

A Prefeitura Municipal de Florianópolis

Setor: Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano

De:

Movimento Acorda Campeche – Conselho Comunitário do Campeche

Tema:

Resultado de oficinas comunitárias com propostas ao Plano Diretor

Data: 27/07/2022

Sr. Secretário,

Tendo em vista o processo de revisão da Lei 482/2014 que está em curso, viemos através deste apresentar as **soluções e preocupações** da comunidade local que possam vir a somar com o ato deste executivo municipal afim de atender a premissa básica da revisão de um Plano Diretor: **trazer melhorias para a qualidade de vida dos cidadãos.**

Para isso iremos dividir este documento em três partes, a primeira apresentando quem promoveu o debate, a segunda falando da metodologia que aplicamos e posteriormente a terceira parte tratando das soluções e as preocupações extraídas como resultado.

1) Da promoção e organização das oficinas:

Quem? Movimento **ACORDA CAMPECHE**. Formado por: **ASC** (Associação de Surfe do Campeche), **ASCAPC** (Associação Social Cultural de Pescadores do Campeche), **AMOJE** (Associação de Moradores do Jardim dos Eucaliptos), **UNIDOS ARCEU** (Associação Recreativa Cultural e Esportiva Unidos Arceu), **ABTC** (Associação dos Barqueiros de Transporte da Praia do Campeche) e **SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA**.



Obs. Este movimento originou o Conselho Comunitário do Campeche, que encontra-se em processo de instituição junto ao cartório do Campeche.

2) Do processo participativo das nossas oficinas:

Quando? Foram realizadas duas oficinas comunitárias, uma no dia **04 de julho** de 2022 no salão do UNIDOS ARCEU e outra no dia **18 de julho** de 2022 na Escola Brigadeiro Eduardo Gomes.

Como? Todo o processo foi divulgado através das redes sociais do Conselho Comunitário e grupos de what's app de forma totalmente inclusiva a qualquer cidadão que quisesse participar.

Da transparência: Ao ingressar em uma das oficinas o cidadão foi diretamente adicionado a um grupo de what's app específico das oficinas onde foram compartilhados de forma simultânea todos os registros dos encontros. Em ambas as oficinas o tempo do encontro não se fez necessário e o grupo periodicamente era aberto para ampliar o debate. Mais de 100 moradores participaram efetivamente do processo de construção.

Das dinâmicas: Os trabalhos foram conduzidos sobre a ótica de dinâmicas promovidas pelas lideranças do Conselho Comunitário de forma a incluir o máximo de participação popular possível. O maior critério sempre foi a objetividade. A primeira oficina teve como objetivo criar uma lista de problemas através das dores da comunidade. As dores foram identificadas sob a luz de 4 pilares: **Conservação Ambiental, Desenvolvimento Urbano, Desenvolvimento Social e**



Desenvolvimento Econômico. Após compilar todo o material, a liderança realizou o papel de separar aqueles problemas que eram relacionados a Plano Diretor dos problemas que tem outro tipo de solução. Através de encontro realizado com técnicos da área, a liderança criou um mapa de possíveis soluções a serem inseridas no texto de revisão da lei e, no encontro seguinte, realizou uma dinâmica específica para concordâncias, discordâncias, aditivos e supressões das soluções apresentadas. Além desta dinâmica, o segundo encontro também teve uma atividade focada no mapa de mobilidade através de vias incentivadas apresentado pelo IPUF nas diretrizes do Campeche e outra atividade focada no tema gabarito máximo.

3) Das proposições das nossas oficinas (resultado):

A) Temas gerais – Preocupações e Recomendações:

É unanimidade na comunidade a preocupação com a promoção de qualquer ação que gere incremento populacional sem a aplicação simultânea de **infraestrutura** necessária para tal. Além do tema infraestrutura este Conselho também manifesta preocupação com problemas que envolvem outros fóruns de discussão como **saneamento básico** precário, **abastecimento de água potável**, **drenagem de águas pluviais** e coleta de **resíduos sólidos**. Cientes de que o planejamento de diretrizes urbanas (Plano Diretor) não é a única ferramenta que interfere nestes temas, fica aqui o registro de que a população recomenda um planejamento específico para cada tópico acima listados;

Mobilidade Urbana de fácil solução e impacto direto. Ao longo das oficinas identificamos uma série de soluções extremamente fáceis do ponto de vista operacional que podem trazer excelentes benefícios para o bairro. Com base nisso, solicitamos a este executivo municipal que **receba este Conselho Comunitário** para tratar especificamente deste tema. Destacamos a Servidão Jaborandi e a Servidão Crispim Daniel, estas são servidões sem saídas que podem ter saídas a partir de soluções simples como a retirada de uma cerca. Além dessas existem outras malhas que seguem no mesmo caminho;

Tivemos grande incidência de temas como ausência de áreas de lazer, parque, centro cultural, centro multiuso comunitário, espaços voltados para cultura local, espaços para feira de artesanato, espaço para prática de esporte, segurança pública, entre tantos outros que este Conselho Comunitário entende que poderiam estar sendo resolvidos com a implantação do Parque do Campeche. Portanto, aproveitamos o ensejo para nos colocarmos a disposição no que for necessário e recomendamos que de imediato seja promovida a **implantação do Parque do Campeche** uma vez que a área já está cedida ao município e este tem apenas 5 anos para implantação sobre o risco de perder a concessão. Pedimos extrema atenção a este executivo municipal tendo em vista que hoje temos tempo para a janela de implantação e que esta só depende do interesse público. Contamos com a sensibilidade dos senhores para apressarmos os planos neste ponto;

Também destacamos vários problemas de pequenos **erros de zoneamento** no Plano Diretor vigente, fazendo exemplos como a chegada da praia do Campeche através da avenida Pequeno Príncipe e uma série de 32 terrenos englobando a academia do professor de MMA Rangel Farias na avenida Corticeiras. Pontos como estes foram premiados com zoneamento de APP sem o mínimo critério técnico. Portanto, recomendamos que no texto de revisão da lei possa ser criado um **dispositivo jurídico** que permita sem extrema burocracia reverter situações como essa;

Visando o bem comum notamos também a problemática envolvendo empreendimentos que ocasionam **poluição sonora** com a perturbação da comunidade local. Neste ponto, sentimos a necessidade de termos tais empreendimentos, é notório a satisfação da população em receber locais como este e poder ter tal lazer promovido diretamente no bairro. Mas entendemos que é possível organizar pontos específicos para implantação bem como regulamentações que amenizem a perturbação que ocasionam. Recomendamos atenção para este ponto na busca de solução que promova o **equilíbrio**. Recomendamos também que seja otimizada a fiscalização desses empreendimentos para que se execute as atividades que estão realmente aprovadas;

Manifestamos séria preocupação com a **habitação social**. A população relata o presente movimento de “exclusão” de baixa renda do nosso bairro, principalmente o povo local. Este conselho não encontrou dispositivos que realmente garantam a implantação deste tipo de moradia e sendo assim recomenda que de alguma forma fique garantido em lei este estímulo;

18

Incluimos também para análise do corpo técnico a situação da **Av. Auroreal**. Nos perguntamos se esta não poderia de alguma forma funcionar em sentido único, ou alguma outra solução que envolvendo o trânsito entre essa avenida e av. Pequeno Príncipe pudesse aliviar o engarrafamento local;

Da mesma forma, pedimos para que se estude se seria uma possibilidade incentivar como via principal no trecho da SC 405 entre o elevado do Rio Tavares e a rótula do Novo Acesso Sul da Ilha (Aparício Cordeiro) uma nova **avenida** passando junto as **torres de alta tensão** de energia. Quem sabe o custo de implantação com base nas indenizações necessárias pudesse ser menor, bem como uma via estimulada naquela região poderia funcionar como limitador da invasão irregular além de já aproveitar o afastamento necessário para edificações a partir das torres;

Destacamos também a insatisfação da comunidade para com a **rótula do Novo Campeche**. É notório o prejuízo ao Campeche como um todo. Hoje caminhões e ônibus para transitar sobre ela precisam atropelar as sinalizações presentes. Recomendamos que seja repensada a solução tendo em vista que até mesmo a forma anterior funcionava melhor do que a atual. Que esta rótula, assim como outras necessárias, possam estar dentro do mapa de compensações através de outorga incentivada dos empreendimentos;

Outra demanda evidenciada nas oficinas foi em relação a **praia**. Recomendamos que seja implantado todas as medidas, regulamentações e fiscalização necessárias para manter o controle (uso consciente) de **animais, poluição sonora, limpeza e comércio organizado**. Também recomendamos para que sejam aprovadas estruturas de banheiro nas praias, sejam elas em banheiros químicos ou estruturas de baixo impacto ambiental. Que as implantações em praia que visem o turismo e o comércio não se restrinja apenas a temporada e sim o ano inteiro, inclusive chuveiros;

Regularização Fundiária: este Conselho vem manifestar tamanha preocupação com o tema. Em face a tantas medidas presentes nas legislações atuais que podem facilitar esta iniciativa, como por exemplo a aplicação da REURB, recomendamos ações imediatas de implementação para que possamos não somente tratar a cidade de hoje em diante, mas também trazer os remédios necessários para a cidade hoje para trás;

Outorga Incentivada: manifestamos que os recursos obtidos através deste dispositivo possam ser aplicados diretamente no bairro. Medidas como adoção de praças, adoção de ranchos de pesca, implantação de equipamento voltados ao surfe, restauro de patrimônio histórico, construção de espaços para cultura local, entre outros devem estar garantidas no texto da lei como ações passíveis de receber este recurso. Também destacamos para que a **união de matrículas** (amembramento) possa ser um método de estímulo, buscando na transformação de vias, o máximo de integração e continuidade entre as fachadas;

Dos Condomínios Residenciais: que se estimule a implantação destes nas áreas ambientalmente mais sensíveis (APL). Tais medidas ajudam a blindar a ocupação irregular;

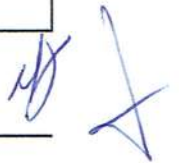
B) Planilha de Problemas - Soluções Propostas:

Sob a ótica dos problemas de caráter objetivo a Plano Diretor, inserimos abaixo a planilha que foi construída durante o processo das oficinas:



PROBLEMAS / SOLUÇÕES APONTADOS EM OFICINA COM FOCO EM AÇÕES DO PLANO DIRETOR

4 PILARES	SUBITEM	PROBLEMA	SOLUÇÕES PROPOSTAS PELO CONSELHO	COMPLEMENTOS EXTRAÍDOS DA OFICINA	
CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	PRAIA	ACESSOS PELAS DUNAS (RESTINGA)	DECK SUSPENSO E CONTROLE PARA MANTER PASSAGEM DE EMBARCAÇÕES	PLANO DE MANUTENÇÃO. NÃO CRIAR NOVOS ACESSOS, APENAS EXISTENTES E AINDA FECHAR OUTROS DESNECESSÁRIOS.	
		DUNAS		IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DE MANEJO.	
		RIOZINHO		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	
		RESTINGA		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	
		LAGOA DA CHICA		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DE MANEJO. IMPLEMENTAÇÃO DE PLANO DE MACRODRENAGEM.
		LAGOA PEQUENA		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DE MANEJO. IMPLEMENTAÇÃO DE PLANO DE MACRODRENAGEM.
		MORRO DO LAMPIÃO (SEM SINALIZAÇÃO)		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	EXPLORAÇÃO TURÍSTICA CONSCIENTE COM INCREMENTO DE INFRAESTRUTURA BAIXO IMPACTO.
		INVASÃO IRREGULAR NO MORRO DO LAMPIÃO E DEMAIS ÁREAS DE APP. INCLUSIVE ABERTURA DE RUAS NÃO OFICIAIS		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	
		FALTA DE INCENTIVO PARA PROTEÇÃO DE APP		POLÍTICA DE INCENTIVOS QUANDO PROPRIEDADE PRIVADA	APRIMORAR FISCALIZAÇÃO.
		FALHA APROVEITAMENTO PONTOS AMBIENTAIS COMO TURISMO		MELHORAR LEI PARA TER PREVISÃO LEGAL, REGULAMENTAÇÃO	
		FALTA DE DEFINIÇÃO PARA USO E OCUPAÇÃO DAS ÁREAS SENSÍVEIS (APL)		MELHORAR LEI PARA TER PREVISÃO LEGAL, REGULAMENTAÇÃO	
		CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO		USO REGULAR DO SOLO	SANEAMENTO.
		RESPEITO NA ÍNTEGRA A LEGISLAÇÃO FEDERAL	QUANDO NECESSÁRIO RESTRINGIR MAIS NA LEI MUNICIPAL	IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DE MANEJO.	
		FALTA DE PRAÇAS	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	IMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO CLARA PARA OS INCENTIVOS. INCENTIVAR PARCELIAS PÚBLICO PRIVADAS.	
		FALTA DE PARQUES	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	IMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO CLARA PARA OS INCENTIVOS. INCENTIVAR PARCELIAS PÚBLICO PRIVADAS.	
		FALTA DE LOCAIS PARA PRÁTICA ESPORTE	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	IMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO CLARA PARA OS INCENTIVOS. INCENTIVAR PARCELIAS PÚBLICO PRIVADAS.	
		FALTA DE LOCAIS DESTINADOS A PET	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	IMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO CLARA PARA OS INCENTIVOS. INCENTIVAR PARCELIAS PÚBLICO PRIVADAS.	
		FALTA DE DEFINIÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO PARQUE DO CAMPECHE (ÁREA DA AVIAÇÃO / ÁREA DA UNIÃO)	PLANO ESPECÍFICO DE URBANIZAÇÃO	ACCELERAR A IMPLANTAÇÃO DOS 114.000 m ² JÁ CONCEDIDOS AO MUNICÍPIO.	



DESENVOLVIMENTO SOCIAL	SAÚDE	FALTA DE ESTRUTURA EM POSTOS DE SAÚDE	USO REGULAR DO SOLO PARA GERAÇÃO DO ESPAÇO E REGULAMENTAÇÃO DE ACI	
	CULTURA	FALTA DE CENTRO MULTICULTURAL	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
		AUSÊNCIA DE VALORIZAÇÃO DA CULTURA LOCAL	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
		FALTA DE CONSERVAÇÃO DOS PRÉDIO HISTÓRICOS	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
		MANUTENÇÃO DA CULTURA DA PESCA ARTESANAL	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
		MANUTENÇÃO DA CULTURA DO BOI DE MAMÃO	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
	EDUCAÇÃO	DESVALORIZAÇÃO DA HISTÓRIA DA AVIAÇÃO FRANCESA	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
		RANCHO DE PESCA SEM ÁGUA, LUZ E IMPOSSIBILIDADE DE REFORMAS	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
	SEGURANÇA	FALTA DE INSTITUIÇÕES DE ENSINO NA REGIÃO (SUPERIOR E TÉCNICO)	USO REGULAR DO SOLO PARA GERAÇÃO DO ESPAÇO E REGULAMENTAÇÃO DE ACI	
		AUSÊNCIA DE PONTOS E POSTOS POLICIAIS	USO REGULAR DO SOLO PARA GERAÇÃO DO ESPAÇO E REGULAMENTAÇÃO DE ACI	ESTIMULAR MAIS POSTOS POLICIAIS NO BAIRRO.
	HABITAÇÃO SOCIAL	CONTRUIÇÕES IRREGULARES ESTÃO Trazendo Falta de SEGURANÇA	USO REGULAR DO SOLO	
SANEAMENTO BÁSICO	FALTA DE HABITAÇÃO SOCIAL	ESTÍMULO REAL QUE FUNCIONE NA PRÁTICA	ESTRUTURAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE UM PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL CLARO E FUNCIONAL.	
	FALTA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	USO REGULAR DO SOLO		
	LIGAÇÕES CLANDESTINAS DE ESGOTO NA REDE PLUVIAL	USO REGULAR DO SOLO		
	LIGAÇÕES CLANDESTINAS DE ESGOTO NA REDE INOPERANTE DA CASAN	USO REGULAR DO SOLO		
	CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO	USO REGULAR DO SOLO		
	FALTA DE EMPREGOS NO BAIRRO	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS	ESTIMULAR OFERTA DE EMPREGO NO BAIRRO.	
	FALTA DE ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS		
DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO	DIFICULDADES PARA ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO	DESBUROCRATIZAR A LEI ESTIMULANDO QUEM QUER FAZER CERTO		
	BUROCRACIA PARA LICENCIAMENTOS AMBIENTAIS	DESBUROCRATIZAR A LEI ESTIMULANDO QUEM QUER FAZER CERTO		
	BUROCRACIA PARA ALAVARÁS DE CONSTRUÇÃO	DESBUROCRATIZAR A LEI ESTIMULANDO QUEM QUER FAZER CERTO		
	BUROCRACIA EM EXCESSO PARA EMPREENDEDORES REGULARES	DESBUROCRATIZAR A LEI ESTIMULANDO QUEM QUER FAZER CERTO		
	INSEGURANÇA JURÍDICA NA IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS E COMÉRCIOS	CRIAR CRITÉRIOS NA LEGISLAÇÃO QUE NÃO PERMITAM INTERPRETAÇÕES DÚBIAS		
	AUSÊNCIA DE ÁREAS COMERCIAIS	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS		
	AUSÊNCIA DE ÁREAS DESTINADAS A PARQUE TECNOLÓGICOS QUE FORAM TRANSFORMADAS EM AUE	DESTINAR ÁREAS A PARQUE TECNOLÓGICO		
	AUSÊNCIA DE ÁREAS DESTINADAS A ECONOMIA CRIATIVA	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS E PARQUE TECNOLÓGICOS		
	BUROCRACIA PARA INDÚSTRIAS DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL	DESBUROCRATIZAR A LEI ESTIMULANDO ATIVIDADES INDUSTRIAIS DE BAIXO IMPACTO		
	AUSÊNCIA DE ESPAÇOS PARA ATIVIDADE HOTELEIRA	DESTINAR ÁREAS E USOS PARA ATIVIDADE HOTELEIRA		

FALTA CONTRAPARIDAS DE EIV APLICADAS DIRETA NO BAIRRO	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	POSSIBILIDADE DE OUTORGA TAMBÉM POR UNIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS
DESBUROCRATIZAÇÃO PARA EIV	SER NECESSÁRIO POR JULGAMENTO ESPECÍFICO POIS EMPREENDIMENTOS DE PEQUENO PORTE, DEPENDENDO DA SITUAÇÃO PODEM CAUSAR MAIS IMPACTO QUE EMPREENDIMENTO DE GRANDE PORTE	
FALTA DE PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS PARA INSTALAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
FALTA DE USO MISTO NAS ÁREAS RESIDENCIAIS	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS	
FALTA DE DEFINIÇÃO PARA ÁREAS QUE PERMITAM A INSTALAÇÃO DE COMÉRCIOS DESDE QUE RESPEITEM LOCOMOÇÃO, RESÍDUOS E BARULHO.	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVOS COMÉRCIOS	
FALTA DE ESTÍMULO A USO DE VEÍCULOS ATIVOS OU COLETIVOS	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVAS CENTRALIDADES	IMPLEMENTAR O INCENTIVO AO RECUIOS PARA ÔNIBUS NAS VIAS.
EXCESSO DE USO DE VEÍCULOS MOTORIZADOS	USO MISTO, ESTÍMULO A NOVAS CENTRALIDADES	
ILUMINAÇÃO PRECÁRIA	USO DO SOLO REGULAR	
SEGURANÇA	USO DO SOLO REGULAR	
RUAS ESTREITAS DEMAIS	USO DO SOLO REGULAR	
FALTA DE LIGAÇÃO ENTRE RUAS	USO DO SOLO REGULAR	PLANO DE CONCTIVIDADE ENTRE VIAS PRINCIPAIS E ALTERNATIVAS.
ABERTURA DE NOVAS VIAS DE ACESSO COM AS VIAS PRINCIPAIS	USO DO SOLO REGULAR	
MELHORIAS DAS VIAS ATUAIS COM ACESSO AS PRINCIPAIS	REPLANEJAMENTO DE VIAS E INTERLIGAÇÕES NA REGIÃO	
FALTA DE LIGAÇÃO ENTRE RUA DO GRAMAL E SC	REPLANEJAMENTO DE VIAS E INTERLIGAÇÕES NA REGIÃO	URGENTE AÇÃO PARA OFICIALIZAÇÃO DE RUAS.
FALTA DE ACESSIBILIDADE EM CALÇADAS	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	
CALÇADAS FORA DE PADRÃO	OUTORGA ONEROSA APLICADA DIRETAMENTE NO BAIRRO	RESTAURAÇÃO DE CALÇADAS PARA ACESSIBILIDADE DE ACORDO COM PLANO CALÇADA CERTA. PLANO DE ARBORIZAÇÃO.
MALHA VIÁRIA PRECÁRIA	REPLANEJAMENTO DE VIAS E INTERLIGAÇÕES NA REGIÃO	ESTUDAR POSSIBILIDADE DE ESTIMULAR USO DOS AFASTAMENTOS DAS TORRES DE ALTA TENSÃO PARA USO DE VIA.
AV. EUCALIPTOS PRECÁRIA	REPLANEJAMENTO DE VIAS E INTERLIGAÇÕES NA REGIÃO	
FALTA DE CONECTIVIDADE	REPLANEJAMENTO DA ESTRUTURA DE CICLOVIAS E CICLOFAIXAS NA REGIÃO	IMPLEMENTAR PLANO GERAL DE MOBILIDADE DE TODOS OS MEIOS POSSÍVEIS.
FALTA DE PLANEJAMENTO	REPLANEJAMENTO DA ESTRUTURA DE CICLOVIAS E CICLOFAIXAS NA REGIÃO	
CRESCIMENTO DESORDENADO	USO REGULAR DO SOLO, RETORNO DO USO MULTIFAMILIAR EM ARP 2.5 PARA ESTÍMULO AO CERTO	
CONSTRUÇÕES MULTIFAMILIAR IRREGULAR	USO REGULAR DO SOLO, RETORNO DO USO MULTIFAMILIAR EM ARP 2.5 PARA ESTÍMULO AO CERTO	
OBRAS IRREGULARES	USO REGULAR DO SOLO, RETORNO DO USO MULTIFAMILIAR EM ARP 2.5 PARA ESTÍMULO AO CERTO	
ATIVIDADE IMOBILIÁRIA IRREGULAR	USO REGULAR DO SOLO, RETORNO DO USO MULTIFAMILIAR EM ARP 2.5 PARA ESTÍMULO AO CERTO	

C) Proposta de Vias Incentivadas:

Este Conselho analisou e promoveu dinâmica específica para tratar do mapa de vias incentivadas. Tivemos como premissa o mapa apresentado pelo IPUF no caderno de diretrizes do Campeche. A partir disso, destacamos o excelente trabalho realizado pelos técnicos, mas entendemos que para nós, conhecedores do dia a dia do bairro, algumas melhorias possam ser realizadas através de alterações no mapa apresentado.

Sendo assim, a partir de 10 mapas desenhados pela sociedade, chegamos a versão final conforme apresentamos abaixo bem como enviamos mapa físico em anexo:



D) Gabarito e Usos- Proposta:

Após exaustivo debate sobre a questão de gabarito máximo no bairro bem como uso uni ou multifamiliar, viemos apresentar proposta que observamos ser adequada ao bairro tendo em vista 3 critérios de análise: **contenção de obras irregulares, estímulo a transformação das vias principais e manutenção da identidade do bairro.**

Uso Multifamiliar em ARP 2.5 – Considerando o grande número de unidades clandestinas que surgiram no bairro desde que as áreas de ARP tiveram uso exclusivo unifamiliar e considerando a dignidade para com aquelas famílias que guardaram seus terrenos ao longo de gerações como patrimônio familiar, recomendamos que tal uso seja revertido a multifamiliar. Atentamos para que após revisada a lei, além de efetiva fiscalização, seja rigorosamente analisado o impacto na mobilidade que a aprovação de um empreendimento possa ocasionar. Que não se aprove empreendimentos em pequenas servidões e ruas que não comportarem tal fluxo;

Gabarito Máximo – Considerando que junto as vias principais pretende-se acelerar o processo de transformação, considerando que para adequação das suas edificações os proprietários precisam ter no mínimo o mesmo potencial construtivo garantido, considerando que na av. Pequeno Príncipe, SC 405 e SC 406 temos muito mais a transformar do que fazer novo tendo vista que tais avenidas já são na sua maioria ocupadas, considerando que precisamos manter a identidade do bairro como um todo, recomendamos que:

D.1 – Nas avenidas consideradas como Centrais, que estão como amarelas no mapa de diretrizes do IPUF, que se resumem a Av. Pequeno Príncipe, SC 405 e SC 406, se mantenha a proposta do IPUF podendo estas funcionar com 2 pavimentos já propostos pelo zoneamento, acréscimo de 2 pavimentos por outorga incentivada e acréscimo de 1 pavimento por estímulo a uso misto (econômico);

D.2 – Nas demais localidades se mantenha o que era no plano passado. 2 pavimentos pelo que prevê o zoneamento atual acrescidos de pavimento pilotis e pavimento ático, os quais descreveremos a frente maiores critérios;

D.3 – Pavimento Pilotis: que possa ser utilizado em empreendimentos de uso misto ou de uso apenas residencial. Quando residencial, que ele não possa comportar unidade autônoma, apenas vagas de garagem ou área comum ao condomínio. Quando em uso misto que ele possa receber até 50% da sua projeção por unidades comerciais tornando as fachadas ativas e integrando com a sociedade, os outros 50% devem ser destinados a vagas de garagem e uso comum ao condomínio;

D.4 – Pavimento Ático: considerando que o pavimento ático é um grande aliado a “pagar a conta da transformação” sugerimos que o seu uso retorne conforme funcionava no plano antigo. Tal pavimento podendo ser ocupado com área fechada em até 50% da área de projeção da laje, podendo ser área comum ou privada ao condomínio;

D.5 – Quando o térreo ou pilotis contiver uso comercial, que se tenha liberdade de altura no pé direito deste pavimento visando o conforto visual e dando liberdade a conceitos de arquitetura e urbanismo que sejam promovidos nessas unidades. Frisando que não possa se ter um pavimento intermediário nesta composição;

D.6 – Toda nossa proposta restringe a uso de no máximo 5 pavimentos em vias centrais e de no máximo 4 pavimentos nas demais vias e regiões;

D.7 – Este Conselho não concorda com aprovação de empreendimentos multifamiliares sem vagas de garagem. Na região central da cidade são outros parâmetros, mas no nosso bairro esta medida ocasionará uma série de problemas.



Dos Encaminhamentos:

Certo da atenção dos senhores, solicitamos que:


- 1) As diretrizes da comunidade estejam sejam ouvidas e possam ser expressas no texto de revisão da Lei;
- 2) Este executivo municipal receba este Conselho para falarmos dos pontos que são paralelos ao tema Plano Diretor afim de traçarmos uma estratégia de ações.

Florianópolis, 27 de Julho de 2022.

Diretoria do Conselho Comunitário do Campeche.



Marcel Gomes Pereira
Presidente



Rodrigo da Silva Vieira
Vice Presidente