

# PLANO DIRETOR DE AREIA

# 4

*diretrizes e propostas  
ordenamento territorial*

*diretrizes e propostas  
ordenamento territorial*

*diretrizes e propostas*

*ordenamento territorial*



*es e propostas*

*mento territorial*

*diretrizes e propostas*

*ordenamento territorial*

*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 - Versão Preliminar**  
Etapa 04

**Setembro  
2026**



## **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

|                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Apresentação.....</b>                                               | <b>6</b>   |
| <b>Metodologias e Processo Participativo.....</b>                      | <b>9</b>   |
| Reuniões Internas da Equipe Técnica.....                               | 9          |
| Reuniões com a Prefeitura Municipal.....                               | 11         |
| Reunião com o Núcleo Gestor.....                                       | 12         |
| Oficina de Zoneamento.....                                             | 13         |
| Oficina de Zoneamento com a Gestão.....                                | 15         |
| Oficina de Políticas Setoriais.....                                    | 16         |
| Apresentação inicial.....                                              | 17         |
| Divisão dos grupos.....                                                | 17         |
| Dinâmica de discussão dos grupos.....                                  | 18         |
| Consulta Pública.....                                                  | 19         |
| Audiência Pública.....                                                 | 20         |
| Estratégias de participação e mobilização social.....                  | 21         |
| <b>Diretrizes das Políticas Municipais Setoriais.....</b>              | <b>22</b>  |
| Diretrizes Gerais Temáticas.....                                       | 22         |
| Proposta Preliminar de Diretrizes.....                                 | 32         |
| Proposta Final de Diretrizes.....                                      | 40         |
| Políticas do Plano Diretor Participativo.....                          | 40         |
| Instâncias de Participação e Gestão.....                               | 42         |
| <b>Ordenamento Territorial.....</b>                                    | <b>46</b>  |
| Zoneamento Preliminar de Referência.....                               | 46         |
| Primeira Proposta de Zoneamento.....                                   | 47         |
| Discussões Oficinas de Zoneamento População.....                       | 57         |
| Discussões Oficinas de Zoneamento Gestão.....                          | 58         |
| Segunda Proposta de Zoneamento.....                                    | 60         |
| Discussões Núcleo Gestor.....                                          | 71         |
| Discussões 3ª Audiência pública.....                                   | 73         |
| Terceira Proposta de Zoneamento.....                                   | 76         |
| Ordenamento Territorial.....                                           | 76         |
| Organização Econômica-Territorial.....                                 | 77         |
| Eixos de Integração.....                                               | 80         |
| Perímetro Urbano.....                                                  | 81         |
| Macrozoneamento.....                                                   | 82         |
| Zoneamento.....                                                        | 84         |
| Zoneamento Especial.....                                               | 92         |
| <b>Instrumentos e Gestão Participativa.....</b>                        | <b>95</b>  |
| Os instrumentos no Plano Diretor de 2006.....                          | 95         |
| Proposta de instrumentos no Plano Diretor de 2026.....                 | 97         |
| Gestão Participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão..... | 102        |
| <b>APÊNDICES.....</b>                                                  | <b>105</b> |

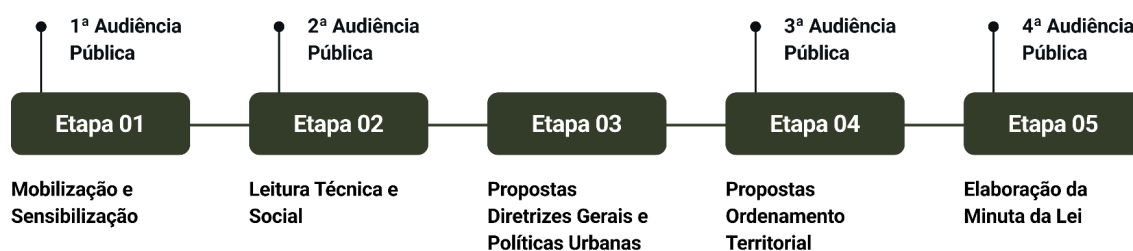
# Apresentação

O presente documento corresponde ao **Produto 4 - Relatório de Propostas para o Ordenamento Territorial** 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 (2026).

Neste contexto, o Relatório de Propostas corresponde ao produto da quarta etapa do processo de revisão do Plano Diretor do Município de Areia e tem como objetivo consolidar as propostas de ordenamento territorial, dos instrumentos jurídicos de ordenamento territorial, de

regularização fundiária, financeiros, políticos, ambientais, de gestão e participação social que subsidiarão a elaboração da minuta da nova Lei do Plano Diretor.

O relatório traduz as diretrizes definidas na etapa anterior em propostas concretas, estruturando os principais elementos normativos que orientarão a organização territorial do Município e a implementação das políticas públicas urbanas. Além disso, constitui importante instrumento para o debate público, permitindo que a população, os representantes da sociedade civil e o Poder Público avaliem, aperfeiçoem e contribuam com as propostas antes da consolidação da versão final do Plano Diretor. O Quadro 01 apresenta uma síntese dos principais objetivos desta quarta etapa do processo de revisão.

**Quadro 01.** Síntese dos objetivos da 4ª etapa.

| <b>Síntese dos objetivos da 4ª etapa</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Propor diretrizes das Políticas Municipais Setoriais</b>                   | Definição de quatro macropolíticas de desenvolvimento territorial. Cada macropolítica será estruturada em políticas setoriais, contemplando diretrizes, instrumentos e mecanismos de gestão, que orientam a implementação das estratégias para o Município. |
| <b>Apresentar propostas de ordenamento territorial</b>                        | Sistematização das propostas de ordenamento territorial, abrangendo a definição de polos de desenvolvimento econômico, eixos de estruturação territorial, perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento e zonas especiais.                                  |
| <b>Definir os instrumentos urbanísticos e de gestão e participação social</b> | Sistematização da proposta em dois grupos de instrumentos: (ii) instrumentos urbanísticos; e (iii) instrumentos de gestão e participação social.                                                                                                            |
| <b>Orientar o debate público</b>                                              | Permitir que a população, o Núcleo Gestor e a Gestão Pública Municipal avaliem e contribuam antes da versão final por meio de oficinas, audiência pública e/ou reuniões técnicas.                                                                           |
| <b>Construir base técnica</b>                                                 | Consolidação de propostas para a revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.                                                                                                                                                                        |

Fonte: LabRua (2026).

Dessa forma este relatório está dividido em quatro capítulos:

**Capítulo 01 - Metodologia e Processo Participativo:** discorre sobre a metodologia da etapa com a apresentação das atividades e as estratégias de comunicação realizadas;

**Capítulo 02 - Diretrizes das Políticas Municipais Setoriais:** apresenta as diretrizes das políticas municipais setoriais consolidadas durante o processo de revisão do Plano Diretor e que orientam as propostas de ordenamento territorial, os instrumentos urbanísticos e a gestão do desenvolvimento municipal;

**Capítulo 03 - Propostas de Ordenamento Territorial:** apresenta a evolução da proposta de ordenamento territorial, compreendendo a definição do zoneamento, do perímetro urbano, dos eixos de estruturação territorial, dos polos de desenvolvimento econômico e das demais categorias que orientam a organização e o uso do território municipal.

**Capítulo 04 - Instrumentos e Gestão Participativa:** apresenta os instrumentos e os mecanismos de gestão e participação social propostos para a implementação do Plano Diretor, visando fortalecer o ordenamento territorial, a gestão democrática e a efetividade das políticas municipais.

**Apêndices:** atas, relatórios e listas de presença.

# Metodologias e Processo Participativo

Este capítulo apresenta o processo metodológico adotado na quarta etapa da revisão do Plano Diretor, contemplando os procedimentos técnicos, as estratégias de participação social e as atividades desenvolvidas para a construção das propostas de ordenamento territorial, dos instrumentos urbanísticos e dos mecanismos de gestão e participação social.

A abordagem metodológica teve como base a consolidação das contribuições obtidas nas etapas anteriores, a sistematização das diretrizes das políticas municipais setoriais e o desenvolvimento das propostas que irão subsidiar a elaboração da versão final do Plano Diretor. O processo buscou integrar a análise técnica e a participação dos diferentes atores envolvidos, promovendo espaços de diálogo, discussão e validação junto à população, ao Poder Público e às instituições participantes.

Para a construção das propostas, foram realizados diferentes momentos participativos e técnicos, utilizando instrumentos de participação social e articulação institucional, apresentados a seguir:

## Reuniões Internas da Equipe Técnica

As reuniões internas da equipe técnica constituíram a principal estratégia de coordenação, desenvolvimento e aprimoramento dos trabalhos realizados durante as etapas 3 (Diretrizes e Propostas) e 4 (Ordenamento Territorial) do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB. Os encontros ocorreram de forma periódica, com frequência semanal, e foram previamente planejados a partir de pautas definidas conforme os objetivos específicos de cada fase de elaboração das propostas, abrangendo as políticas municipais setoriais, o ordenamento territorial e os instrumentos jurídicos, financeiros, políticos, ambientais e de gestão e participação social.

As reuniões tiveram como objetivo promover o alinhamento técnico da equipe, analisar os resultados obtidos nas atividades participativas, discutir os estudos desenvolvidos e consolidar as propostas que subsidiaram a elaboração da Minuta de Lei do Plano Diretor. Os encontros constituíram espaços de trabalho voltados à avaliação das contribuições provenientes das oficinas comunitárias, das reuniões do Núcleo Gestor, das reuniões institucionais e das demais manifestações recebidas ao longo do processo participativo.

Cada reunião era iniciada com a apresentação e validação da pauta do dia, possibilitando ajustes e inclusão de novos temas quando necessário. Na sequência, eram realizados os repasses das atividades desenvolvidas pelos integrantes da equipe técnica, momento destinado ao compartilhamento dos avanços alcançados, dificuldades identificadas, análises realizadas e principais questões relacionadas aos estudos em andamento.

Durante os encontros, a equipe técnica concentrou seus trabalhos em duas frentes principais. A primeira consistiu na consolidação dos princípios, objetivos gerais e diretrizes das políticas municipais setoriais do Plano Diretor, buscando garantir sua compatibilidade com as demandas identificadas junto à população, os estudos técnicos desenvolvidos e as legislações urbanísticas e ambientais vigentes. Esses elementos estruturaram a base conceitual para a formulação das políticas setoriais e das estratégias de desenvolvimento municipal.

A segunda frente correspondeu ao desenvolvimento da proposta de ordenamento territorial, contemplando a definição dos polos estratégicos de desenvolvimento, eixos de integração territorial, perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento e zonas especiais, além da proposição dos instrumentos urbanísticos e dos mecanismos de gestão democrática e participação social. Esse processo foi conduzido de forma integrada, buscando compatibilizar o desenvolvimento territorial do Município com a proteção ambiental, a valorização da paisagem, a preservação do patrimônio histórico-cultural e as contribuições obtidas durante o processo participativo.

**Imagem 02.** Reunião da Equipe Técnica do LabRua - 4ª Etapa.



Fonte: LabRua (2026).



Paralelamente, foram desenvolvidas atividades relacionadas à estruturação preliminar da Minuta de Lei do Plano Diretor, incluindo a organização dos títulos, capítulos e seções, a redação e revisão dos dispositivos legais e a adequação dos instrumentos de política urbana, planejamento e gestão às especificidades do território de Areia/PB.

Ao final de cada reunião, eram definidos os encaminhamentos necessários para a continuidade dos trabalhos, com a distribuição de atividades, responsabilidades e prazos para os encontros subsequentes. As discussões realizadas permitiram o aperfeiçoamento contínuo das propostas, o alinhamento metodológico entre os membros da equipe técnica, a análise de aspectos jurídicos e territoriais complexos e a incorporação dos ajustes decorrentes das contribuições recebidas, garantindo maior consistência técnica à proposta final do Plano Diretor Participativo.

### **Reuniões com a Prefeitura Municipal**

As reuniões com a Prefeitura Municipal tiveram como objetivo acompanhar o desenvolvimento da quarta etapa da revisão do Plano Diretor e promover a validação técnica das propostas elaboradas. Os encontros foram destinados à apresentação do andamento das atividades, das diretrizes das políticas municipais setoriais, das propostas de ordenamento territorial e dos instrumentos urbanísticos, de gestão e participação social.

**Imagem 03.** Reunião da Equipe Técnica do LabRua com a Gestão Municipal.



Fonte: LabRua (2026).

Após a apresentação das propostas, foi aberto espaço para debates, esclarecimentos e contribuições dos representantes da administração municipal, permitindo o alinhamento técnico e institucional das soluções propostas. As sugestões e considerações registradas ao longo das reuniões subsidiaram o aperfeiçoamento das propostas, contribuindo para a consolidação da versão apresentada neste relatório.

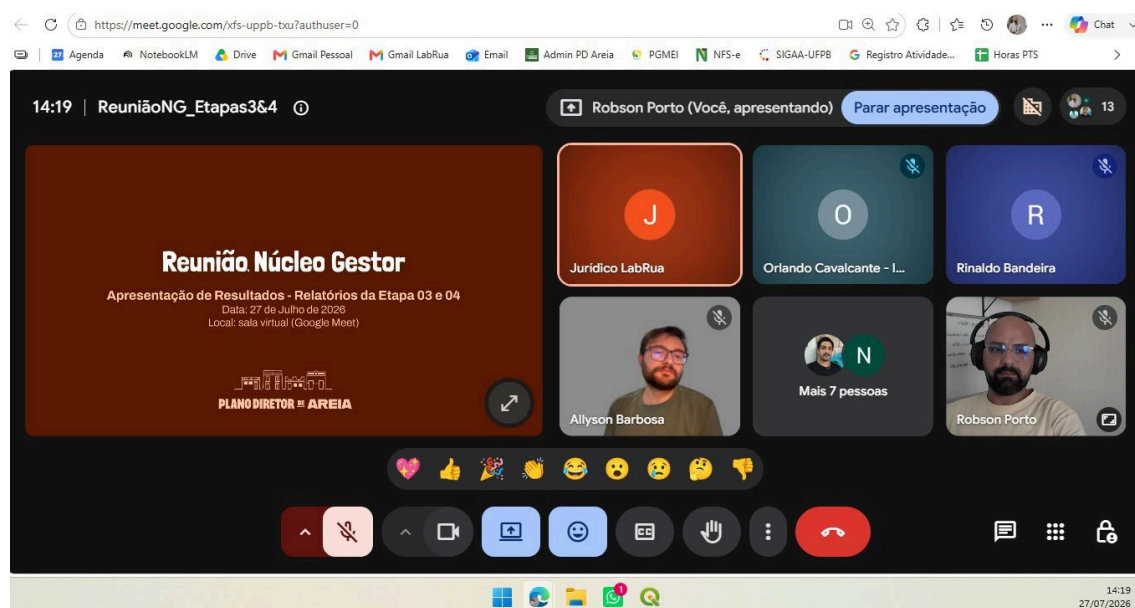
## Reunião com o Núcleo Gestor

A reunião com o Núcleo Gestor teve como objetivo apresentar e discutir as propostas preliminares elaboradas na quarta etapa da revisão do Plano Diretor, assegurando o acompanhamento dos trabalhos e a participação dos representantes envolvidos no processo.

O encontro foi realizado de forma virtual, conforme deliberação do próprio Núcleo Gestor em etapas anteriores da revisão. A programação contemplou a apresentação das diretrizes das políticas urbanas setoriais, das propostas de ordenamento territorial e dos instrumentos urbanísticos, de gestão e participação social. Também foi apresentada uma leitura crítica do Plano Diretor de 2006, destacando seus principais avanços e limitações, bem como a proposta preliminar de estrutura da nova Lei do Plano Diretor.

Ao final das apresentações, foi promovido um espaço para debates, esclarecimento de dúvidas e recebimento de sugestões e contribuições dos participantes. As manifestações registradas foram analisadas pela equipe técnica e incorporadas às propostas, quando consideradas pertinentes e compatíveis com os objetivos da revisão do Plano Diretor.

### Imagem 04. Registro da Reunião com o Núcleo Gestor - 4ª Etapa.



Fonte: LabRua (2026).

## **Oficina de Zoneamento**

A oficina de zoneamento com a população teve como objetivo promover a discussão, o aprimoramento e a validação participativa das propostas preliminares dos tipos de zonas propostas para o município e da delimitação do perímetro urbano.

A atividade buscou envolver a população local, representantes da gestão municipal e de outras instituições do município na construção das propostas, considerando as especificidades territoriais, as dinâmicas de expansão urbana e a necessidade de adequação das regras do uso e ocupação do solo.

A oficina teve como objetivos específicos:

- Apresentar a delimitação da poligonal e os objetivos gerais e específicos pensados para cada zona proposta;
- Validar e readequar os objetivos específicos e a delimitação de cada zona sugerida;
- Coletar contribuições de nomes para as zonas propostas; e
- Debater e validar a delimitação proposta para o perímetro urbano do município.

## **Organização e Locais das Oficinas**

As oficinas foram pensadas com o objetivo de buscar uma participação ampla da população local, para isso foi pensado em dois locais:

- Oficina 01 – Distrito Sede (Bairro Pedro Perazzo): Realizada na Escola Monsenhor João Coutinho.
- Oficina 02 – Distrito de Mata Limpa: Realizada no âmbito das discussões sobre a expansão urbana. A atividade ocorreu na Escola Abel Barboza da Silva.

A dinâmica da oficina foi estruturada em 3 momentos: apresentação inicial; a leitura do mapa e validação dos objetivos.

### **Apresentação Inicial**

A atividade teve início com uma apresentação expositiva acerca do Plano Diretor, seguindo com a explicação geral das zonas propostas, mostrando os objetivos gerais e específicos de cada zona proposta. Ademais, foi mostrada a delimitação proposta para o perímetro urbano do município, seguindo o que foi debatido na leitura territorial.

## Leitura do Mapa

Nesse momento, a equipe técnica apresentou os elementos identificados durante o diagnóstico prévio e as oficinas de diretrizes, orientando os participantes a observarem os limites dos territórios e das áreas consolidadas de cada distrito. Em seguida, foi apresentado o mapa com a delimitação de cada zona proposta (imagem 05) e foram expostos os objetivos gerais e específicos pensados para cada zona proposta. A equipe técnica atuou na facilitação da mediação, registrando as alterações sugeridas pela população.

**Imagem 05.** Oficina de Zoneamento no Distrito de Mata Limpa.



Fonte: LabRua (2026).

## Validação dos Objetivos

Foram impressos e apresentados em formato de tabela os objetivos gerais e específicos de cada zona proposta, previamente apresentados à população. Durante a oficina, os participantes foram convidados a analisar e validar cada um dos objetivos, indicando se os aprovavam, reprovavam ou consideravam necessária sua revisão. Essa dinâmica possibilitou a avaliação coletiva das propostas e a identificação dos aspectos que demandavam ajustes, contribuindo para o aprimoramento dos objetivos estabelecidos para o zoneamento municipal.



Nas imagens abaixo, é possível observar os participantes durante a atividade, juntamente com o mapa produzido ao longo da oficina e o registro da definição dos principais objetivos para o zoneamento do Município (Imagem 06).

Por se tratar de uma atividade de caráter participativo, a dinâmica também possibilitou compreender a percepção da população em relação às diferentes zonas propostas, contribuindo para a construção de uma proposta de zoneamento mais alinhada às características e às demandas identificadas no território municipal.

**Imagem 06.** Oficina de Zoneamento no Distrito de Sede.



Fonte: LabRua (2026).

## Oficina de Zoneamento com a Gestão

A oficina de zoneamento com a gestão municipal teve como objetivo promover a apresentação e discussão acerca da delimitação e objetivos gerais e específicos de cada zona proposta. A oficina ocorreu após a validação por parte da população nas propostas da equipe técnica responsável e serviu para mostrar à gestão municipal o que foi proposto e aprovado pela população. O encontro foi destinado para debater acerca da delimitação de cada zona e do perímetro urbano, assim como acerca dos impactos que as novas delimitações podem ter em outras legislações ou planos.

**Imagem 07.** Reunião da Equipe Técnica do LabRua com a Gestão Municipal - 4ª Etapa.



Fonte: LabRua (2026).

### **Oficina de Políticas Setoriais**

A oficina com as Secretarias Municipais teve como objetivo promover a discussão, o aprimoramento e a validação participativa das propostas preliminares das Políticas Urbanas Setoriais elaboradas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor do Município de Areia.

A atividade buscou envolver os diferentes setores da administração municipal na construção das propostas, considerando as competências institucionais, demandas específicas de cada área e a necessidade de integração entre as políticas públicas para o horizonte de planejamento dos próximos 10 anos. A oficina teve como objetivos específicos:

- Coletar contribuições das Secretarias Municipais para o aperfeiçoamento das propostas das políticas setoriais, considerando as atribuições, demandas e perspectivas de cada área da gestão municipal;
- Discutir as diretrizes propostas, avaliando sua pertinência, aplicabilidade e capacidade de orientar as ações públicas no período de vigência do novo Plano Diretor;
- Refletir sobre os sistemas de planejamento, gestão e monitoramento de cada política setorial, considerando sua estrutura institucional, mecanismos de implementação, integração entre setores e capacidade operacional do Município;

- Definir e validar estratégias, metas, prazos, ações prioritárias e instrumentos necessários para a implementação e acompanhamento das políticas propostas.

### **Apresentação inicial**

A atividade foi iniciada com uma apresentação introdutória sobre o conceito de políticas setoriais e sua relação com o Plano Diretor, abordando sua estruturação a partir de macropolíticas, políticas setoriais, diretrizes, sistemas de gestão e instrumentos de implementação. Também foram apresentados exemplos práticos de situações do cotidiano municipal, demonstrando como diferentes políticas públicas se articulam e respondem às demandas reais da população.

### **Divisão dos grupos**

Após a apresentação inicial, os participantes foram organizados em quatro grupos temáticos, reunindo as Secretarias Municipais relacionadas a cada área de atuação:

#### **Grupo 01 – Política de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda**

Participantes: Secretaria de Agricultura e Secretaria de Finanças. Foram discutidas as seguintes políticas:

- Política de Economia, Trabalho e Renda (até então com essa subdivisão).
  - Dinamização Econômica e do Trabalho;
  - Turismo Sustentável e do Patrimônio Cultural;
  - Desenvolvimento Agropecuário e Agroindustrial;
  - Inclusão Produtiva e Redução das Desigualdades;
  - Infraestrutura Econômica e Territorial; e
  - Artesanato Tradicional e Economia Criativa.

#### **Grupo 02 – Política de Desenvolvimento Social**

Participantes: Secretaria de Saúde, Secretaria de Educação, Secretaria de Esportes e Secretaria de Assistência Social. Foram discutidas as seguintes políticas:

- Política de Saúde;
- Política de Educação;
- Política de Esporte e Lazer;
- Política de Assistência Social; e
- Política de Diversidade, Equidade e Inclusão Social.

### **Grupo 03 – Política de Identidade Sociocultural**

Participantes: Secretaria de Turismo e Secretaria de Cultura. Foram discutidas as seguintes políticas:

- Política de Cultura;
- Política de Preservação do Patrimônio e da Paisagem Cultural;
- Política de Comunidades Tradicionais;
- Sistema Municipal de Identidade Sociocultural; e
- Instrumentos da Política de Identidade Sociocultural.

### **Grupo 04 – Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental**

Participantes: Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria Executiva de Transporte. Foram discutidas as seguintes políticas:

- Política de Meio Ambiente;
- Política de Infraestrutura, Saneamento Ambiental e Gestão de Riscos;
- Política de Mobilidade e Acessibilidade; e
- Política de Habitação e Regularização Fundiária.

### **Dinâmica de discussão dos grupos**

Cada grupo foi responsável pela leitura, análise e discussão das políticas setoriais correspondentes. As Secretarias Municipais participaram diretamente da avaliação dos conteúdos, podendo propor ajustes, complementações e adequações na hierarquia da política no documento, nas diretrizes, sistemas de gestão e instrumentos previstos.

Durante as discussões, cada alteração proposta deveria ser apresentada, debatida e justificada, considerando sua pertinência técnica, viabilidade institucional e capacidade de implementação pelo Município. A equipe técnica responsável pela revisão do Plano Diretor atuou como facilitadora do processo, auxiliando na mediação dos debates e na sistematização das contribuições.

Um dos principais focos da atividade foi a discussão dos sistemas de gestão de cada política, incluindo a identificação de planos, programas, projetos, conselhos, fundos, mecanismos de monitoramento, responsabilidades institucionais, metas e prazos necessários para sua efetiva implementação.



**Imagem 08.** Reunião com as secretarias municipais.



Fonte: LabRua (2026).

Considerando que determinadas temáticas possuem caráter transversal, foi incentivada a circulação dos participantes entre os grupos, permitindo contribuições ampliadas e fortalecendo a integração entre as diferentes áreas da administração municipal.

## **Consulta Pública**

Como estratégia complementar de participação social, foi mantida a consulta pública por meio da plataforma digital disponibilizada para a revisão do Plano Diretor, permitindo o recebimento contínuo de contribuições da população ao longo da etapa. O espaço virtual possibilitou o encaminhamento de sugestões, questionamentos e apontamentos relacionados ao processo, ampliando as possibilidades de participação para além das atividades presenciais e garantindo maior transparência e acessibilidade ao processo de revisão do Plano Diretor. As contribuições recebidas foram analisadas pela equipe técnica, considerando sua pertinência e compatibilidade com as diretrizes e objetivos estabelecidos para a construção da nova proposta.

## Audiência Pública

A audiência pública constituiu a principal atividade participativa da quarta etapa da revisão do Plano Diretor, tendo como objetivo apresentar à população as propostas preliminares elaboradas pela equipe técnica, promover o diálogo com a sociedade e colher contribuições para o aperfeiçoamento do conteúdo da minuta do Plano Diretor. A metodologia da audiência foi estruturada em etapas sequenciais. Inicialmente, realizou-se uma contextualização sobre o processo de revisão do Plano Diretor, destacando seus objetivos, a etapa em desenvolvimento e a importância da participação social. Em seguida, foram apresentadas as diretrizes e os princípios que orientam a revisão do Plano Diretor, bem como uma síntese das atividades desenvolvidas ao longo da quarta etapa.

Na sequência, foi apresentada a proposta preliminar de ordenamento territorial, contemplando seus principais elementos, critérios e diretrizes para a organização do território municipal. Após a exposição técnica, foi aberto espaço para manifestações da população, organizadas em blocos de até três participantes, permitindo a apresentação de dúvidas, sugestões e apontamentos. As contribuições registradas foram sistematizadas pela equipe técnica e analisadas para subsidiar o aperfeiçoamento das propostas apresentadas neste relatório.

**Imagem 09.** Audiência Pública - 4ª Etapa.



Fonte: LabRua (2026).

## Estratégias de participação e mobilização social

Com o objetivo de ampliar a divulgação do processo de revisão do Plano Diretor e estimular a participação da população nas atividades previstas, foram adotadas estratégias de mobilização e comunicação social, utilizando diferentes meios de divulgação e alcance.

Entre as estratégias utilizadas, destacam-se a divulgação por meio de panfletos, como mostra a imagem a seguir, e de redes sociais institucionais, com a publicação de cards informativos, vídeos e conteúdos explicativos sobre as etapas do processo, os eventos participativos e os temas em discussão. Também foi realizada divulgação por meio de carro de som, ampliando o alcance da comunicação junto à população, especialmente nas áreas urbanas e rurais do Município. As ações de mobilização buscaram garantir maior acesso às informações, fortalecer a transparência do processo e incentivar a participação dos diferentes segmentos da sociedade na construção coletiva das propostas do novo Plano Diretor.

**Imagem 10.** Peças Gráficas para divulgação da 4ª etapa.



Fonte: LabRua (2026).

# Diretrizes das Políticas Municipais Setoriais

Este capítulo apresenta as diretrizes das Políticas Municipais Setoriais definidas a partir das discussões realizadas na terceira etapa do processo de revisão do Plano Diretor de Areia. Essas diretrizes constituem a base estratégica para a formulação das propostas de ordenamento territorial, dos instrumentos urbanísticos e dos mecanismos de gestão e participação social que compõem a presente etapa.

As políticas setoriais estão organizadas no âmbito das quatro macropolíticas estruturantes do desenvolvimento municipal e orientam a atuação do Poder Público nas áreas prioritárias para o desenvolvimento urbano, rural, ambiental, econômico, social, cultural e turístico do Município.

As diretrizes estabelecem os princípios e os objetivos que deverão orientar a elaboração da minuta da nova Lei do Plano Diretor, assegurando a integração entre planejamento territorial, sustentabilidade, inclusão social, preservação do patrimônio, fortalecimento da economia local e melhoria da qualidade de vida da população.

A apresentação dessas diretrizes nesta etapa tem por finalidade consolidar o conteúdo estratégico construído de forma participativa e servir de referência para as propostas normativas e territoriais desenvolvidas nos capítulos seguintes do relatório.

## Diretrizes Gerais Temáticas

Com base na leitura técnica e social realizada ao longo do processo de revisão do Plano Diretor, e conforme apresentado no relatório 3, foram elencadas propostas iniciais para cada um dos quatro blocos temáticos trabalhados. Esse processo foi iniciado a partir da oficina de Diretrizes realizada pela equipe técnica no município de Areia, tanto em áreas urbanas como em áreas rurais. A sistematização buscou estabelecer uma relação direta entre os problemas e as potencialidades identificados no território e as possíveis formas de intervenção, considerando as contribuições apresentadas pela população, pelos atores institucionais e pela equipe técnica.

- Bloco Temático 1 – Habitação, Uso e Ocupação do Solo, Expansão Urbana e Dinâmica Imobiliária;
- Bloco Temático 2 – Meio Ambiente, Saneamento Ambiental e Desenvolvimento Rural Sustentável;



- Bloco Temático 3 – Patrimônio Cultural, Economia, Turismo e Comunidades Tradicionais;
- Bloco Temático 4 – Equipamentos Públicos e Serviços Urbanos, Mobilidade, Transporte e Estacionamento, Dinâmica Regional.

As propostas foram organizadas em três eixos de atuação: Projetos e Infraestrutura; Instrumentos e Parâmetros; e Programas, Planos, Gestão e Governança. Essa estrutura permitiu contemplar diferentes naturezas de intervenção, abrangendo desde ações e investimentos físicos no território até mecanismos de regulação do uso e ocupação do solo e iniciativas de planejamento, gestão, implementação e acompanhamento das políticas públicas.

Dessa forma, para cada bloco temático, foram sistematizadas propostas nos três eixos, constituindo uma primeira base de diretrizes a ser discutida, complementada e aprimorada nas atividades participativas subsequentes. A organização apresentada a seguir sintetiza esse processo e evidencia a relação entre os temas trabalhados, os principais desafios e potencialidades identificados e as propostas construídas para subsidiar a elaboração do Plano Diretor.

**Quadro 02.** Diretrizes Gerais - Bloco Temático 1.

| <b>Bloco Temático 1</b><br><b>Habitação, Uso e Ocupação do Solo, Expansão Urbana e Dinâmica Imobiliária</b> |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixos</b>                                                                                                | <b>Diretrizes Preliminares</b>                                                                                                                                                                          |
| <b>Projetos e Infraestrutura</b>                                                                            | Qualificação da infraestrutura urbana e dos serviços públicos, priorizando áreas com déficit de pavimentação, saneamento, drenagem, iluminação, equipamentos comunitários e espaços públicos.           |
|                                                                                                             | Ampliação e distribuição equilibrada dos espaços públicos de lazer, esporte e convivência, com prioridade para bairros e comunidades com menor oferta de equipamentos urbanos.                          |
|                                                                                                             | Qualificação habitacional e redução da vulnerabilidade urbana, mediante melhorias habitacionais, produção de novas unidades de interesse social e atendimento às famílias residentes em áreas de risco. |
|                                                                                                             | Implantação e qualificação da infraestrutura de saneamento ambiental, priorizando a universalização do esgotamento sanitário e a proteção dos recursos hídricos e mananciais do Município.              |
|                                                                                                             | Requalificação e integração dos espaços livres públicos, incluindo praças, parques, áreas verdes, ciclovias e demais espaços destinados ao lazer, à convivência e à mobilidade ativa.                   |

| <b>Bloco Temático 1</b><br><b>Habituação, Uso e Ocupação do Solo, Expansão Urbana e Dinâmica Imobiliária</b> |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixos</b>                                                                                                 | <b>Diretrizes Preliminares</b>                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Instrumentos e Parâmetros</b>                                                                             | Ordenamento da expansão urbana, mediante delimitação e atualização do perímetro urbano e definição de áreas adequadas à expansão, priorizando territórios próximos à infraestrutura urbana existente e evitando a dispersão do tecido urbano. |
|                                                                                                              | Adensamento e ocupação de áreas urbanizadas e vazios urbanos, priorizando terrenos subutilizados ou não edificados para usos habitacionais, equipamentos públicos e atividades compatíveis com a infraestrutura existente.                    |
|                                                                                                              | Proteção e controle da ocupação de áreas ambientalmente frágeis e de risco, mediante parâmetros específicos para vales, encostas, áreas de interesse paisagístico, áreas de recarga hídrica, olhos d'água e demais áreas sensíveis.           |
|                                                                                                              | Regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, mediante definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as características ambientais, paisagísticas, sociais e de infraestrutura de cada área do Município.                         |
|                                                                                                              | Regulamentação dos condomínios horizontais e demais formas de urbanização fechada, assegurando integração viária, conectividade urbana, compatibilidade ambiental e adequada inserção territorial.                                            |
|                                                                                                              | Regularização e ordenamento fundiário, mediante delimitação de áreas prioritárias e adoção de instrumentos adequados à regularização de assentamentos e ocupações consolidadas.                                                               |
|                                                                                                              | Instituição e fortalecimento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à regularização fundiária, urbanização, melhoria habitacional e produção de habitação de interesse social.                                            |
|                                                                                                              | Proteção territorial das comunidades e povos tradicionais, mediante instrumentos de ordenamento que assegurem sua permanência, valorização cultural e compatibilidade entre ocupação, preservação ambiental e modos de vida tradicionais.     |
| <b>Programas, Planos, Gestão e Governança</b>                                                                | Planejamento habitacional integrado, mediante elaboração e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social e articulação da política habitacional com as demais políticas urbanas e sociais.                                    |
|                                                                                                              | Regularização fundiária de interesse social, com prioridade para assentamentos consolidados em situação de vulnerabilidade e articulação entre urbanização, segurança da posse e melhoria das condições habitacionais.                        |
|                                                                                                              | Gestão de áreas de risco e vulnerabilidade socioambiental, mediante ações de prevenção, mitigação, reurbanização e, quando                                                                                                                    |



| <b>Bloco Temático 1</b><br><b>Habitação, Uso e Ocupação do Solo, Expansão Urbana e Dinâmica Imobiliária</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixos</b>                                                                                                | <b>Diretrizes Preliminares</b>                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                             | necessário, reassentamento de famílias residentes em áreas de risco elevado.                                                                                                                                                               |
|                                                                                                             | Gestão do estoque de terras para habitação de interesse social, mediante criação de Banco de Terras e aproveitamento de imóveis públicos, vazios ou subutilizados para produção habitacional e implantação de equipamentos comunitários.   |
|                                                                                                             | Fortalecimento da gestão democrática do território, mediante ativação do Conselho da Cidade, criação do Conselho Municipal de Habitação e ampliação dos mecanismos de participação social no planejamento urbano.                          |
|                                                                                                             | Articulação das políticas de habitação, infraestrutura e desenvolvimento social, integrando ações de moradia, saúde, educação, assistência social, mobilidade, esporte, lazer e geração de trabalho e renda.                               |
|                                                                                                             | Redução das desigualdades territoriais, mediante priorização de investimentos públicos em áreas periféricas e comunidades com déficits de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.                                                 |
|                                                                                                             | Proteção e valorização ambiental e cultural no planejamento territorial, integrando a conservação de recursos naturais, patrimônio cultural, paisagem e territórios tradicionais às estratégias de desenvolvimento urbano.                 |
|                                                                                                             | Qualificação da gestão territorial e da informação urbana, mediante atualização das bases cadastrais, delimitação das poligonais de bairros e distritos e monitoramento da expansão urbana, da ocupação do solo e da dinâmica imobiliária. |

Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 03.** Diretrizes Gerais - Bloco Temático 2.

| <b>Bloco Temático 2</b><br><b>Meio Ambiente, Saneamento Ambiental e Desenvolvimento Rural Sustentável</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixos</b>                                                                                              | <b>Diretrizes Preliminares</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Projetos e Infraestrutura</b>                                                                          | Universalização e qualificação do saneamento ambiental, mediante ampliação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e demais serviços de saneamento, com prioridade para áreas rurais e distritos com déficits de atendimento. |

| <b>Bloco Temático 2</b><br><b>Meio Ambiente, Saneamento Ambiental e Desenvolvimento Rural Sustentável</b> |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           | Ampliação e qualificação da infraestrutura hídrica rural, priorizando comunidades e distritos com deficiência no abastecimento de água e fortalecendo sistemas existentes ou em implantação.                              |
|                                                                                                           | Estruturação da coleta seletiva e da gestão integrada de resíduos sólidos, mediante ampliação da infraestrutura, fortalecimento das ações de coleta, triagem e destinação adequada dos resíduos.                          |
|                                                                                                           | Recuperação de áreas ambientalmente degradadas, especialmente nascentes, margens de corpos d'água, Áreas de Preservação Permanente e demais áreas de relevância ambiental.                                                |
|                                                                                                           | Qualificação da infraestrutura e da mobilidade rural, com melhoria dos acessos e das vias que articulam comunidades rurais, áreas produtivas e distritos.                                                                 |
| <b>Instrumentos e Parâmetros</b>                                                                          | Proteção dos recursos hídricos e das áreas de relevância ambiental, mediante delimitação de zonas de proteção de nascentes, corpos d'água, matas, áreas de recarga hídrica e demais ecossistemas estratégicos.            |
|                                                                                                           | Controle da ocupação de áreas ambientalmente frágeis e de risco, especialmente encostas, fundos de vale, margens de corpos d'água e áreas sujeitas a processos de erosão, alagamento e deslizamento.                      |
|                                                                                                           | Recuperação e conservação das Áreas de Preservação Permanente, mediante definição de critérios para proteção, recuperação e manejo de áreas degradadas por ocupação, atividades agropecuárias ou outras intervenções.     |
|                                                                                                           | Ordenamento das atividades agropecuárias em áreas ambientalmente sensíveis, compatibilizando a produção rural com a conservação do solo, dos recursos hídricos, da vegetação e da biodiversidade.                         |
|                                                                                                           | Incentivo à adoção de práticas agroecológicas e de produção rural sustentável, considerando as características ambientais, produtivas e socioculturais do território.                                                     |
|                                                                                                           | Gestão integrada dos recursos hídricos, articulando as políticas municipais às normas e instrumentos estaduais de gestão das águas e às ações de proteção dos mananciais de abastecimento.                                |
| <b>Programas, Planos, Gestão e Governança</b>                                                             | Planejamento integrado do saneamento ambiental, mediante implementação e atualização dos instrumentos municipais de planejamento do saneamento e articulação com os órgãos e concessionárias responsáveis pelos serviços. |
|                                                                                                           | Fortalecimento da gestão e fiscalização dos serviços de saneamento, ampliando a capacidade do Município de acompanhar a prestação dos serviços, cobrar o cumprimento das                                                  |

**Bloco Temático 2**  
**Meio Ambiente, Saneamento Ambiental e Desenvolvimento Rural Sustentável**

|  |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | obrigações da concessionária e estimular a participação da população nos mecanismos de controle e ouvidoria.                                                                                                                               |
|  | Gestão de riscos e prevenção de desastres, mediante elaboração e implementação do Plano Municipal de Redução de Riscos e integração das ações de prevenção, monitoramento, fiscalização e resposta a situações de risco socioambiental.    |
|  | Educação ambiental e mobilização comunitária, com ações permanentes de conscientização sobre conservação dos recursos hídricos, resíduos sólidos, saneamento, prevenção de riscos e uso sustentável dos recursos naturais.                 |
|  | Fortalecimento da agricultura familiar e do desenvolvimento rural sustentável, mediante programas de assistência técnica, capacitação, apoio à produção, comercialização e diversificação das atividades econômicas rurais.                |
|  | Valorização e conservação da agrobiodiversidade local, mediante criação de mecanismos de incentivo à produção, conservação e distribuição de sementes adaptadas às condições ambientais e produtivas do Município.                         |
|  | Incentivo à agroecologia e à transição para sistemas produtivos sustentáveis, com apoio técnico e institucional aos agricultores familiares e estímulo à redução do uso de insumos e práticas que comprometam os recursos naturais.        |
|  | Recuperação e proteção dos recursos hídricos, mediante programas de recuperação de nascentes, APPs e matas ciliares, controle de processos de degradação e incentivo à adoção de práticas conservacionistas nas propriedades rurais.       |
|  | Diversificação das atividades econômicas rurais, articulando agricultura familiar, agroecologia, turismo rural, gastronomia, artesanato e demais atividades compatíveis com as potencialidades ambientais e culturais do território.       |
|  | Fortalecimento da integração entre desenvolvimento rural, conservação ambiental e turismo, valorizando os modos de produção, as paisagens rurais e as iniciativas comunitárias como elementos do desenvolvimento sustentável do Município. |

Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 04.** Diretrizes Gerais - Bloco Temático 3.

| <b>Bloco Temático 3</b><br><b>Patrimônio Cultural, Economia, Turismo e Comunidades Tradicionais</b> |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eixos</b>                                                                                        | <b>Diretrizes Preliminares</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Projetos e Infraestrutura</b>                                                                    | Qualificação da infraestrutura cultural e turística, mediante a criação de equipamentos de referência, sinalização interpretativa, comunicação visual e melhoria dos espaços relacionados ao patrimônio histórico e cultural.                  |
|                                                                                                     | Acessibilidade e mobilidade turística, com melhoria dos deslocamentos e dos acessos aos atrativos culturais e turísticos urbanos e rurais, incluindo medidas de moderação do tráfego no Centro Histórico.                                      |
|                                                                                                     | Valorização da paisagem cultural, mediante o mapeamento participativo e a qualificação dos espaços, conjuntos e referências culturais urbanas e rurais do Município.                                                                           |
|                                                                                                     | Integração entre produção rural, cultura e turismo, por meio da valorização das atividades agropecuárias, da agricultura familiar e das cadeias produtivas tradicionais como elementos estruturadores da oferta turística e da economia local. |
| <b>Instrumentos e Parâmetros</b>                                                                    | Proteção e valorização da paisagem cultural, mediante a instituição de instrumentos de proteção, incluindo zonas de proteção da paisagem, zonas de entorno e demais mecanismos compatíveis com as normas de preservação patrimonial.           |
|                                                                                                     | Identificação, inventário e reconhecimento do patrimônio cultural, contemplando bens materiais e imateriais, conjuntos históricos urbanos e rurais, referências culturais e territórios de comunidades tradicionais.                           |
|                                                                                                     | Fortalecimento dos instrumentos municipais de preservação do patrimônio cultural, articulados às normas e aos órgãos de proteção das diferentes esferas de governo.                                                                            |
|                                                                                                     | Incentivo à conservação e recuperação do patrimônio edificado, mediante instrumentos de estímulo ao restauro e à manutenção de imóveis de interesse histórico e cultural.                                                                      |
|                                                                                                     | Proteção e valorização dos territórios das comunidades tradicionais, assegurando sua permanência, reconhecimento cultural e compatibilização com os instrumentos de ordenamento territorial.                                                   |

**Bloco Temático 3**  
**Patrimônio Cultural, Economia, Turismo e Comunidades Tradicionais**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | Estruturação e integração da oferta turística, mediante a organização de roteiros, rotas e circuitos culturais, rurais e de natureza e o fortalecimento das redes de articulação turística.                                                          |
|                                               | Fomento à diversificação econômica e à economia local, por meio do fortalecimento do empreendedorismo, da economia formal, da geração de empregos e das cadeias produtivas tradicionais.                                                             |
| <b>Programas, Planos, Gestão e Governança</b> | Fortalecimento da política municipal de patrimônio histórico-cultural e paisagem, mediante a articulação entre planos, programas, instrumentos e ações de preservação e valorização do patrimônio.                                                   |
|                                               | Fortalecimento do Sistema Municipal de Cultura e das instâncias de participação e proteção do patrimônio, incluindo a reativação e o fortalecimento do Conselho Municipal de Cultura.                                                                |
|                                               | Fortalecimento do planejamento e da gestão do turismo, mediante a implementação e atualização do Plano Municipal de Turismo, do Conselho Municipal de Turismo e de programas voltados ao turismo cultural, ecoturismo e turismo de base comunitária. |
|                                               | Salvaguarda e valorização do patrimônio cultural, mediante programas de inventário, educação patrimonial, comunicação, valorização dos bens culturais e elaboração do Plano Municipal de Salvaguarda.                                                |
|                                               | Valorização das comunidades tradicionais, mediante programas de reconhecimento, proteção, inclusão produtiva, fortalecimento cultural e apoio às atividades econômicas sustentáveis desenvolvidas em seus territórios.                               |
|                                               | Articulação institucional para a preservação patrimonial, fortalecendo a cooperação entre o Município, o IPHAN, o IPHAEP, instituições de ensino e demais entidades relacionadas à proteção do patrimônio cultural.                                  |
|                                               | Fortalecimento da capacidade institucional, mediante capacitação técnica dos servidores municipais e estruturação de sistemas municipais de informação, inventário e monitoramento do patrimônio cultural.                                           |
|                                               | Promoção e comunicação do patrimônio e do turismo, por meio de estratégias de divulgação, marketing territorial, calendário cultural e comunicação integrada dos atrativos e referências culturais de Areia.                                         |

| <b>Bloco Temático 3</b><br><b>Patrimônio Cultural, Economia, Turismo e Comunidades Tradicionais</b> |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | Financiamento da política cultural e patrimonial, mediante o fortalecimento e a regulamentação de fundos e mecanismos de financiamento destinados à preservação da história, cultura e patrimônio municipal.                                |
|                                                                                                     | Desenvolvimento econômico inclusivo e sustentável, articulando empreendedorismo, agricultura familiar, cadeias produtivas tradicionais, turismo e economia criativa à geração de trabalho e renda e à redução das vulnerabilidades sociais. |

Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 05.** Diretrizes Gerais - Bloco Temático 4.

| <b>Bloco Temático 4</b><br><b>Equipamentos Públicos e Serviços Urbanos, Mobilidade, Transporte e Estacionamento, Dinâmica Regional</b> |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eixos                                                                                                                                  | Diretrizes Preliminares                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Projetos e Infraestrutura</b>                                                                                                       | Qualificação da mobilidade urbana e acessibilidade, com melhoria das calçadas, rotas acessíveis, ciclovias, mobiliário urbano, sinalização e condições de circulação de pedestres e ciclistas.                                                      |
|                                                                                                                                        | Qualificação da infraestrutura viária urbana e rural, mediante pavimentação, manutenção e melhoria das vias urbanas, estradas vicinais e acessos entre a sede, distritos e comunidades rurais.                                                      |
|                                                                                                                                        | Ampliação e qualificação do transporte público e coletivo, fortalecendo a integração entre a sede, os distritos, comunidades rurais e municípios da região e garantindo melhores condições de acesso à educação, saúde, trabalho e demais serviços. |
|                                                                                                                                        | Qualificação da infraestrutura de transporte e logística, incluindo organização dos fluxos de carga e descarga, estruturação de áreas de transbordo e adequação dos espaços destinados ao transporte de mercadorias.                                |
|                                                                                                                                        | Ampliação e qualificação dos equipamentos públicos de esporte, lazer, cultura e convivência, priorizando áreas com menor oferta de espaços públicos e aproveitando terrenos municipais subutilizados ou não utilizados.                             |
|                                                                                                                                        | Qualificação dos equipamentos e serviços públicos nos distritos e comunidades rurais, assegurando maior equilíbrio territorial na oferta de saúde, assistência social, cultura, esporte, lazer e demais serviços.                                   |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento da infraestrutura de apoio às atividades culturais, turísticas e produtivas, incluindo espaços para artesanato, feiras                                                                                                               |



| <b>Bloco Temático 4</b><br><b>Equipamentos Públicos e Serviços Urbanos, Mobilidade, Transporte e Estacionamento, Dinâmica Regional</b> |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        | agroecológicas, eventos, contemplação da paisagem e valorização das atividades econômicas locais.                                                                                                                                       |
| <b>Instrumentos e Parâmetros</b>                                                                                                       | Estruturação do sistema municipal de mobilidade, mediante definição da hierarquia viária, classificação das vias, diretrizes de circulação e integração entre os diferentes modos de transporte.                                        |
|                                                                                                                                        | Implementação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, como instrumento orientador das ações de mobilidade, acessibilidade, transporte, circulação e estacionamento no Município.                                                       |
|                                                                                                                                        | Ordenamento da circulação e do estacionamento no Centro Histórico, mediante medidas de moderação de tráfego, definição de áreas de estacionamento rotativo, restrições de circulação e regulamentação dos horários de carga e descarga. |
|                                                                                                                                        | Estruturação de sistema de mobilidade ativa, priorizando deslocamentos a pé e por bicicleta e promovendo a conexão entre bairros, equipamentos públicos, espaços de lazer e áreas de interesse turístico.                               |
|                                                                                                                                        | Integração territorial entre sede, distritos e zona rural, mediante parâmetros e diretrizes que assegurem a conectividade da rede viária e a articulação dos diferentes núcleos urbanos e comunidades.                                  |
|                                                                                                                                        | Aproveitamento social de imóveis e terrenos públicos subutilizados, priorizando sua destinação para equipamentos públicos, espaços livres, habitação, esporte, lazer, cultura e demais necessidades coletivas.                          |
| <b>Programas, Planos, Gestão e Governança</b>                                                                                          | Fortalecimento da gestão municipal da mobilidade e dos transportes, mediante estruturação do setor responsável, definição de competências e criação de mecanismos permanentes de planejamento, fiscalização e acompanhamento.           |
|                                                                                                                                        | Gestão participativa da mobilidade urbana, mediante implantação de canais de ouvidoria e mecanismos de participação social para identificação de problemas, acompanhamento dos serviços e avaliação das políticas de mobilidade.        |
|                                                                                                                                        | Qualificação e ampliação dos serviços de transporte existentes, incluindo transporte coletivo, moto táxi, vans, transporte escolar, transporte para saúde e demais modalidades que atendam à população urbana e rural.                  |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento da mobilidade regional, mediante articulação do transporte intermunicipal e integração dos sistemas de deslocamento entre Areia, seus distritos e os municípios da região.                                               |

| <b>Bloco Temático 4</b><br><b>Equipamentos Públicos e Serviços Urbanos, Mobilidade, Transporte e Estacionamento, Dinâmica Regional</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        | Manutenção e qualificação permanente da rede viária rural, garantindo condições adequadas de circulação entre distritos, comunidades, propriedades rurais e a sede municipal, especialmente em períodos de maior ocorrência de chuvas.                                                        |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento das políticas de assistência social e segurança alimentar, mediante estruturação da rede socioassistencial, elaboração do Plano Municipal de Assistência Social, realização do diagnóstico socioterritorial e fortalecimento dos mecanismos de participação e controle social. |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento das políticas municipais de esporte, lazer e convivência, mediante estruturação do Conselho Municipal de Esporte, do Fundo Municipal de Esporte e de programas de implantação e qualificação de equipamentos públicos.                                                         |
|                                                                                                                                        | Integração entre mobilidade, educação e saúde, garantindo condições adequadas de deslocamento da população para acesso aos serviços educacionais e de saúde, especialmente nos distritos e comunidades rurais.                                                                                |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento do turismo e da economia local, mediante integração do transporte às rotas turísticas e apoio às atividades relacionadas à produção agropecuária, turismo comunitário, artesanato, cultura e eventos regionais.                                                                |
|                                                                                                                                        | Valorização das potencialidades produtivas e culturais dos distritos, mediante programas de apoio à agricultura familiar, agroecologia, artesanato, feiras e atividades culturais e turísticas.                                                                                               |
|                                                                                                                                        | Fortalecimento da integração regional e das atividades econômicas, considerando a vocação turística, educacional, cultural e agropecuária de Areia e sua inserção na dinâmica regional do Brejo Paraibano.                                                                                    |

Fonte: LabRua (2026).

## Proposta Preliminar de Diretrizes

Na segunda etapa de proposição das diretrizes para o Plano Diretor, foi realizada uma Leitura Crítica das Políticas e Diretrizes para o Desenvolvimento Municipal Sustentável, estabelecidas pelo Plano Diretor de 2006. Essa análise teve como objetivo revisar as orientações então definidas, considerando sua pertinência diante das transformações ocorridas no território municipal, das demandas atuais da população e dos novos desafios relacionados ao desenvolvimento sustentável de Areia.

As diretrizes do Plano Diretor de 2006 estavam estruturadas em quatro macropolíticas, que abrangiam diferentes dimensões do desenvolvimento municipal: Desenvolvimento Institucional, com diretrizes relacionadas à estrutura político-administrativa do Município; Desenvolvimento Territorial, contemplando diretrizes relativas ao ordenamento territorial, à habitação, ao meio ambiente, ao zoneamento e ao desenvolvimento rural; Desenvolvimento Econômico e Social, com diretrizes voltadas à economia, ao turismo e às questões sociais; e Preservação do Patrimônio Cultural, com diretrizes destinadas à proteção, à valorização e à preservação do patrimônio cultural municipal.

**Quadro 06.** Políticas e Diretrizes - Plano Diretor de Areia (2006).

| <b>Políticas e Diretrizes para o Desenvolvimento Municipal Sustentável (Plano Diretor/2006)</b> |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Macropolíticas</b>                                                                           | <b>Discussão</b>                                                                                      |
| <b>Desenvolvimento Institucional</b>                                                            | Estrutura Político-administrativa.                                                                    |
| <b>Desenvolvimento Territorial</b>                                                              | <b>Ordenamento;</b><br>Habitação;<br>Meio Ambiente;<br><b>Zoneamento;</b> e<br>Desenvolvimento Rural. |
| <b>Desenvolvimento Econômico e Social</b>                                                       | Economia;<br>Turismo; e<br>Social.                                                                    |
| <b>Preservação do Patrimônio Cultural</b>                                                       | Patrimônio Cultural.                                                                                  |

Fonte: LabRua (2026).

A leitura crítica dessas políticas constituiu uma etapa importante para a revisão e atualização das diretrizes do novo Plano Diretor, permitindo identificar os aspectos que permanecem pertinentes, aqueles que necessitam de atualização ou aprimoramento e as questões que demandam novas abordagens diante da realidade atual do Município. A análise também possibilitou estabelecer uma relação entre as diretrizes anteriormente formuladas e os resultados das etapas de diagnóstico e participação social, contribuindo para a construção de propostas mais articuladas com as necessidades territoriais, sociais, econômicas, ambientais, culturais e institucionais de Areia.

À primeira vista, constatou-se que as macropolíticas apresentam uma estrutura pertinente e reúnem diretrizes condizentes com as demandas e o contexto do período em que foram elaboradas. Algumas delas, inclusive, permanecem relevantes para o planejamento municipal.

No entanto, observa-se que as diretrizes são, em grande medida, generalistas e pouco direcionadas às especificidades e à realidade territorial do Município.

Além disso, verifica-se que as questões relacionadas ao ordenamento territorial, destacadas em no quadro acima, são apresentadas de forma confusa, superficial e pouco adequada no âmbito dessa macropolítica. Os conteúdos relacionados à organização e ao ordenamento do território encontram-se dispersos e, em alguns casos, tratados de maneira insuficiente, o que dificulta a compreensão da lógica de planejamento territorial estabelecida pelo Plano Diretor de 2006.

Nesse sentido, foi estruturada uma proposta preliminar de diretrizes, na qual as políticas municipais setoriais foram definidas e distribuídas em quatro macropolíticas, buscando organizar e articular os diferentes temas relacionados ao desenvolvimento municipal, conforme apresentado no quadro abaixo. As diretrizes, que até então estavam organizadas em blocos temáticos, foram reorganizadas e distribuídas entre as políticas setoriais propostas, de modo a conferir maior clareza e coerência à estrutura do Plano Diretor.

As diretrizes foram analisadas e trabalhadas pela equipe técnica, incorporando-se também outros aspectos e demandas identificados ao longo das atividades participativas. A partir dessa análise e da sistematização das contribuições obtidas, foi possível estruturar uma primeira versão das políticas setoriais, buscando refletir de forma mais integrada às especificidades e necessidades do Município. A seguir, são apresentadas as macropolíticas propostas e as respectivas políticas setoriais que as compõem.

**Quadro 07. Políticas Setoriais - Plano Diretor de Areia (2026).**

| <b>Políticas do Plano Diretor Participativo – 2026</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Macropolíticas</b>                                           | <b>Políticas Setoriais propostas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Políticas de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda</b> | <p>A política municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda de Areia tem por finalidade promover a geração de trabalho e renda, a redução das desigualdades sociais e a dinamização das atividades produtivas, observando as vocações territoriais, a sustentabilidade ambiental e a valorização do patrimônio histórico-cultural, subdividindo-se em:</p> <p>I - Dinamização Econômica e do Trabalho;<br/>II – Turismo Sustentável e do Patrimônio Cultural;<br/>III - Desenvolvimento Agropecuário e Agroindustrial;<br/>IV - Inclusão Produtiva e Redução das Desigualdades;<br/>V - Infraestrutura Econômica e Territorial; e<br/>VI - Artesanato Tradicional e Economia Criativa</p> |

| <b>Políticas do Plano Diretor Participativo – 2026</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Políticas de Desenvolvimento Social</b>                  | <p>A Política de Desenvolvimento Social tem por finalidade assegurar o acesso universal e equitativo e aos direitos sociais, promovendo a dignidade da pessoa humana, a qualidade de vida, o bem-estar, a proteção social, a inclusão e a redução das desigualdades sociais, econômicas e territoriais no Município, compreendendo:</p> <p>I - Política de Saúde;<br/> II - Política de Educação;<br/> III - Política de Esporte e Lazer;<br/> IV - Política de Assistência Social; e<br/> V - Política de Diversidade, Equidade e Inclusão Social</p>                                                                                                                                                                     |
| <b>Políticas de Identidade Sociocultural</b>                | <p>A Política de Identidade Sociocultural tem por finalidade promover, proteger, valorizar e fortalecer a diversidade cultural, o patrimônio cultural material e imaterial, a paisagem cultural e as comunidades tradicionais, reconhecendo-os como elementos fundamentais da identidade, da memória coletiva, da cidadania e do desenvolvimento sustentável do Município, compreendendo:</p> <p>I - Política de Cultura;<br/> II - Política de Preservação do Patrimônio e da Paisagem Cultural; e<br/> III - Política de Comunidades Tradicionais;<br/> IV - Sistema Municipal de Cultura<br/> V - Instrumentos da Política de Identidade SocioCultural</p>                                                              |
| <b>Políticas de Desenvolvimento Territorial e Ambiental</b> | <p>A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental tem por finalidade orientar a organização e a transformação do território municipal de forma integrada, equilibrada e sustentável, assegurando a proteção do meio ambiente, o acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos e rurais, a mobilidade e a acessibilidade, o direito à moradia digna, a redução dos riscos e das desigualdades socioespaciais e a melhoria da qualidade de vida da população, compreendendo:</p> <p>I - Política do Meio Ambiente;<br/> II - Política de Infraestrutura, Saneamento Ambiental e Gestão de Riscos;<br/> III - Política de Mobilidade e Acessibilidade;<br/> IV - Política de Habitação e Regularização Fundiária.</p> |

Fonte: LabRua (2026).

Durante esse processo de revisão e proposição das diretrizes, também foram consideradas as contribuições e propostas apresentadas durante a Oficina Setorial de Turismo de Areia/PB, realizada pelo grupo de pesquisa “Desenvolvimento, Planejamento e Turismo” (UFPB/CNPq), que conduzir as atividades direcionadas a catalisar as contribuições da ATURA na atualização

do PDP de Areia. A síntese das sugestões de diretrizes para o desenvolvimento do turismo sustentável encontra-se sistematizada no quadro a seguir.

Sobre o Desenvolvimento do Turismo, o relatório aponta que a:

[...] seção (*CAPÍTULO III - Seção II - Art. 26º*) deve ser substancialmente revisada para incorporar as problemáticas identificadas e as estratégias setoriais propostas no Relatório da Oficina Setorial de Turismo, na Carta-Proposta da ATURA e no Plano Municipal de Turismo de Areia 2025-2028. (Relatório de Atividades - Oficina Setorial de Turismo de Areia, 2025).

**Quadro 08.** Sugestões de Diretrizes para o Turismo Sustentável - Oficina Setorial Atura.

| <b>Diretrizes para o desenvolvimento do turismo sustentável</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>nº</b>                                                       | <b>Diretrizes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>I</b>                                                        | Fortalecer as cadeias produtivas tradicionais e os títulos identitários do Município (Ex.: cachaça, flores e café), com foco no desenvolvimento econômico sustentável e na valorização da cultura local e regional.                                                                                                                             |
| <b>II</b>                                                       | Estruturar, consolidar, apoiar e promover produtos turísticos em formato de roteiros (ex.: Rotas das Flores, Engenhos e Ciclos do Brejo) e de eventos já consolidados (ex.: Festival de Artes, de Música, Literário) ou com potencial, pautados no turismo responsável e compatíveis com as potencialidades culturais, educacionais e naturais. |
| <b>III</b>                                                      | Estimular e apoiar a qualificação e capacitação de pessoal necessário ao desenvolvimento da atividade turística no Município.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>IV</b>                                                       | Assegurar a preservação e a valorização do Patrimônio Histórico e Arquitetônico, zelando por seus prédios, ruas e monumentos, e garantir usos compatíveis que dinamizem as áreas históricas.                                                                                                                                                    |
| <b>V</b>                                                        | Assegurar a preservação do Patrimônio Natural (rios, nascentes e matas), e viabilizar a criação e regulamentação de Unidades de Conservação e Parques Municipais, fomentando o ecoturismo.                                                                                                                                                      |
| <b>VI</b>                                                       | Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento de domicílios de uso ocasional (casas de veraneio), combatendo a especulação imobiliária em áreas de interesse turístico e patrimonial.                                                                                                                                       |
| <b>VII</b>                                                      | Priorizar e apoiar iniciativas de investimentos em infraestrutura e acessibilidade nas áreas e nos atrativos turísticos urbanos e rurais, englobando: melhoria do abastecimento de água, modernização da rede elétrica, iluminação pública eficiente, melhoria da mobilidade, pavimentação e acessibilidade universal.                          |



| <b>Diretrizes para o desenvolvimento do turismo sustentável</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VIII</b>                                                     | Instituir um sistema de mapeamento e sinalização turística eficiente que inclua a área urbana e os acessos aos pontos turísticos da zona rural.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>IX</b>                                                       | Garantir a aprovação e implementação contínua da Política de Turismo municipal, que deverá englobar o Plano de Desenvolvimento Turístico (PDT) ou Plano Diretor Orientado ao Turismo (PDOTur) e o Plano Municipal de Turismo (PMTur), assegurando sua articulação com o Plano Diretor Participativo e com o Planejamento Plurianual (PPA), as Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Orçamento Anual (LOA). |
| <b>X</b>                                                        | Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para o desenvolvimento do segmento turístico, promovendo a integração de roteiros no âmbito da Região do Brejo Paraibano.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>XI</b>                                                       | Garantir o repasse regular do Fundo Municipal de Turismo (FMT), conforme estabelecido na Lei 584/2002.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>XII</b>                                                      | Prover, por meio da Secretaria Municipal de Turismo e Eventos, o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), criado pela Lei N° 575/2001, com os recursos materiais e humanos necessários para o seu fortalecimento e efetiva atuação propositiva e deliberativa na política urbano-ambiental-turística municipal.                                                                                          |

Fonte: LabRua (2026).

Ainda na busca de novas contribuições, foi realizada uma oficina com as Secretarias Municipais, com o objetivo de promover a participação dos diferentes setores da administração pública na construção das diretrizes do novo Plano Diretor. O encontro possibilitou a apresentação e discussão das propostas preliminares, permitindo que os representantes das secretarias contribuíssem a partir de suas experiências, atribuições e conhecimentos específicos sobre a realidade municipal.

Durante a oficina, foram discutidas e aprimoradas as diretrizes e os sistemas relacionados a cada uma das políticas urbanas setoriais, buscando identificar demandas, lacunas, sobreposições e possibilidades de articulação entre as diferentes áreas da gestão municipal. As contribuições apresentadas constituíram subsídios importantes para o aperfeiçoamento da proposta preliminar e para a construção de diretrizes mais integradas, aplicáveis e condizentes com a capacidade institucional e as necessidades do Município.

Nas Políticas de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda, a proposta inicialmente apresentada estava estruturada em seis seções temáticas: Seção II – Da Dinamização Econômica e do Trabalho; Seção III – Do Turismo Sustentável e do Patrimônio Cultural; Seção IV – Do Desenvolvimento Agropecuário e Agroindustrial; Seção V – Da Inclusão Produtiva e

Redução das Desigualdades; Seção VI – Da Infraestrutura Econômica e Territorial; e Seção VII – Do Artesanato Tradicional e Economia Criativa.

A partir das discussões realizadas na oficina com as Secretarias Municipais, foi avaliada a necessidade de reorganizar essa estrutura, buscando conferir maior clareza e coerência à política e facilitar sua gestão e implementação. Como resultado, os conteúdos foram agrupados e consolidados em três políticas setoriais: I – Política de Dinamização Econômica e do Trabalho; II – Política de Turismo Sustentável; e III – Política de Desenvolvimento Agropecuário e Agroindustrial. Essa reorganização permitiu agrupar temas afins e estabelecer uma estrutura mais objetiva para o conjunto de diretrizes, sem desconsiderar os conteúdos e demandas identificados na proposta inicial.

Nas Políticas de Desenvolvimento Social, foram realizadas leituras e discussões sobre cada uma das políticas setoriais, com o objetivo de avaliar a adequação das diretrizes propostas à realidade do Município e identificar aspectos que demandam ajustes ou complementações. Na Política de Saúde, as contribuições concentraram-se principalmente nas diretrizes apresentadas, com ajustes voltados à sua adequação às especificidades e necessidades da realidade municipal. As discussões buscaram assegurar que as diretrizes estabelecidas fossem compatíveis com a organização e as demandas locais da área da saúde.

Na Política de Educação, a proposta foi revisada de forma integral, contemplando a análise das diretrizes e a inclusão de novos conteúdos. Entre as principais contribuições, destaca-se o acréscimo de diretrizes específicas destinadas à ampliação do acesso à Educação de Jovens, Adultos e Idosos (EJA) e à ampliação progressiva da oferta de educação em tempo integral na rede municipal. As alterações buscaram fortalecer a política educacional e adequá-la às demandas identificadas no Município. Em relação à Política de Esporte e Lazer, não houve participação da Secretaria Municipal responsável durante a oficina, embora o tema tenha sido debatido transversalmente nas outras políticas setoriais. Além disso, a Secretaria de Educação, responsável por algumas das ações voltadas aos esportes, sobretudo as modalidades para paratletas, contribuiu com o acréscimo de diretrizes relacionadas a esse tema.

Na Política de Assistência Social e na Política de Diversidade, Equidade e Inclusão Social, além da análise e discussão das diretrizes apresentadas, foram debatidas propostas relacionadas ao fortalecimento e à articulação das instâncias de participação social. As contribuições destacaram a importância de aprimorar os mecanismos de participação e controle social, promovendo maior integração entre as diferentes instâncias e fortalecendo sua atuação na formulação, acompanhamento e implementação das políticas públicas. De modo geral, as contribuições realizadas durante a oficina tiveram como objetivo adequar as Políticas de Desenvolvimento Social às características e demandas do Município de Areia, além de fortalecer

mecanismos de participação e articulação institucional e aprimorar as diretrizes voltadas à garantia de direitos e à promoção da qualidade de vida da população.

Nas Políticas de Desenvolvimento Sociocultural, as diretrizes apresentadas estavam, de modo geral, alinhadas às expectativas da Secretaria Municipal de Cultura. A partir das discussões realizadas, foram propostas a renomeação da Política de Cultura para Política de Diversidade Cultural, bem como a inclusão e a adequação de alguns pontos, como a incorporação de determinados territórios e de diretrizes específicas voltadas às mulheres. Essas contribuições tiveram como objetivo aprimorar as diretrizes e torná-las ainda mais compatíveis com a realidade do Município e com as demandas identificadas pela gestão municipal.

Também foi discutida a existência do Sistema Municipal de Cultura, reconhecendo-se a necessidade de sua revisão e aprimoramento. Nesse sentido, foram estabelecidas diretrizes voltadas à revisão do sistema existente, buscando fortalecer sua estrutura, organização e mecanismos de gestão e participação, de modo a contribuir para uma atuação mais articulada e efetiva da diversidade cultural no Município.

A partir dessas discussões, a estrutura do capítulo foi revisada, passando a contemplar três políticas setoriais: I – Política de Comunidades Tradicionais; II – Política de Preservação do Patrimônio e da Paisagem Cultural; e III – Política de Diversidade Cultural. A reorganização buscou conferir maior clareza à estrutura da Política Sociocultural, permitindo que as diferentes dimensões da cultura, da diversidade e da preservação do patrimônio fossem tratadas de forma mais articulada.

Nas Políticas de Desenvolvimento Territorial e Ambiental, foram discutidos e sugeridos ajustes nas diretrizes inicialmente propostas, buscando aprimorar seu conteúdo e adequá-lo às especificidades e demandas identificadas no Município. As contribuições apresentadas permitiram revisar e complementar os direcionamentos propostos, de modo a fortalecer a articulação entre as dimensões territorial e ambiental e conferir maior coerência às políticas e às ações propostas para o desenvolvimento municipal.

No entanto, são outras duas contribuições que se destacam nesse processo. A primeira refere-se ao aprimoramento dos sistemas de planejamento e gestão da Política de Meio Ambiente e da Política de Infraestrutura, Saneamento Ambiental e Gestão de Riscos. A segunda diz respeito à reestruturação da organização interna das políticas, com o objetivo de conferir maior integração e continuidade ao tratamento dos diferentes temas.

Na Política de Infraestrutura, Saneamento Ambiental e Gestão de Riscos, os conteúdos que anteriormente estavam organizados de forma isolada em subseções específicas foram integrados à estrutura geral da política, evitando uma fragmentação excessiva dos temas. Assim, os conteúdos relacionados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, gestão de

resíduos sólidos, drenagem urbana e manejo das águas pluviais, gestão de riscos ambientais e geotécnicos e instrumentos de gestão passaram a ser tratados de forma mais articulada e contínua ao longo da seção.

O mesmo procedimento foi adotado na Política de Habitação e Regularização Fundiária. Os conteúdos anteriormente distribuídos entre as subseções “Das Diretrizes da Política Habitacional”, “Da Regularização Fundiária”, “Das Áreas de Vulnerabilidade Socioespacial” e “Da Habitação de Interesse Social” foram reorganizados, buscando estabelecer maior integração entre os diferentes aspectos da política habitacional e da regularização fundiária.

Na Política de Mobilidade Urbana, por sua vez, foi discutida a existência e a integração do DEMUTRAN à estrutura da política, considerando seu papel na gestão da mobilidade e na organização do sistema municipal de trânsito. A discussão buscou fortalecer a articulação institucional e definir de forma mais clara sua inserção no sistema de planejamento e gestão da mobilidade urbana.

## **Proposta Final de Diretrizes**

A partir das etapas de diagnóstico, leitura crítica das diretrizes vigentes, atividades participativas e contribuições das Secretarias Municipais, foi consolidada a proposta final de diretrizes para o novo Plano Diretor. O processo buscou incorporar as especificidades do Município, aprimorar a articulação entre as diferentes políticas urbanas setoriais e estabelecer orientações mais objetivas para o desenvolvimento municipal.

Nesta seção, são apresentadas, na íntegra, as diretrizes propostas para cada política urbana setorial, bem como os direcionamentos relativos às instâncias de gestão e participação social correspondentes a cada política. A definição dessas instâncias busca fortalecer a articulação entre o Poder Público e a sociedade, estabelecer responsabilidades e mecanismos de acompanhamento e contribuir para a implementação, o monitoramento e a revisão das ações previstas no Plano Diretor.

## **Políticas do Plano Diretor Participativo**

### **Políticas de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda**

Buscam fortalecer a economia local a partir das vocações e potencialidades territoriais de Areia, promovendo geração de emprego e renda, inclusão produtiva, diversificação econômica e fortalecimento das atividades produtivas. A política contempla a dinamização econômica e do trabalho, o turismo sustentável e o desenvolvimento agropecuário e agroindustrial. Entre as estratégias estão o estímulo à formalização e à qualificação profissional, o apoio ao empreendedorismo, à economia solidária, às cooperativas e à produção artesanal, além da

valorização do turismo e das atividades agropecuárias como elementos estruturantes da economia municipal.

### Políticas de Desenvolvimento Social

Estão voltadas à garantia de direitos sociais, redução das desigualdades e ampliação do acesso da população aos serviços públicos essenciais. Abrangem as políticas de Saúde, Educação, Esporte e Lazer, Assistência Social e Diversidade, Equidade e Inclusão Social. De forma integrada, buscam qualificar os equipamentos e serviços públicos, ampliar o atendimento às áreas rurais e aos territórios vulneráveis, promover inclusão e acessibilidade e fortalecer a participação social na gestão das políticas públicas.

### Políticas de Identidade Sociocultural

Têm como objetivo reconhecer, proteger e valorizar as identidades, os patrimônios e as manifestações culturais de Areia, compreendendo a cultura como elemento estruturante da identidade territorial e do desenvolvimento sustentável. O conjunto é formado pelas políticas de Comunidades Tradicionais, Preservação do Patrimônio e da Paisagem Cultural e Diversidade Cultural. A abordagem valoriza tanto o patrimônio material e imaterial quanto os modos de vida, saberes, práticas e territórios das comunidades tradicionais.

### Políticas de Desenvolvimento Territorial e Ambiental

Concentram-se na organização do território, qualificação urbana, proteção ambiental e melhoria das condições de infraestrutura e mobilidade. Incluem políticas relacionadas ao meio ambiente, infraestrutura e saneamento, gestão de riscos, mobilidade e acessibilidade, habitação e regularização fundiária. A proposta busca articular ocupação urbana, infraestrutura, proteção ambiental e redução das desigualdades territoriais, priorizando áreas vulneráveis e evitando a ocupação de áreas de risco e ambientalmente frágeis.

**Quadro 09.** Síntese das Políticas Urbanas Setoriais - Plano Diretor de Areia (2026) .

| Políticas Urbanas Setoriais – Plano Diretor de Areia (2026) |                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eixo                                                        | Síntese                                                                                                                            |
| Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda                 | Fortalecimento da economia local, geração de emprego e renda, turismo sustentável e desenvolvimento agropecuário e agroindustrial. |
| Desenvolvimento Social                                      | Garantia de direitos, ampliação e qualificação dos serviços públicos, inclusão social e redução das desigualdades.                 |

|                                         |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identidade Sociocultural                | Proteção do patrimônio, valorização da paisagem cultural, diversidade cultural e reconhecimento das comunidades tradicionais.               |
| Desenvolvimento Territorial e Ambiental | Organização territorial, infraestrutura, saneamento, mobilidade, habitação, regularização fundiária, proteção ambiental e gestão de riscos. |

Fonte: LabRua (2026).

Nota-se, portanto, que o Plano Diretor do município de Areia estrutura suas políticas a partir de quatro objetivos centrais complementares: desenvolver a economia local, garantir direitos sociais, valorizar a identidade e a cultura do território e promover um desenvolvimento territorial e ambiental sustentável. A integração entre essas dimensões é o que dá caráter transversal à proposta do Plano Diretor de Areia.

### Instâncias de Participação e Gestão

**Quadro 10.** Instâncias de Participação e Gestão - Políticas Setoriais do Plano Diretor de 2026.

| Política de Dinamização Econômica, Trabalho e Renda       |           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Instâncias de Gestão e Participação                       | Status    | Prazo     |
| Integram o sistema municipal de planejamento              | -         | -         |
| Política de Turismo Sustentável                           |           |           |
| Instâncias de Gestão e Participação                       | Status    | Prazo     |
| Sistema Municipal de Turismo                              | Revisão   | até 1 ano |
| Plano Municipal de Turismo                                | Existente | -         |
| Conselho Municipal de Turismo                             | Ativo     | -         |
| Fundo Municipal de Turismo                                | Criação   | até 1 ano |
| Política de Desenvolvimento Agropecuário e Agroindustrial |           |           |
| Instâncias de Gestão e Participação                       | Status    | Prazo     |
| Integram o sistema municipal de planejamento              | -         | -         |
| Política de Saúde                                         |           |           |
| Instâncias de Gestão e Participação                       | Status    | Prazo     |



|                                                                                                                                                                       |               |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Sistema Municipal de Saúde                                                                                                                                            | Existente     | -            |
| Plano Municipal de Saúde                                                                                                                                              | Existente     | -            |
| Conselho Municipal de Saúde                                                                                                                                           | Ativo         | -            |
| Fundo Municipal de Saúde                                                                                                                                              | Existente     | -            |
| <b>Política de Educação</b>                                                                                                                                           |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                            | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Educação                                                                                                                                           | Em revisão    | 6 meses      |
| Conselho Municipal de Educação                                                                                                                                        | Ativo         | -            |
| Conselho de Alimentação Escolar                                                                                                                                       | Ativo         | -            |
| Conselho de Acompanhamento e Controle Social do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação – CACS-FUNDEB | Existente     | -            |
| Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação                                                               | Existente     | -            |
| Fundo Municipal de Educação                                                                                                                                           | Criação       | até 2 anos   |
| <b>Política de Esporte e Lazer</b>                                                                                                                                    |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                            | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Esporte e Lazer                                                                                                                                    | Elaboração    | até 2 anos   |
| Conselho Municipal de Esporte e Lazer                                                                                                                                 | Criação       | até 2 anos   |
| Fundo Municipal de Esporte e Lazer                                                                                                                                    | Criação       | até 2 anos   |
| <b>Política de Assistência Social</b>                                                                                                                                 |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                            | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Assistência Social                                                                                                                                 | Existente     | -            |
| Conselho Municipal de Assistência Social                                                                                                                              | Ativo         | -            |
| Fundo Municipal de Assistência Social                                                                                                                                 | Existente     | -            |
| Conselho Municipal de Direitos da Criança e do Adolescente e o respectivo Fundo Municipal                                                                             | Ativo         | -            |

|                                                                                                                                                                                                                                                     |               |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa e o respectivo Fundo Municipal                                                                                                                                                                      | Ativo         | -            |
| Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência                                                                                                                                                                                           | Ativação      | até 1 ano    |
| Conselho Municipal dos Direitos da Mulher                                                                                                                                                                                                           | Ativação      | até 1 ano    |
| Conselho Municipal dos Direitos da População LGBTQIA+                                                                                                                                                                                               | Ativação      | até 1 ano    |
| Conselho Municipal de Políticas sobre Drogas ou instância municipal equivalente responsável pela participação e pelo controle social das políticas de prevenção, atenção, cuidado e reinserção social relacionadas ao uso de álcool e outras drogas | Ativação      | até 1 ano    |
| <b>Política de Diversidade, Equidade e Inclusão Social</b>                                                                                                                                                                                          |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Integram a Política de Assistência Social                                                                                                                                                                                                           | -             | -            |
| <b>Política de Comunidades Tradicionais</b>                                                                                                                                                                                                         |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Integram a Política de Diversidade Cultural                                                                                                                                                                                                         | -             | -            |
| <b>Política de Preservação do Patrimônio e da Paisagem Cultural</b>                                                                                                                                                                                 |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Integram a Política de Diversidade Cultural                                                                                                                                                                                                         | -             | -            |
| <b>Política de Diversidade Cultural</b>                                                                                                                                                                                                             |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Sistema Municipal de Cultura                                                                                                                                                                                                                        | Revisão       | até 1 ano    |
| Plano Municipal de Cultura                                                                                                                                                                                                                          | Criação       | até 2 anos   |
| Conselho Municipal de Política Cultural                                                                                                                                                                                                             | Ativo         | -            |
| <b>Política de Meio Ambiente</b>                                                                                                                                                                                                                    |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Meio Ambiente                                                                                                                                                                                                                    | Criação       | até 1 ano    |

|                                                                            |               |              |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos                    | Criação       | até 2 anos   |
| Plano Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas                        | Criação       | até 2 anos   |
| Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)                                | Criação       | até 1 ano    |
| Plano Municipal de Saneamento Básico                                       | Existente     | -            |
| Plano Diretor de Drenagem Urbana                                           | Criação       | -            |
| Conselho Municipal de Meio Ambiente                                        | Reativação    | até 6 meses  |
| Fundo Municipal de Meio Ambiente                                           | Criação       | até 6 meses  |
| <b>Política de infraestrutura, saneamento ambiental e gestão de riscos</b> |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                 | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Integram a Política de Diversidade Cultural                                | -             | -            |
| <b>Política de Mobilidade e Acessibilidade</b>                             |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                 | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade                             | Criação       | até 1 ano    |
| Conselho Municipal de Mobilidade e Acessibilidade                          | Criação       | até 2 anos   |
| Fundo Municipal de Mobilidade e Acessibilidade                             | Criação       | até 2 anos   |
| <b>Política de Habitação e Regularização Fundiária</b>                     |               |              |
| <b>Instâncias de Gestão e Participação</b>                                 | <b>Status</b> | <b>Prazo</b> |
| Plano Municipal de Habitação                                               | Criação       | até 3 anos   |
| Código de Obras e Urbanismo                                                | Criação       | até 1 ano    |
| Conselho Municipal de Habitação                                            | Criação       | até 1 ano    |
| Fundo Municipal de Habitação                                               | Criação       | até 2 anos   |
| Fórum das Zonas Especiais de Interesse Social                              | Criação       | até 2 anos   |

Fonte: LabRua (2026).

# Ordenamento Territorial

Este capítulo apresenta as propostas de ordenamento territorial definidas ao longo da 4ª Etapa de revisão do Plano Diretor de Areia, evidenciando sua evolução a partir das análises técnicas e das discussões realizadas nas instâncias participativas e reuniões institucionais apresentadas anteriormente. Construídas com base nas características ambientais, paisagísticas, sociais, econômicas e de infraestrutura do Município, bem como nas dinâmicas de ocupação existentes e previstas, essas propostas orientam a organização do uso e da ocupação do solo e a aplicação das diretrizes e instrumentos previstos no novo Plano Diretor.

Nesse sentido, são apresentadas a seguir as sucessivas versões desenvolvidas e os ajustes decorrentes das contribuições da população, da Gestão Municipal, do Núcleo Gestor e da equipe técnica, até a consolidação da proposta final estruturada a partir da definição do perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento e zoneamento especial, bem como dos eixos de integração territorial e dos polos de desenvolvimento econômico.

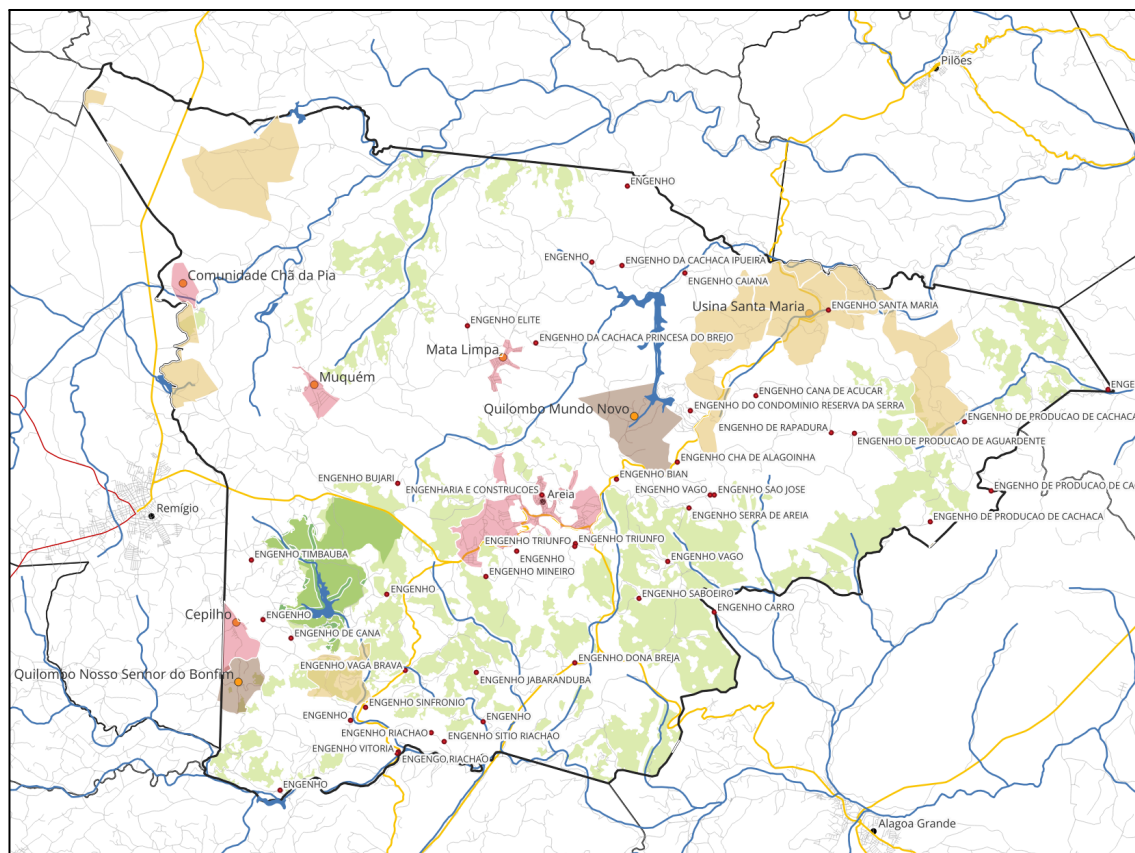
## **Zoneamento Preliminar de Referência**

A construção da proposta de ordenamento territorial teve como ponto de partida os resultados da Leitura da Cidade, assim como todas as discussões realizadas durante o processo de revisão do Plano Diretor. A partir da sistematização das características, problemas, potencialidades e dinâmicas identificadas no município, foram reconhecidas porções do território com condições semelhantes quanto à ocupação, disponibilidade de infraestrutura e equipamentos, vulnerabilidade socioambiental, relevância histórico-cultural e paisagística, fragilidade ambiental e potencial para expansão urbana e desenvolvimento econômico.

Esse processo resultou na elaboração de um Zoneamento Preliminar de Referência, concebido como uma primeira leitura espacial destinada a subsidiar a formulação das zonas que posteriormente seriam apresentadas e discutidas nas atividades participativas. Para sua construção, foram consideradas diferentes bases cartográficas e temáticas, contemplando informações relativas às áreas urbanizadas, declividade, áreas de risco e vulnerabilidade, proteção patrimonial, cobertura e paisagem natural, além da localização de atividades e referências produtivas e culturais do território municipal.

Nesse momento, mais do que estabelecer categorias definitivas de zoneamento, buscou-se identificar diferentes condições territoriais e as formas de atuação consideradas mais adequadas para cada uma delas.

**Imagem 11.** Zoneamento Preliminar de Referência.



Fonte: LabRua (2026).

Entre as situações identificadas estavam: (1) as áreas mais consolidadas e melhor atendidas por infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos; (2) as porções que demandavam melhorias ou processos de reestruturação; (3) as áreas menos dotadas de infraestrutura e equipamentos e com maior vulnerabilidade socioambiental; (4) as áreas cuja ocupação deveria ser controlada em razão da relevância histórica, paisagística ou das condições ambientais; (5) os espaços destinados à proteção ambiental; (6) as áreas potencialmente adequadas à expansão urbana; e (7) aquelas associadas ao fortalecimento das atividades econômicas.

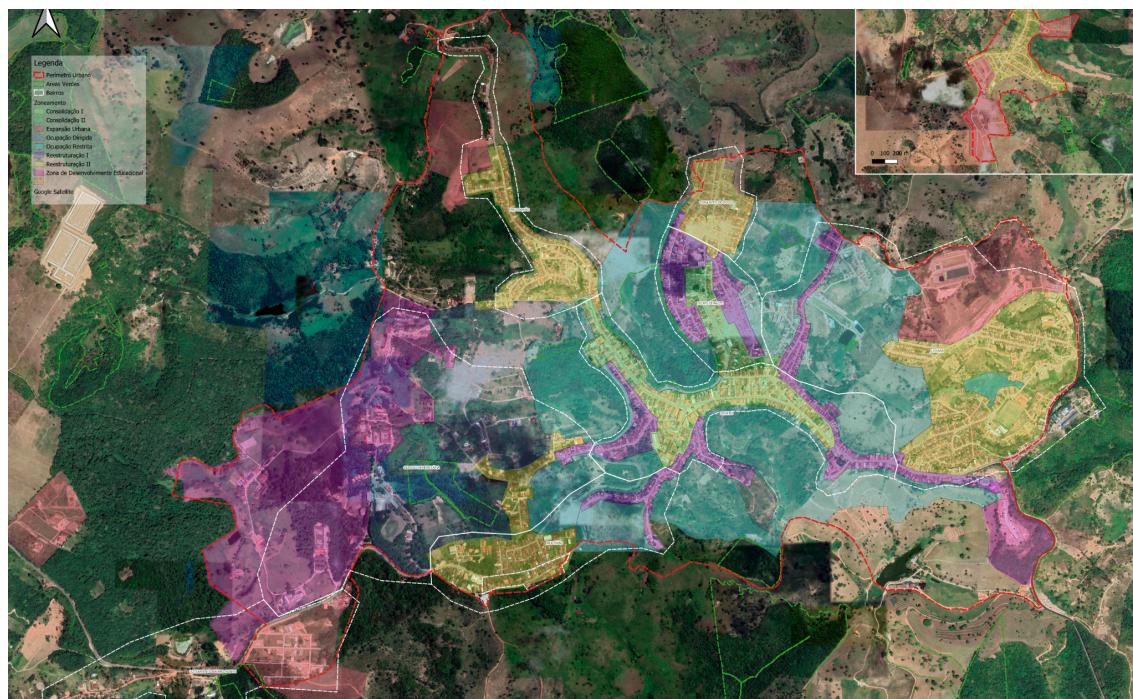
## **Primeira Proposta de Zoneamento**

A partir do Zoneamento Preliminar de Referência, as diferentes porções identificadas foram traduzidas em uma Primeira Proposta de Zoneamento, com a definição de categorias destinadas a orientar o uso e a ocupação do solo nas áreas urbanas, rurais e ambientais do Município. Para cada zona, foram estabelecidas progressivamente sua delimitação, denominação, descrição, finalidade e objetivos gerais e específicos, buscando associar as características identificadas às formas de ocupação, proteção, qualificação ou desenvolvimento



consideradas mais adequadas. Essa proposta buscou contemplar diferentes escalas e dinâmicas territoriais e constituiu a base cartográfica e conceitual levada às Oficinas Participativas para discussão, validação e aprimoramento junto à população.

**Imagem 12.** Primeira Proposta de Zoneamento - Áreas Urbanizadas.



Fonte: LabRua (2026).

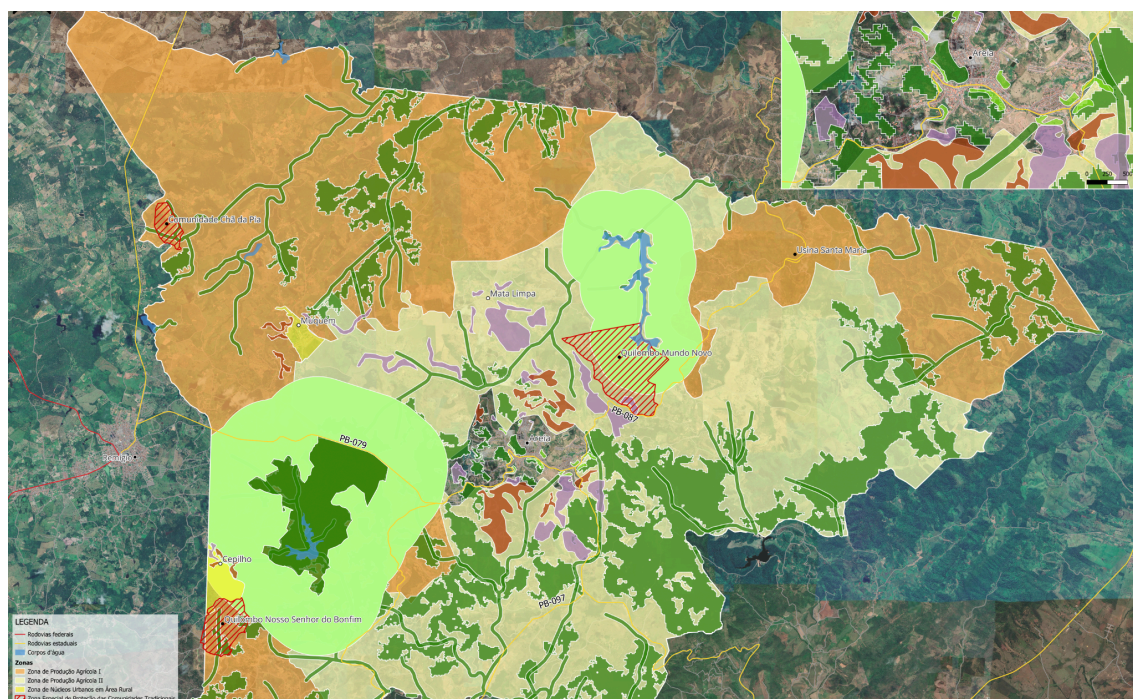
No Distrito Sede e na área urbanizada do Distrito de Mata Limpa, foram diferenciadas áreas segundo o grau de consolidação da ocupação, as condições de infraestrutura, a vulnerabilidade socioambiental e a incidência das normas de proteção do patrimônio histórico e paisagístico. Também foram delimitadas áreas destinadas à expansão urbana planejada, ao desenvolvimento educacional e à proteção e recuperação ambiental. Complementarmente, foram estabelecidas Zonas Especiais de Interesse Social, considerando diferentes situações relacionadas à regularização fundiária, qualificação de assentamentos existentes, produção habitacional e aproveitamento de imóveis ociosos ou subutilizados.

Para o território rural, a proposta diferenciou áreas segundo suas características produtivas e formas predominantes de ocupação, contemplando a agricultura familiar, as propriedades rurais de maior porte e os engenhos, os núcleos urbanizados inseridos em área rural e os territórios de comunidades tradicionais.

A dimensão ambiental foi tratada por meio de categorias destinadas à proteção integral, ao amortecimento dos impactos sobre áreas protegidas e à recuperação de áreas degradadas ou ocupadas sob condições de risco. Também foram propostos eixos de integração municipal e

regional, visando estruturar as principais conexões do território e orientar ações relacionadas à mobilidade, ao acesso a serviços, ao escoamento da produção e à articulação de Areia com os municípios de sua região de influência.

**Imagem 13.** Zoneamento Preliminar - Áreas Rurais.



Fonte: LabRua (2026).

Durante as oficinas realizadas junto à população, foram apresentadas as propostas de zonas, suas respectivas descrições e seus objetivos gerais e específicos, que foram submetidos à apreciação e votação dos participantes. A população pôde indicar sua aprovação, reprovação ou a necessidade de revisão das propostas, conforme apresentado no capítulo de Metodologia e Processo Participativo deste relatório. Nesse momento, o zoneamento estava inserido numa proposta de macrozoneamento que se estruturava em duas macrozonas: urbana e rural. No quadro abaixo as descrições e objetivos gerais das zonas da primeira proposta foram compilados para melhor compreensão.

**Quadro 11.** Síntese da Primeira Proposta de zoneamento - Plano Diretor de Areia de 2026.

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona                            | Descrição e Objetivos                                                                                                                                                      |
| <b>ZC I</b>                     | A Zona de Consolidação 1 (ZC I) corresponde à Área de Preservação Rigorosa, integrante do sítio tombado pelo IPHAN. Caracteriza-se pelo seu valor histórico-cultural e por |



| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>apresentar a melhor infraestrutura urbana, maior oferta de equipamentos e conexões mais qualificadas. Possui diversidade de usos, com predominância das atividades comerciais, de serviços e residenciais e forte vocação turística em Areia.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assegurar a preservação e valorização do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, especialmente do núcleo urbano de origem histórica consolidado a partir do século XVIII, garantindo a manutenção de suas características tipológicas e de sua ambiência urbano-paisagística, em consonância com as diretrizes dos órgãos de preservação, como IPHAN e IPHAEP.</li> </ul>                                                  |
| <b>ZC II</b>                    | <p>A Zona de Consolidação 2 (ZC II), abrange áreas do entorno imediato e da zona de amortecimento do sítio tombado, tendo como finalidade compatibilizar preservação patrimonial, transição urbana e qualificação do tecido urbano existente. Destaca-se pela diversidade de usos, com predominância das atividades comerciais, de serviços e residenciais.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenar a Zona de Consolidação II como área de transição qualificada entre o núcleo histórico protegido e as áreas urbanas adjacentes, garantindo a preservação do patrimônio cultural, a manutenção da ambiência urbana e a compatibilização dos usos urbanos existentes e futuros.</li> </ul>                                       |
| <b>ZRI</b>                      | <p>A Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU I) corresponde às áreas urbanas de baixa densidade, maior sensibilidade ambiental e forte interface com a proteção patrimonial, situadas dentro da poligonal de entorno do sítio tombado pelo IPHAN no Distrito Sede de Areia. Caracterizam-se pela predominância do uso residencial. Seu foco é garantir a compatibilização entre preservação, qualificação urbana e ocupação controlada, assegurando equilíbrio entre o ambiente construído, os espaços abertos e a infraestrutura existente.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promover a reestruturação qualificada da Zona de Reestruturação I, assegurando a preservação das características ambientais, paisagísticas e</li> </ul> |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | urbanísticas existentes, o controle do adensamento e a compatibilização da ocupação do solo com a capacidade da infraestrutura e com a proteção do patrimônio cultural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ZR II</b>                    | <p>A Zona de Reestruturação II (ZRU II) corresponde às áreas com características semelhantes às da Zona de Reestruturação Urbana I, apresentando déficits relacionados à infraestrutura urbana, ao saneamento e às condições ambientais, porém situadas nas bordas da cidade e fora da poligonal de entorno do sítio tombado pelo IPHAN, com presença significativa de ZEIS e setores socialmente vulneráveis, onde se busca promover a requalificação urbana integrada, conciliando inclusão social, melhoria da infraestrutura, fortalecimento da centralidade local e valorização dos espaços públicos. Trata-se de uma zona estratégica para a cidade, pois concentra dinâmicas residenciais, comerciais e de serviços, além de vazios urbanos e áreas subutilizadas, exigindo intervenção pública orientada para a redução de desigualdades e para a qualificação do ambiente urbano.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Promover a reestruturação urbana da Zona de Reestruturação II por meio da inclusão social, da qualificação da infraestrutura existente, da ampliação e melhoria dos espaços públicos e do incentivo ao uso misto do solo, garantindo condições adequadas de habitabilidade, mobilidade, segurança urbana e desenvolvimento sustentável.</li> </ul> |
| <b>ZOD</b>                      | <p>A Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) corresponde às áreas excluídas da poligonal de preservação do IPHAN em razão do intenso processo de ocupação urbana. Caracteriza-se como área passível de adensamento, porém, devido à proximidade com a poligonal do sítio tombado pelo IPHAN, sua ocupação deve ocorrer de forma controlada e compatível com a preservação do entorno. Além disso, a sensibilidade ambiental dessas áreas requer parâmetros de ocupação mais restritos, a fim de diminuir o impacto ambiental.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permitir o adensamento urbano de forma moderada e regulada, em áreas já parceladas e parcialmente ocupadas, garantindo a compatibilização entre a ocupação existente, a capacidade da infraestrutura</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | urbana e a preservação das condições ambientais e paisagísticas do território.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ZOR</b>                      | <p>Zona de Ocupação Restrita (ZOR) corresponde às áreas de risco localizadas dentro do distrito sede, tais como áreas com inclinação maior do que 45° e fundos de vale, onde a ocupação é proibida. Equivalem aos setores de áreas verdes e de urbanização controlada definidos na normativa do IPHAN de 2018. Embora algumas dessas áreas apresentem processos de ocupação em curso, estes devem ser contidos.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assegurar a proteção integral das áreas ambientalmente sensíveis inseridas no perímetro urbano, garantindo a preservação dos fundos de vale, nascentes, remanescentes de Mata Atlântica e da paisagem cultural associada ao patrimônio histórico tombado, controlando rigorosamente a expansão urbana e promovendo o equilíbrio entre cidade e natureza.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| <b>ZEU</b>                      | <p>A Zona de Expansão Urbana (ZEU) corresponde às áreas destinadas à expansão urbana planejada do município, porém condicionada a fortes restrições ambientais, paisagísticas e patrimoniais, especialmente em territórios sensíveis como Areia, onde a ocupação urbana se relaciona diretamente com a morfologia dos vales, a Mata Atlântica remanescente e o conjunto histórico tombado. Sua ocupação deve respeitar a estrutura natural do território, evitando impactos sobre fundos de vale, encostas sensíveis, áreas de preservação ambiental e a paisagem cultural formada pela relação entre vegetação nativa, ocupação em topo de relevo e edificações históricas.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Orientar a expansão urbana de forma estritamente planejada e sustentável, garantindo a proteção das áreas ambientais sensíveis, da paisagem cultural e do patrimônio histórico, evitando a ocupação desordenada de fundos de vale, encostas e áreas de valor ecológico e cênico.</li> </ul> |
| <b>ZDE</b>                      | <p>A Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE) corresponde à área historicamente ocupada pelo campus da Universidade Federal da Paraíba, caracterizando-se pela predominância de usos institucionais voltados ao ensino, à</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>pesquisa, à extensão e às atividades administrativas. Constitui um importante polo gerador de conhecimento, inovação e dinamização urbana, exercendo influência sobre as áreas adjacentes e contribuindo para a integração entre a vida acadêmica e a dinâmica urbana do município. Área de interesse educacional e histórico-cultural, com presença de patrimônio edificado e atividades universitárias.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Preservar e valorizar o patrimônio histórico, cultural e paisagístico da área, promovendo sua conservação, uso compatível e integração com atividades educativas, culturais e de turismo, articulando a atuação do poder público, da universidade e da comunidade local para fortalecer a educação patrimonial, a identidade local e o uso sustentável do território.</li> </ul> |
| <b>ZPA 1</b>                    | <p>A Zona de Produção Agrícola I (ZPA I) corresponde aos assentamentos e pequenas propriedades rurais, onde predominam os pequenos e médios agricultores e cuja produção está ligada à agricultura familiar.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Promover o desenvolvimento rural sustentável, fortalecendo a agricultura familiar e a produção local por meio de práticas agroecológicas e ambientalmente responsáveis, da diversificação produtiva, do associativismo e cooperativismo e da qualificação da infraestrutura rural, garantindo a preservação dos recursos naturais, a segurança alimentar, a geração de renda, a inclusão social e a valorização das tradições e da identidade das comunidades rurais.</li> </ul>                                                                                                 |
| <b>ZPA II</b>                   | <p>A Zona de Produção Agrícola II (ZPA II) inclui os engenhos, cuja produção em maior escala é a de cana-de-açúcar e seus derivados, como a cachaça e a rapadura e as demais propriedades rurais de grande porte.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Promover o desenvolvimento rural sustentável por meio da integração entre produção agrícola, conservação ambiental e inovação tecnológica, incentivando práticas de manejo resilientes às mudanças climáticas, a proteção e recuperação dos recursos naturais, a conservação da biodiversidade</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | e a gestão sustentável dos recursos hídricos, articuladas à pesquisa, ao monitoramento ambiental e à valorização do patrimônio rural e do turismo sustentável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ZNUAR</b>                    | <p>A Zona de Núcleos Urbanos em Área Rural abrange os distritos de Muquém e Cepilho, a fim de melhorar o acesso à água e demais serviços básicos para os moradores dos distritos, além de garantir uma ocupação em conformidade com a infraestrutura existente e as condições ambientais.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Garantir o acesso adequado e universal à infraestrutura de abastecimento de água, aos serviços públicos e aos equipamentos essenciais, promovendo a melhoria e ampliação dos sistemas de abastecimento, a proteção dos recursos hídricos, a qualificação da infraestrutura urbana e viária e a adequação do adensamento às condições locais, de modo a melhorar a qualidade de vida da população e fortalecer a integração entre os núcleos urbanos dos distritos e a sede municipal.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ZAPI</b>                     | <p>A Zona Ambiental de Proteção Integral (ZAPI) inclui as áreas de proteção permanente dos principais rios do município, de barragens e de topo de morro, com a intenção de proteger integralmente e restringir qualquer tipo de ocupação nesses locais. Pode admitir ecoturismo, atividades recreativas, educacionais e pesquisa científica.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Garantir a conservação da biodiversidade, dos recursos hídricos e das funções ecológicas do território, protegendo os remanescentes de vegetação nativa, áreas de relevante interesse ecológico, nascentes, cursos d'água, áreas de preservação permanente e reservatórios utilizados para abastecimento, por meio da gestão integrada, do monitoramento e da recuperação ambiental, da educação e participação comunitária e do incentivo à pesquisa científica, ao turismo ecológico e histórico de baixo impacto e ao uso sustentável dos recursos naturais, articulando o poder público, as comunidades locais, instituições de pesquisa e demais entidades na implementação de ações de conservação e proteção ambiental.</li> </ul> |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZAA</b>                      | <p>A Zona de Amortecimento Ambiental (ZAA) compreende as áreas localizadas no entorno das zonas de proteção ambiental, caracterizadas pela necessidade de controle do uso e ocupação do solo, com o objetivo de minimizar impactos negativos sobre ecossistemas protegidos e assegurar a manutenção de suas funções ambientais.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientar e controlar o uso e a ocupação do solo em áreas ambientalmente frágeis, conciliando o desenvolvimento urbano e as atividades socioeconômicas com a preservação e recuperação dos recursos naturais, mediante o controle da expansão urbana, a redução da densidade construtiva e demográfica em áreas sensíveis, a proteção de nascentes, matas ciliares, áreas de recarga hídrica, planícies alagadas e demais áreas de relevância ambiental, além do incentivo à agroecologia, ao manejo comunitário e à regularização fundiária ambientalmente responsável, garantindo a sustentabilidade do território e a qualidade ambiental a longo prazo.</li> </ul> |
| <b>ZEIS</b>                     | <p>Zonas Especiais de Interesse Social</p> <p>ZEIS I (Consolidável) - Áreas ocupadas por população em situação de vulnerabilidade social, passíveis de permanência e qualificação urbana.</p> <p>ZEIS I (Não Consolidável) - Áreas ocupadas em situação de risco ou inadequação ambiental, não passíveis de permanência.</p> <p>ZEIS II (Vazios) - Áreas desocupadas destinadas prioritariamente à produção de habitação de interesse social.</p> <p>ZEIS III (Conjuntos Habitacionais) - Conjuntos habitacionais existentes que necessitam de qualificação urbana e integração.</p> <p>ZEIS IV (Imóveis Subutilizados ou Vazios) - Imóveis ociosos ou subutilizados destinados à habitação de interesse social.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ZEPCT</b>                    | <p>A Zona Especial de Proteção das Comunidades Tradicionais corresponde aos quilombos, e às comunidades tradicionais, incluindo o Quilombo Mundo Novo, o Quilombo Senhor do Bonfim e a comunidade de Chã da Pia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir a permanência e a proteção territorial das comunidades tradicionais, assegurando a segurança da posse e do uso coletivo da terra, a preservação de seus modos de vida, práticas culturais, produtivas e formas de organização social, bem como a proteção dos valores ambientais, paisagísticos e culturais associados aos seus territórios, promovendo o acesso adequado à infraestrutura e aos serviços públicos, o fortalecimento de atividades econômicas tradicionais e sustentáveis e a participação efetiva das comunidades na gestão territorial e nas decisões que possam afetar seus territórios.</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| <b>ZNUAR</b>                    | <p>A Zona de Núcleos Urbanos em Área Rural abrange os distritos de Muquém e Cepilho, a fim de melhorar o acesso à água e demais serviços básicos para os moradores dos distritos, além de garantir uma ocupação em conformidade com a infraestrutura existente e as condições ambientais.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir o acesso adequado e universal à infraestrutura de abastecimento de água, aos serviços públicos e aos equipamentos essenciais, promovendo a melhoria e ampliação dos sistemas de abastecimento, a proteção dos recursos hídricos, a qualificação da infraestrutura urbana e viária e a adequação do adensamento às condições locais, de modo a melhorar a qualidade de vida da população e fortalecer a integração entre os núcleos urbanos dos distritos e a sede municipal.</li> </ul> |
| <b>ZERA</b>                     | <p>A Zona Especial de Recuperação Ambiental corresponde aos vales já ocupados em áreas urbanas com algum risco de erosão e/ou que já foram degradadas.</p> <p>Tem como objetivo central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzir a vulnerabilidade socioambiental e os riscos ambientais, geotécnicos e hidrológicos associados à ocupação do território, promovendo a recuperação e requalificação de áreas degradadas por meio da adequação do uso e ocupação do solo, da implantação e qualificação da infraestrutura e do saneamento ambiental, da recuperação das funções ecológicas, da adoção de soluções baseadas na natureza e do monitoramento contínuo, articulando</li> </ul>                                                                                                                                                                    |

| Primeira Proposta de Zoneamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | ações de regularização fundiária, habitação, saneamento, defesa civil e mobilidade, de modo a proteger a vida e o meio ambiente, ampliar a resiliência do território e melhorar a qualidade de vida da população.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Eixos de Integração</b>      | <p>Eixo de Integração Regional: Corresponde às vias estruturantes do sistema viário responsáveis pela articulação do município de Areia com os demais municípios de sua região de influência.</p> <p>Eixo de Integração Municipal: Corresponde às vias do sistema viário que articulam as atividades urbanas e rurais, integrando a sede municipal, aos demais distritos, comunidades e assentamentos.</p> |

Fonte: LabRua (2026).

### Discussões Oficinas de Zoneamento População

A Primeira Proposta de Zoneamento foi apresentada e discutida com a população durante as Oficinas Participativas realizadas no dia 08 de maio de 2026, no Distrito de Mata Limpa e no Distrito Sede. As atividades tiveram enfoques territoriais complementares: enquanto a oficina de Mata Limpa concentrou as discussões principalmente nas áreas rurais, ambientais e nas conexões entre os distritos e comunidades, a oficina realizada no bairro Pedro Perazzo aprofundou a análise das áreas urbanizadas do Distrito Sede. Em ambas, os participantes puderam avaliar as delimitações propostas, discutir as características e os objetivos atribuídos às zonas e indicar alterações diretamente sobre os mapas disponibilizados pela equipe técnica. Os objetivos específicos de cada zona também foram submetidos à avaliação, podendo ser aprovados, reprovados, revisados ou complementados pelos participantes.

Na oficina realizada em Mata Limpa, as discussões se concentraram especialmente na proteção ambiental, no ordenamento das áreas rurais e na integração territorial. Um dos principais debates esteve relacionado à Barragem Saulo Maia, inicialmente associada a uma zona de amortecimento em razão das ocupações existentes em seu entorno. Os participantes defenderam maior grau de proteção para o reservatório, considerando sua importância para o abastecimento de água, e sugeriram sua incorporação a uma zona de proteção integral, associada à possibilidade de criação de um parque ambiental e ao desenvolvimento de atividades de turismo ecológico de baixo impacto. Também foram apresentadas contribuições relacionadas às áreas de produção agrícola, com destaque para o incentivo à agroecologia, à permacultura, à capacitação dos produtores e à diversificação das atividades produtivas. No âmbito da integração territorial, foi indicada uma conexão regional entre Mata Limpa e os

municípios de Arara e Serraria, além da necessidade de fortalecer as conexões entre os diferentes eixos municipais, o transporte interdistrital e a manutenção das estradas vicinais.

Na oficina realizada no Distrito Sede, inicialmente foram revisadas referências territoriais utilizadas na elaboração da proposta, com ajustes na delimitação de bairros e localidades e a incorporação de denominações utilizadas pela população. Em seguida, foram discutidas as categorias de zoneamento urbano, considerando principalmente sua relação com as áreas de proteção estabelecidas pelo IPHAN, as diferenças de infraestrutura e consolidação urbana, as condições de vulnerabilidade socioambiental e as possibilidades de adensamento e expansão. As discussões também contribuíram para o aprimoramento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com a identificação e redefinição de algumas áreas diretamente sobre o mapa. Entre os apontamentos realizados, o Mutirão foi reconhecido como área de ZEIS e as localidades Rua do Limoeiro, Buraco da Gia e Conjunto Nossa Senhora de Fátima foram compreendidas como parte de uma mesma área de interesse social. Também foi questionada a pertinência da categoria destinada a imóveis vazios ou subutilizados diante das características identificadas no Centro Histórico.

As contribuições obtidas nas duas oficinas foram sistematizadas pela equipe técnica e passaram a subsidiar a revisão das poligonais, denominações e objetivos da Primeira Proposta de Zoneamento, juntamente com as análises técnicas realizadas posteriormente e as discussões promovidas com a Administração Municipal.

### **Discussões Oficinas de Zoneamento Gestão**

Após as Oficinas Participativas e a sistematização das contribuições recebidas, a Primeira Proposta de Zoneamento foi novamente analisada em reunião técnica com representantes da Gestão Municipal, realizada no dia 17 de junho de 2026. O encontro teve como objetivo aprofundar questões relacionadas às delimitações territoriais e às condições de implementação das categorias propostas, incorporando informações da administração municipal e compatibilizando a proposta técnica com processos e projetos em andamento no Município.

Entre os principais temas discutidos estiveram as Zonas Especiais de Interesse Social, cujas denominações foram revisadas a partir dos nomes reconhecidos localmente. Foram confirmadas áreas como Rua Simão Patrício, Chã do Galo, Rua Arenópolis, Mutirão, Rua da Palha, Rua São Francisco e Rua da Lama, entre outras, e identificadas localidades cuja nomenclatura ainda demandava adequação. A gestão municipal também informou que a área pública disponível para futura produção de conjuntos habitacionais estaria localizada em Mata Limpa, informação considerada para a revisão das áreas destinadas à Habitação Social.

No zoneamento urbano, foram analisadas situações específicas relacionadas à Zona de Ocupação Dirigida, sendo mantida essa classificação em área que havia gerado dúvidas quanto

às condições topográficas. Também foram discutidas alterações relacionadas à Zona de Desenvolvimento Educacional, considerando a previsão de implantação de um novo campus do Instituto Federal próximo ao limite municipal com Remígio e as dinâmicas de expansão associadas ao campus da Universidade Federal da Paraíba. As áreas de vegetação remanescente foram indicadas para manutenção em categoria de interesse ambiental.

Outro tema de destaque foi a compatibilização da proposta com a zona de amortecimento do Parque Estadual Mata do Pau-Ferro. A Gestão Municipal informou a intenção de articular reunião com o órgão ambiental estadual responsável por sua delimitação, utilizando a proposta de perímetro urbano elaborada no âmbito da revisão do Plano Diretor como referência para a discussão. A questão também suscitou a necessidade de avaliar a situação de núcleos como Muquém e Cepilho diante das restrições ambientais e das demandas relacionadas à regularização fundiária.

**Imagem 14.** Mapa utilizado na oficina com a gestão municipal.



Fonte: LabRua (2026).

A discussão mais significativa esteve novamente relacionada ao entorno da Barragem Saulo Maia. Foi discutida a possibilidade de enquadrar parte da área como expansão urbana, considerando o crescimento de condomínios, loteamentos e edificações no entorno. No entanto, o debate reforçou a relevância ambiental e estratégica do reservatório para o abastecimento regional, bem como as manifestações registradas durante a oficina de Mata Limpa em favor de maior proteção da área. Diante disso, foi mantida como encaminhamento a adoção de uma faixa de proteção integral associada ao reservatório e de uma área mais ampla de interesse ambiental

em seu entorno, permanecendo para análise específica a situação dos condomínios existentes e sua compatibilização com categorias destinadas aos núcleos urbanizados em áreas rurais.

A análise conjunta das contribuições provenientes das Oficinas Participativas, da reunião com a Gestão Municipal e das discussões internas da equipe técnica resultou em ajustes nas políticas, categorias e objetivos do zoneamento, subsidiando a elaboração da Segunda Proposta de Zoneamento, apresentada na sequência.

## **Segunda Proposta de Zoneamento**

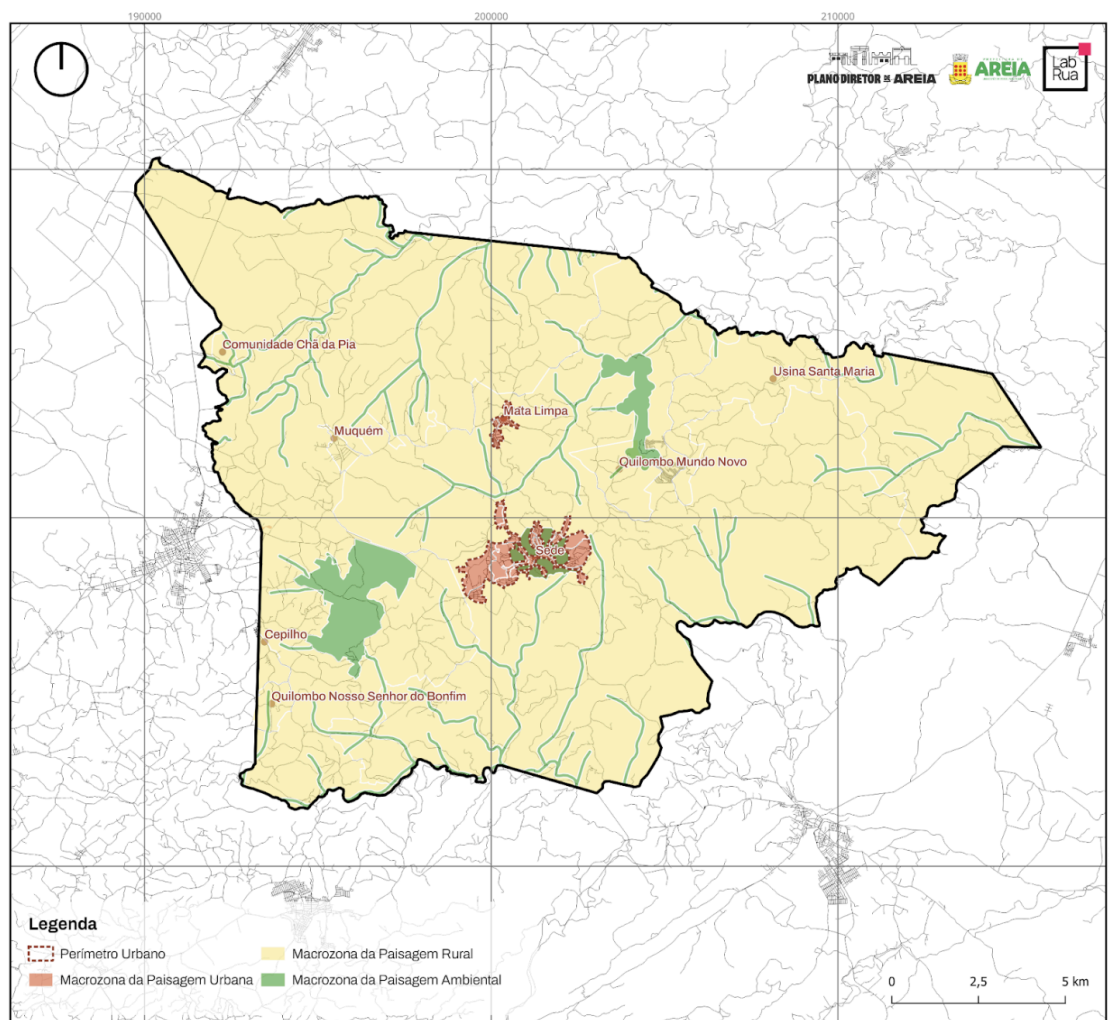
A partir da sistematização das contribuições obtidas nas Oficinas Participativas, das discussões realizadas com a Gestão Municipal e das análises desenvolvidas pela equipe técnica, a Primeira Proposta de Zoneamento foi revisada e aprofundada, dando origem à Segunda Proposta de Zoneamento. Esse processo envolveu ajustes nas delimitações e nos objetivos das zonas anteriormente propostas e o aprimoramento da própria estrutura do ordenamento territorial, buscando estabelecer maior articulação entre as características urbanas, rurais, ambientais, econômicas e socioculturais do Município. A proposta passou a ser estruturada de forma integrada a partir da organização político-administrativa e econômico-territorial, dos eixos de integração regional e municipal, da definição do perímetro urbano, do macrozoneamento, do zoneamento e das zonas especiais.

O macrozoneamento foi organizado segundo o conceito de Paisagem Cultural, resultando na diferenciação entre Macrozona da Paisagem Urbana, Macrozona da Paisagem Rural e Macrozona da Paisagem Ambiental, às quais foram associadas categorias de zoneamento específicas conforme suas características e objetivos de desenvolvimento, qualificação, proteção ou recuperação territorial.

A revisão também resultou na reestruturação e no aprimoramento das categorias anteriormente propostas, com ajustes de denominação, abrangência territorial e finalidade, buscando tornar mais clara a relação entre cada zona e as estratégias previstas para o território municipal. Nos quadros a seguir, são apresentadas as principais alterações entre a primeira e a segunda proposta de zoneamento elaboradas no processo de revisão do Plano Diretor de Areia. Nesta etapa, o zoneamento já é apresentado de acordo com sua distribuição nas respectivas macrozonas, permitindo visualizar as alterações na nomenclatura, delimitação, descrição e objetivos das zonas propostas.



**Imagem 15.** Macrozoneamento proposto para o Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 12.** Proposta de Macrozoneamento - Plano Diretor de Areia de 2026.

| Proposta de Macrozoneamento         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Macrozona da Paisagem Urbana</b> | Compreende a sede municipal e a área urbanizada do Distrito de Mata Limpa, considerando as áreas destinadas ao adensamento, qualificação e expansão urbana, caracterizadas pela concentração de edificações, infraestrutura, equipamentos públicos, atividades econômicas, serviços, espaços públicos e bens de interesse histórico e cultural. |
| <b>Macrozona da Paisagem Rural</b>  | Compreende os espaços onde predominam as atividades rurais, os sistemas produtivos, os engenhos, os sítios históricos, as                                                                                                                                                                                                                       |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | comunidades rurais e tradicionais, os núcleos de povoamento rural, as áreas de moradia, os remanescentes florestais, os modos de vida e os demais elementos naturais, culturais e produtivos do Município de Areia.                                        |
| <b>Macrozona da Paisagem Ambiental</b> | Compreende as áreas de maior relevância ecológica e paisagística, responsáveis pela manutenção dos processos naturais, da biodiversidade, dos recursos hídricos e da qualidade ambiental, constituindo suporte essencial à Paisagem Cultural do Município. |

Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 13.** Segunda proposta de zoneamento da Macrozona da Paisagem Urbana.

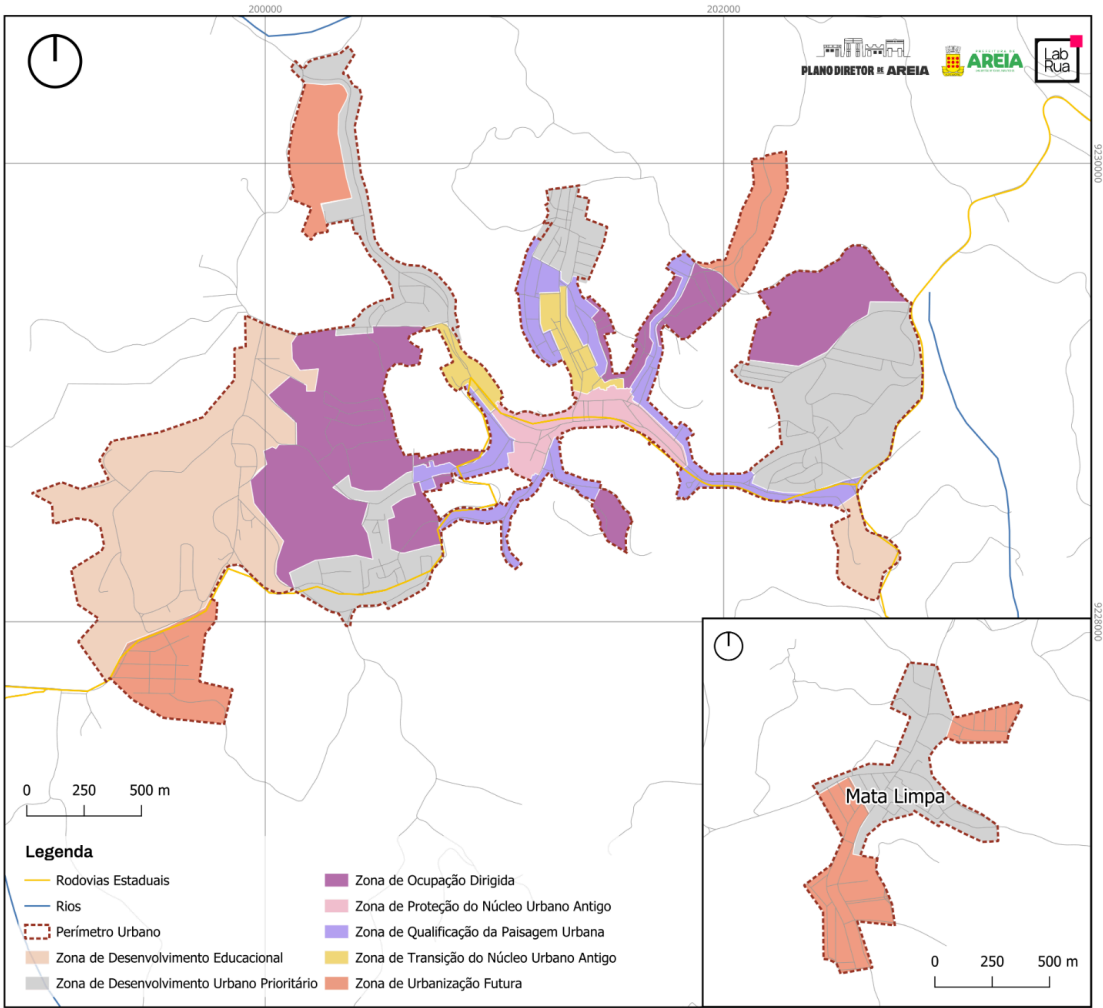
| <b>Macrozona da Paisagem Urbana</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona de Proteção do Núcleo Urbano Antigo</b>  | Substitui a Zona de Consolidação I. Apesar de manter a mesma poligonal, a ZPNUA está mais orientada à proteção do núcleo urbano antigo como conjunto histórico e paisagístico, com ênfase na preservação da paisagem, dos bens culturais e das características que conferem identidade à área central.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Zona de Transição do Núcleo Urbano Antigo</b> | Substitui a Zona de Consolidação II. A ZC II tinha uma abordagem mais voltada à consolidação urbana, enquanto a nova ZTNUA enfatiza a função de transição e proteção do entorno do núcleo urbano antigo. A mudança de nomenclatura, portanto, ajuda a explicitar que a finalidade da zona é consolidar a ocupação e orientar sua transformação de maneira compatível com a proteção da paisagem cultural e do conjunto histórico.                                                                                                                                                              |
| <b>Zona de Qualificação da Paisagem Urbana</b>   | Substitui a Zona de Reestruturação I. A mudança de ZRU I para ZQPU desloca o foco de uma lógica de “reestruturação urbana” para uma lógica de “qualificação da paisagem urbana”. A nova denominação é mais específica quanto ao valor que se pretende proteger e orientar: a relação entre a ocupação urbana, os espaços livres, os elementos naturais e a paisagem associada ao patrimônio cultural. Permanecem como elementos estruturantes o controle da densidade, a predominância residencial, a sensibilidade ambiental e a compatibilização da ocupação com a infraestrutura existente. |

| Macrozona da Paisagem Urbana                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário</b> | Substitui a Zona de Reestruturação II. A mudança representa uma passagem de uma lógica predominantemente corretiva e de reestruturação urbana para uma lógica estratégica e de priorização territorial. A nova zona passa a enfatizar que os territórios vulneráveis são áreas prioritárias para a atuação do poder público, concentrando ações de urbanização, regularização fundiária, habitação, saneamento, mobilidade, equipamentos e qualificação dos espaços públicos. Isso também amplia a função da zona, que deixa de ser definida apenas pelos problemas existentes e passa a ser compreendida pelo seu potencial para a consolidação e estruturação da cidade.                      |
| <b>Zona de Ocupação Dirigida</b>                  | A ZOD mantém sua nomenclatura e sua função essencial, mas a nova proposta amplia e qualifica sua caracterização. Enquanto a redação anterior estava mais centrada na possibilidade de adensamento de áreas já parceladas e na proximidade com o sítio tombado, a nova versão passa a reconhecer também vazios urbanos e áreas em transformação, estabelecendo uma abordagem mais ampla de planejamento. Além disso, incorpora de forma mais explícita a capacidade de suporte da infraestrutura, a preservação da paisagem cultural e a proteção dos recursos naturais como condicionantes da ocupação, reforçando a ideia de um adensamento controlado e de um crescimento urbano equilibrado. |
| <b>Zona de Urbanização Futura</b>                 | Substitui a Zona de Expansão Urbana. A mudança de ZEU para Zona de Urbanização Futura não altera substancialmente a função da zona, mas desloca a ideia de uma simples “expansão urbana” para uma perspectiva de urbanização planejada e condicionada. A nova redação também acrescenta maior ênfase à necessidade de respeitar a estrutura natural do território e, quando pertinente, a morfologia da ocupação histórica em topos de vales, reforçando a integração entre expansão urbana, características ambientais, paisagem cultural e patrimônio histórico.                                                                                                                              |
| <b>Zona de Desenvolvimento Educacional</b>        | A ZDE mantém a nomenclatura e sua função estratégica, mas passa por uma ampliação territorial e institucional. A proposta anterior estava fortemente vinculada ao campus da UFPB e enfatizava a preservação do                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Macrozona da Paisagem Urbana               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | patrimônio histórico, cultural e paisagístico. A nova redação amplia a zona para contemplar outros equipamentos e áreas de interesse educacional, como o IFPB e o Hotel Escola Bruxaxá, além da área destinada à implantação de um novo campus do Instituto Federal. Com isso, a zona passa a ser compreendida como um polo educacional, histórico-cultural, de conhecimento, inovação e dinamização econômica, reforçando sua importância para a estruturação urbana. |
| <b>Zona Suprimida da primeira proposta</b> | Zona de Ocupação Restrita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Fonte: LabRua (2026).

**Imagem 16.** Zoneamento da Macrozona Urbana - Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

**Quadro 14.** Segunda proposta de zoneamento da Macrozona da Paisagem Rural.

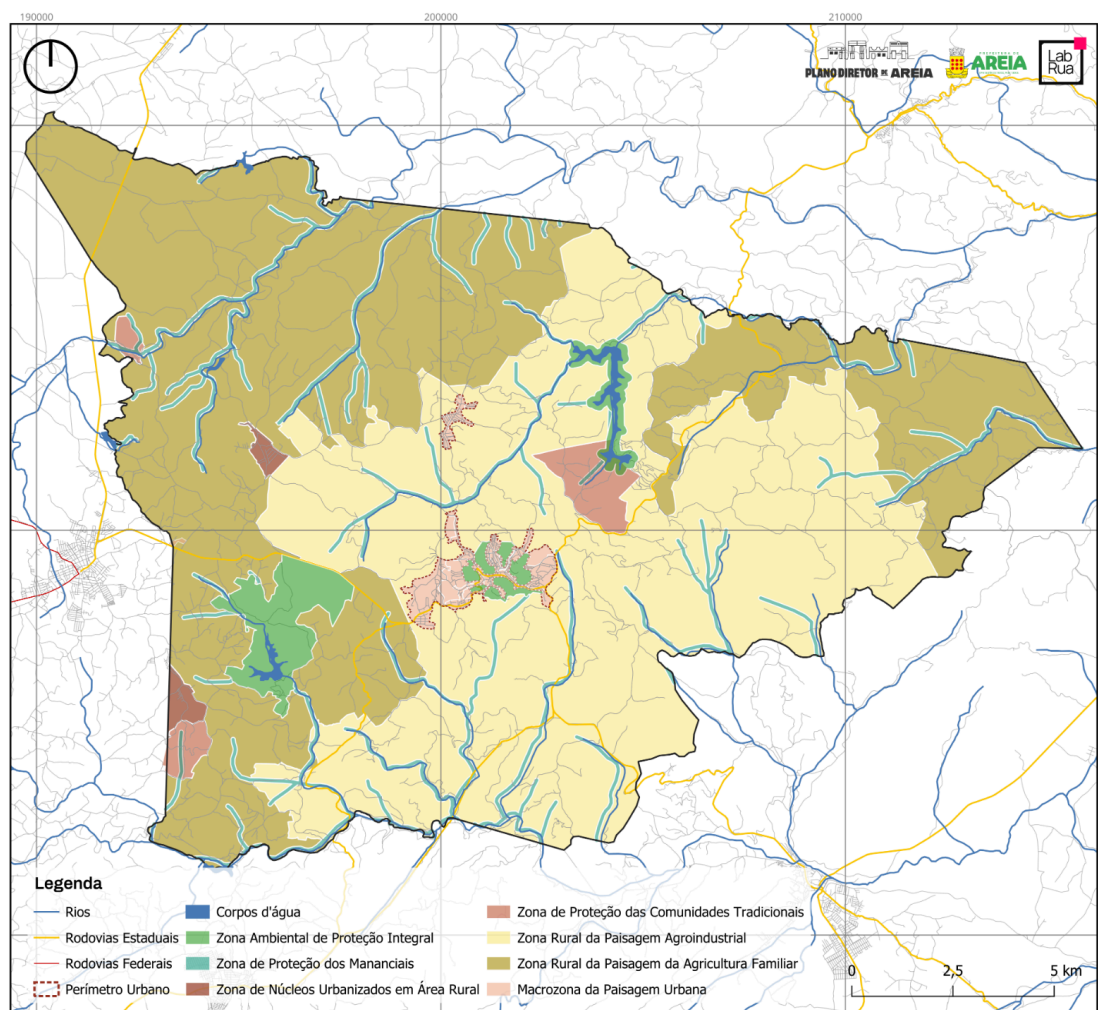
| <b>Macrozona da Paisagem Rural</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar</b> | Substitui a Zona de Produção Agrícola I. A mudança de ZPA I para ZRPAF amplia o conceito da zona, que deixa de ser definida predominantemente pela produção agrícola e passa a considerar a agricultura familiar como parte de um modo de vida e de uma paisagem cultural rural. A nova proposta incorpora de maneira mais explícita as comunidades rurais, os saberes tradicionais, as relações comunitárias, a produção diversificada e a identidade do território, estabelecendo como princípio a conciliação entre permanência da população rural, sustentabilidade produtiva e conservação ambiental e paisagística. Assim, a zona passa a ter uma abordagem mais territorial e sociocultural, e não apenas produtiva.                                                               |
| <b>Zona Rural da Paisagem Agroindustrial</b>          | Substitui a Zona de Produção Agrícola II. A mudança de ZPA II para ZRPA representa uma ampliação da compreensão do território, que deixa de ser definido predominantemente pela produção agrícola em maior escala e passa a reconhecer a relação entre produção agropecuária, agroindustrialização e patrimônio rural. A nova proposta incorpora os engenhos, as edificações rurais, os sistemas produtivos tradicionais e as paisagens associadas à formação histórica de Areia como elementos estruturantes da zona. Dessa forma, o objetivo passa a ser não apenas promover a produção e a inovação no meio rural, mas compatibilizar o desenvolvimento econômico e agroindustrial com a conservação ambiental e a valorização do patrimônio histórico, cultural e paisagístico rural. |
| <b>Zona de Núcleos Urbanizados em Área Rural</b>      | Substitui a Zona de Núcleos Urbanos em Área Rural. A mudança de Zona de Núcleos Urbanos em Área Rural para Zona de Núcleos Urbanizados em Área Rural (ZNUAR) amplia e qualifica o conceito da zona. A proposta mantém o direcionamento aos distritos de Muquém e Cepilho, reconhecendo esses espaços como núcleos de pequena escala que possuem relações funcionais, econômicas, culturais e sociais com o meio rural. Dessa forma, a nova proposta reforça a necessidade de qualificação urbana sem romper com os                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | modos de vida e as características rurais que estruturam esses núcleos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais</b> | Substitui a Zona Especial de Comunidades Tradicionais. Deixou de ser uma zona especial e passou a ser uma zona incorporada na Macrozona da Paisagem Rural, criada para promover a proteção das comunidades tradicionais dos Quilombos e Chã da Pia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zona Ambiental de Proteção Integral</b>           | Na primeira proposta, incluía as unidades de conservação, como o Parque Estadual da Mata do Pau-Ferro, os remanescentes vegetais, os corpos hídricos e as Áreas de Preservação Permanente. A mudança realizada subdividiu essa zona em outras, a fim de proporcionar objetivos mais coerentes com cada aspecto ambiental e, portanto, a Zona Ambiental de Proteção Integral passou a abarcar as unidades de conservação, os remanescentes de Mata Atlântica, as Áreas de Preservação Permanente e os vales do distrito sede. Permite o uso sustentável, como práticas de ecoturismo, porém, não é permitido nenhum tipo de ocupação. |
| <b>Zona de Proteção dos Mananciais</b>               | Nova zona criada para incluir os rios, nascentes, açudes, cachoeiras, olhos d'água e demais corpos hídricos do município, a fim de proteger as áreas que possuem uma importância ecossistêmica, turística e de abastecimento para Areia e municípios vizinhos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zonas Suprimidas da primeira proposta</b>         | Zona de Amortecimento Ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Fonte: LabRua (2026).

A consolidação da proposta de zoneamento urbano resultou em ajustes importantes na nomenclatura, na caracterização, nos objetivos e, em alguns casos, na própria estrutura das zonas, buscando maior correspondência entre o ordenamento territorial proposto e as características atuais e futuras da ocupação urbana de Areia. As alterações incorporaram as contribuições obtidas nas atividades participativas, o aprofundamento das análises técnicas e a necessidade de compatibilizar expansão urbana, infraestrutura, proteção ambiental, patrimônio cultural e inclusão socioespacial. A partir desse aprimoramento, a proposta passou a estabelecer com maior clareza diferentes níveis de proteção, consolidação, qualificação, ocupação e urbanização futura. Na sequência, esse mesmo processo de revisão e detalhamento foi aplicado nas áreas rurais, considerando suas especificidades produtivas, ambientais, culturais e sociais, bem como a diversidade de formas de ocupação e de relações estabelecidas entre as comunidades e a paisagem rural do Município.

**Imagem 17.** Zoneamento das Macrozonas Rurais e Ambientais - Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

Nessa etapa, também foi possível avançar no processo de delimitação das zonas especiais, a partir do aprofundamento das análises territoriais e das contribuições obtidas ao longo das atividades participativas e das discussões com a equipe técnica. Esse processo permitiu identificar com maior precisão áreas que apresentam características, demandas ou condições específicas que justificam um tratamento diferenciado no ordenamento territorial. A delimitação dessas zonas buscou, assim, estabelecer limites mais coerentes com a realidade do Município e com os objetivos de proteção, qualificação, regularização ou desenvolvimento específicos de cada território, contribuindo para uma proposta de zoneamento mais detalhada e adequada às diferentes dinâmicas presentes em Areia.

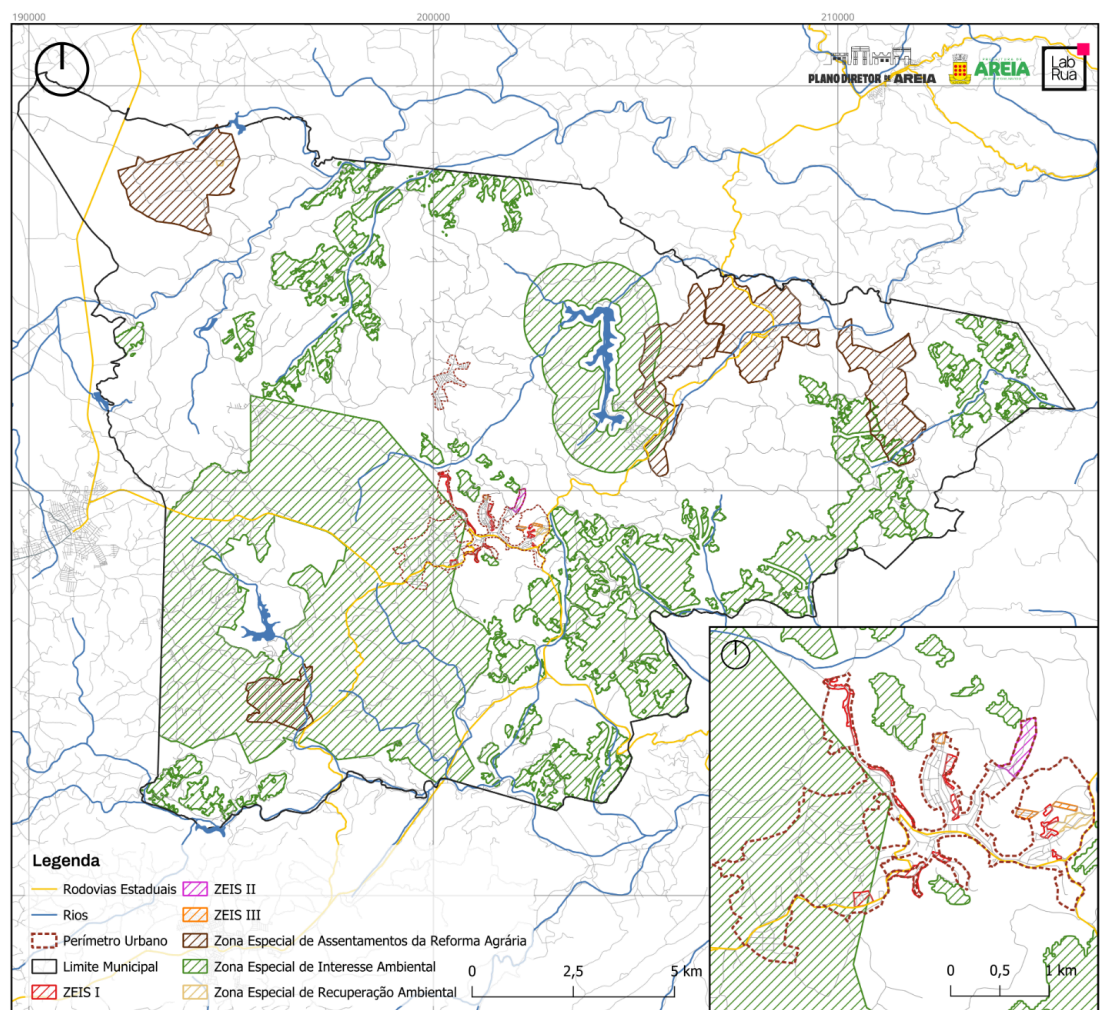


**Quadro 15.** Segunda proposta de zoneamento - Zoneamento Especial.

| <b>Zoneamento Especial</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Segunda Proposta</b>                                  | <b>Principais alterações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zona Especial de Interesse Ambiental</b>              | Zona especial criada para incluir as áreas de remanescentes vegetais e as zonas de amortecimento do Parque Estadual da Mata do Pau-Ferro e da Barragem Saulo Maia. Possibilita uma proteção mais branda do que a Zona de Proteção Integral, permitindo uso e ocupação controlados e sustentáveis                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zona Especial de Interesse Social I</b>               | A principal mudança é a eliminação da subdivisão entre ZEIS I Consolidável e ZEIS I Não Consolidável. A nova ZEIS I passa a representar as áreas ocupadas por população de baixa renda que são passíveis de permanência, concentrando sua finalidade na regularização fundiária, urbanização, melhoria das condições de habitabilidade e integração à cidade formal. A proposta revisada, portanto, simplifica a classificação e desloca o foco para a garantia do direito à moradia e à qualificação urbana. |
| <b>Zona Especial de Interesse Social II</b>              | Não apresenta alteração substancial de conteúdo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zona Especial de Interesse Social III</b>             | Não apresenta alteração substancial de conteúdo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zona Especial de Assentamentos da Reforma Agrária</b> | Zona especial criada para abarcar os assentamentos da Reforma Agrária, a fim de promover a permanência das famílias dos trabalhadores rurais e condições dignas de vida e trabalho na área rural para tais comunidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zona Especial de Recuperação Ambiental</b>            | Supressão de uma área urbana que pensava-se ser o antigo lixão; ampliação de área localizada na Jussara e incorporação da área onde se localizava o antigo lixão da cidade, próximo ao limite municipal de Arara.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zonas Suprimidas da primeira proposta</b>             | Zona Especial de Interesse Social IV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Fonte: LabRua (2026).

**Imagem 18.** Zoneamento Especial - Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

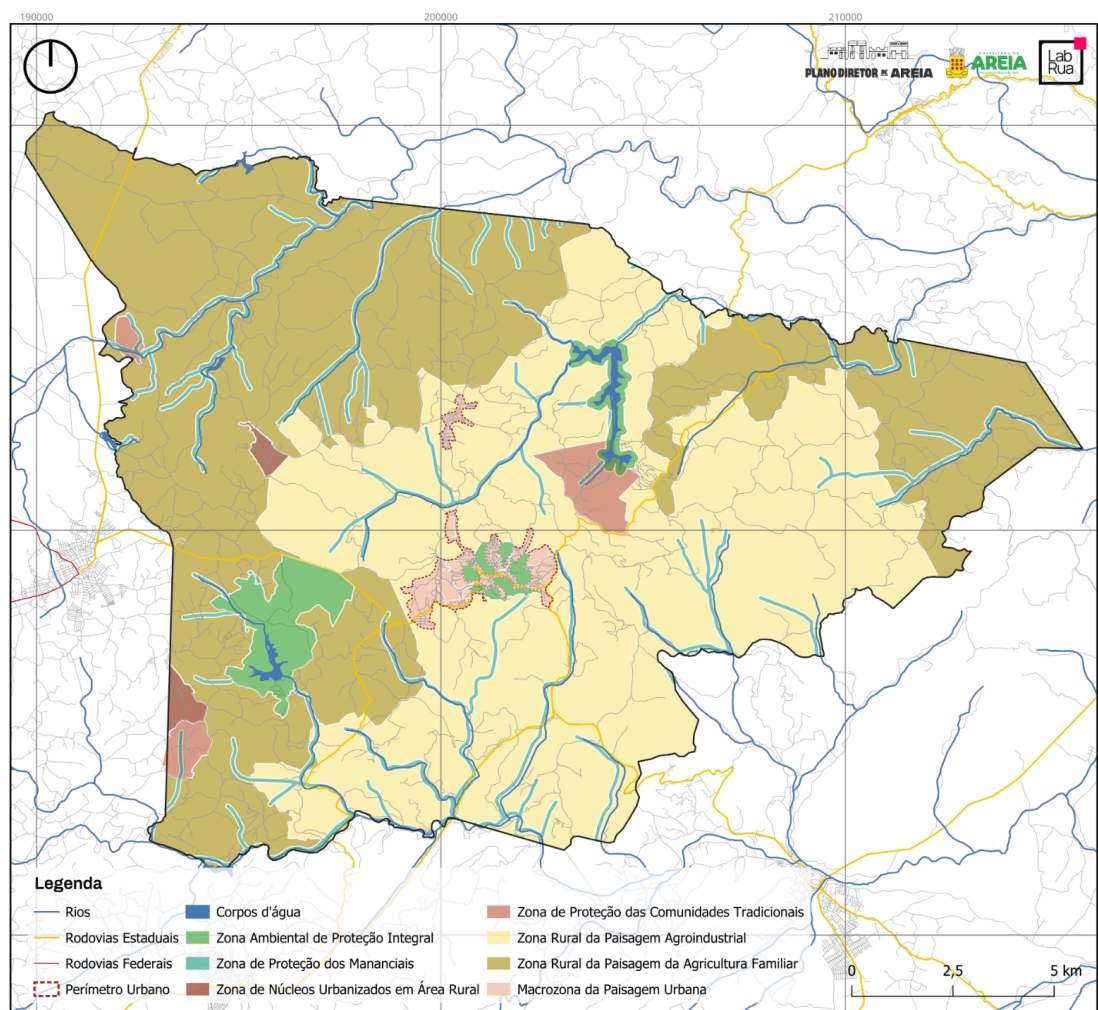
Paralelamente, foram incorporados os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico e aprimorados os Eixos de Integração Regional e Municipal, ampliando a articulação do zoneamento com as dinâmicas produtivas, educacionais, turísticas, culturais, de mobilidade e de regularização identificadas ao longo do processo de revisão. Essa abordagem buscou reconhecer e fortalecer áreas e conexões estratégicas para o desenvolvimento do Município, considerando tanto as atividades econômicas e os fluxos territoriais existentes quanto às demandas relacionadas à regularização fundiária e à integração das diferentes localidades à estrutura municipal.

**Quadro 16.** Incorporação ao Ordenamento Territorial - Plano Diretor de Areia de 2026.

| <b>Incorporação ao Ordenamento Territorial</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proposta</b>                                        | <b>Principais alterações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico</b> | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Patrimônio Histórico e Cultural: compreende a área urbana consolidada e bens de interesse cultural e as paisagens culturais localizados fora da área urbanizada do distrito-sede, incluindo engenhos, museus e demais estruturas representativas. |
|                                                        | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico dos Engenhos e da Produção Canavieira: compreende as áreas rurais historicamente destinadas à produção de cana-de-açúcar e seus derivados.                                                                                                           |
|                                                        | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico da Agricultura Familiar: corresponde aos territórios rurais ocupados por pequenos produtores, assentamentos, comunidades tradicionais e unidades produtivas familiares.                                                                              |
|                                                        | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Base Comunitária: compreende os territórios onde as atividades turísticas são organizadas e geridas pelas comunidades locais.                                                                                                          |
|                                                        | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Natureza: compreende as áreas com atributos ambientais relevantes, incluindo unidades de conservação, áreas de mata e paisagens naturais.                                                                                              |
|                                                        | Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico de Produção Artesanal Tradicional: compreende o território da comunidade Chã da Pia e áreas associadas à produção artesanal tradicional.                                                                                                             |
| <b>Eixos de Integração</b>                             | Não apresenta alteração substancial de conteúdo. Foi acrescida duas vias de saída para Alagoa Nova e Alagoa Grande.                                                                                                                                                                                |

Fonte: LabRua (2026).

**Imagem 19.** Zoneamento das Macrozonas Rurais e Ambientais - Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

### Discussões Núcleo Gestor

A reunião do Núcleo Gestor realizada no dia 27/07/2026 tratou sobre o andamento das atividades do Plano Diretor. No que se refere especificamente ao ordenamento territorial, foram apresentadas as propostas previstas na Etapa 4 (Título III – Do Ordenamento Territorial), abrangendo os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico, os Eixos de Integração, o Perímetro Urbano, o Macrozoneamento, a Macrozona da Paisagem Urbana, a Macrozona da Paisagem Rural e a Macrozona da Paisagem Ambiental. Também foram detalhados os elementos constituintes da Macrozona da Paisagem Ambiental, incluindo a Zona Especial de Proteção Integral, a Zona de Proteção dos Mananciais, a Zona Especial de Interesse Ambiental e a Zona Especial de Recuperação Ambiental. Destacou-se que a proposta de ordenamento territorial foi construída a partir das discussões realizadas com a população, a administração

municipal e a equipe técnica, buscando compatibilizar as demandas identificadas no processo participativo com as características do território e as exigências da legislação ambiental vigente.

Durante os debates, o ordenamento territorial foi objeto de manifestações dos integrantes do Núcleo Gestor. Foram levantados questionamentos quanto ao enquadramento, no zoneamento proposto, dos condomínios localizados nas proximidades da Barragem Saulo Maia, considerando a existência de empreendimentos já consolidados e outros em implantação. Em resposta, a equipe técnica esclareceu que a proposta de zoneamento prioriza a proteção dos atributos ambientais, históricos e culturais do Município, buscando estabelecer mecanismos capazes de orientar e conter processos de ocupação desordenada em áreas ambientalmente sensíveis. Nesse sentido, algumas áreas não foram incluídas no perímetro urbano, justamente para evitar o estímulo à expansão urbana sobre territórios de elevada relevância ambiental, no entanto, isso não quer dizer que essas áreas não foram consideradas no zoneamento.

Também foram discutidas as localidades inseridas na zona de amortecimento do Parque Estadual Mata do Pau-Ferro, cuja classificação como perímetro urbano foi considerada incompatível com as restrições ambientais incidentes sobre a área, ainda que houvesse demandas apresentadas pela população durante o processo participativo. Foi esclarecido que a regularização das ocupações não depende exclusivamente da classificação da área como urbana ou rural, devendo ser consideradas as condições específicas de cada território e os instrumentos aplicáveis à sua regularização.

Outro aspecto destacado foi a crescente pressão decorrente da expansão imobiliária no Município, especialmente diante do interesse na implantação de novos empreendimentos. Nesse contexto, ressaltou-se a necessidade de que o ordenamento territorial seja capaz de orientar o crescimento urbano de forma sustentável, compatibilizando a dinâmica econômica e a ocupação do território com a preservação dos recursos ambientais, reconhecidos como um dos principais patrimônios de Areia.

Foram ainda registradas preocupações quanto à ocupação futura das áreas situadas no entorno da Alça e das novas vias pavimentadas, especialmente nas proximidades da Jussara e da Rua do Bode. Os participantes destacaram a necessidade de estabelecer parâmetros urbanísticos capazes de orientar a ocupação desses espaços e evitar processos de expansão desordenada. A equipe técnica informou que essas contribuições seriam consideradas no aprimoramento da proposta de zoneamento.

A proteção da Barragem Saulo Maia também foi destacada como uma das principais preocupações manifestadas pela população durante as oficinas comunitárias. Nesse sentido, foi esclarecido que a delimitação das áreas de proteção ambiental no zoneamento busca conter



novas ocupações desordenadas e preservar um território considerado estratégico para o Município, sem desconsiderar as ocupações já consolidadas em seu entorno.

Também foram discutidos aspectos relacionados à mobilidade com repercussões sobre o ordenamento territorial, especialmente quanto ao traçado dos acessos aos engenhos e à região de Lagoa Nova. A equipe técnica informou que os ajustes necessários seriam incorporados à proposta, considerando a importância da articulação entre os sistemas de mobilidade, os eixos de integração e a estrutura territorial proposta.

Por fim, foi informado que a proposta apresentada possuía caráter preliminar e permaneceria aberta a contribuições e ajustes. Ficou estabelecido que o detalhamento do Zoneamento seria apresentado na Etapa 5, juntamente com a Minuta de Lei, permitindo o aprofundamento das delimitações e instrumentos de ordenamento territorial que deverão integrar a proposta final do Plano Diretor.

### **Discussões 3ª Audiência pública**

Durante a audiência pública, a apresentação da proposta de ordenamento territorial possibilitou a exposição da estrutura preliminar do zoneamento municipal e a abertura de espaço para manifestações, questionamentos e sugestões da população. As discussões contribuíram para uma leitura coletiva da proposta, especialmente quanto à delimitação do perímetro urbano, à definição das zonas, à proteção ambiental e patrimonial, à regularização fundiária e à qualificação dos núcleos urbanos e comunidades rurais.

Entre as principais discussões, destacaram-se os apontamentos relacionados aos loteamentos e condomínios situados no entorno da Barragem Saulo Maia. As manifestações apontaram para a necessidade de avaliar o enquadramento territorial dessas ocupações, considerando a existência de empreendimentos, as condições de infraestrutura e a sensibilidade ambiental do manancial. Mas, para além das demandas de ocupação e desenvolvimento imobiliário, foram apresentados três aspectos importantes:

1. Proteção de Comunidades Tradicionais;
2. Proteção dos recursos hídricos e ambientais; e
3. Critérios legais para definição e ampliação do perímetro urbano.

No que se refere às comunidades tradicionais, estas foram objeto de discussão, especialmente em relação à sua proximidade com áreas de expansão imobiliária e condomínios. As manifestações destacaram a necessidade de assegurar a proteção dos territórios tradicionalmente ocupados, considerando seus modos de vida, práticas culturais, formas de organização comunitária e vínculos históricos com o território. Nesse sentido, reforçou-se a importância de estabelecer diretrizes de ordenamento territorial que evitem conflitos de uso e



processos de pressão, descaracterização ou ocupação incompatível com as dinâmicas socioculturais dessas comunidades.

Na temática ambiental, as manifestações reforçaram a importância da proteção do meio ambiente e dos recursos naturais como elementos estruturantes do ordenamento territorial do Município. O debate ressaltou que as formas de ocupação, expansão urbana e implantação de novos empreendimentos devem respeitar as características e limitações ambientais do território, especialmente áreas de maior sensibilidade ecológica e recursos naturais estratégicos. Nesse sentido, destacou-se a necessidade de orientar o crescimento urbano e as atividades econômicas de modo compatível com a conservação dos recursos hídricos, da vegetação, da paisagem e dos demais atributos naturais, garantindo que o desenvolvimento municipal ocorra de forma planejada e sustentável.

No que se refere ao perímetro urbano, também foram apontadas áreas atualmente classificadas como rurais que, segundo as manifestações apresentadas, poderiam apresentar potencial para urbanização futura, sejam elas próximas à sede municipal ou não. Essas contribuições possibilitaram aprofundar a discussão sobre os critérios de definição do perímetro urbano e sobre a localização das áreas destinadas à urbanização futura, considerando a disponibilidade de infraestrutura, a capacidade de suporte do território, a conexão com a malha urbana existente e os possíveis impactos ambientais, morfológicos e paisagísticos decorrentes da ocupação.

É válido ressaltar, ainda, que, durante os debates, a equipe técnica reforçou o caráter de desenvolvimento urbano sustentável das propostas de Zona de Urbanização Futura, Zona de Ocupação Dirigida e Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário apresentadas no ordenamento territorial. Destacou-se que essas zonas são instrumentos destinados a orientar e estruturar o crescimento do Município ao longo dos próximos dez anos. Sua ocupação deverá ser condicionada à capacidade de suporte da infraestrutura, às características ambientais, morfológicas e paisagísticas do território e à preservação de seus atributos culturais e históricos, buscando assegurar que a expansão urbana ocorra de forma planejada, gradual e compatível com a sustentabilidade territorial.

Outro conjunto de discussões esteve relacionado ao enquadramento territorial de áreas e elementos estratégicos para a estruturação do Município, envolvendo os assentamentos rurais, os distritos e núcleos urbanizados localizados em áreas rurais, a integração da alça viária e a proteção do patrimônio cultural. As manifestações contribuíram para aprofundar a análise sobre o tratamento territorial desses espaços, considerando suas características específicas, suas relações com a estrutura municipal e a necessidade de compatibilizar ocupação, infraestrutura, mobilidade, desenvolvimento econômico, proteção ambiental e valorização dos elementos históricos e culturais.

O debate sobre o enquadramento territorial de áreas vinculadas a assentamentos da reforma agrária e localidades rurais reconhecidas à nível municipal, mas que não possuem reconhecimento no INCRA, evidenciaram a necessidade de compatibilizar o Plano Diretor com as atribuições dos órgãos responsáveis pela gestão fundiária e com os instrumentos de regularização existentes, evitando conflitos entre as diferentes legislações e formas de reconhecimento territorial.

Já as demandas relacionadas aos distritos e núcleos urbanizados localizados no território rural, foram apresentadas com destaque para problemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, infraestrutura viária e acesso a serviços públicos. As contribuições reforçaram a necessidade de que o ordenamento territorial não se concentre apenas na sede municipal, incorporando os distritos e demais localidades às estratégias de infraestrutura, qualificação urbana, saneamento e integração territorial.

No que se refere à mobilidade e à estruturação urbana, foram registradas contribuições relacionadas ao tratamento da área de influência da alça viária e das novas conexões viárias, especialmente diante da expectativa de transformação e valorização dos territórios situados ao longo desses eixos. As discussões apontaram para a necessidade de estabelecer parâmetros capazes de orientar a ocupação dessas áreas e prevenir processos de expansão desordenada, considerando seus possíveis impactos sobre a paisagem, a mobilidade, a infraestrutura e o meio ambiente.

Outro conjunto significativo de contribuições esteve relacionado à proteção do patrimônio cultural e dos lugares de memória. Foram apontados elementos que não estavam suficientemente contemplados no mapeamento apresentado, incluindo pontes históricas, marcos, antigos cemitérios, mausoléus, monumentos e outros espaços associados à memória das comunidades e à formação histórica do Município. As sugestões indicaram a necessidade de ampliar o olhar sobre o patrimônio, incorporando, além dos bens já formalmente reconhecidos, pequenos territórios e elementos materiais que possuem importância histórica, cultural e afetiva para as comunidades locais.

Por fim, foi sugerido o aprimoramento da própria estrutura normativa do Plano Diretor, incluindo a incorporação de definições e conceitos em um glossário, de modo a facilitar a compreensão da legislação pela população. Também foi ressaltada a importância de manter mecanismos de participação e acompanhamento capazes de permitir a atualização dos instrumentos de planejamento ao longo do tempo.

De modo geral, as contribuições apresentadas na audiência reforçaram a necessidade de um ordenamento territorial capaz de articular desenvolvimento econômico, expansão urbana, proteção ambiental, preservação do patrimônio cultural, inclusão socioespacial, regularização

fundiária e melhoria das condições de vida nos distritos e comunidades rurais. As manifestações foram registradas para análise e posterior incorporação ou avaliação pela equipe técnica, contribuindo para o aperfeiçoamento das propostas de zoneamento e dos demais instrumentos de ordenamento territorial do Município.

### **Terceira Proposta de Zoneamento**

Com o acúmulo das atividades realizadas ao longo do processo de revisão, foi possível consolidar a proposta de ordenamento territorial do Município de Areia. As discussões, contribuições e demandas apresentadas nas diferentes etapas foram analisadas e debatidas pela equipe técnica, buscando incorporar, quando pertinentes e coerentes, os resultados do processo participativo e as especificidades identificadas no território.

Nesse sentido, a proposta consolidada resulta de um processo contínuo de construção e revisão, no qual as decisões foram avaliadas à luz das contribuições da população, das demandas apresentadas pelos diferentes setores e dos aspectos técnicos, ambientais, sociais, culturais e territoriais identificados ao longo dos trabalhos. O objetivo foi assegurar que a proposta final refletisse, na medida possível, os anseios e as contribuições construídos coletivamente durante o processo de revisão do Plano Diretor.

Aqui é importante ressaltar que o ordenamento territorial do Município de Areia constitui o conjunto de diretrizes e instrumentos destinados a orientar a organização, a ocupação e o uso do território municipal, promovendo o desenvolvimento urbano e rural de forma integrada, sustentável e socialmente justa, em consonância com os objetivos e as diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor. Tem por finalidade assegurar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, garantindo o uso adequado do solo, a proteção do patrimônio ambiental, cultural e paisagístico, bem como o acesso equitativo à infraestrutura, aos serviços públicos e às oportunidades de desenvolvimento. As diretrizes de ordenamento territorial aplicam-se a todo o território do município de Areia, abrangendo as áreas urbanas e rurais, de forma integrada, considerando suas características ambientais, econômicas, culturais e sociais, com vistas à redução das desigualdades territoriais e à promoção do desenvolvimento equilibrado.

### **Ordenamento Territorial**

O ordenamento territorial do Município de Areia constitui o conjunto de instrumentos destinados a orientar a organização, a ocupação e o uso do território municipal, promovendo o desenvolvimento urbano e rural de forma integrada, sustentável e socialmente justa, em consonância com os objetivos e as diretrizes estabelecidos no Plano Diretor.

O ordenamento territorial tem por finalidade assegurar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, garantindo o uso adequado do solo, a proteção do patrimônio ambiental, cultural e paisagístico, bem como o acesso equitativo à infraestrutura, aos serviços públicos e às oportunidades de desenvolvimento.

As diretrizes de ordenamento territorial aplicam-se a todo o território do município de Areia, abrangendo as áreas urbanas e rurais, de forma integrada, considerando suas características ambientais, econômicas, culturais e sociais, com vistas à redução das desigualdades territoriais e à promoção do desenvolvimento equilibrado. O Município de Areia é composto pelos seguintes Distritos, compreendendo cada um deles seu respectivo perímetro urbano ou área urbanizada, quando aplicável, e as demais localidades:

- I. Distrito de Areia (Sede);
- II. Distrito de Mata Limpa;
- III. Distrito de Cepilho;
- IV. Distrito de Muquém;
- V. Distrito de Santa Maria.

O ordenamento territorial deve considerar as características distintas dos ambientes naturais e construídos, visando equilibrar a oferta de espaços para diferentes atividades humanas. A proposta de Ordenamento Territorial do Plano Diretor de Areia (2026) contempla:

- I. Organização Econômica-Territorial;
- II. Eixos de Integração Regional e Municipal;
- III. Perímetro Urbano;
- IV. Macrozoneamento;
- V. Zoneamento; e
- VI. Zoneamento Especial.

### **Organização Econômica–Territorial**

Os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico constituem recortes territoriais prioritários para a formulação e implementação de políticas públicas voltadas à dinamização da economia local, à geração de trabalho e renda e à valorização das vocações produtivas do Município de Areia. Para fins do Plano Diretor de Areia, o território municipal ficou organizado, no âmbito do desenvolvimento econômico, nos seguintes Polos Estratégicos:

- I. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Patrimônio Histórico e Cultural:  
abrange o núcleo urbano histórico e bens culturais localizados no território municipal, incluindo engenhos, museus, sítios históricos e paisagens culturais. Busca promover a preservação e o uso sustentável do patrimônio, incentivar a recuperação de imóveis,

fortalecer o turismo cultural, o comércio, os serviços e a economia criativa, além de integrar o patrimônio urbano e rural ao desenvolvimento econômico local.

II. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico dos Engenhos e da Produção

Canavieira: compreende as áreas rurais tradicionalmente vinculadas à produção de cana-de-açúcar e seus derivados. Tem como foco o fortalecimento da agroindústria canavieira, incluindo produtos como cachaça e rapadura, integrando produção, beneficiamento e turismo rural e valorizando as tradições produtivas locais.

III. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico da Agricultura Familiar: reúne

territórios de pequenos produtores, assentamentos e comunidades tradicionais, promovendo a diversificação agropecuária, a segurança alimentar, a geração de trabalho e renda e práticas sustentáveis, com destaque para a agroecologia. Inclui Chã da Pia, os Quilombos Nosso Senhor do Bonfim e Mundo Novo e os assentamentos Socorro, União, Esperança e Celso Furtado, entre outros.

IV. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Base Comunitária:

contempla territórios em que o turismo é organizado e gerido pelas comunidades locais, valorizando seus modos de vida, cultura, práticas produtivas e saberes tradicionais. Busca fortalecer o protagonismo comunitário e a geração de renda local. Abrange, inicialmente, Chã da Pia e os Quilombos Nosso Senhor do Bonfim e Mundo Novo.

V. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Natureza: abrange

áreas de relevância ambiental e paisagística, destinadas ao turismo de baixo impacto, ao ecoturismo, às trilhas e à educação ambiental. Tem como objetivo conciliar conservação ambiental e uso econômico sustentável, incluindo o Parque Estadual Mata do Pau-Ferro, Parque Municipal do Quebra, Cachoeiras Gitó e dos Bancos, Balneário Rio Água Viva, Mirante do Sol, remanescentes de Mata Atlântica, Barragem Camará e Barragem Vaca Brava, entre outros.

VI. Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico de Produção Artesanal Tradicional:

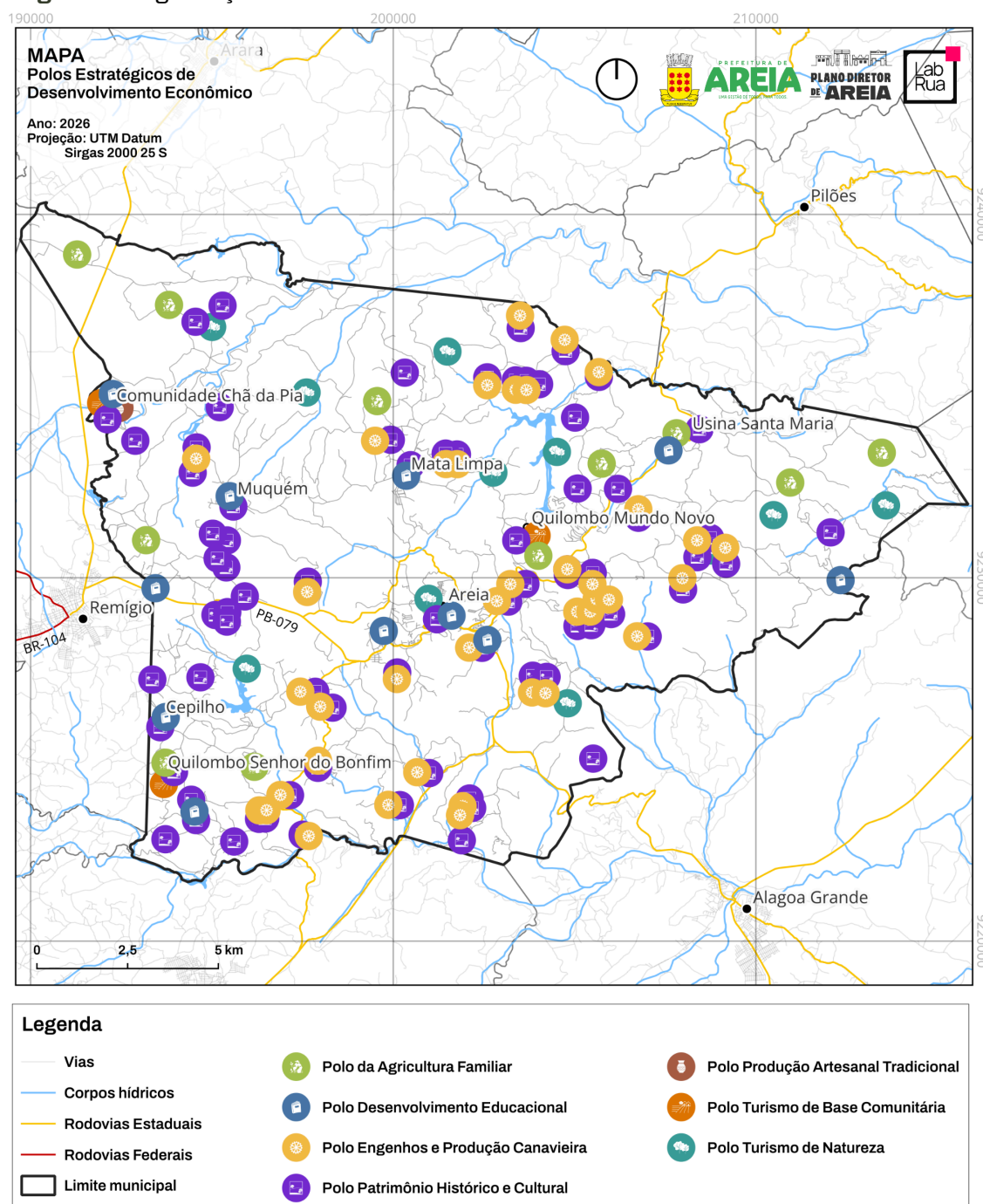
concentra-se na comunidade Chã da Pia e em áreas vinculadas ao artesanato tradicional, especialmente à cerâmica. Busca preservar saberes culturais, ampliar a comercialização e a geração de renda e integrar o artesanato ao turismo e à economia.

VII. Polo Estratégico de Desenvolvimento Educacional: compreende as instituições de

ensino, equipamentos educacionais e espaços de formação, pesquisa, extensão, cultura e inovação do Município. Tem como objetivos ampliar a qualidade e o acesso à educação, qualificar a mão de obra, estimular a permanência de estudantes e profissionais e fortalecer a articulação entre educação, cultura, ciência, tecnologia,

turismo e desenvolvimento econômico sustentável. Integram o Polo as instituições de ensino e equipamentos educacionais do Município, incluindo a UFPB, escolas das redes municipal, estadual e privada e IFPB.

**Imagem 20.** Organização Econômica-Territorial do Plano Diretor de Areia - 2026.



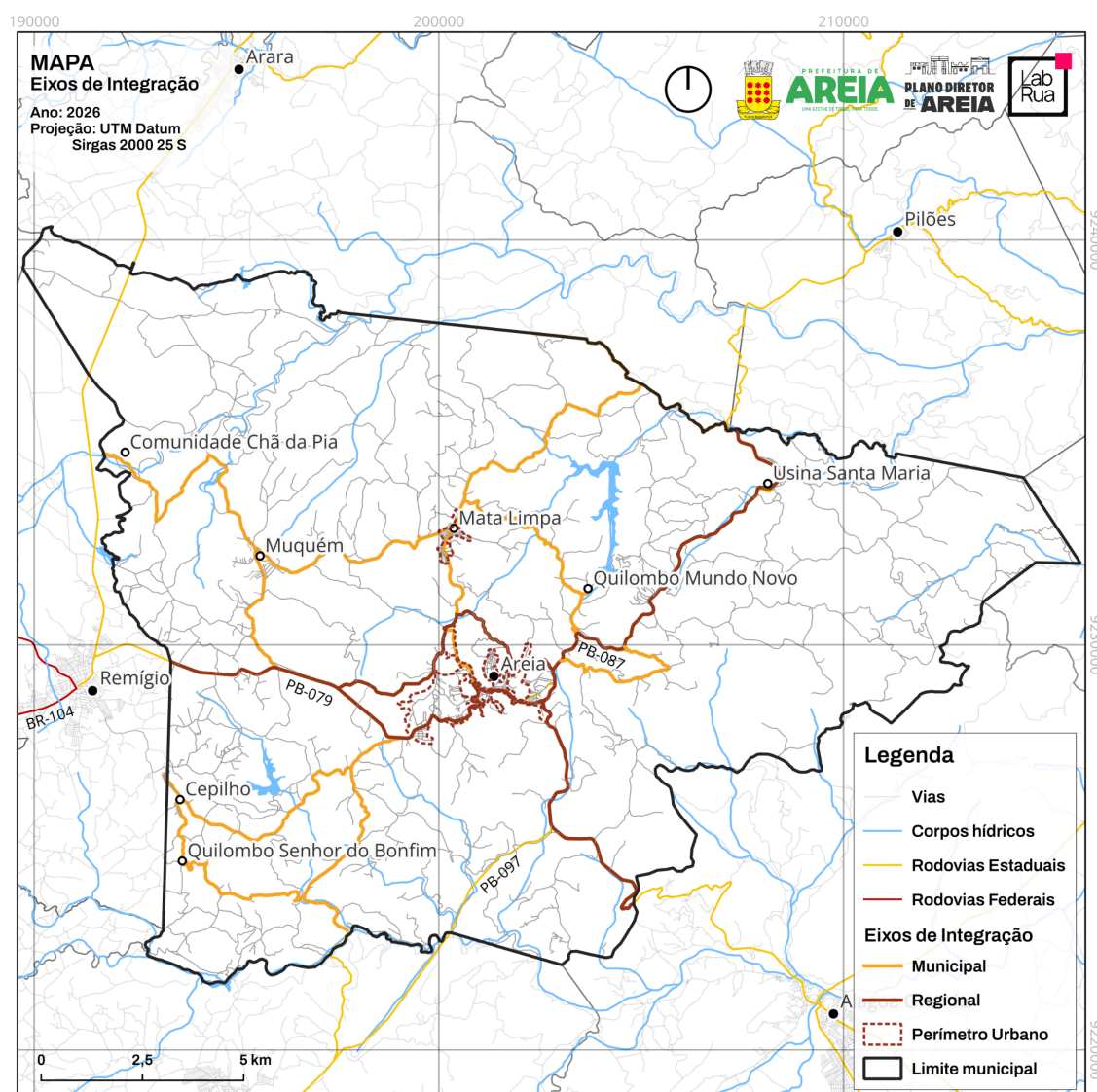
Fonte: LabRua (2026).



## Eixos de Integração

Os Eixos de Integração constituem elementos estruturadores do território municipal, correspondendo às vias do sistema viário que desempenham função estratégica na articulação regional, municipal e na integração entre áreas urbanas e rurais, orientando a mobilidade, a circulação de pessoas e mercadorias e a integração das diferentes porções do território.

**Imagem 21.** Eixos de Integração do Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

Os Eixos de Integração classificam-se em:

- I. Eixo de Integração Regional, correspondente às vias do sistema viário responsáveis pela articulação do Distrito-Sede com os demais distritos do Município de Areia e com os municípios integrantes de sua região de influência;
- II. Eixo de Integração Municipal, correspondente às vias do sistema viário que articulam as atividades urbanas e rurais, promovendo a integração da Sede Municipal com os demais distritos, comunidades e assentamentos.

### Perímetro Urbano

O Plano Diretor estabelece a delimitação do Perímetro Urbano de Areia com base em pontos de referência descritos geodesicamente e georreferenciados cartograficamente, conforme imagem abaixo. Eventuais alterações, sejam de ampliação ou redução, deverão ser realizadas mediante lei específica e observar critérios de planejamento e ordenamento territorial.

Entre os principais critérios, destaca-se a necessidade de submissão prévia das propostas ao Conselho da Cidade de Areia, responsável pela avaliação de sua viabilidade e dos impactos decorrentes. As alterações deverão priorizar o adensamento e o aproveitamento da área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura, não podendo avançar para áreas situadas a mais de 200 metros das áreas urbanizadas já inseridas no perímetro estabelecido pelo Plano Diretor. A medida busca evitar a expansão urbana dispersa e promover o uso eficiente da infraestrutura existente.

O Plano Diretor também estabelece que novos parcelamentos do solo para fins urbanos somente poderão ser aprovados quando integralmente inseridos no Perímetro Urbano definido pela legislação, especialmente aqueles constituídos por unidades imobiliárias inferiores à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868/1972, observadas as demais normas urbanísticas, ambientais e de parcelamento do solo aplicáveis.

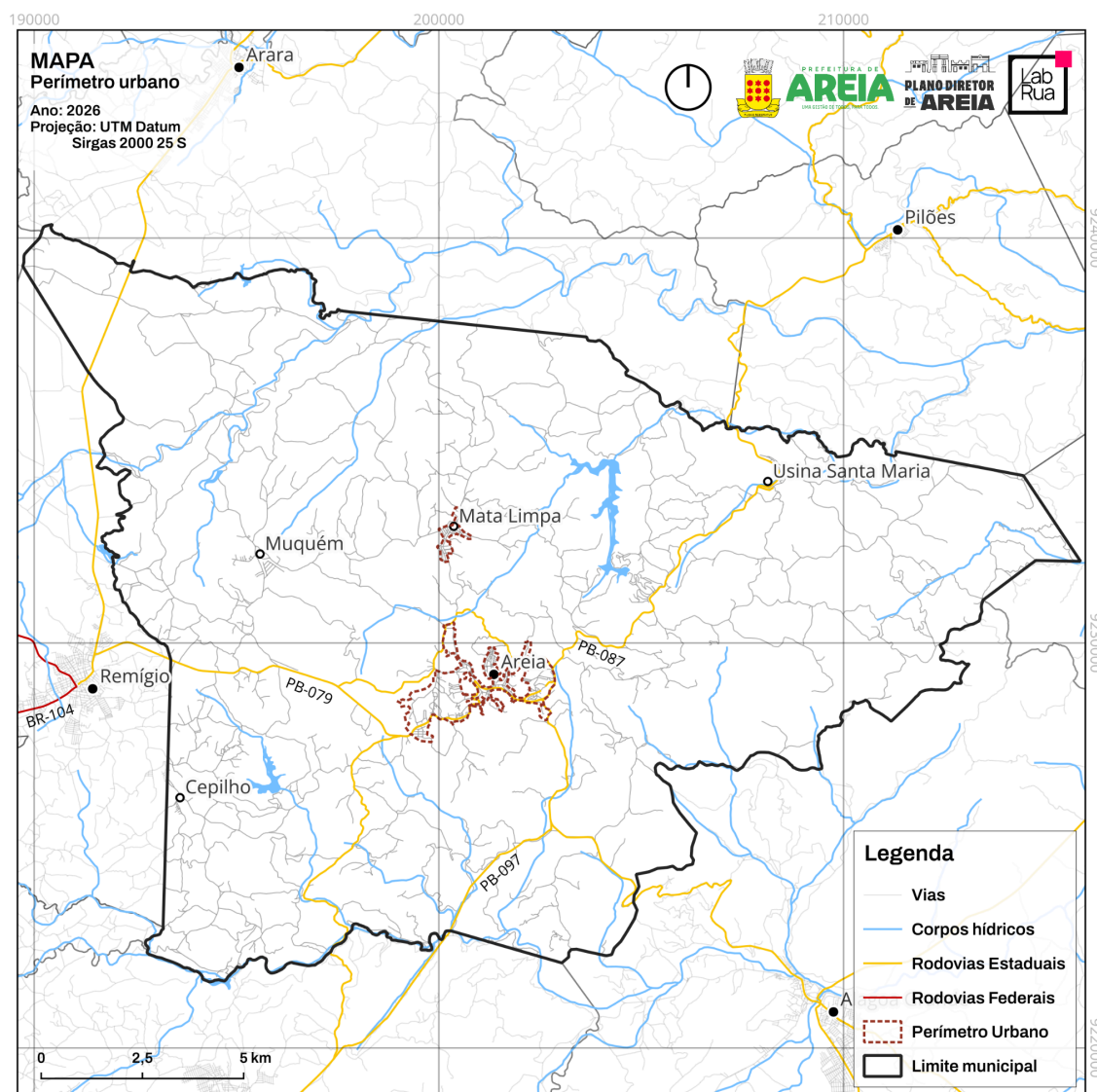
O uso de áreas rurais para fins urbanos, decorrente de parcelamentos com unidades inferiores à fração mínima de parcelamento ou de alterações do Perímetro Urbano, ficará sujeito à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Quanto aos núcleos urbanos informais, o Plano Diretor prevê sua regularização, estejam eles localizados dentro ou fora do Perímetro Urbano, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB). Para esse fim, considera-se núcleo urbano o assentamento humano com uso e características urbanas, formado por unidades imobiliárias inferiores à fração mínima de parcelamento, independentemente da situação jurídica ou da classificação rural do imóvel.

Assim, as disposições buscam controlar a expansão urbana, priorizar o aproveitamento da infraestrutura existente, evitar a dispersão territorial e estabelecer parâmetros para a integração

de núcleos urbanos informais ao ordenamento municipal, articulando o controle do perímetro urbano com as políticas de parcelamento do solo, tributação e regularização fundiária.

**Imagem 22.** Perímetro Urbano do Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

### Macrozoneamento

O Macrozoneamento do Município de Areia adota como fundamento o conceito de Paisagem Cultural, compreendida como resultado da interação histórica entre os processos naturais e as ações humanas. Essa abordagem considera, de forma integrada, os modos de ocupação do território, os sistemas produtivos, as formas de assentamento, o patrimônio material e imaterial, as práticas culturais, os elementos naturais e as relações sociais que contribuem para a

construção da identidade, da memória e dos significados atribuídos aos diferentes lugares do Município.

Nesse contexto, o Macrozoneamento constitui instrumento de ordenamento territorial e de gestão da paisagem, orientado à conservação do patrimônio cultural e natural, à valorização das identidades locais e à promoção de um modelo de desenvolvimento sustentável, considerando as especificidades e potencialidades de cada porção do território. Para fins de planejamento e ordenamento territorial, o Município de Areia é dividido em três macrozonas, definidas a partir das características predominantes de suas paisagens e de suas funções territoriais:

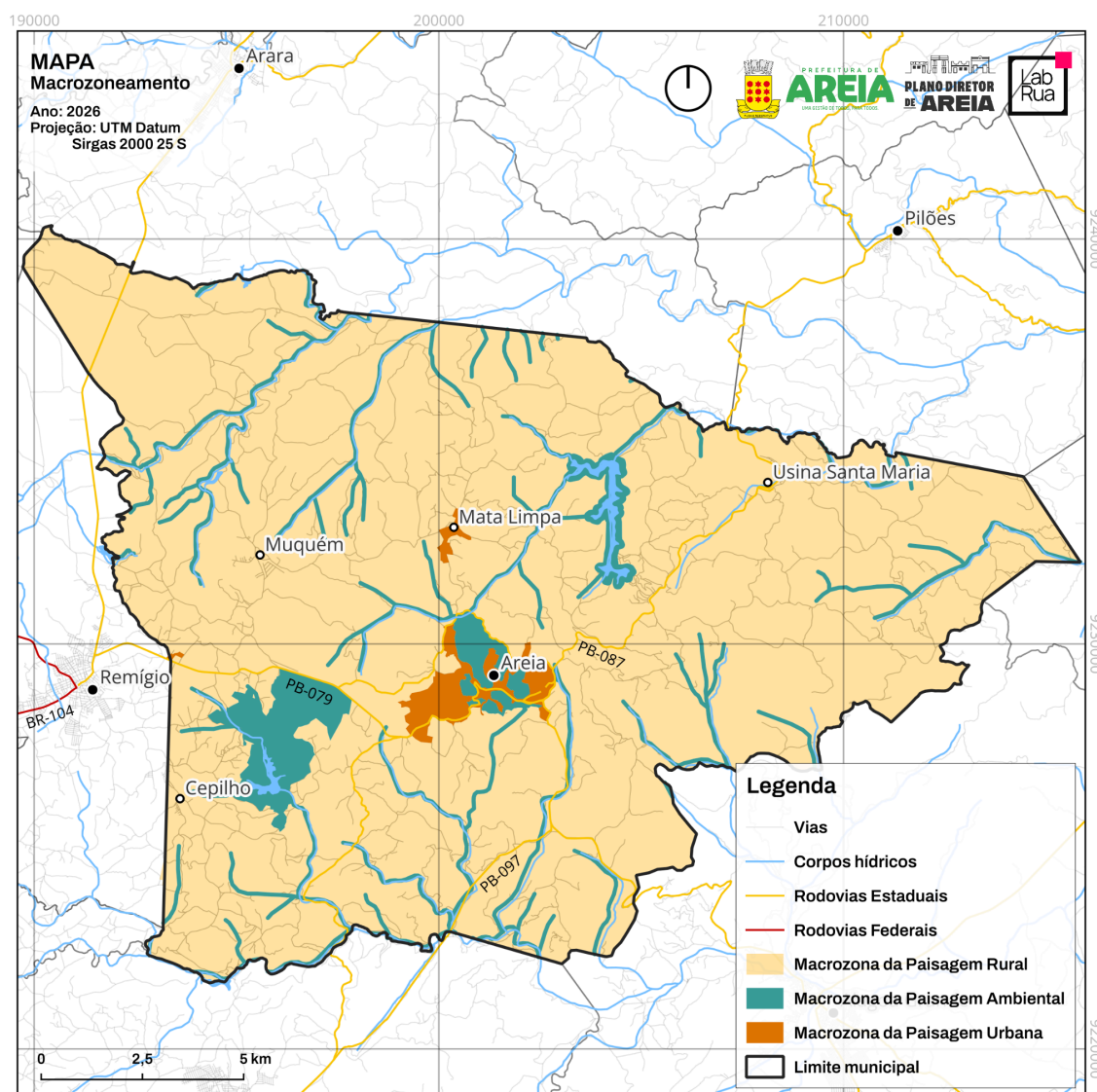
**Quadro 17.** Macrozoneamento do Plano Diretor de Areia de 2026.

| <b>Proposta de Macrozoneamento</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Macrozona da Paisagem Urbana</b>             | Compreende a sede municipal e a área urbanizada do Distrito de Mata Limpa, considerando as áreas destinadas ao adensamento, qualificação e expansão urbana, caracterizadas pela concentração de edificações, infraestrutura, equipamentos públicos, atividades econômicas, serviços, espaços públicos e bens de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico. Constitui o espaço prioritário para a consolidação da urbanização, a diversificação de usos e a qualificação da paisagem urbana, em consonância com a preservação da identidade cultural e das características do Município. |
| <b>Macrozona da Paisagem Rural</b>              | Compreende os espaços onde predominam as atividades rurais, os sistemas produtivos, os engenhos, os sítios históricos, as comunidades rurais e tradicionais, os núcleos de povoamento rural, as áreas de moradia, os remanescentes florestais, os modos de vida e os demais elementos naturais, culturais e produtivos que conformam a paisagem cultural rural do Município de Areia.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Macrozona da Paisagem Cultural Ambiental</b> | Compreende as áreas de maior relevância ecológica e paisagística, responsáveis pela manutenção dos processos naturais, da biodiversidade, dos recursos hídricos e da qualidade ambiental, constituindo suporte essencial à Paisagem Cultural do Município.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Fonte: LabRua (2026).

A divisão proposta busca reconhecer a diversidade territorial de Areia e estabelecer uma base para a definição das zonas de uso e ocupação do solo, articulando preservação, produção, ocupação urbana e proteção ambiental em uma perspectiva integrada da paisagem municipal.

**Imagem 23.** Macrozoneamento do Plano Diretor de Areia - 2026.



Fonte: LabRua (2026).

## Zoneamento

O Zoneamento do Município de Areia constitui o instrumento de ordenamento territorial que organiza o uso e a ocupação do solo, estabelecendo as zonas territoriais, seus objetivos, parâmetros urbanísticos e instrumentos aplicáveis, em consonância com as diretrizes e estratégias definidas pelo Plano Diretor.

A estrutura do Zoneamento está articulada às três macrozonas que compõem o território municipal: Macrozona da Paisagem Cultural Urbana, Macrozona da Paisagem Cultural Rural e Macrozona da Paisagem Cultural Ambiental. Essa organização permite que os diferentes



padrões de ocupação, características ambientais, atividades econômicas, valores culturais e dinâmicas territoriais sejam considerados na definição das regras de desenvolvimento do Município.

O Zoneamento também se articula aos instrumentos de ordenamento territorial previstos no Plano Diretor e disciplinados no Título IV da Lei, que constituem mecanismos legais e administrativos destinados à implementação da política de desenvolvimento urbano e territorial. Esses instrumentos buscam promover o desenvolvimento sustentável, orientar a adequada ocupação do território, assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade e garantir o interesse público e a qualidade de vida da população.

A Macrozona da Paisagem Cultural Urbana compreende as áreas destinadas à proteção, transição, qualificação e desenvolvimento da paisagem urbana, abrangendo a Zona de Proteção da Paisagem do Núcleo Urbano Central (ZPNUC), Zona de Transição do Núcleo Urbano Central (ZTNUC), Zona de Qualificação da Paisagem Urbana (ZQPU), Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário (ZDUP), Zona de Ocupação Dirigida (ZOD), Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE) e Zona de Urbanização Futura (ZUF).

**Quadro 18.** Zoneamento da Macrozona da Paisagem Urbana - Plano Diretor de Areia de 2026.

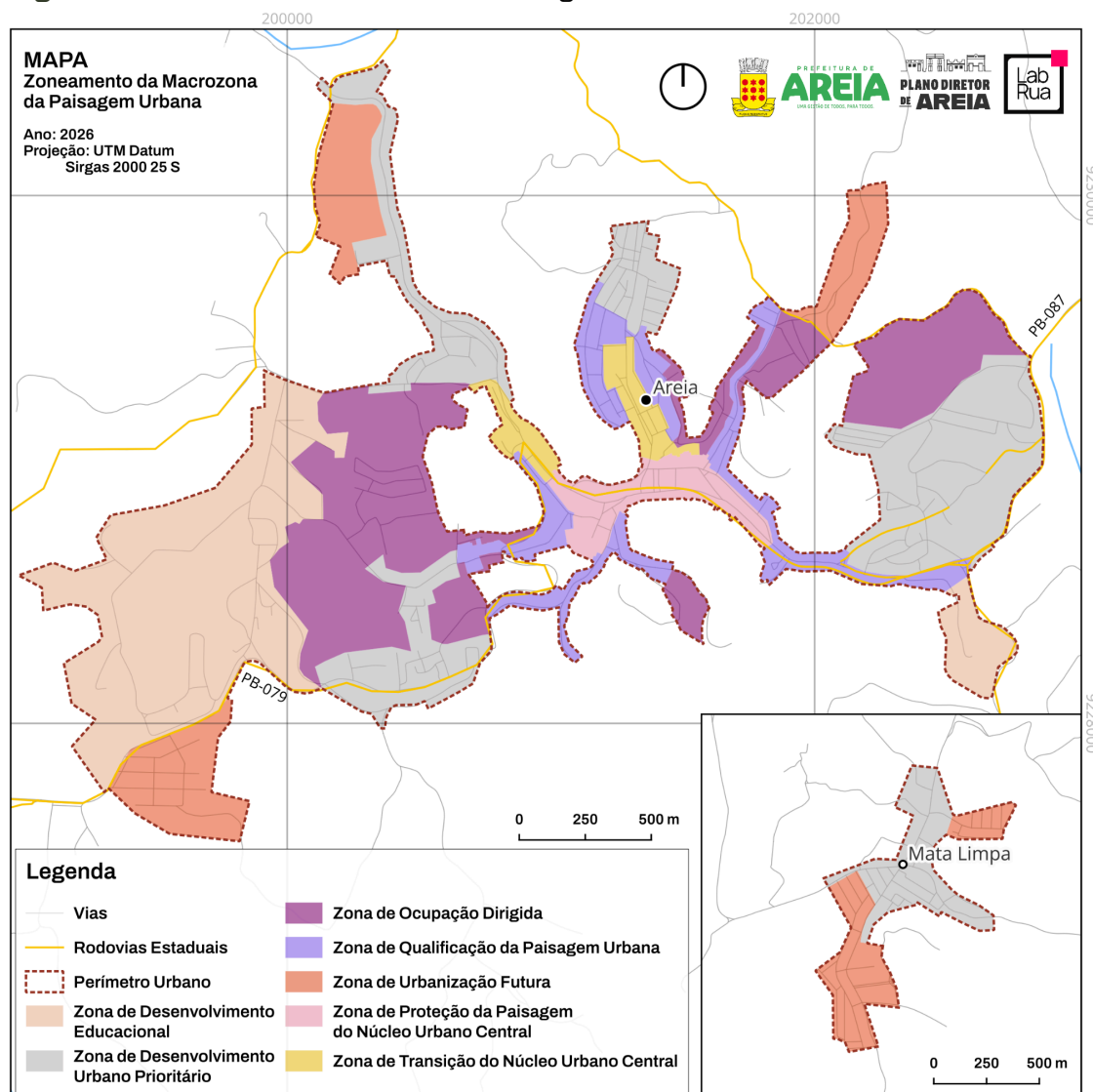
| <b>Proposta de Zoneamento da Macrozona da Paisagem Urbana</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona</b>                                                          | <b>Descrição e Objetivos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zona de Proteção da Paisagem do Núcleo Urbano Central (ZPNUC)</b> | A Zona de Proteção da Paisagem do Núcleo Urbano Central (ZPNUC) compreende o núcleo urbano antigo consolidado de Areia, caracterizado pela elevada concentração de bens culturais protegidos, pela centralidade municipal, pela diversidade de usos, especialmente comerciais e institucionais, e pela infraestrutura urbana consolidada.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zona de Transição do Núcleo Urbano Central (ZTNUC)</b>            | A Zona de Transição do Núcleo Urbano Central (ZTNUC) compreende os setores urbanos consolidados que estabelecem a transição entre o Núcleo Urbano Antigo e as áreas de ocupação mais recente da cidade, incluindo os espaços inseridos no entorno imediato e na área de amortecimento do conjunto protegido.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zona de Qualificação da Paisagem Urbana (ZQPU)</b>                | A Zona de Qualificação da Paisagem Urbana (ZQPU) compreende áreas urbanas predominantemente residenciais, presença significativa de espaços livres e sensibilidade ambiental e relação direta com a proteção da paisagem. Constitui-se como uma zona de transição e articulação entre os espaços urbanizados, as áreas de sensibilidade ambiental e de proteção do patrimônio cultural e paisagístico, contribuindo para a preservação das paisagens, da ambiência e das características morfológicas do território. A ZQPU caracteriza-se pela necessidade de |



| Proposta de Zoneamento da Macrozona da Paisagem Urbana   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | compatibilizar a ocupação e a transformação urbana com a capacidade de suporte da infraestrutura instalada e com as condições físicas, ambientais, topográficas e paisagísticas do território.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário (ZDUP)</b> | A Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário (ZDUP) compreende áreas urbanas que apresentam potencial estratégico para a consolidação, estruturação e qualificação da cidade, situadas nas bordas da cidade e fora das poligonais de proteção de entorno da área histórica mais antiga, caracterizadas pela necessidade de ampliação da infraestrutura, melhoria das condições urbanísticas, integração territorial e promoção da inclusão socioespacial. |
| <b>Zona de Ocupação Dirigida (ZOD)</b>                   | A Zona de Ocupação Dirigida (ZOD) compreende áreas urbanas passíveis de adensamento controlado, caracterizadas pela presença de áreas parceladas, vazios urbanos e setores em processo de transformação, cuja ocupação deve ocorrer de forma planejada e compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana, as características ambientais e a preservação da paisagem cultural do Município.                                                |
| <b>Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE)</b>         | A Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE) corresponde às áreas de interesse educacional e histórico-cultural, com presença de patrimônio edificado e atividades universitárias, a exemplo do campus da Universidade Federal da Paraíba, do Instituto Federal da Paraíba e do Hotel Escola Bruxaxá, inclui também a área destinada à implantação do Instituto Federal de Educação da Paraíba.                                                            |
| <b>Zona de Urbanização Futura (ZUF)</b>                  | A Zona de Urbanização Futura corresponde às áreas destinadas à expansão urbana planejada do município, porém condicionada a fortes restrições ambientais, paisagísticas e patrimoniais, especialmente em territórios sensíveis como Areia, onde a ocupação urbana se relaciona diretamente com a morfologia dos vales, a Mata Atlântica remanescente e o conjunto histórico tombado.                                                                      |
| <b>Alterações da segunda proposta</b>                    | <p>A Zona de Proteção do Núcleo Urbano Antigo passou a se chamar Zona de Proteção da Paisagem do Núcleo Urbano Central.</p> <p>A Zona de Transição do Núcleo Urbano Antigo passou a se chamar Zona de Transição do Núcleo Urbano Central.</p> <p>Acréscimo da área do novo campus do IFPB na ZDE.</p>                                                                                                                                                     |

Fonte: LabRua (2026).

**Imagem 24.** Zoneamento da Macrozona da Paisagem Urbana - Plano Diretor de Areia de 2026.



Fonte: LabRua (2026).

A Macrozona da Paisagem Cultural Rural reúne áreas nas quais predominam atividades produtivas rurais, núcleos de ocupação e comunidades com características e identidades próprias, sendo composta pela Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar (ZRP AF), Zona Rural da Paisagem Agroindustrial (ZRPA), Zona de Núcleos Rurais Urbanizados (ZNRU) e Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais (ZPCT).

No quadro abaixo, bem como na imagem apresentada na sequência, é possível observar a proposta de zoneamento da Macrozona da Paisagem Rural, acompanhada de suas respectivas descrições, objetivos e delimitações territoriais. Conforme já explicitado ao longo do processo de revisão do Plano Diretor de Areia, o instrumento possui abrangência em todo o território

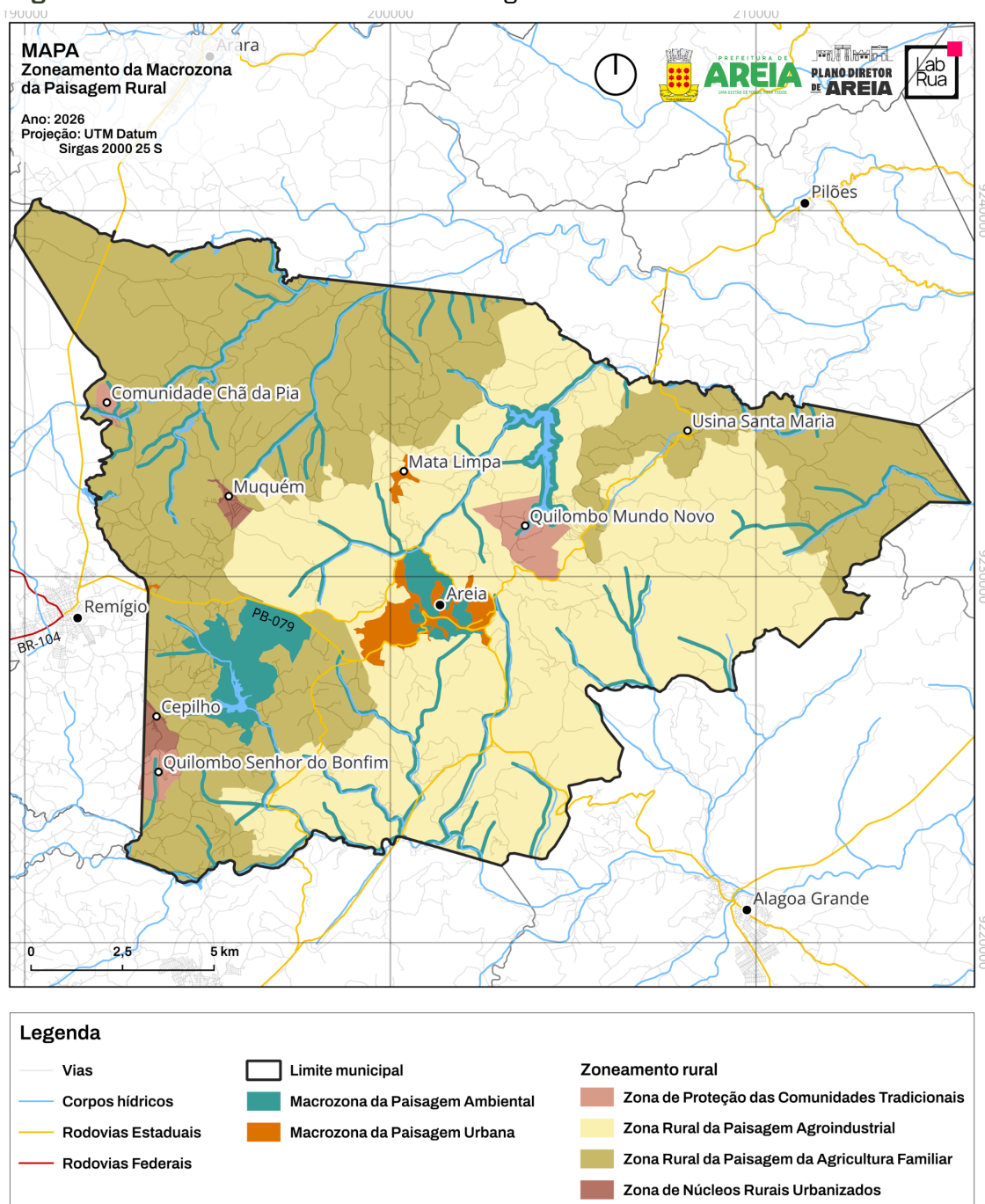
municipal, contemplando as áreas urbanas, rurais e ambientais, de forma integrada e considerando as especificidades de cada porção do território.

**Quadro 19.** Zoneamento da Macrozona da Paisagem Rural - Plano Diretor de Areia de 2026.

| <b>Proposta de Zoneamento da Macrozona da Paisagem Rural</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona</b>                                                   | <b>Descrição e Objetivos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar (ZRPAF)</b> | A Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar (ZRPAF) compreende as áreas rurais caracterizadas pela predominância de pequenas e médias propriedades, comunidades rurais, sítios familiares e formas tradicionais de ocupação do território, onde se desenvolvem atividades agrícolas diversificadas, práticas produtivas de base familiar e modos de vida associados à paisagem cultural rural. |
| <b>Zona Rural da Paisagem Agroindustrial (ZRPA)</b>           | A Zona Rural da Paisagem Agroindustrial (ZRPA) engloba as áreas rurais com presença de engenhos, propriedades rurais de maior extensão, atividades agropecuárias, agroindustriais e sistemas produtivos associados ao beneficiamento e transformação da produção rural.                                                                                                                             |
| <b>Zona de Núcleos Rurais Urbanizados (ZNRU)</b>              | A Zona de Núcleos Rurais Urbanizados (ZNRU) compreende os núcleos urbanizados localizados no território rural do Município, incluindo distritos e localidades caracterizados pela concentração de moradias, equipamentos públicos, serviços e atividades comunitárias, mantendo relações funcionais, culturais e econômicas com o ambiente rural em que estão inseridos.                            |
| <b>Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais (ZPCT)</b>   | A Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais (ZPCT) compreende porções do território municipal ocupadas por Comunidades Tradicionais, nos termos do Decreto Federal nº 6.040, de 7 de fevereiro de 2007, incluindo a Comunidade Quilombola Mundo Novo, a Comunidade Quilombola Senhor do Bonfim e a Comunidade Tradicional de Chã da Pia.                                                        |
| <b>Alterações da segunda proposta</b>                         | Inclusão do termo “Paisagem” na Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar e na Zona Rural da Paisagem Agroindustrial.<br><br>A Zona de Núcleos Urbanizados Rurais passou a se chamar Zona de Núcleos Rurais Urbanizados.                                                                                                                                                                       |

Fonte: LabRua (2026).

**Imagem 25.** Zoneamento da Macrozona da Paisagem Rural - Plano Diretor de Areia de 2026.



Fonte: LabRua (2026).

Já a Macrozona da Paisagem Cultural Ambiental abrange áreas destinadas prioritariamente à proteção dos elementos naturais e dos recursos ambientais estratégicos do Município, compreendendo a Zona de Proteção Integral dos Remanescentes Verdes (ZPIRV) e a Zona de Proteção Integral de Corpos Hídricos (ZPICH). No quadro a seguir é possível observar as zonas da Macrozona da Paisagem Ambiental com suas descrições e objetivos.

**Quadro 20.** Zoneamento da Macrozona da Paisagem Ambiental - Plano Diretor de Areia de 2026.

| <b>Proposta de Zoneamento da Macrozona da Paisagem Ambiental</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona</b>                                                       | <b>Descrição e Objetivos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zona de Proteção Integral dos Remanescentes Verdes (ZPIRV)</b> | A Zona de Proteção Integral dos Remanescentes Verdes (ZPIRV) inclui as Áreas de Preservação Permanente (APPs), os topos de morro, as unidades de conservação e parques municipais de proteção integral, vales localizados no Distrito sede, remanescentes de Mata Atlântica e demais áreas ambientalmente sensíveis definidas neste Plano Diretor ou na legislação ambiental aplicável.                                       |
| <b>Zona de Proteção Integral dos Corpos Hídricos (ZPICH)</b>      | A Zona de Proteção Integral de Corpos Hídricos (ZPICH) inclui os corpos hídricos como rios, nascentes, olhos d'água, lagos, açudes e cachoeiras, além das bacias hidrográficas de contribuição, as faixas sanitárias e de proteção no entorno de reservatórios e as áreas de recarga de aquíferos indispensáveis à garantia da qualidade e quantidade de água bruta destinada ao abastecimento público do Município de Areia. |
| <b>Alterações da segunda proposta</b>                             | <p>A Zona Ambiental de Proteção Integral passou a se chamar Zona de Proteção Integral dos Remanescentes Verdes.</p> <p>A Zona de Proteção dos Mananciais passou a se chamar Zona de Proteção Integral dos Corpos Hídricos.</p> <p>O zoneamento passou a abranger de forma mais clara o entorno da alça.</p>                                                                                                                   |

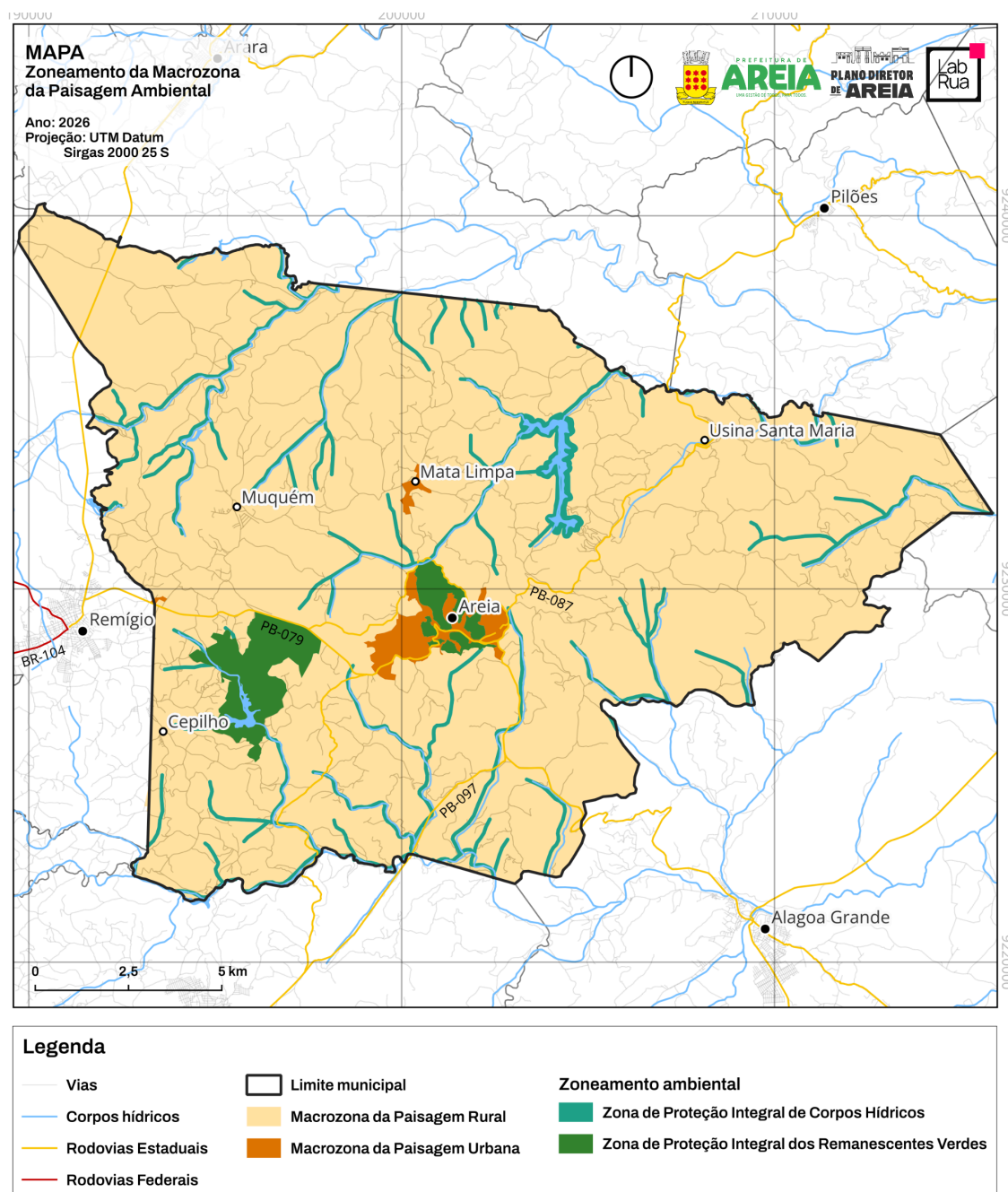
Fonte: LabRua (2026).

Como é possível observar, a proposta de zoneamento ambiental estabelece duas zonas de proteção integral, voltadas à preservação dos principais elementos naturais e à manutenção dos serviços ecossistêmicos no território municipal. Essa perspectiva se mantém ao longo de todo o processo de revisão do Plano Diretor, porém a proposta foi sendo estruturada e aprimorada gradualmente, a partir das discussões, análises técnicas e contribuições realizadas nas diferentes etapas do processo.

Em relação à segunda proposta de zoneamento, por exemplo, foram realizados ajustes na denominação e no escopo das zonas ambientais, com o objetivo de tornar mais claros os elementos protegidos e sua abrangência territorial. A Zona Ambiental de Proteção Integral passou a ser denominada Zona de Proteção Integral dos Remanescentes Verdes (ZPIRV), enquanto a Zona de Proteção dos Mananciais passou a ser denominada Zona de Proteção Integral dos Corpos Hídricos (ZPICH). Além das alterações de nomenclatura, a proposta foi aprimorada para representar de forma mais clara a proteção ambiental no entorno da alça.



**Imagem 26.** Zoneamento da Macrozonada Paisagem Ambiental - Plano Diretor de Areia de 2026.



Fonte: LabRua (2026).

Por fim, o Plano Diretor estabelece que os parâmetros específicos de uso, ocupação, parcelamento e aproveitamento do solo serão regulamentados pela legislação específica de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Essa legislação deverá detalhar os índices urbanísticos



e demais normas aplicáveis a cada zona, garantindo maior precisão na aplicação das diretrizes de ordenamento territorial estabelecidas pelo Plano Diretor.

### Zoneamento Especial

O Zoneamento Especial constitui instrumento complementar de ordenamento territorial destinado a reconhecer e disciplinar porções do território municipal que, em razão de suas características ambientais, culturais, históricas, paisagísticas, sociais, econômicas ou de seu caráter estratégico para o desenvolvimento urbano e rural, demandam tratamento diferenciado em relação às regras gerais de uso e ocupação do solo.

As Zonas Especiais têm como finalidade orientar a proteção, recuperação, valorização, qualificação ou desenvolvimento de áreas que apresentem atributos ou necessidades específicas, articulando a ordenação territorial aos princípios da função social da propriedade, da sustentabilidade, da preservação do patrimônio cultural e ambiental e da promoção da qualidade de vida.

Por possuírem objetivos e características particulares, as normas estabelecidas para as Zonas Especiais prevalecem sobre as disposições gerais do zoneamento quando estas forem incompatíveis ou insuficientes para assegurar o atendimento às finalidades específicas de cada área. Dessa forma, o Zoneamento Especial permite maior adequação das políticas territoriais às diferentes realidades existentes no Município.

As categorias, delimitações, objetivos, parâmetros urbanísticos e critérios de intervenção aplicáveis às Zonas Especiais são definidos pelo Plano Diretor e deverão ser detalhados, quando necessário, por regulamentação específica. No Município de Areia, o Zoneamento Especial está estruturado nas seguintes categorias:

**Quadro 21.** Zoneamento Especial do Plano Diretor de Areia de 2026.

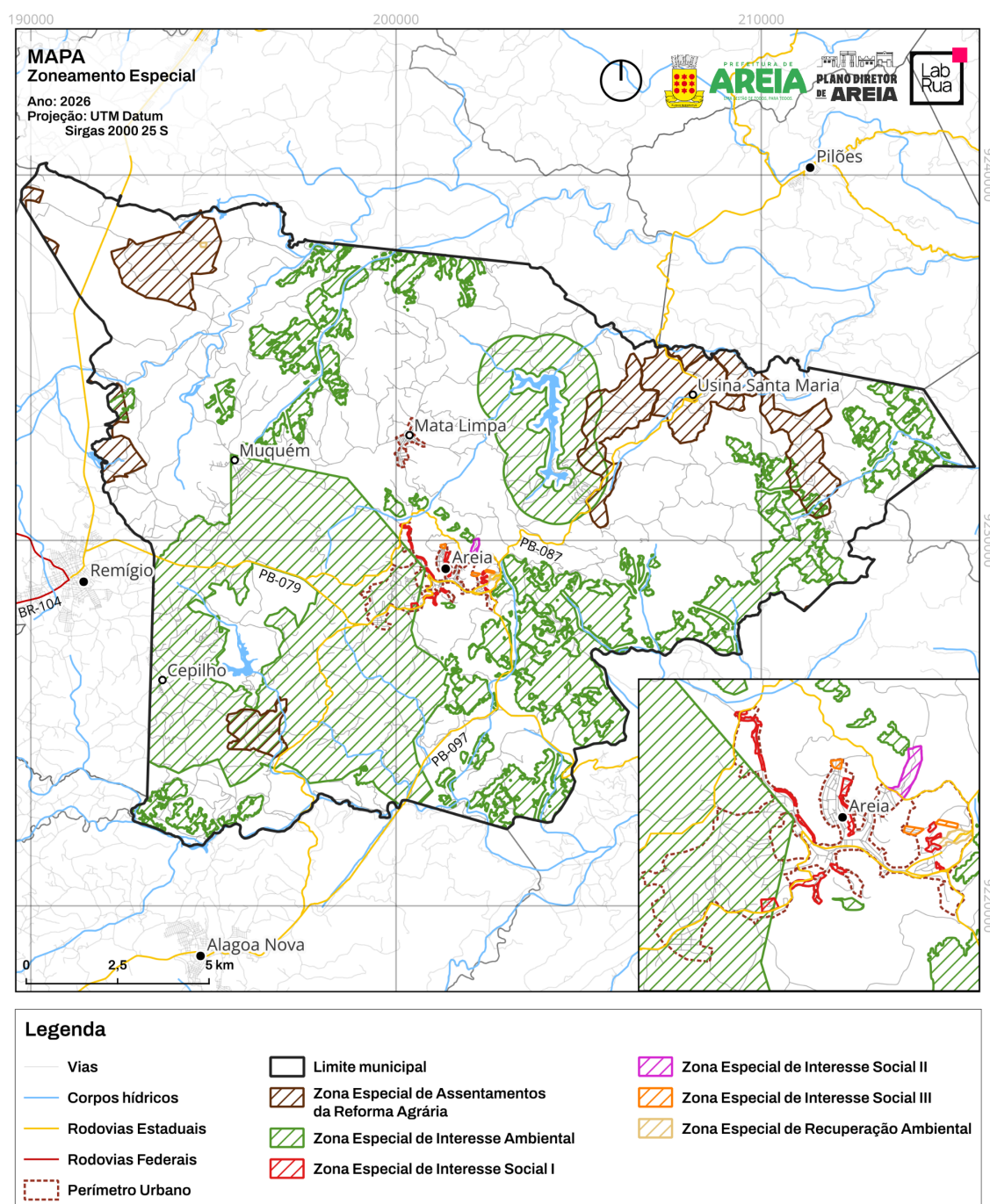
| Zoneamento Especial                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Segunda Proposta                                    | Principais alterações                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I)</b> | A Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I) compreende áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, caracterizadas por ocupação informal e/ou precária, passíveis de permanência e destinadas à promoção da regularização fundiária, urbanização e integração à estrutura urbana formal do Município. |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II)</b>            | A Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II) corresponde às áreas desocupadas no município de Areia e que devem ser destinadas prioritariamente à produção de habitação de interesse social.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zona Especial de Interesse Social III (ZEIS III)</b>          | A Zona Especial de Interesse Social III (ZEIS III) corresponde aos conjuntos habitacionais existentes no município de Areia e que necessitam de qualificação urbana e integração.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zona Especial de Assentamentos da Reforma Agrária (ZEARA)</b> | A Zona Especial de Assentamentos da Reforma Agrária (ZEARA) corresponde às áreas delimitadas como assentamentos de reforma agrária no Município de Areia, destinadas à permanência de famílias de trabalhadores rurais e pequenos agricultores, organizadas em função do uso social da terra, da produção familiar e da garantia de condições dignas de vida e trabalho no meio rural.                  |
| <b>Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)</b>               | A Zona de Interesse Ambiental (ZIA) compreende as áreas de amortecimento no entorno das zonas de proteção integral, destinadas a reduzir os impactos decorrentes do uso e da ocupação do solo sobre os ecossistemas protegidos, minimizando o efeito de borda e desempenhando função estratégica na proteção dos ecossistemas e na manutenção da integridade da paisagem cultural e histórica de Areia. |
| <b>Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA)</b>             | A Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA) corresponde aos vales já ocupados em áreas urbanas com algum risco de erosão e/ou que já foram degradadas.                                                                                                                                                                                                                                              |

Fonte: LabRua (2026).

A estrutura proposta permite contemplar, de forma mais articulada, demandas de habitação de interesse social, assentamentos da reforma agrária e áreas de proteção e recuperação ambiental, reconhecendo que determinadas porções do território exigem políticas e parâmetros específicos para garantir sua adequada inserção na estratégia de desenvolvimento municipal.

**Imagem 27.** Zoneamento Especial do Plano Diretor de Areia de 2026.



Fonte: LabRua (2026).

# Instrumentos e Gestão Participativa

Os instrumentos urbanísticos, de gestão e de participação constituem mecanismos essenciais para a implementação das diretrizes e objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor, viabilizando a efetivação da política de desenvolvimento urbano e territorial do Município. Sua aplicação permite orientar o uso e a ocupação do solo, promover a função social da cidade e da propriedade, fortalecer a gestão democrática e ampliar a capacidade de planejamento e intervenção do Poder Público.

## Os instrumentos no Plano Diretor de 2006

No Plano Diretor de 2006, os instrumentos foram organizados em quatro grupos: instrumentos de planejamento, instrumentos urbanísticos, instâncias de gestão participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão. No que se refere aos instrumentos de planejamento, estes são apenas elencados no Plano Diretor, sem a apresentação de seus objetivos, territorialização (quando aplicável), formas de aplicação ou critérios de utilização. O texto limita-se a indicar que esses instrumentos deverão ser objeto de regulamentação específica, não estabelecendo sua articulação com o ordenamento territorial nem diretrizes para sua implementação. Foram considerados instrumentos de Planejamento no Plano Diretor de Areia em 2006:

- I. Plano Plurianual;
- II. Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- III. Zoneamento de Organização e Controle do Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Diretrizes para Parcelamento do Solo;
- V. Código de Obras e Edificações;
- VI. Código de Posturas;
- VII. Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- VIII. Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- IX. Programas e Projetos Especiais de Urbanização; e
- X. Zoneamento Ambiental.

Os instrumentos de ordenamento territorial, por sua vez, receberam tratamento mais detalhado, com a indicação de suas finalidades e previsão de regulamentação por legislação específica. No entanto, sua utilização não é territorializada, uma vez que o Plano Diretor não estabelece sua vinculação às diferentes zonas do ordenamento territorial nem define critérios específicos para

sua incidência no território municipal. Foram considerados os seguintes instrumentos de ordenamento territorial:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III. Desapropriação com Pagamento mediante Títulos da Dívida Pública;
- IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V. Transferência do Direito de Construir;
- VI. Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Consórcio Imobiliário;
- VIII. Direito de Preempção;
- IX. Direito de Superfície;
- X. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI. Tombamento; e
- XII. Desapropriação.

No que se refere aos instrumentos de regularização fundiária, o Plano Diretor contempla:

- I. Regularização Fundiária Urbana (REURB);
- II. Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- III. Usucapião Especial Rural;
- IV. Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);
- V. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM);
- VI. Termo Territorial Coletivo (TTC), observada a legislação aplicável e a regulamentação específica; e
- VII. Demais instrumentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais de regularização fundiária previstos na legislação aplicável.

Já os instrumentos de gestão democrática são apresentados de forma sucinta, acompanhados apenas de diretrizes gerais relacionadas à gestão participativa. O Plano Diretor não detalha seus objetivos, formas de aplicação, critérios de utilização ou mecanismos de implementação, limitando-se a estabelecer que sua regulamentação e funcionamento observarão as disposições do Estatuto da Cidade. São instrumentos de Gestão Democrática:

- I. Conferências municipais;
- II. Debates, audiências, assembléias e consultas públicas;
- III. Plebiscito e referendo popular;
- IV. Órgãos colegiados e conselhos municipais; e
- V. Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos.

Por fim, o Sistema de Planejamento e Gestão é apresentado de forma estruturada e coerente, contemplando a definição de seus principais componentes e respectivas competências. O Plano Diretor regulamenta e estabelece suas atribuições e formas de funcionamento das seguintes instâncias:

- I. Diretoria de Planejamento;
- II. Conselho da Cidade de Areia;
- III. Sistema de Informações Municipais; e
- IV. Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

De modo geral, os instrumentos foram abordados de forma mais sucinta, sem o detalhamento necessário de seus objetivos, formas de funcionamento, articulação com a implementação da política urbana e territorialização com o Ordenamento Territorial. Como resultado, parte significativa desses instrumentos permaneceu dependente de regulamentação posterior, o que limitou sua efetiva aplicação ao longo da vigência do Plano Diretor. Em decorrência dessas limitações, a maior parte dos instrumentos permaneceu sem aplicação efetiva ao longo da vigência do plano.

## Proposta de instrumentos no Plano Diretor de 2026

Na proposta de revisão do Plano Diretor de 2026, os instrumentos passam a ser tratados de forma mais estruturada e articulada com o ordenamento territorial. Para cada instrumento, são apresentadas sua finalidade, justificativa de adoção, objetivos, áreas de incidência e diretrizes para sua implementação, buscando assegurar maior segurança jurídica, aplicabilidade e efetividade na gestão do território municipal.

Os instrumentos de gestão urbana são categorizados em dois grupos: Instrumentos Urbanísticos e Instrumentos de Gestão e Conservação Ambiental. Complementarmente, o Plano Diretor define e regulamenta os Instrumentos e Instâncias de Gestão Participativa e o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, estabelecendo os mecanismos necessários para a implementação, o acompanhamento e a gestão democrática da política de desenvolvimento urbano, conforme apresentado nos quadros a seguir.

**Quadro 22.** Instrumentos do Plano Diretor de Areia - 2026.

| Instrumentos                |                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento                 | Descrição                                                                                                                 |
| <b>Direito de Preempção</b> | Confere ao Município preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa, nas situações previstas em lei. |



| Instrumentos                                                     |                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento                                                      | Descrição                                                                                                                      |
| <b>Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)</b> | Obriga o proprietário de imóvel não utilizado, subutilizado ou não edificado a dar cumprimento à função social da propriedade. |
| <b>Edificação e Utilização Compulsória</b>                       | Determina o aproveitamento adequado de imóveis que não cumprem sua função social.                                              |
| <b>Utilização Compulsória</b>                                    | Instrumento destinado a exigir o aproveitamento adequado de imóvel urbano subutilizado ou não utilizado.                       |
| <b>IPTU</b>                                                      | Instrumento tributário utilizado para a política urbana e para incentivar a conservação e o uso adequado dos imóveis.          |
| <b>IPTU Progressivo no Tempo</b>                                 | Aumenta progressivamente a alíquota do IPTU sobre imóveis que não cumprem sua função social, conforme as condições legais.     |
| <b>Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública</b> | Permite ao Município desapropriar imóveis que permanecem em desacordo com a função social, mediante pagamento na forma legal.  |
| <b>Desapropriação</b>                                            | Transferência compulsória da propriedade ao Poder Público, mediante indenização e nos casos previstos em lei.                  |
| <b>Desapropriação por Interesse Social</b>                       | Desapropriação destinada ao atendimento de finalidades de interesse social, como recuperação ambiental e reassentamento.       |
| <b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>                     | Avalia impactos urbanísticos de empreendimentos ou atividades sobre o entorno, subsidiando sua aprovação e condicionantes.     |
| <b>EIA-RIMA</b>                                                  | Avalia impactos ambientais significativos de empreendimentos e atividades potencialmente causadores de degradação ambiental.   |

| Instrumentos                                                        |                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento                                                         | Descrição                                                                                                                                                     |
| <b>Assistência Técnica Gratuita</b>                                 | Oferece assistência técnica especializada, especialmente para população de baixa renda e comunidades, em questões urbanísticas, habitacionais e territoriais. |
| <b>Usucapião Especial de Imóvel Urbano</b>                          | Permite a aquisição da propriedade urbana mediante posse contínua, pacífica e com os requisitos estabelecidos em lei.                                         |
| <b>Usucapião Especial Individual ou Coletiva</b>                    | Possibilita a regularização da propriedade urbana por meio da usucapião, individualmente ou de forma coletiva.                                                |
| <b>Usucapião Rural</b>                                              | Permite a aquisição da propriedade rural mediante posse prolongada e cumprimento dos requisitos legais.                                                       |
| <b>Instrumentos da Regularização Fundiária</b>                      | Conjunto de instrumentos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais destinados à regularização de ocupações e à garantia da segurança jurídica da posse.   |
| <b>Regularização Fundiária</b>                                      | Processo de adequação jurídica, urbanística, ambiental e social de ocupações existentes.                                                                      |
| <b>Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S)</b> | Modalidade de regularização fundiária destinada predominantemente à população de baixa renda, com medidas urbanísticas, ambientais e jurídicas.               |
| <b>Direito de Superfície</b>                                        | Permite que alguém utilize o solo, subsolo ou espaço aéreo de propriedade alheia, conforme condições estabelecidas juridicamente.                             |
| <b>Cota de Solidariedade</b>                                        | Instrumento que busca promover contrapartidas sociais, especialmente produção de habitação de interesse social, associadas a determinados empreendimentos.    |
| <b>Autorização de Uso</b>                                           | Permite o uso de determinado imóvel ou espaço sob condições estabelecidas pelo Poder Público.                                                                 |
| <b>Outorga de Uso de Recursos Hídricos</b>                          | Autoriza legalmente a utilização de recursos hídricos, estabelecendo condições e limites para seu uso.                                                        |

| Instrumentos                                       |                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento                                        | Descrição                                                                                                                                                         |
| <b>Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)</b>     | Remunera ou incentiva proprietários e possuidores que adotem práticas de conservação e manutenção de serviços ecossistêmicos.                                     |
| <b>Servidão Ambiental</b>                          | Instrumento pelo qual o proprietário limita voluntariamente o uso de parte de seu imóvel para conservar, proteger ou recuperar recursos ambientais.               |
| <b>Cadastro Ambiental Rural (CAR)</b>              | Registro eletrônico obrigatório dos imóveis rurais, utilizado para controle, monitoramento e regularização ambiental.                                             |
| <b>Licenciamento Ambiental</b>                     | Procedimento administrativo que autoriza a localização, instalação, ampliação e operação de atividades potencialmente poluidoras ou degradadoras.                 |
| <b>Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)</b>        | Instrumento de planejamento que organiza o território considerando características ambientais, econômicas e sociais, orientando usos compatíveis.                 |
| <b>Unidades de Conservação</b>                     | Espaços territoriais especialmente protegidos, destinados à conservação da biodiversidade e dos recursos naturais.                                                |
| <b>Corredores Ecológicos</b>                       | Áreas que conectam fragmentos de ecossistemas, favorecendo a circulação da fauna, a dispersão de espécies e a conectividade ambiental.                            |
| <b>Protocolo Comunitário de Consulta</b>           | Instrumento que estabelece procedimentos próprios para garantir a participação e a consulta das comunidades tradicionais em decisões que afetem seus territórios. |
| <b>Transferência do Direito de Construir (TDC)</b> | Permite transferir ou alienar potencial construtivo de determinado imóvel para outro local, nas hipóteses previstas na legislação.                                |
| <b>Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)</b>       | Instrumento utilizado para estabelecer compromissos destinados a adequar condutas às exigências legais e reparar ou compensar danos.                              |

| Instrumentos                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento                                                  | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Compensação Ambiental</b>                                 | Medida destinada a compensar impactos ambientais não evitáveis decorrentes de determinados empreendimentos ou atividades.                                                                                                                                                    |
| <b>Transferência do Direito de Construir (TDC)</b>           | Permite ao proprietário transferir ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo de determinado imóvel para outro local, nas condições estabelecidas pela legislação urbanística.                                                                               |
| <b>Consórcio Imobiliário</b>                                 | Instrumento que permite a cooperação entre o Poder Público e proprietários de imóveis para viabilizar o aproveitamento de áreas, especialmente por meio da urbanização, regularização ou produção de unidades imobiliárias.                                                  |
| <b>Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)</b> | Instrumento destinado à regularização da ocupação de imóvel público urbano para fins de moradia, mediante o atendimento dos requisitos estabelecidos na legislação aplicável.                                                                                                |
| <b>Termo Territorial Coletivo (TTC)</b>                      | Instrumento de gestão coletiva da propriedade que permite a permanência da terra sob titularidade de uma entidade coletiva, assegurando aos moradores o direito de uso e ocupação das unidades habitacionais, observada a legislação aplicável.<br>ZEIS I, ZEIS II, ZEIS III |

Fonte: LabRua (2026).

A não adoção, nesta etapa, dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) decorre da avaliação de que, diante das características atuais do Município de Areia e do nível de estruturação dos instrumentos de ordenamento territorial, sua implementação imediata não se mostra prioritária. Embora sejam instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e possam contribuir, em determinadas circunstâncias, para a gestão do território e para o financiamento da política urbana, sua aplicação pressupõe condições institucionais, técnicas e administrativas específicas, incluindo definição clara de áreas de aplicação, parâmetros urbanísticos, procedimentos de gestão, mecanismos de monitoramento e capacidade de fiscalização e operacionalização pelo Poder Público Municipal.

Nesse sentido, optou-se por concentrar a proposta do Plano Diretor na consolidação dos instrumentos considerados mais diretamente relacionados às necessidades e dinâmicas territoriais identificadas no processo de revisão, evitando a incorporação de mecanismos cuja aplicação imediata poderia gerar complexidade administrativa sem que estivessem suficientemente estabelecidas as condições para sua efetividade. Ressalta-se, contudo, que a não inclusão desses instrumentos não impede sua futura regulamentação e adoção pelo Município, caso sejam identificadas condições e demandas que justifiquem sua implementação, mediante os estudos e procedimentos necessários.

**Quadro 23.** Instâncias de Gestão Participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

| <b>Gestão Participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Instâncias de Gestão Participativa</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Instrumentos</b>                                                      | <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Órgãos colegiados de política urbana</b>                              | Os órgãos colegiados municipais são instâncias consultivas, deliberativas ou de assessoramento, conforme definido em legislação específica, compostas por representantes do Poder Público e da sociedade civil organizada, com a finalidade de contribuir para a formulação, implementação, acompanhamento e avaliação da política de desenvolvimento urbano e rural do Município, assegurando a gestão participativa. |
| <b>Debates</b>                                                           | Sessões públicas destinadas à discussão de temas de interesse coletivo relacionados ao desenvolvimento urbano e rural do Município e à implementação das políticas públicas.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Audiências Públicas</b>                                               | Instrumento de caráter consultivo e informativo, destinado a apresentar, discutir e colher contribuições da população sobre matérias de interesse público municipal, bem como a promover a transparência e o diálogo entre o Poder Público e a sociedade.                                                                                                                                                              |
| <b>Consultas Públicas</b>                                                | Destinado a submeter à apreciação da população propostas de atos normativos, planos, programas, projetos e demais matérias de interesse público municipal, com a                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>Gestão Participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | finalidade de colher contribuições, sugestões e manifestações da sociedade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Consultas Prévias, Livres e Informadas, quando cabíveis</b>           | Instrumento destinado a assegurar a participação dos povos e comunidades tradicionais na elaboração, implementação, monitoramento, revisão e avaliação de políticas públicas, planos, programas, projetos, empreendimentos, obras, atividades e atos administrativos ou normativos suscetíveis de afetar diretamente seus direitos, territórios, modos de vida, organização social, práticas culturais ou patrimônio material e imaterial. |
| <b>Assembleias</b>                                                       | Instrumento de gestão participativa, de caráter comunitário e territorial, destinado a promover o diálogo entre o Poder Público e a população, a construção coletiva de propostas e a mobilização social para discussão de assuntos de interesse local, especialmente em bairros, distritos, comunidades urbanas e rurais.                                                                                                                 |
| <b>Conselhos Municipais</b>                                              | Instâncias permanentes de participação, consulta, deliberação, assessoramento e controle social, destinados a promover a participação da sociedade na formulação, implementação, acompanhamento, monitoramento e avaliação das políticas públicas municipais.                                                                                                                                                                              |
| <b>Gestão Orçamentária Participativa</b>                                 | Destinado a promover a participação da população na definição de prioridades, no acompanhamento e na avaliação da aplicação dos recursos públicos municipais, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dos Projetos e Programas de Desenvolvimento Municipal</b>             | Os projetos e programas destinados à implementação do Plano Diretor deverão observar as diretrizes, os objetivos e as estratégias das políticas de desenvolvimento econômico, social urbano, rural e territorial do Município.                                                                                                                                                                                                             |



| <b>Gestão Participativa e Sistema Municipal de Planejamento e Gestão</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Iniciativa popular de Projeto de Lei, de planos, programas e projetos</b> | Direito dos cidadãos de Areia apresentar projetos de lei de iniciativa popular sobre matérias de interesse local, inclusive aquelas relacionadas ao desenvolvimento urbano, rural, territorial e à gestão municipal, observado o disposto na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município e na legislação aplicável.                                                                              |
| <b>Conferências Municipais</b>                                               | As Conferências da Cidade constituem instâncias de participação social, diálogo e deliberação coletiva, destinadas à avaliação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Territorial, à definição de diretrizes e prioridades para o planejamento municipal e à formulação de propostas para as Conferências.                                                                            |
| <b>Sistema Municipal de Planejamento e Gestão</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Instrumentos</b>                                                          | <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Conselho da Cidade de Areia</b>                                           | Órgão colegiado permanente, de caráter consultivo, deliberativo, propositivo, normativo no âmbito de suas competências e de controle social da Política de Desenvolvimento Urbano, Rural e Territorial do Município.                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sistema Municipal de Informações</b>                                      | Instrumento integrante do Sistema Municipal de Planejamento, destinado à produção, organização, integração, atualização, armazenamento, análise e disponibilização de informações necessárias ao planejamento, à implementação, ao monitoramento, à avaliação e à revisão das políticas públicas e do desenvolvimento urbano, rural, territorial, ambiental, econômico, social e cultural do Município. |
| <b>Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial</b>                        | O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, de natureza contábil, destinado a financiar programas, projetos, obras, serviços e demais ações voltadas à implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Territorial e das diretrizes do Plano Diretor.                                                                                                               |

Fonte: LabRua (2026).

# APÊNDICES

## RELATORIA DAS OFICINAS DE ZONEAMENTO - ETAPAS 3 E 4 (8 DE MAIO DE 2026)



### PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE AREIA

#### RELATORIAS DAS OFICINAS DE ZONEAMENTO

(ETAPAS 3 E 4 – “A CIDADE QUE QUEREMOS”)

##### OFICINA 1 – DISTRITO DE MATA LIMPA

**Data:** 08 de Maio de 2026 (sexta-feira), 15h00.

**Local:** Creche André Ricardo Perazzo da Costa (Zona Rural, Distrito de Mata Limpa, Areia/PB).

**Assunto:** Realização das Oficinas de Zoneamento (Etapas 3 e 4 - “A Cidade que Queremos”) do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.

A oficina iniciou às 15h, com a participação de 4 (quatro) pessoas, sendo 3 (três) delas moradoras de Mata Limpa (incluindo o vereador “Biu”) e 1 (um) integrante do Núcleo Gestor. Jobson (arquiteto e urbanista, técnico do LabRua) iniciou a oficina se apresentando e pedindo que todos se apresentassem. Explica aos presentes que o processo se encontra na fase de diretrizes e propostas. Em seguida, explica como funciona um Plano Diretor, bem como sua estrutura organizacional. Explica também como funciona o processo de zoneamento, reiterando que o município será dividido em zonas, a fim de organizar a ocupação e a expansão municipal, a depender das características de cada local.

Jobson explica que o governo municipal vai planejar o desenvolvimento a partir do zoneamento, identificando, por exemplo, as áreas mais vulneráveis para pensar em políticas públicas específicas para cada região. A ideia do zoneamento é identificar as áreas do município que precisam de mais melhorias e de mais atenção do Poder Público, visando minimizar as desigualdades socioeconômicas e proteger o patrimônio histórico, cultural e natural de Areia/PB.

Jobson explica que o Plano Diretor é composto por alguns instrumentos, inclusive o zoneamento. Explica brevemente o conceito de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), utilizando-se de mapa impresso levado pela equipe do LabRua. Mostra aos moradores os mapas trazidos pela equipe e sugere iniciar com a identificação das ZEIS. Em seguida, explica que serão identificadas as zonas de proteção ambiental, a exemplo das Unidades de Conservação.

Jobson informa que a equipe elaborou um zoneamento preliminar, considerando-se os problemas/potencialidades e as oficinas de diretrizes e propostas construídas com os cidadãos.



Laboratório de Rua

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



## PLANO DIRETOR DE AREIA

A discussão partirá do zoneamento preliminar, para que os moradores possam complementar ou sugerir ajustes posteriores.

Em seguida, Kiuslânia (engenheira ambiental, técnica do LabRua) explica a importância ambiental do município, reforçando a característica de brejo de altitude, o que influencia no clima e na vegetação. Informa que Areia/PB, por conta dessas características, é um município com muita importância biológica. Demonstra, no mapa, algumas das áreas ambientais mais importantes do município. Explica, a partir disso, a proposta de Zona Ambiental de Proteção Integral, informando que englobaria locais protegidos para conservação e com uma ocupação mais restrita. Fala um pouco sobre a Zona de Amortecimento, localizada ao redor de locais incluídos na Zona Ambiental de Proteção Integral. Essa segunda zona possibilitaria a ocupação, mas com certas regras que devem ser observadas.

Kiuslânia também explica que, para a Barragem Saulo Maia, considerando sua importância para o município, seria englobada na Zona de Amortecimento. Joanderson (morador de Mata Limpa) sugere que o Saulo Maia deveria se tornar um Parque Ambiental, priorizando sua proteção integral. Sugere o desenvolvimento do turismo ecológico com a proteção integral do meio ambiente. O morador informa à equipe a existência de uma trilha próxima à Barragem, que poderia incentivar o turismo ecológico. O caminho passaria pelo Engenho Ipueira, Barragem Saulo Maia e cachoeira próxima.

Fernando (arquiteto e urbanista da Prefeitura de Areia) demonstra preocupação acerca da proteção integral, pois próximo ao local existem condomínios edilícios. Kiuslânia explica que a Zona de Amortecimento foi pensada justamente considerando que já existe certa ocupação na parte Sul da Barragem. Os presentes sugerem uma proteção integral para a Barragem e o açude. Jobson identifica, a partir da discussão, que os locais próximos à Barragem Saulo Maia e ao açude Vaca Brava têm características semelhantes devido à presença importante dos corpos d'água.

Os moradores informam que a água que consomem em Areia/PB vem da Barragem Saulo Maia e que o bem deve ser integralmente protegido. Considerando o disposto, é sugerido pelos moradores que a Barragem esteja localizada em uma Zona Ambiental de Proteção Integral (Área de Preservação Permanente Integral). Joanderson explica que, na prática, uma parte da Saulo Maia foi privatizada pelo condomínio existente próximo ao local.

Jobson explica que, a partir do zoneamento, é necessário criar objetivos para cada zona delimitada. Informa que os presentes vão discutir acerca dos objetivos apresentados pela equipe, sendo possibilitada a aprovação, reprovação, revisão ou a proposta de novos objetivos.



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



## PLANO DIRETOR DE AREIA

A equipe explica que foi pensada para a zona urbana uma Zona de Recuperação Ambiental para algumas localidades cuja ocupação oferece risco aos indivíduos e ao patrimônio municipal, devido à declividade muito alta. Kiuslânia informa que as áreas que possuem declividade acima de 45° não podem ser ocupadas, pois se trata de Áreas de Preservação Permanente (APP). Explica que já são áreas protegidas por lei federal e que, com o zoneamento, haverá um reforço dessa proteção, para restringir a ocupação, visando a segurança dos cidadãos e a preservação ambiental. Fernando explica que com um reforço através de lei municipal, pode auxiliar o município a regularizar melhor tais situações.

Jobson explica brevemente acerca da diferença entre Macrozonas, Zonas e Zonas Especiais. Em um segundo momento, a equipe passa a discutir as Zonas de Proteção Agrícola pensadas para a zona rural de Areia/PB. Júlia (arquiteta e urbanista, técnica do LabRua) explica como foi pensada a divisão nas Zonas de Proteção Agrícola I e II, diferenciando-as entre si (a Zona I engloba os pequenos produtores e agricultores familiares; e a Zona II engloba a área dos engenhos, produção de cana-de-açúcar, produções de maior porte e propriedades maiores). A equipe explica que a Zona I visa a proteção da agricultura familiar e a Zona II considera a produção agrícola mais voltada ao comércio.

Joanderson explica e sugere algumas técnicas/tecnologias podem ser pensadas para a zona rural, a exemplo da permacultura, agroecologia, defensivos agrícolas biológicos/naturais, entre outras. Sugere também a distribuição de instrumentos agrícolas, juntamente com capacitações técnicas. Para Muquém, pode ser pensada uma plantação de caju. Para a área de Mata Limpa, pode ser pensada a construção de uma casa de farinha (fecularia). Reforça que os moradores precisam ser capacitados para entender o que podem cultivar em suas terras, considerando as características naturais de cada local. Sugere também a indicação de árvores adequadas para os espaços públicos, visando a preservação da fauna e flora locais. Cita exemplo de árvores (Nim) que são prejudiciais às abelhas (Areia também possui apicultores). Sugere a elaboração de uma lei municipal para punir desmatadores.

Jobson explica, em seguida, as Zonas de Núcleos Urbanos em Área Rural, informando como se deu a divisão e que as regiões localizadas nessas zonas também possuem dinâmicas e modos de vida rurais (Cepilho e Muquém). Explica ainda a Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais, englobando os territórios tradicionais dos quilombos e as áreas onde estão localizadas as louceiras (Chã da Pia). Por possuírem características de práticas e culturas tradicionais, foram agrupadas em uma mesma zona.

Em um terceiro momento, a equipe distribui adesivos para os presentes para que possam votar os objetivos mais propícios para cada zona discutida na oficina. Os participantes



**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126





## PLANO DIRETOR DE AREIA

realizam a leitura individual de cada zona e seus respectivos objetivos para que possam votar posteriormente o que será aprovado, retirado, revisado ou incluído.

Após a leitura e votação, os participantes comentam brevemente sobre o que acharam da divisão de zonas e os objetivos de cada uma. Explicam também como foi pensada a votação dos objetivos, relacionando-os com a realidade do município.

Por fim, Júlia explica os eixos de mobilidade pensados para o município, questionando aos participantes se a divisão faz sentido para eles. Os moradores fazem apontamentos acerca dos eixos de mobilidade apresentados, marcando no mapa disponibilizado sugestão de Eixo de Integração Regional de Mata Limpa para Arara/Serraria. Júlia explica também a intenção de conectar melhor as vias entre manifestações culturais presentes em Areia/PB. Os moradores sugerem também a conexão entre todos os eixos de mobilidade, a fim de melhorar a circulação no município. Joanderson sugere alterar a competência da construção das estradas vicinais, que atualmente estão sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Agricultura, devendo passar a ser responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura. Sugere-se a implementação de rotas de transporte público municipal interdistrital e um Plano de Recuperação de Estradas Vicinais, a ser implementado em até 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do Plano Diretor.

Após a discussão final e sem mais a acrescentar, a oficina é encerrada às 17h30.

**Imagem 01:** Discussões sobre mapas de zoneamento preliminar.



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)



**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126



**Imagem 02:** Análise e votação dos objetivos de cada zona



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)

**Imagem 03:** Encerramento da Oficina de Zoneamento do Distrito de Mata Limpa



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)



**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126





#### **OFICINA 2 – DISTRITO SEDE (PEDRO PERAZZO)**

**Data:** 08 de Maio de 2026 (sexta-feira), 18h30.

**Local:** Escola Monsenhor João Coutinho (Rua Manoel da Silva, nº 374, Pedro Perazzo, Areia/PB).

**Assunto:** Realização das Oficinas de Zoneamento (Etapas 3 e 4 - “A Cidade que Queremos”) do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.

A oficina iniciou às 19h00, contando com a presença de 6 (seis) pessoas – 4 (quatro) delas sendo integrantes do Núcleo Gestor do processo de revisão do Plano Diretor de Areia/PB. Jobson (arquiteto e urbanista, técnico do LabRua) inicia a oficina se apresentando e explicando o processo do Plano Diretor. Explica o que é o Plano Diretor e a etapa atual de zoneamento. Explica a importância da legislação para o crescimento e desenvolvimento dos municípios. Informa que está sendo revisado o atual PD de Areia/PB e como foram pensadas as metodologias para cada etapa do processo.

Em seguida, Jobson inicia expondo os mapas trazidos pela equipe, a fim de familiarizá-los com o material e que entendam a metodologia e a dinâmica da oficina. Explica o objetivo do zoneamento, visando a divisão do município em zonas, as quais são pensadas de acordo com as similaridades entre os locais. Informa que na oficina da tarde (Mata Limpa), o foco maior foi o zoneamento da Zona Rural e que no presente momento, o foco seria o distrito Sede (Zona Urbana). Jobson demonstra no mapa os bairros que estão representados.

Os presentes realizaram a revisão preliminar feita da delimitação dos bairros, corrigindo algumas informações diretamente no mapa. Os participantes informaram à equipe as delimitações mais adequadas e condizentes com a realidade municipal (ex.: foi informado que a Rua da Palha está localizada no limite do Centro e que, logo após, inicia o bairro da Jussara). Informam também alguns nomes populares de locais mapeados pela equipe. Todas as informações adicionais foram sendo acrescentadas diretamente nos mapas.

Carol (arquiteta e urbanista, técnica do LabRua) questiona se consideram Cidade Universitária apenas a universidade. Os participantes negam e passam a listar outros locais e vias que estão englobadas. Também é feita uma correção acerca da delimitação entre o Bairro Nobre e o Loteamento Bola de Neve, pois a delimitação preliminar feita sobre o Bairro Nobre é maior do que a área real. Jobson sugere unificar algumas áreas (Bairro Nobre, Bola de Neve e Sítio Macacos) em um único bairro e nomeá-lo preliminarmente. Ficou acertado que os três



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



nomes seriam levados a votação posterior. Após essa discussão, é finalizada a delimitação das poligonais.

Em seguida, Jobson explica a delimitação do setor urbano, com base em dados do IBGE. É iniciada a discussão específica sobre as zonas. Demonstra no mapa o perímetro urbano tombado pelo IPHAN (sítio tombado), que possui uma área de preservação mais restrita. Apresenta a área de entorno no mapa. Apresenta também a Zona de Amortecimento, Zona de Impacto e Zona de Urbanização Controlada. Nathália informa que a Jussara possui um valor urbanístico para o município.

Carol explica que a equipe pensou em criar dois tipos de Zonas de Consolidação (I e II), que estariam em consonância com o zoneamento do IPHAN. O sítio tombado estaria inserido na Zona de Consolidação I. No entanto, para além do sítio tombado, o município possui algumas construções históricas que não estão englobadas no tombamento mais recente do IPHAN (ex.: prédio da cadeia e colégio Pinóquio). A Zona de Consolidação II abarcaria as áreas de entorno imediato ao sítio tombado e áreas de impacto. Jobson explica que a estratégia foi não criar nada que flexibilizasse além do que o IPHAN permite. Informa que será utilizado os parâmetros do IPHAN e acrescentar novos, que estão em consonância com o zoneamento federal.

Além das Zonas de Consolidação I e II, foi pensada nas Zonas de Reestruturação I e II. Carol explica o conceito de cada uma delas e as áreas que estariam inclusas. Explica também a Zona de Ocupação Dirigida, visando parâmetros urbanísticos que limitem o adensamento da área, tornando-o mais restritivo (a Jussara seria um exemplo). Apresenta também a Zona de Ocupação Restrita, na qual não seria possível construir (a exemplo das áreas com declividade muito alta).

Kiuslânia (engenheira ambiental, técnica do LabRua) explica que áreas que costumavam ser ocupadas, pois são áreas de alto risco de contaminação. Passam a ser áreas de recuperação ambiental e geralmente viram parques. A área do antigo lixão poderia ser enquadrada como uma Zona Especial de Recuperação Ambiental (áreas mais delicadas, como o Olho da Lama).

Jobson explica que, a depender das características, algumas áreas também podem ser enquadradas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Um dos participantes informa que antigamente a Jussara era dividida em Morro Velho e Morro Novo.

A equipe explica que foram definidos 4 (quatro) tipos de ZEIS. ZEIS I (áreas mais vulneráveis, que precisam de melhoramento em infraestrutura), ZEIS II (reserva de terras públicas para construção de conjuntos habitacionais), ZEIS III (áreas que a prefeitura já proveu



**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126



**PLANO DIRETOR  
DE AREIA**

habitação, mas que precisam de mais políticas públicas), ZEIS IV (imóveis subutilizados ou vazios ou imóveis públicos para que possam se tornar habitações de interesse social).

Nathalia informa que só existem 2 ruínas no Centro e 1 delas, localizada próxima à Vila Neusa, está para ser reformada. Dessa forma, a equipe questiona se a ZEIS IV refletiria, de fato, a realidade do município. Em seguida, os presentes delimitam no mapa as áreas que seriam delimitadas como ZEIS. As delimitações foram feitas diretamente no mapa. O Mutirão é redefinido como ZEIS. Rua do Limoeiro + Buraco da Gia + Conjunto Nossa Senhora de Fátima compõem uma única ZEIS I.

Em seguida, Jobson sugere que os presentes dividam-se em grupos para realizar a leitura dos objetivos pensados para cada zona, a fim de aprová-los, reprová-los, revisá-los ou sugerir novos objetivos. Os participantes realizam a leitura dos objetivos, votando a partir das instruções passadas pela equipe.

Após a votação e sem mais a acrescentar, a oficina é encerrada às 21h30.

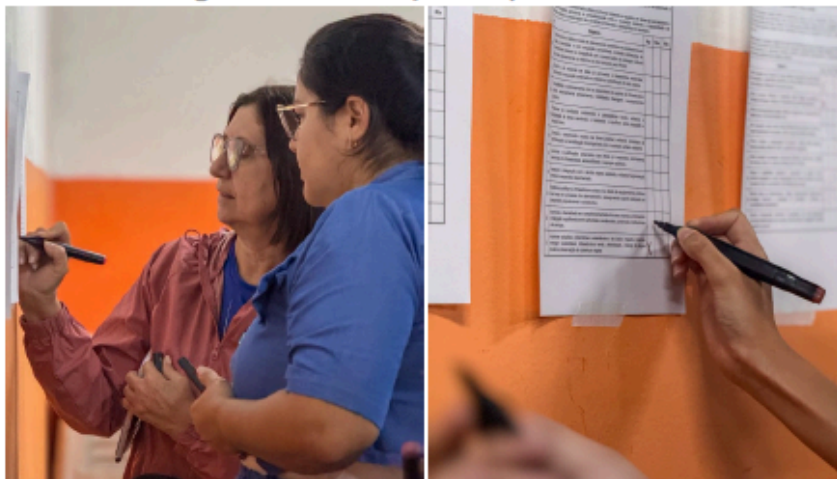
**Imagem 04:** Discussões sobre mapas de zoneamento preliminar.



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)

  
**PLANO DIRETOR  
DE AREIA**

**Imagem 05:** Análise e votação dos objetivos de cada zona



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)

**Imagem 06:** Encerramento da Oficina de Zoneamento do Distrito Sede



Fonte: Prefeitura Municipal de Areia (2026)



Laboratório de Rua

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126



**LISTAS DE FREQUÊNCIA - OFICINAS DE ZONEAMENTO - ZONA RURAL E ZONA URBANA (08 DE MAIO DE 2026)**



**PLANO DIRETOR DE AREIA**

**PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE AREIA - PB  
LISTA DE FREQUÊNCIA E CESSÃO DE USO DE DIREITO DE IMAGEM<sup>1</sup>**

**Data:** Sexta-feira, 08 de Maio de 2026, 14h30.

**Local:** Creche André Ricardo Perazzo da Costa (Zona Rural, Distrito de Mata Limpa, Areia/PB, CEP nº 58397-000).

**Oficina de Zoneamento 1 (Etapas 3 e 4 – A cidade que queremos) – Distrito de Mata Limpa (zona rural)**

| Nome                            | Bairro                 | Entidade             |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|
| Marcus Felipe Alvaro dos Santos | DISTRITO MATA LIMPA    |                      |
| SocurbenSON Sose m. de souza    | DISTRITO MATA LIMPA    |                      |
| Sereno Pereira Fagundes Silva   | DISTRITO DE MATA LIMPA |                      |
| Antônio Fernando L. Silva       | Centro                 | Prefeitura Municipal |
|                                 |                        |                      |
|                                 |                        |                      |

<sup>1</sup> Ao assinar esta Lista de Frequência, o signatário (Codente) autoriza a utilização gratuita de sua imagem pelo Laboratório de Rua – LabRua (Cessionário) para fins exclusivos e relacionados ao Processo de Revisão do Plano Diretor Participativo de Areia – PB, pelo prazo que este durar. A utilização da imagem observará os padrões de Ética e Moralidade vigentes na sociedade brasileira, à luz do Direito, respeitando-se os dispositivos vigentes na legislação brasileira. Esta cláusula se refere apenas às imagens capturadas no evento mencionado por esta Lista.



**Laboratório de Rua**  
contato: areia@labrue.org | (83) 98135-5126



## PLANO DIRETOR DE AREIA

### PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE AREIA – PB

#### LISTA DE FREQUÊNCIA E CESSÃO DE USO DE DIREITO DE IMAGEM<sup>1</sup>

Data: Sexta-feira, 08 de Maio de 2026, 18h30.

Local: Escola Estadual de Ensino Fundamental (EEEF) Mons. João Coutinho (Rua Manoel da Silva, nº 374, Pedro Perazzo, Areia/PB, CEP nº 58397-000).

Oficina de Zoneamento 2 (Etapas 3 e 4 – A cidade que queremos) – Distrito de Sede – Pedro Perazzo (zona urbana)

| Nome                     | Bairro   | Entidade                              |
|--------------------------|----------|---------------------------------------|
| Detácio Seligante        | Centro   | Arquiteto e Urbanista                 |
| Notallin Aguiar          | Centro   | Escritório Técnico de Areia (PTHANPB) |
| Priscilla B. Borachus    | Z. Rural | ATURA                                 |
| Alvares Santiago Pereira | Centro   | Associação A4                         |
| marcos Gomes da Silva    | Jussara  |                                       |

Núcleo gestor  
Núcleo gestor  
Núcleo gestor

<sup>1</sup> Ao assinar esta Lista de Frequência, o signatário (Cedente) autoriza a utilização gratuita de sua imagem pelo Laboratório de Rua – LabRua (Cessionário) para fins exclusivos e relacionados ao Processo de Revisão do Plano Diretor Participativo de Areia – PB, pelo prazo que este durar. A utilização da imagem observará os padrões de Ética e Moralidade vigentes na sociedade brasileira, à luz do Direito, respeitando-se os dispositivos vigentes na legislação brasileira. Esta cláusula se refere apenas às imagens capturadas no evento mencionado por esta Lista.



Laboratório de Rua  
contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



## PLANO DIRETOR DE AREIA

|               |                |                       |
|---------------|----------------|-----------------------|
| Joseph Ska    | Três Dimensões | SECRETARIA DE CULTURA |
| Nicolau Santa | Pedro Perazzo  | Filmmaker             |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |
|               |                |                       |

NÚCLEO GESTOR



Laboratório de Rua  
contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



## ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO NÚCLEO GESTOR DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE AREIA/PB (27 DE JULHO DE 2026)



### ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO NÚCLEO GESTOR

**Data:** 27 de julho de 2026 (quarta-feira), 14h00.

**Local:** Sala virtual (Google Meet) <<https://meet.google.com/xfs-uppb-txu>>.

**Presentes:** Equipe Técnica Multidisciplinar (LabRua), integrantes do Núcleo Gestor.

**Assunto:** Apresentação dos resultados preliminares das Etapas 3 e 4 (Diretrizes, Propostas e Zoneamento) do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.

A sala virtual foi aberta às 14h00, em formato remoto, visando alcançar uma maior assiduidade dos membros do grupo que possuem disponibilidade reduzida para encontros presenciais. Ressalte-se que a data e horário da reunião foram acordados com antecedência com o grupo de WhatsApp que compõe o Núcleo Gestor, possibilitando que todos se manifestassem acerca da disponibilidade.

Os integrantes presentes validaram a ata da reunião anterior (04 de fevereiro de 2026) por unanimidade. Em seguida, Ingrid inicia fazendo uma breve explanação acerca das etapas percorridas ao longo do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB, explicando como se deu cada etapa até chegar ao momento atual (finalização das etapas 3 e 4 - Diretrizes, Propostas e Zoneamento). Apresentou, em seguida, o relatório preliminar da Etapa 3 (Diretrizes e Propostas), a metodologia de elaboração e a divisão do documento.

Em seguida, Allyson fala sobre os instrumentos de participação utilizados nas Etapas 3 e 4. Mencionou as oficinas de diretrizes e propostas iniciais (Etapa 3), apresentando seus objetivos geral e específicos. A equipe apresentou registros fotográficos das oficinas comunitárias realizadas durante a Etapa 3, tanto na Zona Urbana quanto Rural.

Ingrid apresenta os princípios e objetivos pensados para o Plano Diretor participativo de Areia/PB, ressaltando os caminhos participativos percorridos ao longo de todo o processo para justificar a escolha de instrumentos que refletissem a realidade do Município.

Allyson fala ainda sobre as oficinas realizadas durante a Etapa 4 (Zoneamento), apresentando registros fotográficos com a população presente, na Zona Urbana e Rural. Apresenta, em seguida, uma síntese do Zoneamento, construído conjuntamente com a população participante das oficinas comunitárias.

Allyson apresenta a estrutura preliminar do Plano Diretor de 2026, comparando-o criticamente com o disposto pelo Plano Diretor de 2006. Apresenta brevemente cada Título e respectivos Capítulos pensados para o Plano Diretor. Todos os Títulos e Capítulos foram





**PLANO DIRETOR  
DE AREIA**

apresentados e justificados para os representantes do NG. Nesse sentido, Allyson apresenta as **Diretrizes da Política Urbana (Etapa 3 - Título II: Das Políticas do Plano Diretor Participativo)**: I - Políticas de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda; II - Políticas de Desenvolvimento Social; III - Políticas de Identidade Sociocultural; e IV - Políticas de Desenvolvimento Territorial e Ambiental.

Em seguida, Robson apresenta as **Propostas de Ordenamento Territorial (Etapa 4 - Título III - Do Ordenamento Territorial)**: Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico; Eixos de Integração; Perímetro Urbano; Macrozoneamento; Macrozona da Paisagem Urbana; Macrozona da Paisagem Rural; Macrozona da Paisagem Ambiental.

Nesse ponto, Kiuslânia apresenta aos integrantes do Núcleo Gestor mais detalhes acerca da **Macrozona da Paisagem Ambiental** (Zona Especial de Proteção Integral, Zona de Proteção dos Mananciais, Zona Especial de Interesse Ambiental, Zona Especial de Recuperação Ambiental), bem como as discussões que foram feitas com a população, com a gestão pública de Areia/PB e entre a equipe técnica do LabRua, a fim de sistematizar e viabilizar a criação de uma Macrozona que refletisse os anseios e reivindicações populacionais em consonância com a legislação ambiental vigente.

Em seguida, Allyson apresenta aos participantes o que o Plano Diretor traz sobre **Gestão e Sistema de Planejamento (Etapa 3 - Título V: Da Gestão Participativa e do Sistema Municipal de Planejamento)**. São apresentados todos os instrumentos pensados para a Gestão Participativa e para o Sistema de Participação.

A equipe técnica abre o espaço para que os integrantes do NG façam comentários e sugestões acerca do que foi apresentado, reiterando que o relatório mais detalhado acerca do Zoneamento será apresentado na Etapa 5, juntamente com a entrega da Minuta de Lei. Allyson reforça que é uma pré-proposta, mas que está aberto a ajustes, sugestões e comentários, tanto na reunião do NG, quanto na audiência pública do dia 04 de agosto.

Nathalia apresenta dúvidas acerca do mapa de mobilidades, questionando acerca do caminho dos engenhos, asfaltados para a Lagoa Nova. Robson informa que fará os ajustes. Natália questiona sobre os condomínios próximos à barragem Saulo Maia, como estão divididos no zoneamento. Informa que às margens da barragem existem 2 condomínios prontos e 1 em construção.

Fabianna pede a fala e alega estar muito feliz por ver tudo que foi conversado desde o início do processo se materializando na Minuta de Lei, refletindo a realidade de Areia/PB. Reforça que está muito contente de estar participando do processo de revisão do Plano Diretor,



## PLANO DIRETOR DE AREIA

reiterando saber da importância desse instrumento. Passa a palavra para a equipe técnica para que explique melhor a situação dos condomínios.

Robson retoma o que Ingrid falou sobre os objetivos pensados para o Plano Diretor. A problemática que envolve os condomínios, em relação à zona ambiental sensível. Informa que a equipe se apegou muito à importância ambiental, histórica e cultural que o município tem. Foi pensado também em uma forma de frear a construção desordenada, priorizando a proteção ambiental. Informa que a equipe decidiu não delimitar como perímetro urbano por não querer incentivar a ocupação desenfreada.

Allyson complementa que o zoneamento envolve questões adaptadas conforme discutido nas reuniões prévias. Informa também acerca do diálogo que está sendo realizado entre a prefeitura e órgãos ambientais (como a SUDEMA) para tratar dessas áreas ambientalmente sensíveis, a exemplo da Mata do Pau Ferro. Reforça que é uma proposta preliminar e o ponto levantado por Natália é um ponto que está sendo debatido entre a equipe há vários meses, a fim de contemplar da melhor forma possível a situação questionada. Informou que a questão levantada por Natália já foi colocada em pauta para discussão interna da equipe técnica.

Kiuslânia reforça que a questão foi bastante discutida entre a equipe e informa que a zona de amortecimento do parque estadual é bastante ampla, explica que Cepilho e Muquém, por estarem inseridas na zona de amortecimento do parque estadual, não poderiam ser consideradas como zonas urbanas (embora moradores de Muquém também tenha demonstrado interesse em ser reconhecido como perímetro urbano).

Robson informa que a equipe está levando a própria regularização e que a mesma pode acontecer tanto para perímetros urbanos ou não. Robson também reforça que a equipe também levou em consideração a própria autodeclaração dos territórios como urbanos ou rurais (no caso dos distritos).

Fabianna complementa que sobre as áreas de expansão urbana, o setor de infraestrutura recebe muitos questionamentos de investidores querendo investir no município. Informa que os olhos da expansão imobiliária estão voltados para o município. Garante que a preocupação desde o início foi promover o desenvolvimento do município, mas sempre de forma sustentável e planejada. Considerando o acesso limitado por vias municipais, é preciso que seja pensado o desenvolvimento ordenado, para que o município não perca seu maior patrimônio (área verde). Reforça que não quer que o descuido com a área ambiental observada em outros municípios de porte semelhante ao de Areia/PB se repita com o novo Plano Diretor.



## PLANO DIRETOR DE AREIA

Natália reforça que a mesma preocupação que tem com os distritos, deveria ter com os condomínios. Fabianna explica que o que está consolidado (como os condomínios), ainda que de forma errada, não tem muito o que fazer. O que está em questão é desenhar um zoneamento que impeça novas expansões desordenadas, comprometendo as áreas ambientais sensíveis.

Natália levanta a questão dos loteamentos que irão surgir no entorno da Alça, principalmente próximos à Jussara, Rua do Bode, que serão urbanizadas por conta do asfalto. Demonstra preocupação em olhar com mais atenção sobre o ordenamento dessas áreas que estão juntas da área urbana.

Robson ressalta que, com a pavimentação, já está sendo pensado pela equipe como se dará a ocupação da área discutida. Está-se associando os parâmetros ao eixo. Allyson informa que anotou os apontamentos feitos e que as áreas que podem vir a ser urbanizadas serão melhor discutidas.

Kiuslânia reforça que foi uma preocupação da população durante as oficinas, em razão da importância da barragem para o município. Demonstraram preocupação com a barragem. A intenção de colocar no zoneamento a proteção, apesar de já haver construções consolidadas, é impedir que continue havendo uma expansão desordenada, comprometendo uma área ambientalmente sensível.

Por fim, a equipe apresenta os encaminhamentos pensados para as próximas semanas até a finalização da última etapa (Etapa 5 - Minuta de Lei) do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB. São apresentados como encaminhamentos: atividade com setores e secretarias administrativas (políticas setoriais); a 3ª audiência pública (penúltima) que ocorrerá no dia 04 de agosto de 2026, às 19h; apresentação do Relatório 4 (Zoneamento) a ser apresentado na 4ª audiência pública (última). Sendo assim, ficou acertado com os integrantes do Núcleo Gestor que, na audiência pública de entrega da Minuta de Lei (Etapa 5), seria entregue também o Relatório referente ao Zoneamento.

Sem mais deliberações para o momento, a reunião foi encerrada às 16h30.

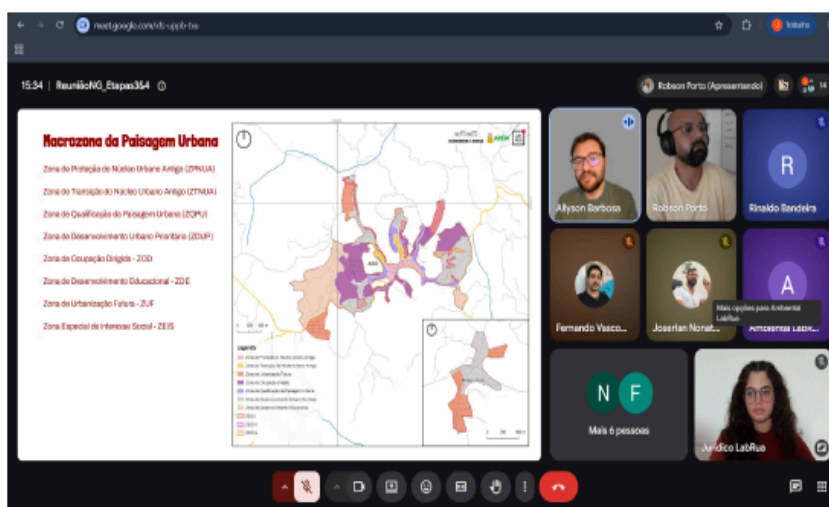
Integrantes do Núcleo Gestor presentes na reunião ordinária:

- Fernando Vasconcelos (Sec. Finanças);
- Joserlan Nonato Moreira (IFPB);
- Cleuber Pereira (Associação A4);
- Alvani Pereira (Associação A4);





- Natália Azevedo (IPHAN);
- Orlando Cavalcante (IPHAN);
- Fabiana Perazzo (Sec. Infraestrutura);
- Rinaldo Bandeira (Sec. Turismo e Cultura);
- Priscilla Baracho (ATURA).





**OFICINA TÉCNICA COM AS SECRETARIAS ADMINISTRATIVAS DE AREIA/PB**  
**(04 DE AGOSTO DE 2026)**



**OFICINA TÉCNICA COM AS SECRETARIAS ADMINISTRATIVAS**  
**(Resultados preliminares da Etapa 3 – Propostas)**

04 de agosto de 2026, 10h30  
Centro de Formação Educacional de Areia/PB  
(Lista de presença em anexo)

**Relatoria:**

A oficina iniciou às 10h30, no Centro de Formação Educacional de Areia/PB. A reunião contou com a participação da equipe técnica do LabRua, de secretários/as administrativos/as e da prefeita. O objetivo da reunião foi apresentar as **políticas setoriais preliminares** pensadas para o Plano Diretor Participativo. Nesse sentido, Allyson inicia a apresentação contextualizando o que são políticas setoriais, comparando o Plano Diretor de 2006 (que está sendo revisado) e o que a equipe pensou para a minuta de 2026. Allyson reitera as adaptações e mudanças que foram feitas a partir do processo democrático e participativo. Explica também que as políticas que serão apresentados posteriormente estarão contidas na minuta de lei. Dessa forma, os secretários revisarão os textos, a fim de validar e indicar possíveis ajustes.

Em seguida, apresenta os objetivos geral e específicos da **Etapa 4 – Oficina de Políticas Setoriais**. Pede para que os secretários se dividam em **4 (quatro) grupos** para avaliar os textos das políticas. Explica-se que a divisão será feita a partir da **afinidade de pastas de cada secretaria com as respectivas políticas setoriais**. Allyson explica que cada grupo realizará a leitura das políticas e fará suas contribuições considerando-se a realidade do município. Ressalta ainda que as pessoas podem transitar entre os grupos a depender das áreas de interesse.

Os grupos foram divididos da seguinte forma:

- **Mesa 1 – Políticas de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda** (Secretaria de Agricultura e Secretaria de Finanças);
- **Mesa 2 – Política de Desenvolvimento Social** (Secretaria de Saúde, Secretaria de Educação, Secretaria de Esportes, Secretaria de Assistência Social);



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126





- **Mesa 3 – Política de Identidade Sociocultural** (Secretaria de Turismo e Secretaria de Cultura); e
- **Mesa 4 – Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental** (Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria Executiva de Transporte)

Os presentes se dividem conforme orientado e realizam as revisões das políticas setoriais preliminares, pontuando nos documentos, suas considerações. Ao final, a equipe técnica recolhe o material para análise, agradecendo a presença e disponibilidade de todos os presentes. Sem mais para o momento, a oficina é encerrada às 12h00.



**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126

**ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - VALIDAÇÃO E CONCLUSÃO DAS ETAPAS 3 E 4 DO  
PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE AREIA/PB  
(04 DE AGOSTO DE 2026)**



**ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**VALIDAÇÃO E CONCLUSÃO DAS 3ª E 4ª ETAPAS (DIRETRIZES,  
PROPOSTAS E ZONEAMENTO) DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO  
DIRETOR PARTICIPATIVO DE AREIA/PB**

**Data:** 04 de agosto de 2026 (terça-feira), 19h00.

**Local:** Centro Social Pio XII (Rua Vigário Odilon, n. 65, Centro, Areia/PB).

**Presentes:** Equipe Técnica Multidisciplinar (LabRua), integrantes do Núcleo Gestor, representantes do Poder Público e sociedade civil (lista de presença em anexo).

**Assunto:** Apresentação dos resultados preliminares referentes às Etapas 3 e 4 (Diretrizes, Propostas e Zoneamento) e validação/conclusão das 3ª e 4ª Etapas do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.

A audiência pública teve início às 19h15, com fala inicial de Ingrid, dando as boas vindas aos presentes. Explica à população qual o intuito do evento solene, indicando que a equipe técnica do LabRua irá apresentar os resultados preliminares obtidos com as 3ª e 4ª Etapas (Diretrizes, Propostas e Zoneamento). Traça um breve histórico do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB desde a 1ª Etapa (Mobilização e Sensibilização) até o momento atual. Ressalta que os resultados apresentados hoje foram construídos conjuntamente com a população, através de diversas atividades participativas. Retoma do que consiste e a importância do Plano Diretor, ressaltando o atraso da revisão em relação ao PD de 2006. Apresenta as etapas que estruturam a revisão do PD. Destaca que cada etapa finaliza com a entrega de um relatório, apontando o conteúdo do Relatório 03 - Diretrizes e Propostas. Após isso, explica os objetivos das oficinas de diretrizes, apresentando alguns registros das atividades realizadas. Em seguida, apresenta os princípios e objetivos norteadores pensados para a minuta de lei, ressaltando que foram idealizados a partir das solicitações da população, assim como seguindo orientações de legislações federais específicas.

Em seguida, Jobson explica como foram pensadas e realizadas as oficinas de zoneamento, apresentando os resultados preliminares. Reforça que os resultados foram levantados a partir da participação popular e dos relatórios elaborados nas etapas anteriores. Informa aos presentes que as zonas consideraram as áreas tombadas pelo IPHAN. Apresenta a síntese do zoneamento levantada a partir das oficinas.

Allyson informa que na etapa 3 foram realizadas outras atividades que não estavam inicialmente propostas, a exemplo de visitas e oficinas itinerantes. Jobson explica que, a partir do que foi levantado, foi pensado o zoneamento do município. Apresenta inicialmente os **Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico** (recortes territoriais prioritários para a



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



formulação e implementação de políticas públicas voltadas à dinamização da economia local, à geração de trabalho e renda e à valorização das vocações produtivas do Município de Areia), subdivididos em: Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Patrimônio Histórico e Cultural (compreende a área urbana consolidada e bens de interesse cultural e as paisagens culturais localizados fora da área urbanizada do distrito-sede, incluindo engenhos, museus e demais estruturas representativas); Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico dos Engenhos e da Produção Canavieira (compreende as áreas rurais historicamente destinadas à produção de cana-de-açúcar e seus derivados); Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico da Agricultura Familiar (corresponde aos territórios rurais ocupados por pequenos produtores, assentamentos, comunidades tradicionais e unidades produtivas familiares); Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Base Comunitária (compreende os territórios onde as atividades turísticas são organizadas e geridas pelas comunidades locais); Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico do Turismo de Natureza (compreende as áreas com atributos ambientais relevantes, incluindo unidades de conservação, áreas de mata e paisagens naturais); e Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico de Produção Artesanal Tradicional (compreende o território da comunidade Chã da Pia e áreas associadas à produção artesanal tradicional).

Jobson explica a divisão dos **Eixos de Integração Municipal** (vias do sistema viário que articulam as atividades urbanas e rurais, integrando a sede municipal aos demais distritos, comunidades e assentamentos) e **Regional** (vias do sistema viário responsáveis pela articulação do Distrito Sede com os demais distritos do município de Areia, assim como com os demais municípios de sua região de influência), explicando como foram pensados cada um deles. Demonstra também a delimitação do **Perímetro Urbano** (um polígono que delimita a área urbana do município e, por exclusão, a área rural). Jobson apresenta as **3 (três) Macrozonas** da Paisagem Urbana, Paisagem Rural e Paisagem Ambiental.

Em seguida, Allyson apresenta as Zonas delimitadas na **Macrozona da Paisagem Urbana**, explicando cada uma delas individualmente - Zona de Proteção do Núcleo Urbano Antigo (ZPNUA), Zona de Transição do Núcleo Urbano Antigo (ZTNUA), Zona de Qualificação da Paisagem Urbana (ZQPU), Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário (ZDUP), Zona de Ocupação Dirigida (ZOD), Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE), Zona de Urbanização Futura (ZUF).

- **Zona de Proteção do Núcleo Urbano Antigo (ZPNUA):** Corresponde ao núcleo urbano antigo consolidado de Areia, caracterizado pela elevada concentração de bens culturais protegidos, pela centralidade municipal, pela diversidade de usos, especialmente comerciais e institucionais, e pela infraestrutura urbana consolidada.
- **Zona de Transição do Núcleo Urbano Antigo (ZTNUA):** Compreende os setores urbanos consolidados que estabelecem a transição entre o Núcleo Urbano Antigo e as áreas de ocupação mais recente da cidade. Caracteriza-se pela diversidade de usos, pela presença de edificações, espaços e referências de interesse cultural, bem como



Laboratório de Rua

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



**PLANO DIRETOR  
DE AREIA**

pela necessidade de compatibilizar a transformação urbana com a conservação das características históricas, arquitetônicas, urbanísticas e paisagísticas do município.

- **Zona de Qualificação da Paisagem Urbana (ZQPU):** Compreende áreas urbanas predominantemente residenciais, caracterizadas por baixa densidade de ocupação, presença significativa de espaços livres e áreas mais sensíveis ambientalmente.
- **Zona de Desenvolvimento Urbano Prioritário (ZDUP):** Compreende áreas urbanas situadas nas bordas da cidade e fora das poligonais de proteção de entorno da área histórica mais antiga. Caracterizadas pela necessidade de ampliação da infraestrutura, melhoria das condições urbanísticas, integração territorial e promoção da inclusão socioespacial.
- **Zona de Ocupação Dirigida (ZOD):** Compreende áreas urbanas cuja ocupação deve ocorrer de forma controlada, planejada e compatível com a capacidade da infraestrutura urbana, as características ambientais e a preservação da paisagem cultural do Município.
- **Zona de Desenvolvimento Educacional (ZDE):** Corresponde às áreas de interesse educacional e histórico-cultural, com presença de patrimônio edificado e atividades universitárias, a exemplo do campus da Universidade Federal da Paraíba, do Instituto Federal da Paraíba e do Hotel Escola Bruxaxá, inclui também a área destinada à implantação do Instituto Federal de Educação da Paraíba.
- **Zona de Urbanização Futura (ZUF):** Corresponde às áreas destinadas à expansão urbana planejada do município, porém condicionada a fortes restrições ambientais, paisagísticas e patrimoniais, especialmente em territórios sensíveis como Areia, onde a ocupação urbana se relaciona diretamente com a presença dos vales, a Mata Atlântica remanescente e o conjunto histórico tombado.

Carol apresenta a **Macrozona da Paisagem Rural**, explicando a subdivisão de suas 4 (quatro) zonas:

- **Zona Rural da Paisagem Agroindustrial (ZRPA):** compreende as áreas rurais caracterizadas pela presença de engenhos, propriedades rurais de maior extensão, atividades agropecuárias, agroindustriais e sistemas produtivos associados ao beneficiamento e transformação da produção rural. Abrange territórios onde a atividade econômica se relaciona diretamente com elementos históricos, culturais e paisagísticos do Município, incluindo engenhos, edificações rurais, áreas produtivas tradicionais e paisagens associadas à formação histórica de Areia.
- **Zona Rural da Paisagem da Agricultura Familiar (ZRPAF):** compreende as áreas rurais caracterizadas pela predominância de pequenas e médias propriedades, comunidades rurais, sítios familiares e formas tradicionais de ocupação do território, onde se desenvolvem atividades agrícolas diversificadas, práticas produtivas de base



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126





familiar e modos de vida associados à paisagem cultural rural de Areia.

- **Zona de Núcleos Urbanizados em Área Rural (ZNUAR):** compreende os núcleos urbanizados localizados no território rural do Município, incluindo distritos e localidades caracterizados pela concentração de moradias, equipamentos públicos, serviços e atividades comunitárias, mantendo relações funcionais, culturais e econômicas com o ambiente rural em que estão inseridos
- **Zona de Proteção das Comunidades Tradicionais (ZPCT):** compreende porções do território municipal ocupadas por Povos e Comunidades Tradicionais, nos termos do Decreto Federal nº 6.040, de 7 de fevereiro de 2007, incluindo, entre outras, a Comunidade Quilombola Mundo Novo, a Comunidade Quilombola Senhor do Bonfim e a Comunidade Tradicional de Chã da Pia

Júlia apresenta a **Macrozona da Paisagem Ambiental**, explicando como foi pensada a subdivisão das 2 (duas) zonas:

- **Zona Ambiental de Proteção Integral (ZAPI):** compreende as Áreas de Preservação Permanente (APPs), as áreas de entorno de reservatórios e barragens de abastecimento, os topos de morro, as unidades de conservação e parques municipais de proteção integral, remanescentes de Mata Atlântica com características originais, os vales presentes no distrito sede e demais áreas ambientalmente sensíveis definidas neste Plano Diretor ou na legislação ambiental aplicável.
- **Zona de Proteção dos Mananciais (ZPM):** inclui os corpos hídricos como rios, nascentes, olhos d'água, lagos, açudes e cachoeiras, além das bacias hidrográficas de contribuição, as faixas sanitárias e de proteção no entorno de reservatórios e as áreas de recarga de aquíferos indispensáveis à garantia da qualidade e quantidade de água bruta destinada ao abastecimento público do Município de Areia.

Carol explica como foi pensado o **Zoneamento Especial**, explicando cada uma delas: Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I, II e III), Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA), Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), Zona Especial de Assentamentos da Reforma Agrária (ZEARA).

Allyson explica como foi pensada a **Gestão Participativa** e o **Sistema Municipal de Planejamento**. Em seguida, agradece a presença de todos, abre espaço para que os presentes possam se manifestar e tecer suas considerações e sugestões. Um dos presentes pede mais explicações sobre os loteamentos e condomínios que estão margeando a barragem Saulo Maia. Jobson retoma a parte do perímetro urbano trazido no slide. Explica que é uma delimitação muito sensível e que, para ampliar o perímetro urbano, é necessário ter determinadas estruturas, densidade e capacidade de infraestrutura e serviços disponíveis. Reconhece que a questão dos condomínios é muito sensível de uma forma geral no país. Explica que existe a legislação da REURB (2017), ressaltando que a lei foi pensada para pensar uma série de problemas



**Laboratório de Rua**

contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



fundiários. Núcleo urbano, para fins de regularização fundiária, está relacionado a uma fração imobiliária mínima e que a área dos condomínios não cumpre essa fração para ser área urbana. Carol explica que os condomínios estão localizados na Zona Rural Agropecuária, considerando a sensibilidade do corpo hídrico (barragem). Explica que a equipe analisou legislações municipais conflitantes entre si e que foi pensado em uma forma de preservar a reserva ambiental e que estimular um processo de urbanização traria também um grande impacto ambiental. Carol explica que um dos condomínios estão irregulares, pois a área é rural. Jobson explica que o perímetro urbano é uma definição nacionalmente problemática e confusa e que as legislações mais recentes tentam lidar com essas questões.

Outro cidadão traz proposta para transformação de uma área que atualmente é rural para uma zona urbana futura (informa que o local fica a menos de 3km da Igreja Matriz, entre a Rua João Barreto - em frente ao Mutirão, perpendicular às ruas João Barreto e Rua Dona Tila Barreto, próximo à Fazendas Paudarco e Engenho Mineiro - **Comunidade Sítio Velho**).

Questionam onde está localizada a Usina Santa Maria e Jobson informa que está na Zona de Regularização Fundiária. Carol explica que existe uma lei municipal de 2003 que reconhece o Distrito de Santa Maria, mas que não é reconhecido pelo IBGE por não ser área urbana, e sim área do INCRA. Jobson explica que o órgão que responde administrativamente por aquela área é o INCRA, pois é um assentamento da reforma agrária.

Natália sugere a criação de uma zona para os condomínios. Aderaldo pontua que não existe mais Usina Santa Maria e que, enquanto não for regularizado, está numa zona neutra e pertence ao INCRA. Solicita também a criação de um glossário ao final para tornar a minuta mais acessível para todos. Em relação à Zona de Proteção do Núcleo Urbano Antigo, pontuando que o núcleo mais antigo de Areia/PB é a Jussara. Acerca do contraste entre os condomínios e comunidades tradicionais, pontua que um dos condomínios está colado à comunidade Mundo Novo. Pontua que os condomínios são tratados de uma forma e a comunidade de outro. Questiona como serão pensadas essas questões. Acerca dos distritos, menciona o problema do esgotamento sanitário e problemas com falta de água. Questiona como tais problemas serão solucionados, considerando-se que Areia/PB possui uma barragem que abastece a região, mas alguns setores da população não têm acesso a água potável.

Júlia agradece as sugestões e reconhece a importância do glossário para tornar a lei mais importante para todos. Acerca do nome das zonas, informa que pode ser debatido para refletir da melhor forma possível a realidade de Areia/PB. Acerca das comunidades tradicionais, explica que a equipe visitou os territórios e ouviu o que os integrantes tinham. Carol pontua que cada zona específica foi pensada com objetivos e políticas pensadas para cada uma delas. Júlia complementa que a equipe sempre tenta deixar o plano diretor o mais autoaplicável possível, trazendo os instrumentos e delimitando o máximo possível cada um deles.

Um dos presentes questiona o tratamento que será dado aos Distritos de Muquém, Mata Limpa e Cepilho. Outro cidadão presente ressalta que entende a importância das políticas voltadas às periferias e meio ambiente, mas pede que olhem também para os empresários que vão investir e trazer muito dinheiro para Areia/PB.

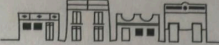


**Laboratório de Rua**

contato: [areia@labrua.org](mailto:areia@labrua.org) | (83) 98135-5126



**LISTA DE FREQUÊNCIA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA - VALIDAÇÃO E CONCLUSÃO DAS  
ETAPAS 3 E 4 DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE  
AREIA/PB  
(04 DE AGOSTO DE 2026)**



**PLANO DIRETOR DE AREIA**

**PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE AREIA – PB**  
**LISTA DE FREQUÊNCIA E CESSÃO DE USO DE DIREITO DE IMAGEM<sup>1</sup>**

**Data:** Terça-feira, 04 de agosto de 2026, 19h00.  
**Local:** Centro Social Pio XII (Rua Vigário Odilon, n. 65, Centro, Areia/PB).  
**Assunto:** Audiência pública para apresentação dos resultados preliminares referentes às Etapas 3 e 4 (Diretrizes, Propostas e Zoneamento) e validação/conclusão das 3ª e 4ª Etapas do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB.

| Nome                               | Bairro                  | Entidade   |
|------------------------------------|-------------------------|------------|
| BRUNO ANTONIO                      | MATO LIMPO              | particular |
| ADRIANA BARRETO NEVES              | ENGENHO MINEIRO         |            |
| DERLÓPIDAS NEVES JUNIOR            | ENGENHO MINEIRO         |            |
| JOSE TEREZA NETO                   | CENTRO                  |            |
| VANDERSON DA VASCONCELOS GONCALVES | PARRÓQUIA UNIVERSITÁRIA | CCA/VFPB   |

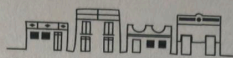
<sup>1</sup> Ao assinar esta Lista de Frequência, o signatário (Cedente) autoriza a utilização gratuita de sua imagem pelo Laboratório de Rua – LabRua (Cessionário) para fins exclusivos e relacionados ao Processo de Revisão do Plano Diretor Participativo de Areia – PB, pelo prazo que este durar. A utilização da imagem observará os padrões de Ética e Moralidade vigentes na sociedade brasileira, à luz do Direito, respeitando-se os dispositivos vigentes na legislação brasileira. Esta cláusula se refere apenas às imagens capturadas no evento mencionado por esta Lista.



**PREFEITURA DE  
AREIA**  
UMA CIDADANIA EM TRANSIÇÃO PARA TODOS



**Laboratório de Rua**  
contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126

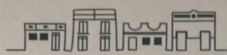


## PLANO DIRETOR DE AREIA

| NOME                          | BAIRRO                  | ENTIDADE                                        |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Amadeu de Melo Pereira        | Frei Damascão           | Finanças                                        |
| Orlando Cavalcante            | EXTERNO                 | IPHAN                                           |
| Natália da Silva Aguiar       | CENTRO                  | IPHAN-PB Escritório Técnico                     |
| MARIA LUIZA DUARTE DE MELO    | EUG./USINA SANTA MARIA  | EUGENHO VAREZIO COATY                           |
| Miguelinda C. de Macedo Simão | Distrito de Santa Maria | IPRAN-AREIA/PB                                  |
| Fabianne Pereira M. Lúbal     | Centro                  | PMA - SEC. DE INFRAESTRUTURA                    |
| Heráclito Oliveira            | JUSSARA                 | PARTIDO DOS TRABALHADORES                       |
| Cláudio D. Pereira            | Cidade Universitária    | A4 - Associação de Amigos dos Artistas de Areia |
| Priscilla Botelho             | centro                  | ATURA                                           |
| Luís Claudio Reis Filho       |                         | Coord. Areia                                    |
| Adriana Gomes de Oliveira Jr  | Frei DAMIÃO             | PBFiscal                                        |
| JOSEPH DA SILVA REGIÃO        | FREI DAMIÃO             | PMA - SEC. CULTURA                              |



Laboratório de Rua  
contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



## PLANO DIRETOR DE AREIA

|                            |             |                        |
|----------------------------|-------------|------------------------|
| Mauro Ferreira Nunes       | Centro      | A4                     |
| Luís Araújo da Silva       | Jussara     | A4                     |
| Paulo Ricardo de S. Santos | FREI DAMIÃO | A4 / Família Girassóis |
| Sergio Marques Fdez        | FREI DAMIÃO | A4                     |
| Alceni Santiago Pereira    | Mutirão     | A4                     |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |
|                            |             |                        |



Laboratório de Rua  
contato: areia@labrua.org | (83) 98135-5126



PREFEITURA DE  
**AREIA**  
UMA GESTÃO DE TODOS PARA TODOS

