21 a 22 agosto 2025
CAMPINAS
VALENCIA
19 a 20 junho 2025
XVII SIIU
Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo
DOI: 10.5821/siiu.14426

TRANSFORMAÇÕES URBANAS E MORFOLÓGICAS NO BAIRRO ALTIPLANO, JOÃO PESSOA/PB

Produção de uma zona “nobre”, mudanças legislativas e a influência do mercado imobiliário

PEREIRA, Livia de Oliveira[1]
NEGRÃO, Ana Gomes [2]
CASTOR, Dimitri Costa [3]

Abstract
The Altiplano neighborhood, in João Pessoa/PB, is currently undergoing rapid urban transformations, driven by the expansion of the construction sector and legislative changes. Originally designated as an area of environmental and landscape protection, Altiplano’s profile was drastically altered after 2007 with the creation of a Priority Densification Zone (ZAP) within the neighborhood. This delimited area, known as the “Noble” Altiplano, is marked by intense real estate speculation and verticalization, with luxury buildings reaching up to 50 floors. This research analyzes the effects of morphological changes on the neighborhood's socio-spatial dynamics, as well as the role of social agents in the production of urban space. The methodology included bibliographic review, document analysis, data collection, and cartographic material production. It was found that 94% of buildings with more than 10 floors are concentrated within the ZAP, revealing a pattern that contrasts with the rest of the neighborhood and deepens socio-spatial segregation. The study also highlights the impacts of the new Master Plan (2024), which further relaxes urban parameters, favoring the real estate market and accelerated densification. The study concludes that Altiplano has been shaped by private interests, resulting in fragmentation and morphological decharacterization.

Keywords: *urban morphology, socio-spatial segregation, real estate market, Altiplano “Nobre”*

Resumo
O bairro Altiplano, em João Pessoa/PB, é atualmente palco de aceleradas transformações urbanas, impulsionadas pela expansão do setor da construção civil e mudanças legislativas. Originalmente considerado como área de proteção ambiental e paisagística na cidade, o Altiplano teve seu perfil completamente alterado a partir de 2007, com a criação de uma Zona Adensável Prioritária (ZAP) dentro do bairro. Essa área delimitada, conhecida como Altiplano “Nobre”, é marcada por intensa especulação imobiliária e verticalização, com luxuosos edifícios de até 50 pavimentos. A pesquisa analisa os efeitos das alterações da morfologia urbana nas dinâmicas socioespaciais do bairro, e o papel dos agentes no processo de produção do espaço. A metodologia incluiu revisão bibliográfica, análise documental, levantamento de dados e produção de material

[1] Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, https://orcid.org/0009-0007-1036-339X, Brasil, contato.arqliviaoliveira@gmail.com.

[2] Professora e Pesquisadora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, e, do Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado (LAURBE), Universidade Federal da Paraíba, https://orcid.org/0000-0002-3189-2799, Brasil, agnegrao@hotmail.com.

[3] Professor e Pesquisador do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, e, do Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado (LAURBE), https://orcid.org/0000-0002-1775-7785, Brasil, dimitricastor@hotmail.com.

cartográfico. Constatou-se que 94% dos edifícios com mais de 10 pavimentos do bairro estão concentrados na ZAP, evidenciando um padrão que destoa do restante da área, agravando a segregação socioespacial. A pesquisa também aponta os impactos do Novo Plano Diretor (2024) para o futuro do bairro, que flexibiliza ainda mais os índices urbanísticos, favorecendo o mercado imobiliário e o rápido adensamento. Conclui-se que o Altiplano tem sido moldado por interesses privados, resultando em fragmentações e descaracterização morfológica.

Palavras-chave: *morfologia urbana, segregação socioespacial, mercado imobiliário, Altiplano "Nobre".*

Área temática: *Cidade.*

Subárea temática: *Morfologia urbana.*

1. Introdução

A cidade contemporânea é palco de constantes transformações em sua forma urbana, relacionadas aos processos sociais, econômicos, políticos e culturais que (co)existem no espaço urbano. O processo acelerado de urbanização, quando ocorre sem planejamento, pode influenciar negativamente a qualidade do ambiente construído, resultando no agravamento de diversas problemáticas socioambientais (Santos, 2009).

Para compreender a cidade, é imprescindível analisar suas características morfológicas. Segundo Lamas (1993) e Panerai (2006), o campo da morfologia urbana é multidisciplinar, à medida que interliga a configuração física do meio às relações que explicam sua lógica e formação. A forma urbana não é imutável, pois a organização dos elementos se modifica de acordo com as necessidades da sociedade existente.

Porém, no mundo globalizado sob a visão do mercado capitalista, as transformações urbanas estão cada vez mais dependentes do contexto econômico contemporâneo e vinculadas aos agentes que nele atuam. Como afirma Lamas (1993, p. 38): "nas cidades atuais, certas formas apenas revelam uma total sujeição do urbanismo à rentabilidade do solo e à especulação fundiária".

Nesse contexto, João Pessoa, capital da Paraíba, enfrenta atualmente uma intensa expansão urbana, registrando um dos maiores crescimentos populacionais no Brasil e o maior do Nordeste nos últimos 12 anos (IBGE, 2022). Simultaneamente ao adensamento populacional, cresce o turismo local: segundo pesquisa da plataforma *Booking*, João Pessoa deve se consolidar como a terceira cidade mais procurada por turistas mundiais em 2025 (Bispo, 2024). Tais fatos estão diretamente associados à ampliação da construção civil e as consequentes modificações no tecido urbano da capital.

Entre a cidade e tais dinâmicas, destaca-se o Altiplano (Fig. 1), que nos últimos anos vem sendo marcado por intensas transformações e produção imobiliária, culminando na rápida verticalização do bairro, ainda em andamento. Inserido na Zona Leste de João Pessoa, próximo às principais regiões e praias da capital, o Altiplano é considerado um bairro nobre e apresenta uma população de 10.443 habitantes (IBGE, 2022), localizado no topo de uma falésia – uma encosta íngreme e coberta com vegetação.

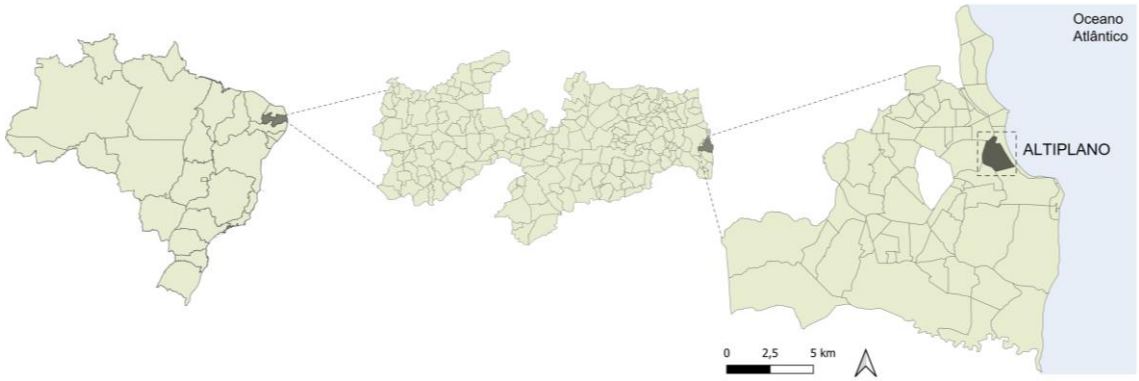

Fig. 1 *Mapas do Brasil, Paraíba e João Pessoa, localizando o Altiplano.* Fonte: Autores (2025)

Por sua proximidade à faixa litorânea, às áreas de preservação e à Falésia do Cabo Branco, o Altiplano era inicialmente considerado pelo Plano Diretor de João Pessoa (1992) como área de patrimônio ambiental e paisagístico, com restrições construtivas para preservação do meio ambiente e fragilidade geomorfológica.

Porém, principalmente a partir do ano de 2007, diversas alterações legislativas impulsionaram a acelerada alteração morfológica do bairro, especialmente o Decreto Municipal nº 5844/2007, que instituiu uma Zona Adensável Prioritária (ZAP) em um setor específico do Altiplano, permitindo a construção de edifícios altos, o adensamento e a reconfiguração espacial dessa área, diferenciando-a do bairro e contrariando o Plano Diretor.

Essa área da ZAP, conhecida pela população como Altiplano “Nobre”, é marcada por luxuosas torres de até 50 pavimentos e especulação imobiliária, com *marketing* voltado à população de maior renda (Fig. 2). O apelo turístico e a localização desse setor, situado sobre uma elevação que possibilita vista para o mar, favoreceram sua verticalização, a partir de estratégias imobiliárias que promovem o Altiplano como sinônimo de qualidade de vida.



Fig. 2 *Paisagem da falésia e prédios verticalizados do Altiplano.* Fonte: Autores (2025)

Tal cenário torna-se mais problemático considerando a promulgação do Novo Plano Diretor de João Pessoa. Aprovado em 2024, sob acusações de descumprimento de regimentos, conflitos ambientais e exclusão da participação popular, o Plano foi contestado por diversas entidades, principalmente pela alteração do Zoneamento e a redução de áreas de preservação, incluindo as presentes no Altiplano.

Assim, este artigo busca compreender as transformações urbanas do Altiplano, analisando como a criação da Zona Adensável Prioritária (ZAP), e os agentes envolvidos, impulsionaram a verticalização e redefiniram a morfologia da área. Ademais, considerando que a maioria dos lotes dentro do Altiplano “Nobre” já estão edificados, mesmo que existam terrenos vazios nas proximidades, questiona-se o futuro avanço do mercado imobiliário no bairro, especialmente após as alterações do Novo Plano Diretor.

2. Objetivos

O objetivo do artigo é compreender a rápida evolução urbana do Altiplano e seus atuais processos, a partir da publicação do Decreto nº 5.844/2007, avaliando como a demarcação do limite da Zona Adensável Prioritária (ZAP) e a produção de uma zona “nobre” em um único setor do bairro vêm transformando a morfologia urbana e as dinâmicas socioespaciais da área.

Além disso, é vital analisar o papel dos agentes sociais em tais mudanças e averiguar as possíveis consequências do adensamento e verticalização para o futuro do bairro, tendo em vista as novas legislações vigentes em João Pessoa.

3. Desenvolvimento da pesquisa

3.1. Procedimentos metodológicos

Para desenvolver o artigo e cumprir com os objetivos, a metodologia foi dividida em três etapas. A primeira etapa consiste na elaboração do referencial teórico, utilizado para embasar todo o trabalho, especialmente a fase metodológica e a análise dos resultados. Foram realizados estudos das temáticas de morfologia urbana, verticalização e segregação socioespacial, além da leitura de pesquisas que envolvem o Altiplano.

A segunda etapa corresponde ao levantamento de dados, de forma a caracterizar o bairro para análises e mapeamentos, através da verificação de documentos disponibilizados pela Prefeitura de João Pessoa, imagens de satélite, e visitas *in loco* para checagem e registros fotográficos.

A última etapa envolveu a análise dos resultados e a geração de material gráfico, incluindo a confecção dos mapas de usos do solo, gabarito das edificações, mapa de Nolli dos cheios e vazios e mapas setorizados com base nas legislações ao longo dos anos, produzidos no *software QuantumGis* (QGis).

4. Resultados

4.1. O Altiplano sob o contexto das mudanças legislativas

Para compreender a evolução urbana do Altiplano, é primeiramente necessário analisar as sucessivas modificações legislativas que o envolvem. Inicialmente, em 1975, a Lei Municipal nº 2102/75 propõe um zoneamento para o bairro, dividindo-o em quatro zonas: uma Zona Residencial 3 (ZR3), uma Zona Especial de Preservação 2 (ZEP2) e duas Zonas Especiais de Preservação do Cabo Branco BCB e CCB (Fig. 3), estas últimas com taxas de ocupação máxima entre 20% a 40%. Segundo Fernandes (2013), esse zoneamento traz para o bairro pela primeira vez a preocupação de se implantarem zonas de preservação ambiental na área.

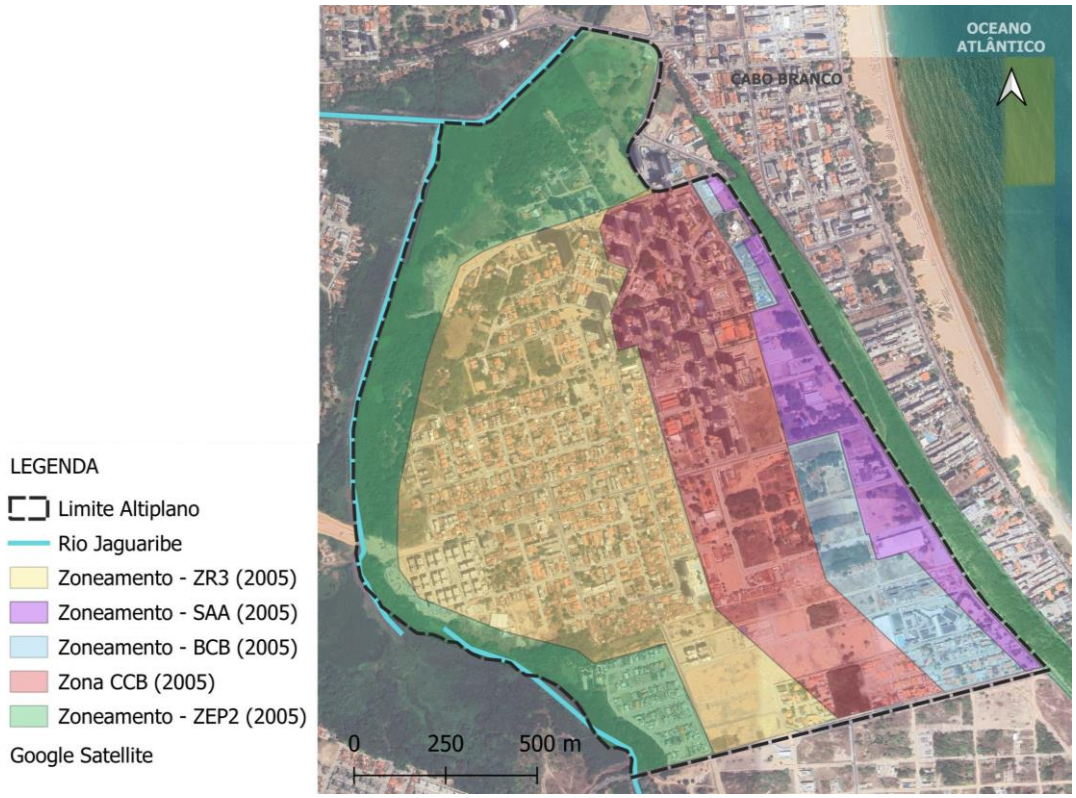

Fig. 3 *Mapa do zoneamento em 2005.* Fonte: Autores (2025)

Com a publicação do Plano Diretor de João Pessoa em 1992, o bairro é ainda inserido na Zona de Restrição Adicional, localizando-o na Macrozona Adensável Não-Prioritária. Já em 2005, é publicado o Decreto Municipal 5363/05 e criado o Setor de Amenização Ambiental (SAA), com diversas restrições construtivas visando salvaguardar o perímetro da falésia. No SAA foi estabelecido índice de aproveitamento de 1 e reforçado nas subzonas BCB, CCB e ZR3 o limite até 5 pavimentos para edificações, com taxas de permeabilidade mínimas de 50% – demonstrando a preocupação da gestão com o ambiente.

Entretanto, apenas dois anos depois, o Decreto Municipal nº 5844 de 2007 modifica completamente as normatizações estabelecidas, transformando um setor específico do Altiplano em Zona Adensável Prioritária (ZAP), antes considerado de Restrições Adicionais por sua vulnerabilidade geomorfológica (Fig. 4). Contrariando as restrições impostas pelo Plano Diretor, são elevados os índices de aproveitamento máximo para edificações dentro da ZAP, chegando a 4 nas áreas da ZR3.

Com a publicação do Decreto Municipal nº 7073/2010, são estabelecidas mais alterações construtivas. A primeira quadra do bairro, antes localizada na Zona Especial de Preservação 2 (ZEP2), é transformada em Zona Axial 3 (ZA3) e é criado um Setor Residencial Especial (SRE) dentro do polígono ZAP, sendo permitidas construções acima de 5 pavimentos e apenas 30% de área permeável nessa área contígua à falésia.

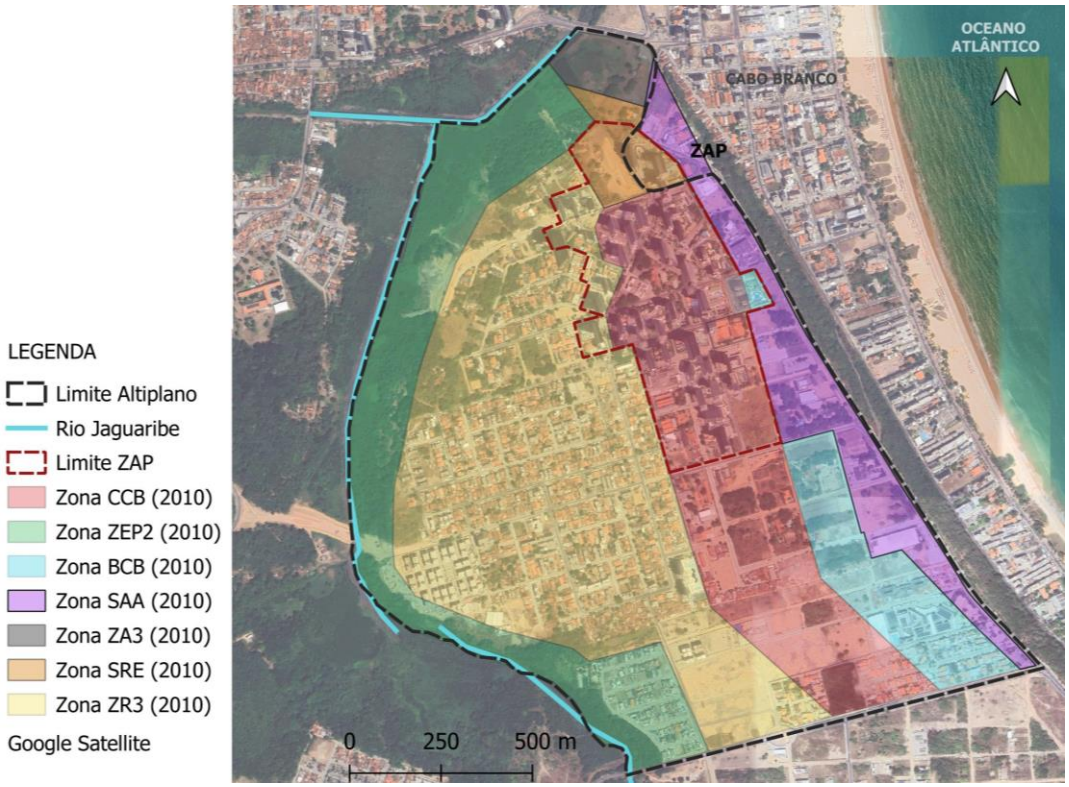

Fig. 4 *Mapa do zoneamento em 2010.* Fonte: Autores (2025)

Considerando as sucessivas mudanças normativas e a fragilidade ambiental do local, muito se discute sobre a razão da criação da ZAP e quais critérios utilizados para delimitação repentina desse perímetro tão específico dentro do bairro – poucos anos após a aplicação de legislações totalmente divergentes. Segundo o Plano Diretor (1992):

> Art. 11. Zona Adensável Prioritária (ZAP) é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0, e nos termos desta lei. (NR).

Porém, tal definição não condiz com a realidade da área, visto que o Altiplano ainda apresenta carência de infraestrutura (Cruz, 2013), além de fragilidades ambientais. Segundo Fernandes (2013), em 2007

não havia implantação de sistema de esgoto e faltavam drenagem e pavimentação na maioria das vias do bairro. Assim, a criação do polígono da ZAP relaciona-se aos interesses dos agentes produtores do espaço, sendo os proprietários fundiários, o setor imobiliário e o Estado (CORREA, 2005) que pressionaram os órgãos públicos para diminuição das restrições de adensamento, culminando na formação do Altiplano "Nobre".

4.2. A produção do Altiplano "Nobre"

Considerando a localização "estratégica" do bairro, situado em um planalto elevado próximo ao litoral e à vegetação, o Altiplano é promovido pelo mercado imobiliário por suas características naturais – tidas como raridades urbanas (Lefebvre, 2007). Simultaneamente, frente às mudanças legislativas, o bairro passa a ser produzido de forma "recortada", com a formação de diferentes setores e tipologias de edificações, descaracterizando a área:

> [...] dentro do mesmo bairro – às vezes, em lotes separados por apenas uma rua –, é possível se produzir espaços homogeneizados destinados a grupos sociais distintos, com morfologias, usos, apropriações e estratégias diversos. (Martins; Maia, 2017, p. 150).

O Altiplano apresenta predominantemente edificações residenciais (Fig. 5), com os usos comerciais existentes mais concentrados nas ruas internas do bairro e poucos localizados em vias de acesso às demais áreas da cidade. Percebe-se também que o bairro possui apenas uma praça pública, localizada próxima ao perímetro da ZAP, e que a área não é dotada de grande diversidade de usos institucionais ou de saúde, sendo provável a necessidade de deslocamento para outros bairros para atender tais demandas.



Fig. 5 *Mapa de usos do solo.* Fonte: Autores (2025)

Apesar das limitações na diversidade de usos e equipamentos urbanos, o bairro configura-se como um dos locais de maior concentração de renda na cidade, caracterizando-se pelos altos valores do m² residencial (IBGE, 2022), especialmente na região "Nobre". Essa dinâmica dialoga com as discussões de autores como Moraes Netto (1999) e Villaça (2001) sobre a crescente procura de parte da população por residir em áreas mais "valorizadas", na busca pelo *status* social e exclusividade.

DOI: 10.5821/siiu.14426

Além disso, observam-se “rupturas” no bairro, pela criação de diferentes setores devido a ocupação não-contínua e desconectada do espaço. Conforme Medeiros (2018), algumas das parcelas, com morfologias distintas, incluem: os condomínios fechados, próximos ao perímetro do bairro; as Comunidades Vila São Domingos e Rabo de Galo, assentamentos informais; o Conjunto do Altiplano, com lotes residenciais; os Condomínios fechados; os Vazios; e o Altiplano “Nobre”, definido pela ZAP (Fig. 6).

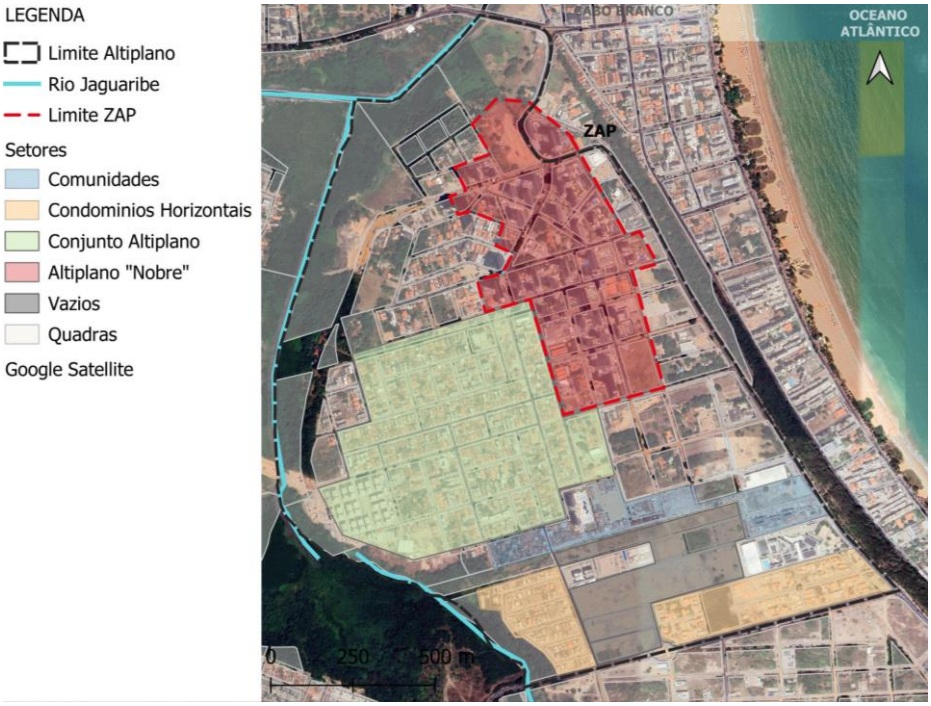

Fig. 6 *Mapa dos setores.* Fonte: Autores (2025)

Tal cenário agrava o processo de fragmentação socioespacial, manifestado pela separação entre diferentes grupos em função de fatores socioeconômicos, podendo ser influenciado, como no Altiplano, por políticas de urbanização e pelo mercado imobiliário. Segundo Sposito (2023), a fragmentação engloba diversas formas de diferenciação socioespacial, que se sucedem com o tempo, intensificando a desigualdade pela criação de barreiras físicas e simbólicas.

Nesse contexto, dentro do perímetro do Altiplano “Nobre” é notável que quase todas as edificações são altos prédios multifamiliares, como evidenciado no mapa de gabarito (Fig. 7).



Fig. 7 *Mapa de gabarito das edificações.* Fonte: Autores (2025)

Por ser um bairro majoritariamente residencial, a maioria das construções do Altiplano são térreas, sendo nítido que a verticalização se concentra em uma única e específica parcela. Considerando a extensão de 2.215 km² do Altiplano, dos quais a ZAP apresenta cerca de 0,4 km², observou-se que, dos edifícios com gabarito acima de 10 pavimentos do bairro, 94% estão localizados na ZAP; e, dentro dessa área delimitada, das 95 edificações mapeadas, 37 apresentam mais de 20 pavimentos – dados alarmantes que transparecem uma morfologia que destoa não apenas do bairro como da cidade.

Segundo Coelho (2013), a morfologia urbana pode ser analisada pela relação entre os espaços edificados e os não edificados, considerando a forma, a disposição e a conectividade dos elementos. As setorizações do Altiplano são também evidenciadas em seus cheios e vazios (Fig. 8), destacando-se algumas áreas bastante edificadas e com construções que apresentam poucos recuos e ocupam quase todo o lote, como as residências unifamiliares do Conjunto Altiplano, os assentamentos das Comunidades e as casas nos condomínios. Mas, nota-se também muitos lotes ainda não edificados no bairro, principalmente os próximos à falésia, estando relacionado às restrições das áreas de preservação antes vigentes e às grandes dimensões das quadras, além dos terrenos vazios que “esperam” sua valorização – consequência da especulação imobiliária (Fernandes, 2013).



Fig. 8 *Mapa de cheios e vazios.* Fonte: Autores (2025)

Já no setor “Nobre” quase todos os lotes estão ocupados, porém com uma configuração diferenciada. O padrão das luxuosas torres se traduz em edificações “isoladas” no lote, com grandes afastamentos e separação da rua, revelando pouco contato com o exterior (Fig. 9). Além das elevadas alturas, os recuos distanciam ainda mais a edificação das áreas públicas (Cruz, 2013), destoando da morfologia urbana dos setores mais antigos do bairro. Além dos muros e distanciamento, a falta de espaços públicos dentro da ZAP pode aumentar a sensação de insegurança nas ruas, incentivando mais a utilização das áreas de lazer dos edifícios.



Fig. 9 *Configuração de rua no Altiplano “Nobre”.* Fonte: Autores (2025)

Com arranha-céus de até 51 pavimentos, a construção dessa zona de luxo – para as parcelas de alta renda – é embasada em estratégias de *marketing,* que promovem o Altiplano “Nobre” como sinônimo de qualidade de vida a partir de discursos como “vista definitiva para o mar e para o verde”. É instalada

uma forte especulação imobiliária, de modo que a verticalização não responde apenas a demanda por moradia, mas também à lógica de acumulação de capital (Maricato, 2000).

A concentração de torres de alto padrão nessa única parcela, incentivada pelo Estado, também aprofunda a segregação socioespacial, criando espaços aparentemente “exclusivos”. Sob o pretexto de oferecer segurança e qualidade de vida, o mercado promove esses empreendimentos, perpetuando o fenômeno da autossegregação, que ocorre não apenas por imposição social, mas por escolha deliberada de um setor da população (Caldeira, 2000).

Destaca-se que o tecido urbano, ao longo das mudanças no bairro, não sofre alterações no traçado ou dimensão das vias e calçadas – essencialmente os espaços públicos existentes no recorte. Assim, o cenário se torna cada vez mais adensado, verticalizado e segregado, com uma relação pautada em muros altos e fachadas inativas.

Além da vitalidade e sensação de insegurança, essa forma urbana impacta também em aspectos ambientais, gerando maior poluição sonora – pela intensificação do fluxo veicular e altas velocidades – e redução de áreas verdes permeáveis, com jardins e quintais dando lugar a áreas de pisos pavimentados dentro dos lotes. A ventilação também pode ser alterada, gerando ilhas de calor ou canais de alto fluxo de vento, que podem afetar o bairro e outras partes da cidade, visto que, existindo torres de até 150 metros de altura, a interferência no fluxo natural da ventilação pode alcançar distâncias de mais de 1 quilômetro.

Ainda, a forma urbana resultante impacta na paisagem: considerando que a área em questão fica muito próxima ao principal “cartão postal” de João Pessoa, exatamente no “ponto mais oriental das Américas”, o surgimento de um enclave urbano adensado e verticalizado modifica completamente a paisagem da capital. Uma cidade reconhecida pelos atributos ambientais positivos, perde parte desta qualidade natural, diante das modificações – ainda em andamento – da forma urbana supracitada.

Assim, as transformações no Altiplano ultrapassam a dimensão morfológica, revelando também profundas consequências socioespaciais, à medida que o bairro se aproximada do valor de “mercadoria”, segundo a lógica de valorização fundiária.

4.3. Evolução urbana e o novo Plano Diretor

A produção espacial que ocorre no Altiplano “Nobre” nas últimas duas décadas está relacionada à ação de diferentes agentes: o Estado, os proprietários fundiários, o setor imobiliário e até os próprios moradores, pela autossegregação. Porém, questiona-se se a evolução urbana dessa “ilha verticalizada” também impacta na morfologia do resto do bairro.

A comparação entre as imagens de satélite de 2005 e 2024 auxiliam a responder esse questionamento (Fig. 10 e Fig. 11). Em 2005, apenas dois anos antes do Decreto que cria a ZAP, a ocupação dessa área ainda era esparsa. Nota-se que as grandes quadras eram cobertas com vegetação e ainda não edificadas, e que grande parte das vias eram em solo natural. Porém, fica nítido que já existia uma considerável ocupação residencial do bairro fora do perímetro da ZAP, com o setor do Conjunto Altiplano apresentando ruas em paralelepípedo e muitas residências, além da presença das Comunidades informais.

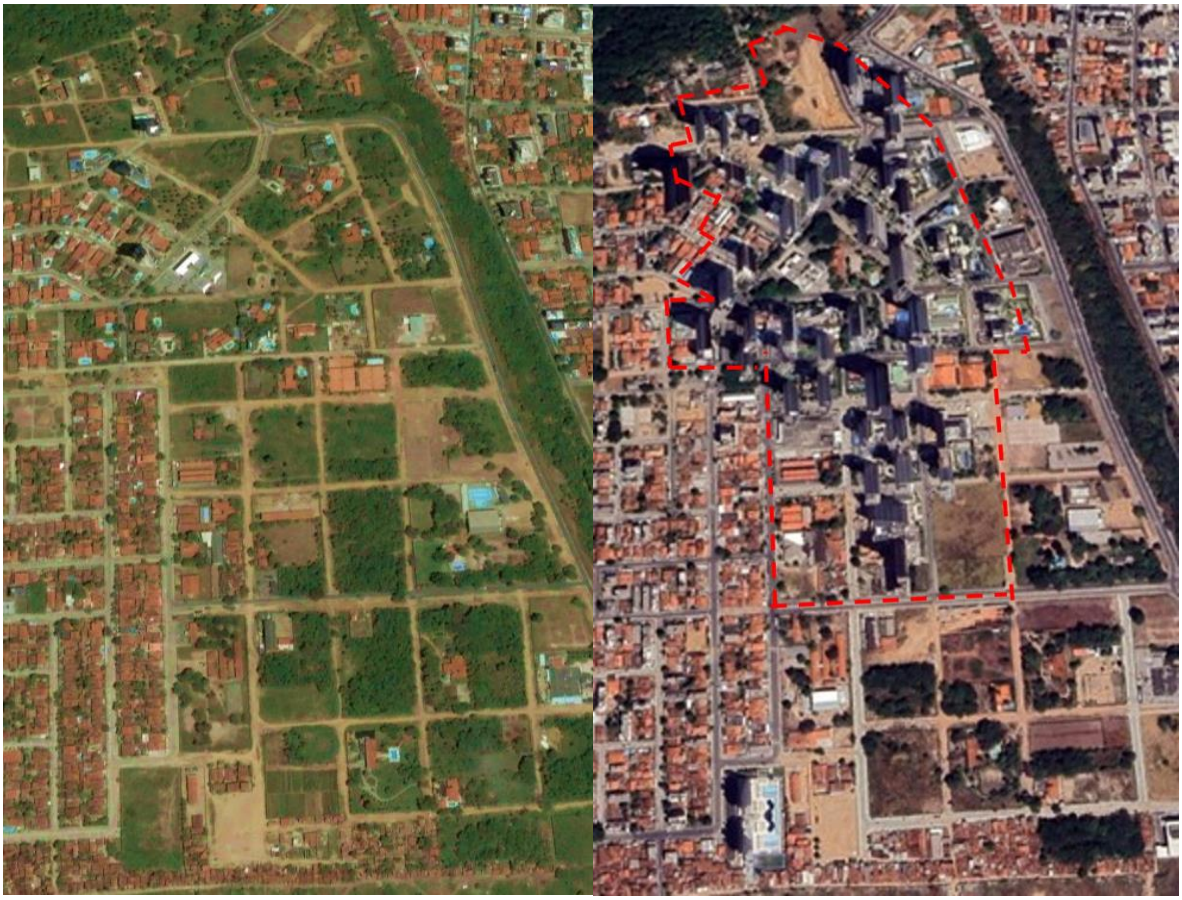

Fig. 10 e 11 *Imagens de satélite da área em 2005 e 2024, respectivamente.* Fonte: Autores (2025)

Ao longo dos anos, especialmente a partir das mudanças urbanísticas, o bairro atraiu investimentos de maior escala, e em 2024 (Fig. 11) a paisagem é dominada por altos edifícios, muito próximos uns aos outros. Dentro do Altiplano "Nobre" percebe-se agora a diminuição da vegetação e a pavimentação asfáltica das vias internas, além do aumento construtivo, com basicamente todos os lotes já edificados no perímetro – especialmente de tipologia isolada no lote. Apesar disso, fora do polígono da ZAP ainda se observa lotes vazios e diversas ruas sem pavimentação, demonstrando infraestrutura precária em outras áreas.

Comparando as características morfológicas do bairro entre 2005 e 2024, é válido ressaltar que ambos os setores mais próximos da ZAP (o Conjunto e as Comunidades) apresentaram poucas mudanças marcantes em sua configuração e infraestrutura, comprovando que o veloz desenvolvimento que ocorre na área nobre não se reflete nas demais. Assim, é explícito que esse adensamento isolado está muito mais enraizado em questões político-legislativas do que no crescimento orgânico da região.

No entanto, ainda existem grandes terrenos vazios fora do perímetro do Altiplano "Nobre", alguns já limpos e sem vegetação rasteira, possivelmente indicando novas construções a caminho. Isso demonstra que, com quase todos os lotes da ZAP já ocupados, o mercado de alto padrão continuará avançando, aumentando a construção de altos edifícios para o restante do bairro, podendo resultar em: descaracterização da morfologia urbana e da paisagem local; aumento dos preços dos imóveis; agravamento da segregação; problemas na mobilidade urbana e nas redes de infraestrutura (esgoto, água, pavimentação).

Essa problemática do avanço imobiliário se confirma com a vigência do Novo Plano Diretor de João Pessoa. Aprovado em 2024 em meio a protestos, o Plano sofreu críticas pela falta de participação popular e diminuição das áreas de preservação. O novo texto exclui completamente os Setores de Amenização Ambiental (SAA), incluindo os que existiam no Altiplano, que tinham como objetivo "controlar o desmatamento, a erosão, o desmoronamento de barreiras, a redução do impacto das construções verticais e seu sombreamento" (João Pessoa, 2008, p. 17).

Como já exposto, devido à sua vulnerabilidade ambiental, o Altiplano estava na Macrozona Adensável Não-Prioritária, com índice de aproveitamento máximo 2, exceto pelo polígono da Zona Adensável Prioritária (ZAP), de aproveitamento até 4. Porém, o elevado adensamento – e suas problemáticas – antes restritas somente a ZAP agora podem afetar todo o bairro, pois no novo Plano o Altiplano é movido completamente para Macrozona Adensável, definida por apresentar "infraestrutura básica e capacidade de suporte ambiental que permitem a intensificação do uso e ocupação do solo" (João Pessoa, 2023) – com índice de aproveitamento máximo de 6.

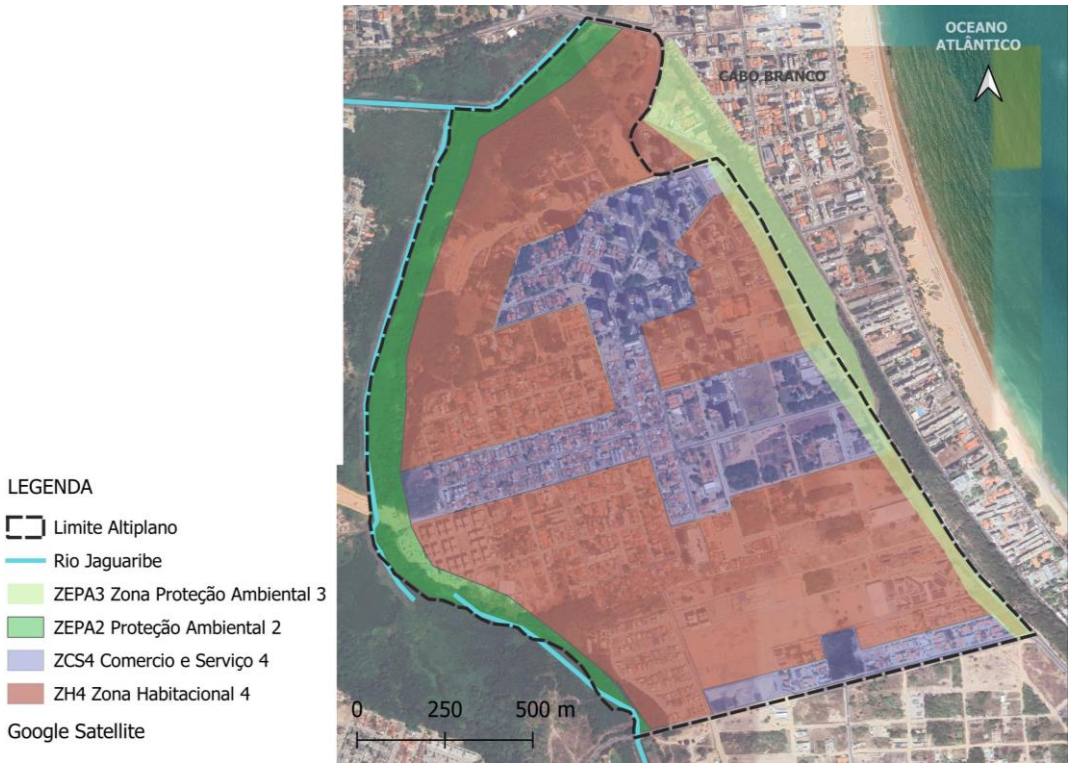

Fig. 12 *Novo mapa de zoneamento.* Fonte: Autores (2025)

Foram também estabelecidas mudanças no zoneamento urbano (Fig. 12), pois as zonas antes existentes no bairro foram excluídas e aglutinadas em: Zona Habitacional 4 (ZH4), Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS4) e as Zonas Especiais de Preservação Ambiental 2 e 3 (ZEPA2, ZEPA3). São aumentadas as taxas de ocupação máxima, chegando a 50% na ZH4 e 65% na ZCS4, e a área de preservação ZEPA2 é diminuída, quando comparada ao zoneamento anterior (Fig. 4).

Nota-se também o recorte bem específico da ZCS4, que engloba áreas de vulnerabilidade geomorfológica e muito próximas ao setor "Nobre", incluindo as quadras vazias diagnosticadas. Essa Zona de Comércio apresenta área permeável mínima de apenas 5% e grande potencial de adensamento, que sem dúvida impactarão na morfologia e degradação ambiental de toda a área.

5. Conclusões

Conclui-se que as transformações socioespaciais observadas no Altiplano são respaldadas nas políticas urbanísticas do Estado, consequentemente auxiliando o mercado na produção de uma zona destoante do bairro. Apesar do Altiplano "Nobre" ser promovido pela qualidade de vida, proximidade com o verde e o mar, percebe-se uma crescente degradação das Zonas de Preservação, aumento construtivo e diminuição da permeabilidade do solo, especialmente com o novo Plano Diretor local.

A nova legislação somada à saturação da oferta de terrenos na área nobre, além das muitas residências unifamiliares ainda existentes, abrem portas para o avanço imobiliário e adensamento em todo o bairro. O aumento da verticalização no futuro pode gerar impactos sobre a infraestrutura urbana, sobrecarregando as redes de água, esgoto e energia e aumentando da sensação de insegurança pública.

Também é pertinente o aumento de veículos na área. Embora este estudo não tenha analisado a mobilidade urbana e seus impactos – como a sobrecarga dos eixos viários e o agravamento da poluição sonora e atmosférica – esses aspectos se colocam como desdobramentos a serem explorados futuramente.

Ademais, evidencia-se que a morfologia urbana influencia a forma como os espaços são vivenciados, percebidos e apropriados. No Altiplano, a configuração foi essencial na valorização do território: a topografia elevada permitiu a vista para o mar e as grandes quadras favoreceram a implantação de edifícios altos e isolados. A baixa diversidade de usos no bairro também reforça a fragmentação e a segregação socioespacial. Assim, o desenho urbano pode não apenas refletir, mas reforçar desigualdades, sendo essencial compreender sua importância nas dinâmicas urbanas.

6. Referências

CALDEIRA, T. P. R. (2000). *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp.

COELHO, C. D. (2013). O Tecido: Leitura e Interpretação. *Cadernos de Morfologia Urbana: Os elementos urbanos*, Lisboa, 12-35.

CORRÊA, R. L. (2005). *O espaço urbano*. São Paulo: Ática.

CRUZ, P. C. (2015). *Das cores das ruas: Um estudo sobre as urbanidades do bairro do Altiplano*. (Dissertação de mestrado, UFPB). João Pessoa.

FERNANDES, M. A. M. (2013). *A (re)produção do espaço urbano no bairro Altiplano, João Pessoa-PB.* (Dissertação de mestrado, UFPB). João Pessoa.

IBGE. (2010). *Censo Demográfico*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

—. (2022). *Censo Demográfico*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

LAMAS, J. M. R. G. (1993). *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Fundação Calouste Gulbenkian.

LEFEBVRE, H. (2007). *The production of space*. Oxford: Blackwell Publishing.

MARICATO, E. (2000). Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, *14*(4), 21-33.

MARTINS, P. D. e MAIA, D. S. (2017). Produção do Espaço e Estruturação da Cidade: o Bairro do Altiplano “Nobre” em João Pessoa-PB. *Espaço Aberto*, Rio de Janeiro, *155*, 137-155.

MEDEIROS, T. G. *Nos bastidores da cidade: a relação entre atores na fabricação do Altiplano “Nobre” em João Pessoa-PB.* (Dissertação de mestrado, UFPB). João Pessoa.

MORAES NETTO, V. (1999). Segregação Dinâmica Urbana: Modelagem e Mensuração. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Recife, 133-152.

PANERAI, P. (2006). *Análise urbana*. São Paulo: Gustavo Gili.

Prefeitura Municipal de João Pessoa (1992). *Plano Diretor de João Pessoa*. João Pessoa.

—. (2023). *Plano Diretor de João Pessoa*. João Pessoa.

—. (2005). *Decreto nº 5363 de 28 de junho de 2005*. Semanário Oficial nº 963. João Pessoa.

—. (2007). *Decreto nº 5844 de 08 de janeiro de 2007*. Semanário Oficial nº 1043. João Pessoa.

—. (2010). *Decreto nº 7073 de 29 de novembro de 2010*. Semanário Oficial nº 1247. João Pessoa.

SANTOS, M. (2009). *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

VILLAÇA, F. (2001). *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.

SPOSITO, M. E. B. et al. (2023). Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira. *XX Encontro Nacional da Associação de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano*, Belém, maio.

6.1. Fontes Eletrônicas

BISPO, C. (2024). *João Pessoa desponta como um dos destinos mais procurados*. Governo Federal. 22 de novembro de 2024. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/joao-pessoa-desponta-como-um-dos-destinos-mais-procurados-do-mundo-para-2025-segundo-pesquisa. (Acesso: 20/02/2025).