

REVISÃO DO



PLANO DIRETOR

FLORIANÓPOLIS



CADERNO 02.10:

INGLESES DO RIO VERMELHO

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DISTRITAL



VAMOS PLANEJAR FLORIPA JUNTOS

Quem mora em Florianópolis, vê que a cidade está em constante crescimento. Isso é muito bom! Mas todo desenvolvimento precisa ser planejado. Temos grandes desafios de mobilidade, estruturas públicas de lazer, habitação social, invasões em áreas de preservação e tantos outros que necessitam ser superados.

Todos os dias, milhares de pessoas precisam percorrer longas distâncias para realizar suas atividades, outras desistem de morar aqui ou moram de forma irregular por conta do alto preço dos imóveis e da baixa oferta de habitação popular e áreas de preservação são constantemente ameaçadas com invasões.

Muitos desses problemas acontecem porque a cidade tem um Plano Diretor que não conversa com as necessidades da população. Apoiado em ampla equipe técnica, de diversos setores da Prefeitura, o município está propondo a revisão do Plano. A partir de 13 audiências públicas realizadas nos distritos e mais uma ao final, além de uma consulta pública, queremos permitir ampla participação para a construção de uma proposta.

A adequação do Plano é o primeiro passo para buscar o equilíbrio para que tenhamos bairros completos que respondam a necessidades dos seus moradores, tornando a cidade mais democrática, inteligente e inclusiva. Isso passa pela contribuição de vários setores da sociedade e também pela sua. Analise o material disponível, compareça à audiência do seu distrito e ajude a construir uma cidade cada vez mais melhor.

Topázio Neto
Prefeito de Florianópolis

COMISSÃO MULTIDISCIPLINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Coordenação Geral

Carlos Leonardo Costa Alvarenga (Advogado)

Coordenador Geral

Alexandre Felix (Geógrafo)

Secretário Executivo

Tatiana Filomeno (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Institucional

Eliza Della Barba (Jornalista)

Coordenação de Comunicação Institucional

Vanessa dos Santos Costa (Secretariado Executivo)

Secretaria Institucional

Coordenação Técnica

Cibele Assmann Lorenzi (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Técnica Geral

Kaliu Teixeira (Geógrafo)

Coordenação Técnica de Gestão Territorial

Ivanna Carla Tomasi (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Técnica de Desenvolvimento Urbano

Beatriz Campos Kowalski (Advogada, Administradora)

Coordenação Técnica Ambiental

Karoline da Silva (Advogada)

Coordenação Técnica Jurídico-Legislativa

Equipe Técnica Multidisciplinar:

Bianca Ana Coelho (Arquiteta e Urbanista)

Maurício Back Westrupp (Engenheiro Civil)

Elisa de Oliveira Beck (Arquiteta e Urbanista)

Pedro Jablinski Castelhana (Arquiteto e Urbanista)

Maíra Mesquita Maciorowski (Arquiteta e Urbanista)

Rodrigo Lapa (Arquiteto e Urbanista)

Thales Augusto Pereira Nunes (Engenheiro Civil)

Júlia Ceccon Ortolan (Arquiteta e Urbanista)

Júlia Silveira Paegle (Engenheira Civil)

Kelly Cristina Vieira (Assistente Social)

Bruno Palha (Geógrafo)

Bruno Vieira Luiz (Engenheiro Sanitarista e Ambiental)

Tiago José Schmitt (Engenheiro Civil)

Rafael Henrique Rodrigues da Silva (Economista)

Comissão Multidisciplinar de Revisão do Plano Diretor (CMRPD), nomeada através do Decreto N. 23.875, de 11 de maio de 2022 e Decreto N. 23.907, de 24 de maio de 2022. Integra contribuições de técnicos e profissionais de outras Secretarias do Município.

COMISSÃO MULTIDISCIPLINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Conselho Executivo

Michel de Andrado Mittmann | **Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana**

Juliano Richter Pires | **Secretaria Municipal de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico**

Carlos Araújo Gomes | **Secretaria Municipal de Segurança Pública**

Nelson Mattos Júnior Gomes | **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Rafael de Lima | **Gabinete do Prefeito**

Aline Cabral Vaz | **Superintendência de Comunicação**

Carlos Alberto Justo da Silva | **Secretaria de Saúde**

Mauricio Fernandes Pereira | **Secretaria de Educação**

Guilherme Pereira de Paulo | **Secretaria do Continente e Assuntos Metropolitanos**



POR QUE ALTERAR O PLANO DIRETOR?

pela efetivação das diretrizes do plano

Florianópolis não é mais a mesma que há dez anos. Por isso, muitos pontos do atual Plano Diretor já não se encaixam mais na cidade e impedem que ela se desenvolva. Com a revisão do Plano Diretor, será possível atualizar a legislação de acordo com as necessidades atuais da população, levando em consideração as carências e potencialidades de cada distrito. Além disso, a revisão do Plano se faz necessária pois muitas de suas diretrizes e propostas não se efetivaram nesses anos e a lei precisa de um aprimoramento para que a cidade prevista no Plano se torne realidade. A operação da lei atual vem demonstrando fragilidades, tanto por não melhorar a qualidade de vida nos bairros quanto por apresentar erros e incongruências que dificultam sua aplicação, gerando insegurança para os moradores e empreendedores de Florianópolis. Ainda, essas inconsistências dificultam e atrapalham o serviço público, tornando-o lento e custoso.

É importante que a população participe efetivamente da construção da revisão, dando sugestões para as alterações necessárias de acordo com as necessidades de cada distrito através da consulta pública e das audiências distritais. Sendo assim, o processo de revisão do Plano Diretor está sendo retomado, com início das audiências públicas nos distritos, a consulta pública e uma audiência final. Após essas etapas, será feita a compilação dos resultados das audiências e o envio, juntamente com o documento das propostas, para o Conselho da Cidade, que fará a apreciação. Após apreciado, o documento será protocolado pelo Prefeito de Florianópolis na Câmara Municipal.



1. Garantir a efetivação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor



2. Fortalecer o planejamento e a gestão territorial



3. Promover bairros e cidade mais eficientes, inteligentes e sustentáveis;



4. Conservar as áreas de preservação permanente



5. Promover a geração e valorização de espaços públicos



6. Criar as condições para uma mobilidade sustentável



7. Favorecer as moradias de interesse social



8. Garantir a segurança jurídica e o equilíbrio econômico

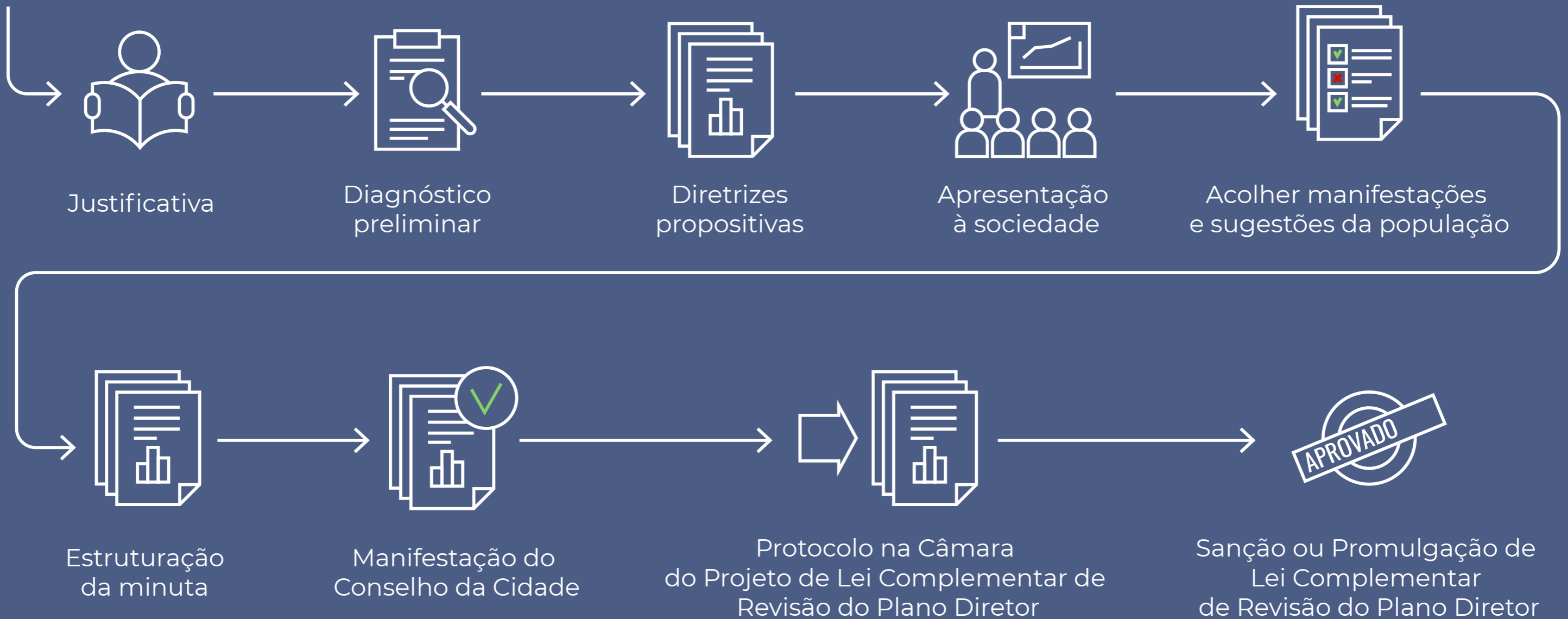


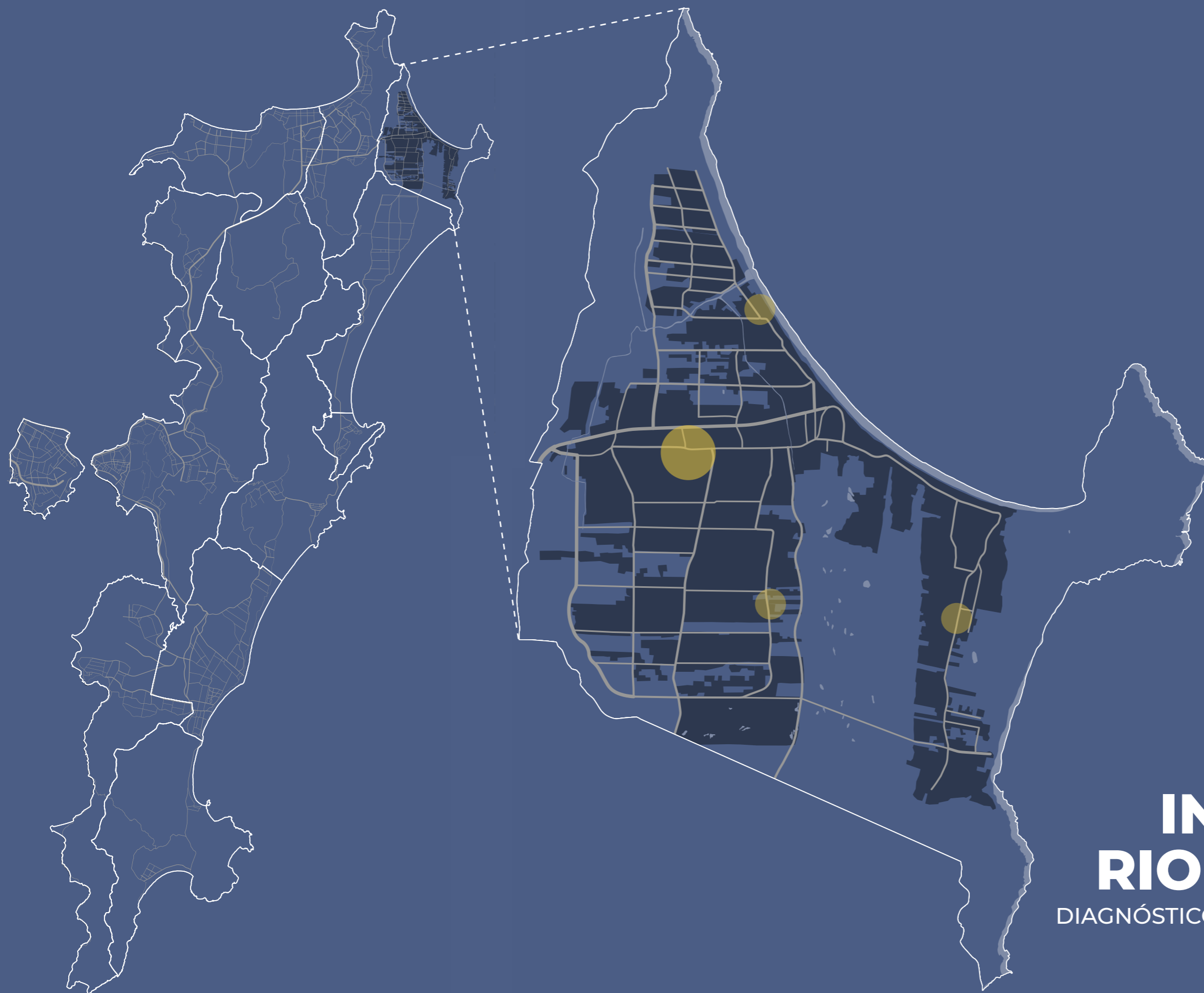
9. Valorizar a arquitetura sustentável e de qualidade



10. Promover a inclusão social e redução de desigualdades

FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE REVISÃO





INGLESES DO RIO VERMELHO

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DOS DISTRITOS



DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DOS INGLESES DO RIO VERMELHO

Sobre este caderno

O presente documento dispõe de um diagnóstico territorial multitemático e detalhado das divisões administrativas do município: os Distritos. Florianópolis possui uma divisão interna de 12 distritos, sendo que um deles é subdividido em Continente e Insular, totalizando na prática 13 divisões.

Buscando apresentar uma leitura qualificada que expresse a realidade e a especificidade de cada local, neste caderno foram compiladas análises técnicas de diferentes temas como estrutura e morfologia urbana, uso e ocupação do solo, áreas naturais, infraestrutura, mobilidade e desenvolvimento urbano. As análises foram realizadas por uma equipe multidisciplinar composta por geógrafos, arquitetos e urbanistas, engenheiros e outros profissionais, no âmbito da Comissão Multidisciplinar de Revisão do Plano Diretor (CMRPD), instituída por meio do Decreto Municipal n. 23.875/2022.

O retrato da cidade real apresentado é também analisado sob a ótica do Plano Diretor vigente, a Lei Complementar Municipal n. 482/2014. Dessa forma, ficam demonstradas atuais fragilidades e alguns direcionamentos para qualificar o processo de revisão em curso. O objetivo principal deste documento é balizar e compartilhar com a sociedade as leituras do território realizadas pelo poder público municipal, criando uma base sólida de conhecimento para a construção coletiva de propostas e cenários futuros da cidade de Florianópolis.

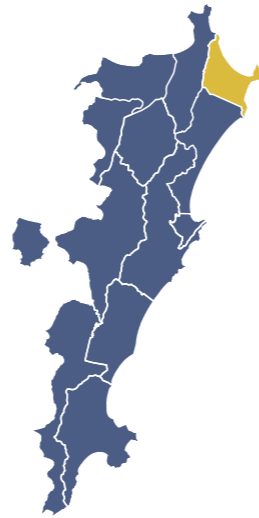
INTRODUÇÃO E APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	04
ASPECTOS NATURAIS RELEVANTES	06
ASPECTOS URBANÍSTICOS	08
Uso e ocupação do solo	10
Mobilidade	35
Equipamentos urbanos e comunitários	47
Infraestrutura urbana	49
Paisagem e patrimônio	51
ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS	52

01

INTRODUÇÃO E APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

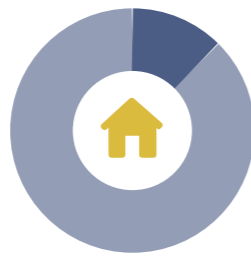
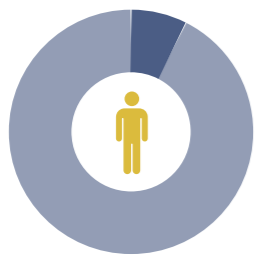
Localização

O distrito dos Ingleses do Rio Vermelho está localizado na região Norte do município, ocupa área de planície entre a cadeia de elevações e a orla marítima e representa uma centralidade de escala local e regional.



Dados Gerais Socioeconômicos

O distrito possui população de quase 30 mil habitantes (IBGE, 2010), comporta atualmente 24.613 unidades residenciais (PMF, 2022), que representam, respectivamente, 7,07% (2010) e 11,49% (2022) da densidade populacional de Florianópolis. As atividades econômicas são majoritariamente as de comércio e serviços, o distrito possui atualmente 502 mil metros quadrados de estabelecimentos não residenciais (PMF, 2022), representando 6,81% do total de área construída dos estabelecimentos do município. Percebe-se portanto um aumento populacional não acompanhado proporcionalmente pelo aumento de estabelecimentos não habitacionais.



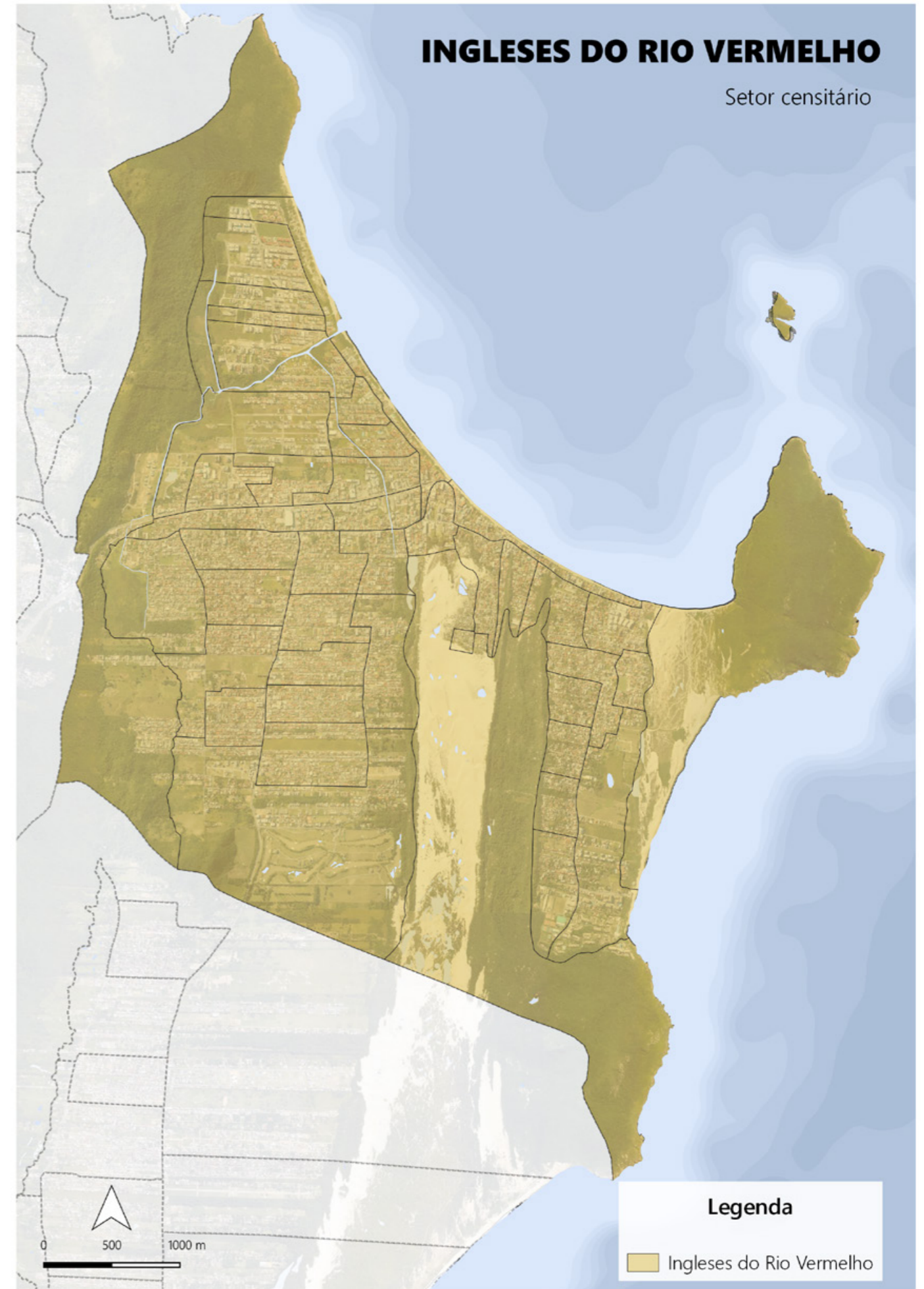
■ distrito ■ florianópolis

Limites Territoriais

Os limites territoriais do distrito estão delimitados no mapa ao lado e englobam 45 setores censitários, fazendo divisa a oeste com o distrito da Cachoeira do Bom Jesus e ao Sul com o distrito de São João do Rio Vermelho.

INGLESES DO RIO VERMELHO

Setor censitário



02

ASPECTOS NATURAIS RELEVANTES



O Distrito dos Ingleses contempla ecossistemas de planície, especialmente marcados por dunas e restingas litorâneas, bem como maciços rochosos de Floresta Ombrófila Densa. Seus recursos hídricos se destacam na Lagoa do Jacaré, localizada no Santinho, bem como pelos rios Ingleses e Capivari.

No que concerne às unidades de conservação, o Distrito abriga o Parque Natural Municipal da Lagoa do Jacaré das Dunas do Santinho, local de manifestações tradicionais da pesca artesanal. Junto às dunas dos Ingleses, denota-se a crescente pressão sobre as áreas protegidas e ambientalmente sensíveis.

Também possui parte de seu território compreendido nos limites da maior e mais recente

unidade de conservação municipal, denominada Refúgio de Vida Silvestre Municipal Meiembipe (REVIS Meiembipe). Localizado no complexo de maciços da porção centro-norte da Ilha de Santa Catarina, o REVIS Meiembipe abarca espaços de alta vulnerabilidade a problemas ambientais decorrentes de desmatamento, como deslizamentos de encostas, perda de mananciais hídricos e assoreamento de corpos d'água propensos a inundações nas áreas mais baixas. Com cerca de 60 km² de área total, o REVIS engloba partes dos bairros Itacorubi, João Paulo, Saco Grande, Monte Verde, Ratoes, Vargem Pequena, Vargem Grande, Vargem do Bom Jesus, Cachoeira do Bom Jesus, Ponta das Canas, Lagoinha de Pontas das Canas, Praia Brava, Ingleses, Rio Vermelho, Costa da Lagoa e Lagoa da Conceição.

03

ASPECTOS URBANÍSTICOS

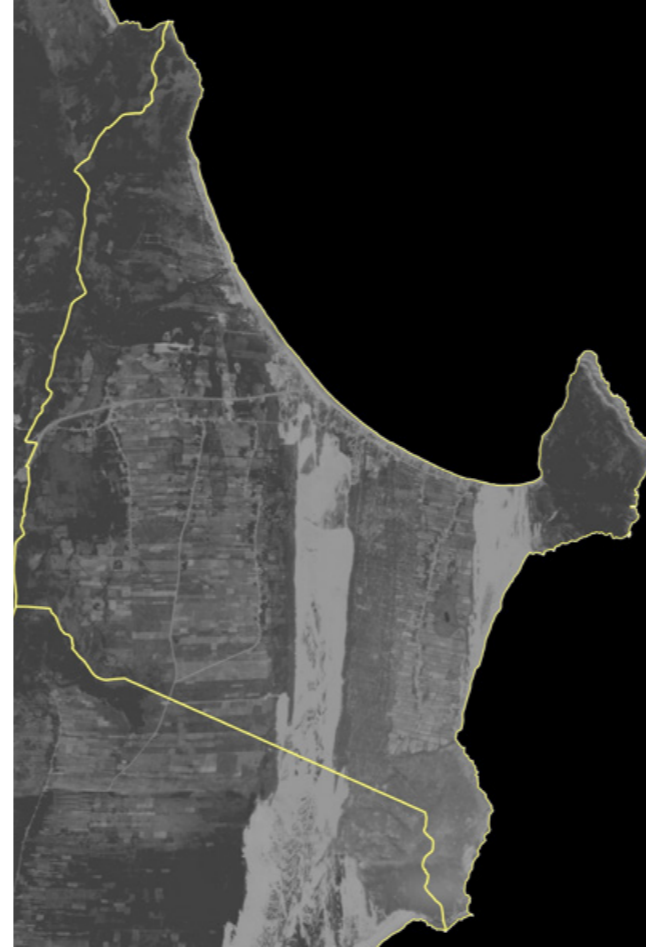


Localizado na porção norte da ilha, entre os costões das Aranhas (ao norte) e das Feiticeiras (ao sul), o distrito dos Ingleses do Rio Vermelho tem extensão territorial de 1.945,6 ha e estão incluídos no distrito as localidades dos Ingleses e do Santinho, delimitados por 6 Unidades Espaciais de Planejamento e 45 setores censitários.

1957



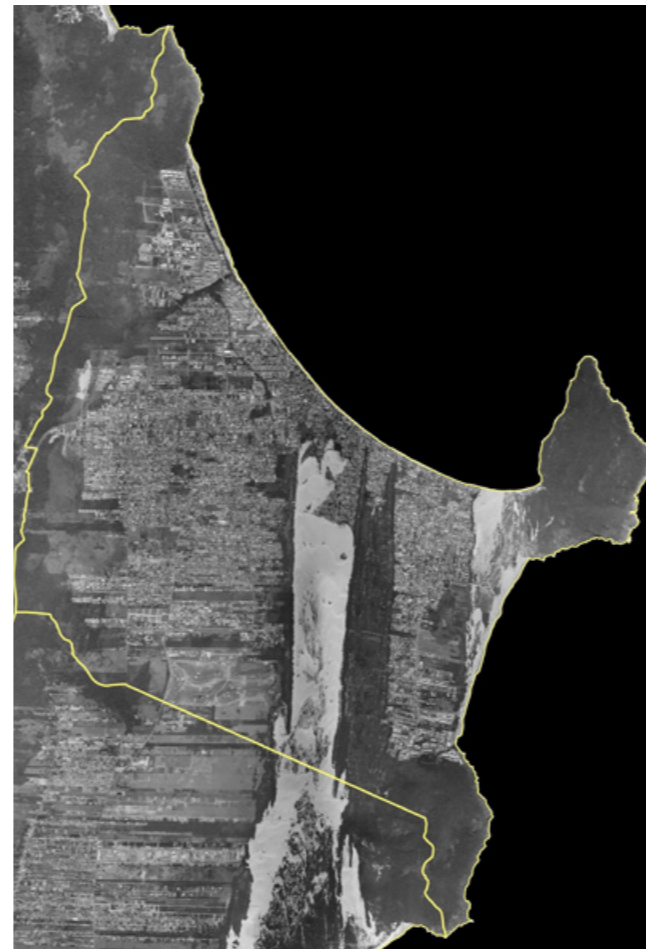
1977



1994

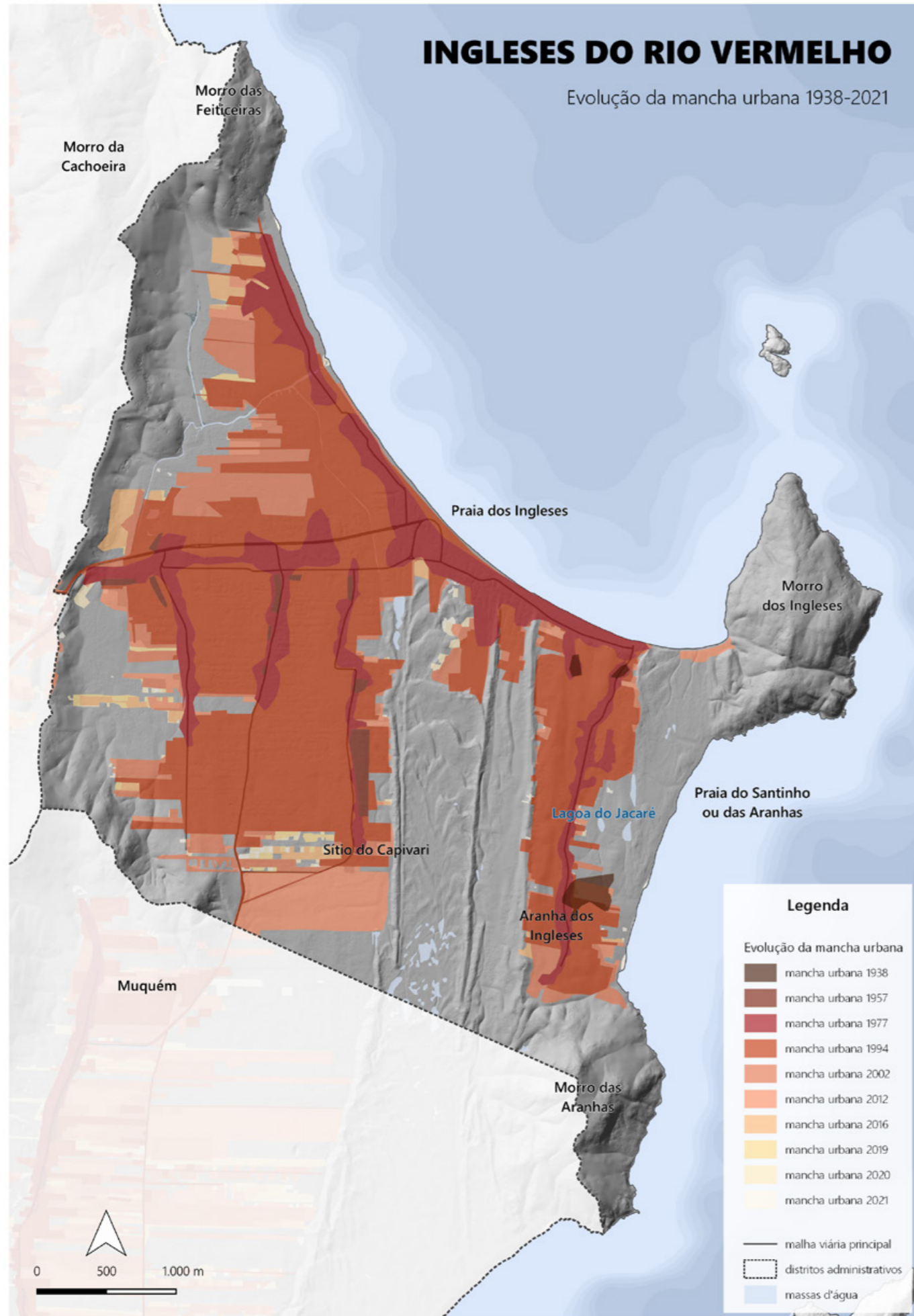


2012



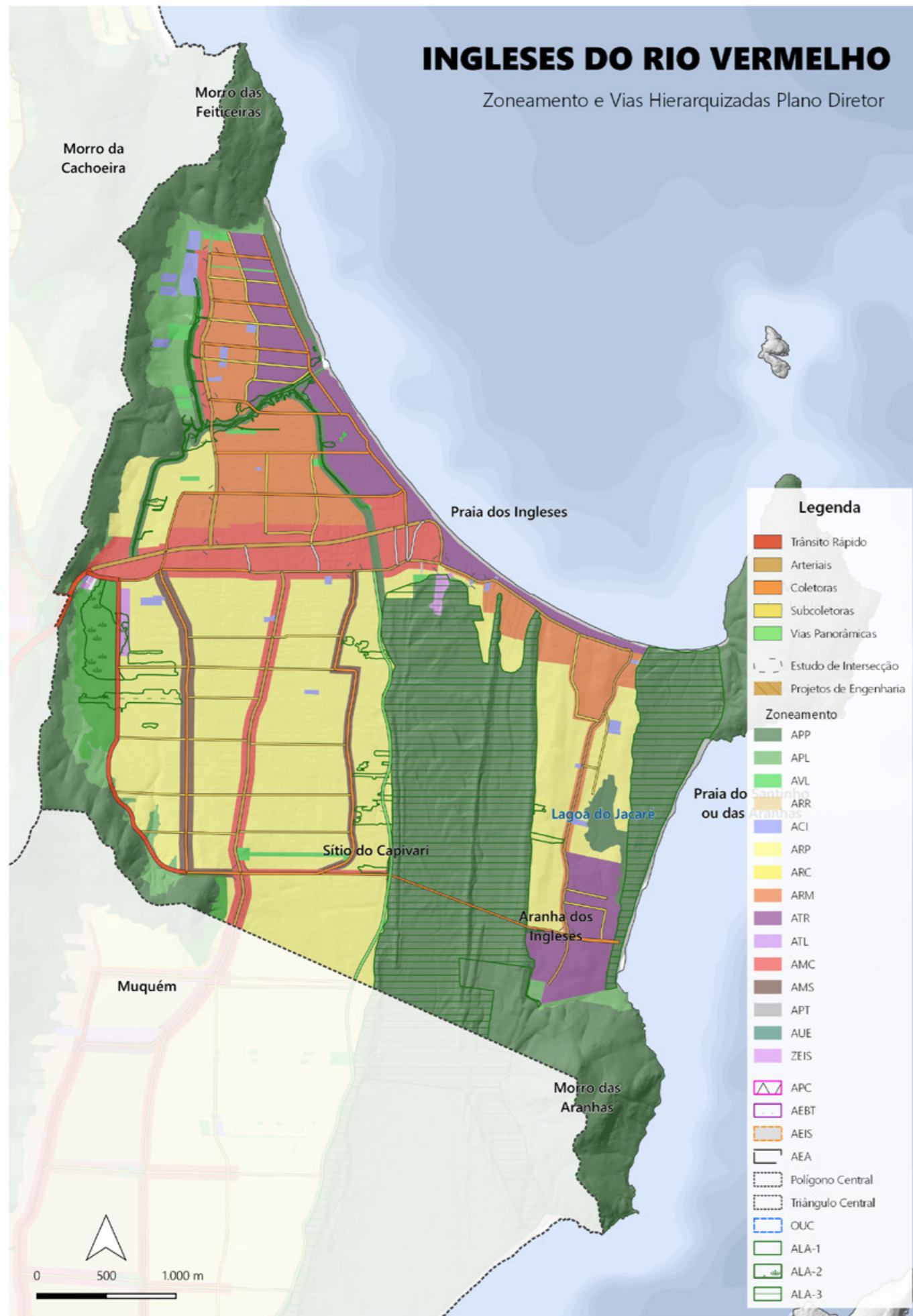
Evolução urbana

O distrito dos Ingleses originalmente constituiu núcleo pesqueiro e de pequenos agricultores, derivou importante contingente da população tradicional de Florianópolis que hoje convive com numerosos moradores vindos de outras regiões. Nas últimas décadas o distrito vem trocando a caracterização de balneário por setor urbano de ocupação permanente com forte centralidade para a região Norte.



Evolução urbana

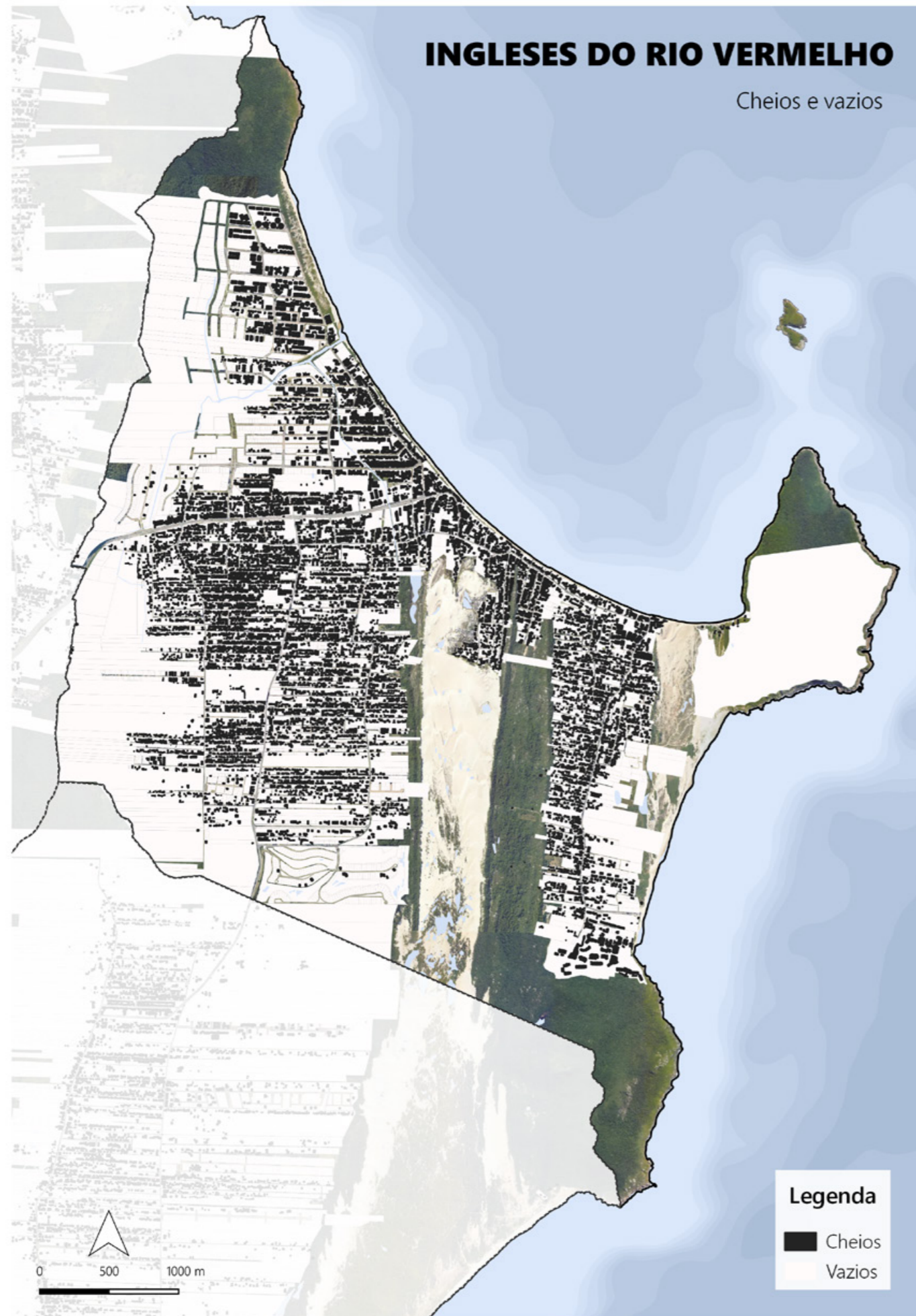
O mapa ao lado demonstra a evolução da mancha urbana no distrito, onde fica evidenciado que após o início de expansão ocorrida na década de 70, o distrito teve uma explosão demográfica entre os anos 2000 e 2020.



Uso e ocupação territorial

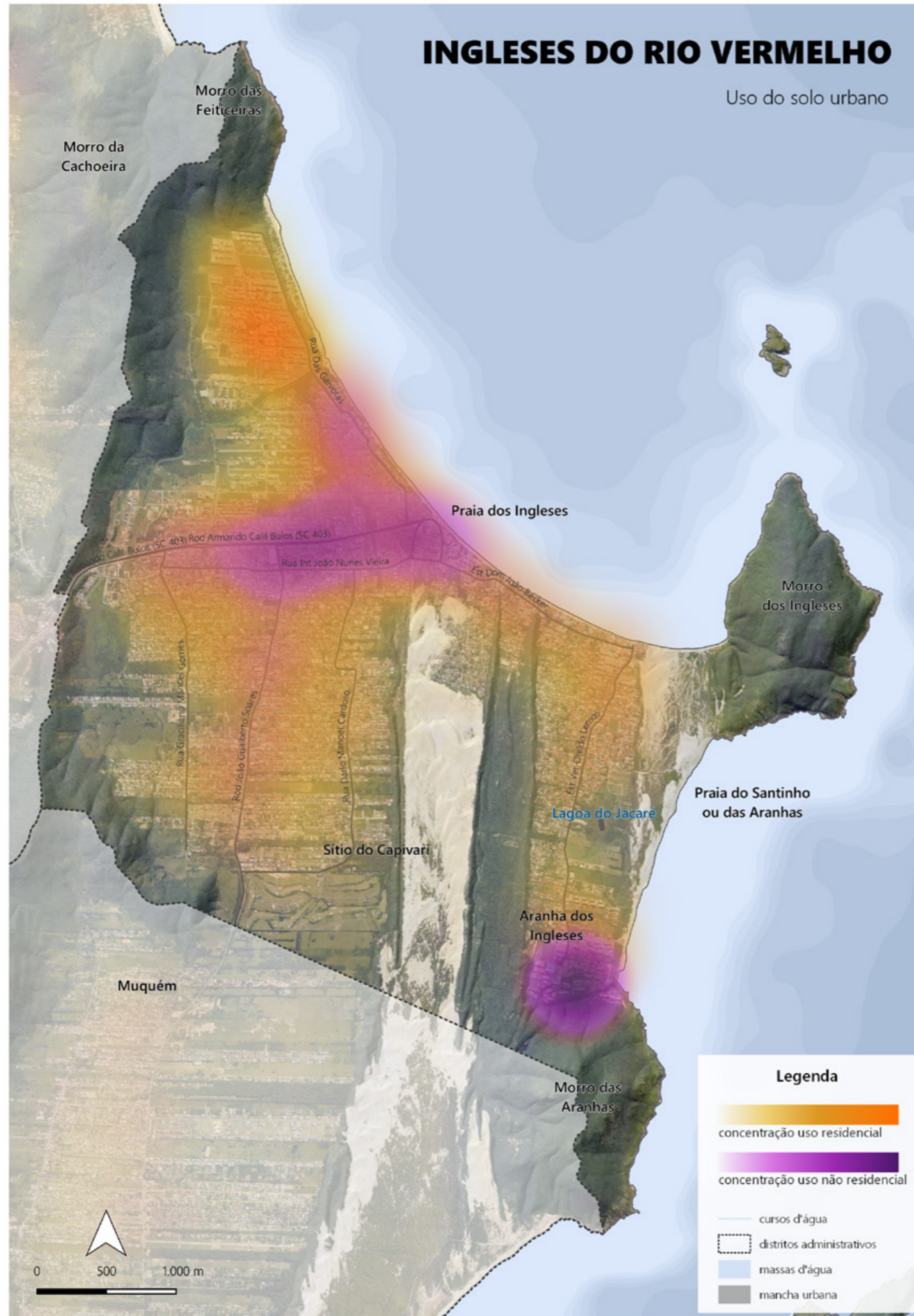
A análise do uso e ocupação territorial do distrito dos Ingleses inclui os zoneamentos presentes na legislação vigente, a relação entre espaços edificados e não edificados, a dinâmica entre usos residenciais e não residenciais existentes e o processo de verticalização do distrito.

Os zoneamentos instituídos pela LCM n.482/2014 estabelecem usos mistos (AMC, ARM, ATR e AMS) na porção norte do distrito e junto às vias estruturantes (SC 403, João Gualberto Soares, Graciliano Manoel Ramos e Dário Manoel Cardoso) e usos predominantemente residenciais (ARP) no restante do distrito. Quanto aos pavimentos, a legislação estabelece gabarito de 2 pavimentos nas ARPs e 3 ou 4 pavimentos nas áreas de uso misto (AMC, ARM, ATR e AMS), representando média densificação ao distrito.



Uso e ocupação territorial

O mapa de cheios e vazios expressa diferenças significativas nas formas de ocupação do distrito, o que se relaciona diretamente com o contraste entre os períodos de ocupação e os níveis de irregularidade fundiária.



Uso e ocupação territorial

Os levantamentos de usos existentes demonstram centralidade de usos não residenciais predominantemente na SC-403 e na Rua João Gualberto Soares, o mapa ao lado apresenta os usos presentes no distrito e sua distribuição no território.



Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

As Áreas de Interesse Social- AIS são as áreas ocupadas irregularmente por assentamentos de baixa renda, que se caracterizam por sua precariedade habitacional, urbanística e da titularidade da posse de terra, bem como por necessidades de ações de desenvolvimento social. No estudo realizado no ano de 2006 (COBRAPE, Estudo para Hierarquização de Assentamentos Subnormais) foram mapeadas 64 Áreas de Interesse Social no município, rebatidas no Plano Diretor (Lei Complementar nº 482/2014) como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), com exceção das AIS que foram ou devem ser totalmente reassentadas por situação de risco.

De acordo com a definição do Plano Diretor, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas, delimitadas no mapa de zoneamento, destinadas para moradia da população de interesse social e sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas quais predominem as seguintes condições: I - famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos; II - uso residencial; III - existência de habitações rústicas e/ou improvisadas, com

baixa qualidade dos materiais; IV - existência de moradias com adensamento habitacional excessivo e pela coabitação não voluntária; V - ocupações irregulares caracterizadas por loteamentos clandestinos e áreas de invasões; e VI - inexistência ou precariedade de infraestrutura urbana e comunitária". O Plano Diretor estabeleceu três classificações para as ZEIS: ZEIS 1 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde não há restrição legal ou técnica à ocupação, destinadas, prioritariamente a ações de regularização fundiária; ZEIS 2 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde há restrição legal ou técnica à ocupação, podendo ser destinadas a ações de regularização fundiária; e ZEIS 3 - os empreendimentos habitacionais de interesse social construídos de forma regular.

No distrito dos Ingleses estão localizadas duas AIS: Rua Adão dos Reis e Rua do Siri.

Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

A AIS - Rua Adão dos Reis, apesar de uma área já bastante consolidada, iniciada há mais de 30 anos, ocupa parcialmente uma área de dunas, e está demarcada como uma área de risco alto para movimentação de dunas, de acordo com a revisão do Plano Municipal de Redução de Risco – PMRR. Apesar de demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor, as características da comunidade não demonstram se tratar de uma comunidade de baixa renda, sendo comum a presença de casas de veraneio, pousadas e quitinetes para aluguel, cabendo uma reavaliação do zoneamento da área na atual revisão do Plano.

A AIS - Rua do Siri, ocupa totalmente uma área de dunas, desprovida de infraestrutura urbana, com risco de soterramento. Desta forma, deve ser feito o reassentamento total das 158 famílias* que ali vivem, sendo que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) classificou esta comunidade como prioritária para intervenção pelo poder público. Esta AIS não foi demarcada como

ZEIS no Plano Diretor, justamente pela necessidade de realocação.

Estão demarcadas também como ZEIS-3, outros dois terrenos de propriedade do município, adquiridas com a finalidade de construção habitacional para atendimento das famílias da Rua do Siri, porém, apesar de desenvolvido o projeto habitacional, não foram viabilizados.

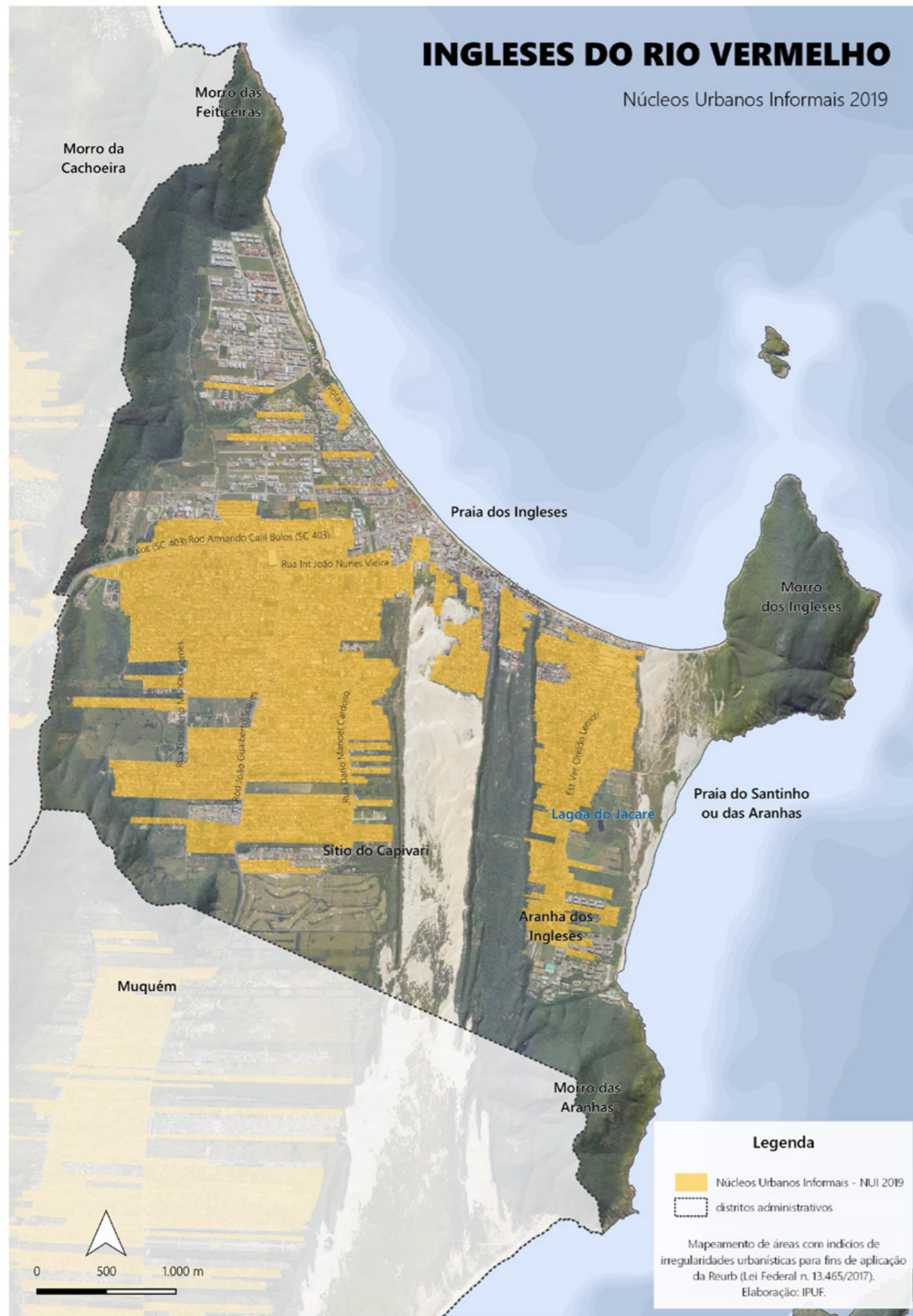
O Plano Diretor estabeleceu as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), definindo como locais destinados à intervenção urbanística sobrepostas às zonas urbanas, com a finalidade de flexibilizar o regime urbanístico para viabilizar e incentivar a produção habitacional de interesse social. As AEIS foram demarcadas sobre áreas ocupadas, porém subutilizadas, e áreas vazias, entretanto, pelo levantamento apresentado no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS- 2012), somente 26% do total dessas áreas não estão ocupadas.

Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

Entretanto, apesar da importância dos incentivos para as AEIS previstos no artigo 218 do Plano Diretor, é importante fazer uma ressalva. Além do aumento do coeficiente de aproveitamento, está previsto aumento na altura da edificação, porém não se refere ao número de pavimentos, o que invalida esse incentivo, que seria fundamental para estimular o fomento da habitação de interesse social. Desta forma, é fundamental a revisão dos incentivos dentro da discussão do Plano Diretor para sua efetiva aplicabilidade.

Embora o PLHIS tenha indicado áreas de AEIS no distrito, estas não foram rebatidas no Plano Diretor.

Salienta-se que em 8 anos de vigência do Plano Diretor, a produção habitacional de interesse social pelo mercado, especialmente para atender a faixa de renda de 3-6 salários mínimos é praticamente nula, o que comprova a necessidade urgente da discussão do tema na revisão do plano.



Estrutura fundiária (NUIs)

A estrutura fundiária do distrito dos Ingleses, assim como de outros distritos que tiveram expansão urbana sem o planejamento adequado, é composto por grande proporção de seu território em situação de irregularidade fundiária. O mapa ao lado representa os Núcleos Urbanos Informais (PMF, 2019) presentes no distrito.

O distrito possui 66,35% de sua área urbana em situação de irregularidade fundiária (PMF, 2019), sendo o terceiro distrito com maior índice de irregularidade, ficando atrás apenas dos distritos de São João de Rio Vermelho (81,84%) e do Campeche (71,80%).

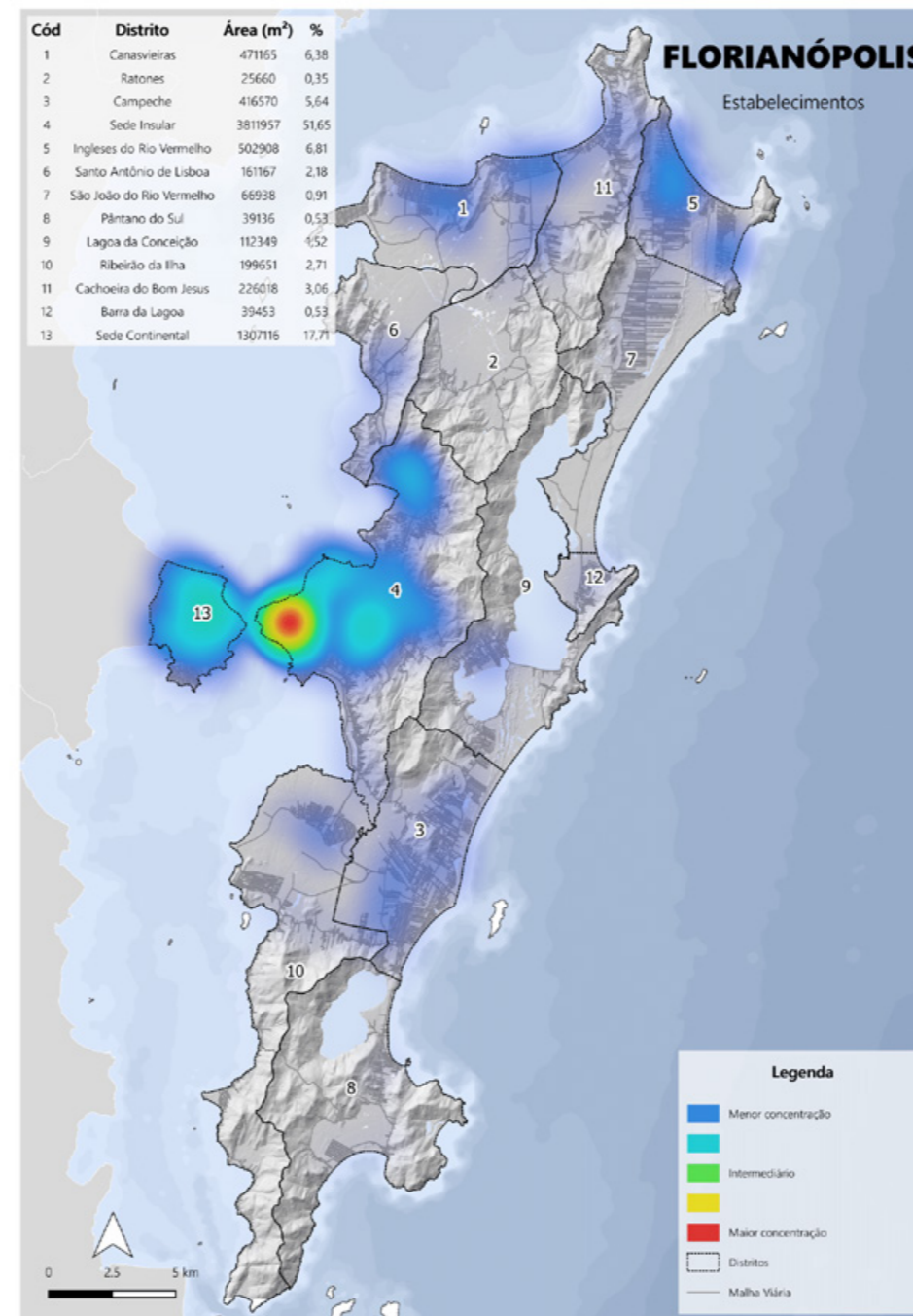
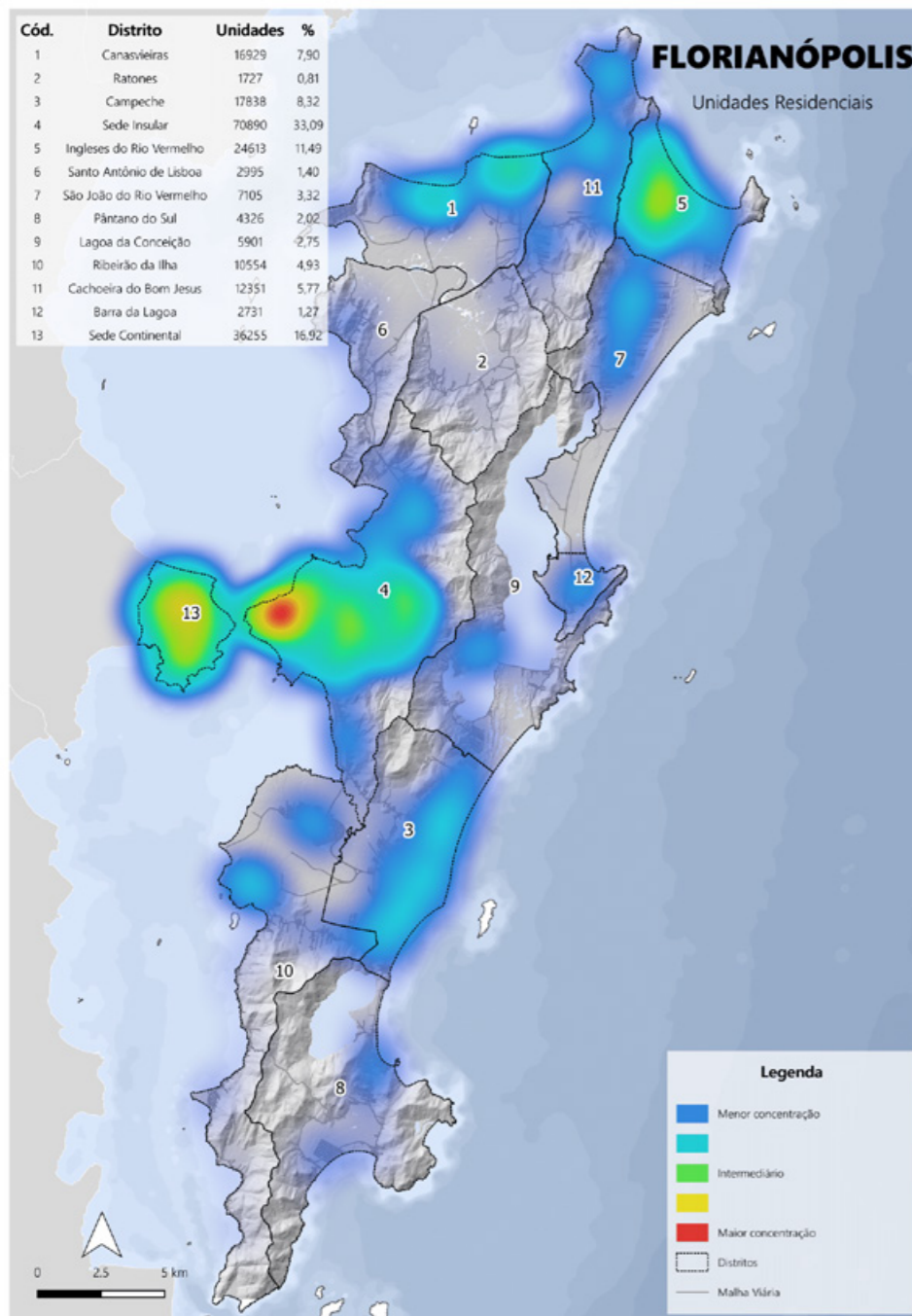
O alto percentual de irregularidade registrado provoca no distrito carências na destinação de áreas públicas para espaços de lazer e equipamentos comunitários como os de educação e saúde, além de prejudicar a mobilidade urbana, produzindo uma malha viária com estrutura incompatível com a densidade populacional e falta de conexões viárias adequadas.



Áreas Públicas

A áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários e áreas de lazer existentes no distrito serão melhor detalhadas no subcapítulo de Equipamentos urbanos e comunitários, contudo o mapa ao lado demonstra a localização das áreas de domínio público nas esferas municipal, estadual e federal presentes no distrito, onde pode-se observar que a grande maioria delas representam áreas destinadas pelo parcelamento regular do solo e de equipamento comunitários como escolas e unidades de saúde, além dos campos de Dunas de Ingleses e Santinho, tombados e de domínio municipal.

Centralidades



Aspectos globais

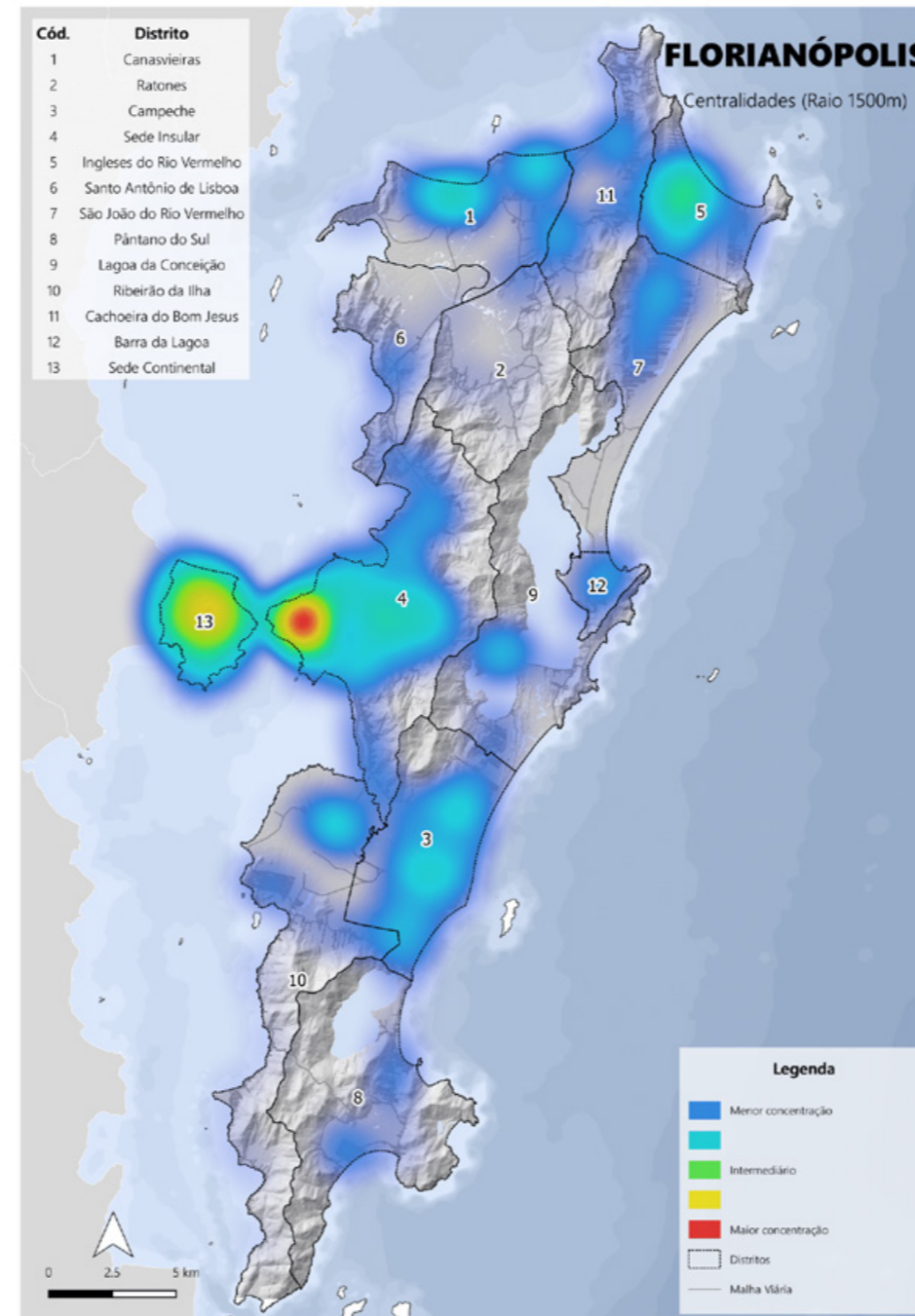
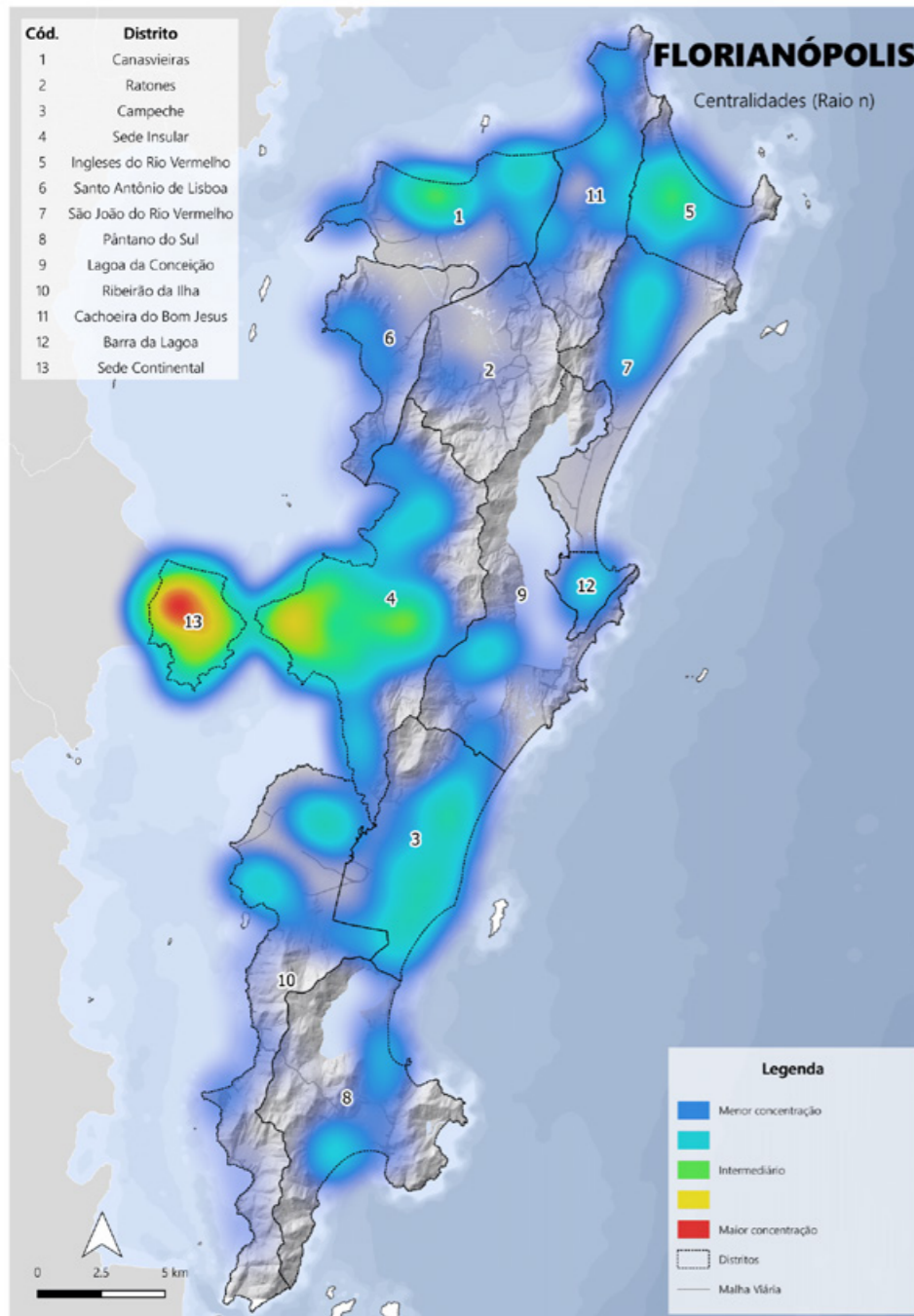
Poder de atratividade é termo chave para entender o conceito de centralidade urbana. Cidades com uma única centralidade, (ou uma única área com poder de atratividade) tendem naturalmente a promover grandes movimentos pendulares diários, isto é, pessoas saindo diariamente de suas residências para ir ao centro de compras, serviços e empregos que pode estar em uma região geograficamente afastada de seu bairro de residência. Cidades com várias centralidades apresentam opções de compras, serviços e empregos em diferentes regiões de seu território,

o que reduz o tempo gasto com deslocamento e reduz todos os impactos sociais e ambientais consequentes disso.

Para identificar as centralidades existentes, iniciou-se com a espacialização dos usos do solo em Florianópolis. Por meio da base tributária municipal, obteve-se o número de unidades residenciais (aproximadamente 214 mil) e sua localização no território municipal. Estudo similar foi realizado com os usos não residenciais cadastrados na base tributária municipal. Estes, no entanto, tiveram a área construída como

atributo de peso. Na sequência, aplicou-se a Teoria da Sintaxe Espacial (TSE) como um dos instrumentos, de natureza teórica, metodológica e técnica. Tal instrumento explora as medidas configuracionais de integração dos eixos viários urbanos, utilizando a análise angular de raio n e de raio 1500m. Com tais informações, desenvolveu-se um modelo espacial que interpola, em células com recortes mínimos do território municipal, os atributos oriundos das três variáveis e gera mapas de calor. Os mapas ao lado são os resultados do processo.

Centralidades

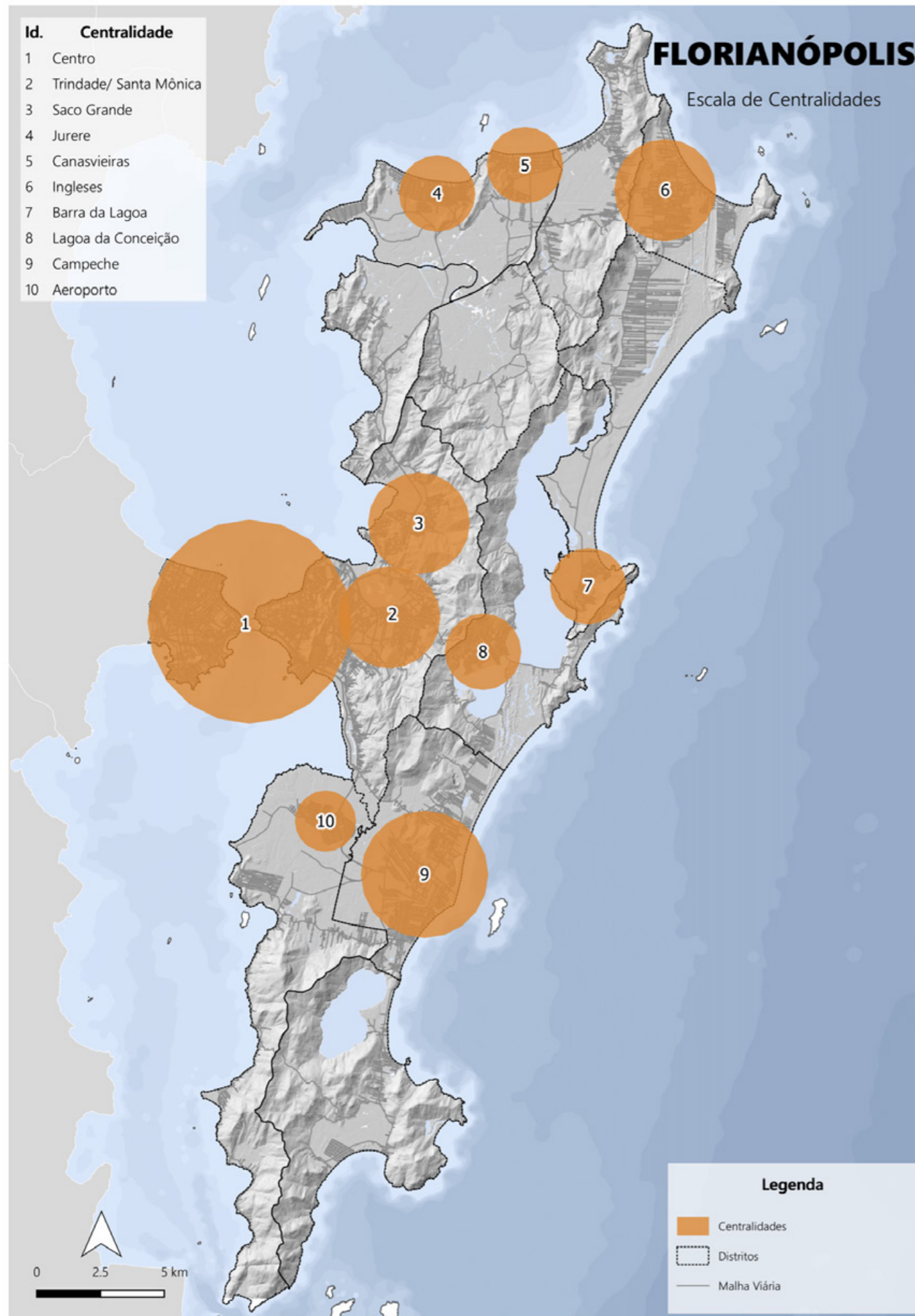


Aspectos globais

Quando se faz uma análise preliminar dos mapas citados, e das informações extraídas deles, além da localização das centralidades no território municipal, verifica-se que aproximadamente 50% das unidades residenciais, e conseqüentemente da população de Florianópolis, estão concentradas nos dois distritos que formam a sede municipal (sede continental e sede insular), enquanto outros 50% estão distribuídos em todos os outros 11 distritos (Canasvieiras, Ingleses, Rio Vermelho, Campeche, Pântano do Sul, Lagoa da Conceição, Barra da Lagoa, Ribeirão da Ilha, Ratones, Cachoeira do Bom Jesus e Santo Antônio de Lisboa). Além disso, os dois distritos sede abrigam aproximadamente 70% de todas as atividades não residenciais do município, enquanto todos os 11 demais distritos, a despeito de terem metade da população, recebem apenas 30% das atividades não residenciais. Uma simples relação, como a representada na tabela abaixo, escancara a diferença na prática:

Distritos	População (%)	Estabelecimentos (%)	Relação Estabelecimentos (%) / População (%)
Sede	50%	70%	1,4
Periféricos	50%	30%	0,6

Centralidades



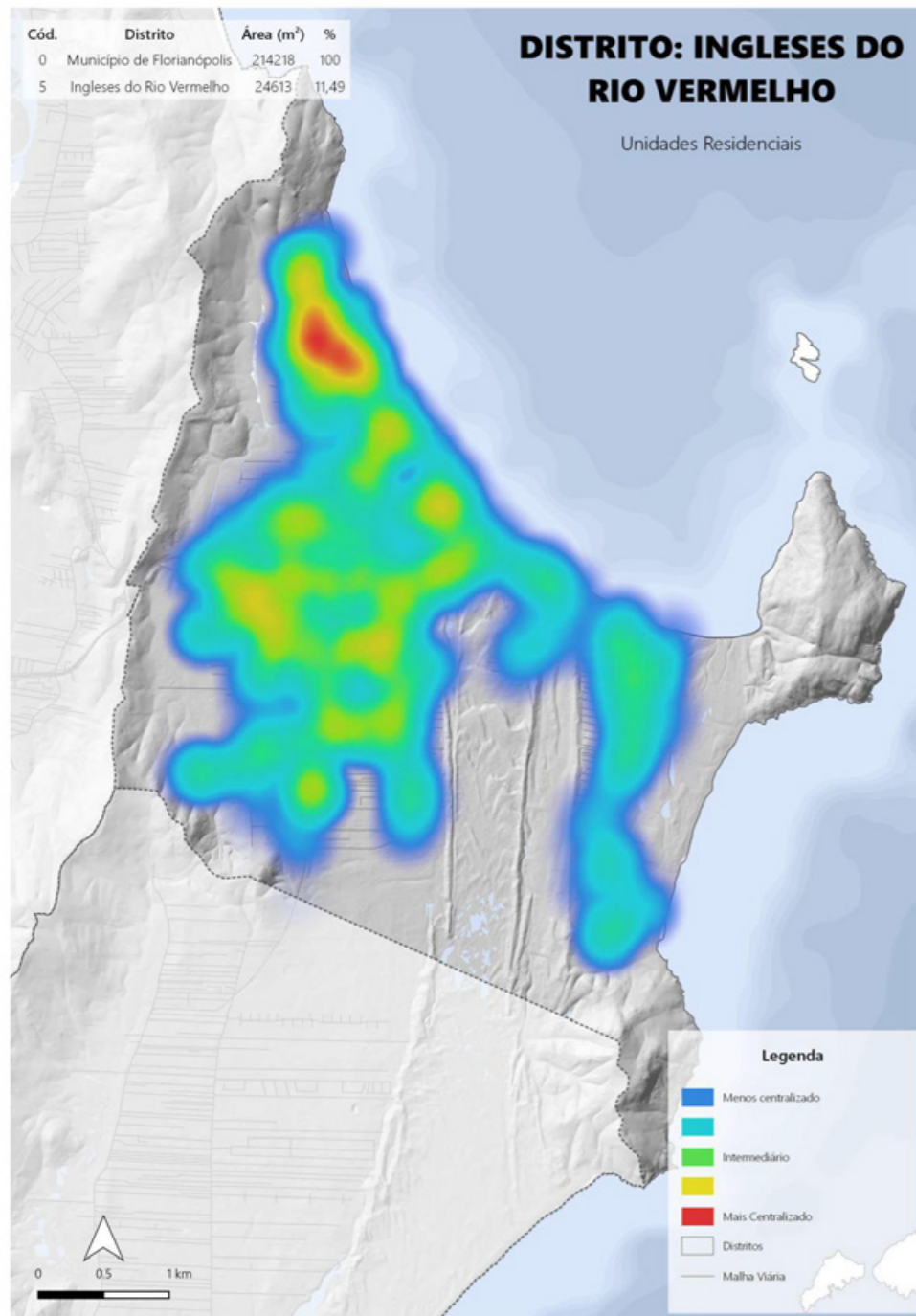
Aspectos globais

Em números gerais, verifica-se que a oferta de serviços e comércios por pessoa residente nos distritos sede é mais que duas vezes maior do que aquela observada por pessoa residente nos distritos periféricos, em média.

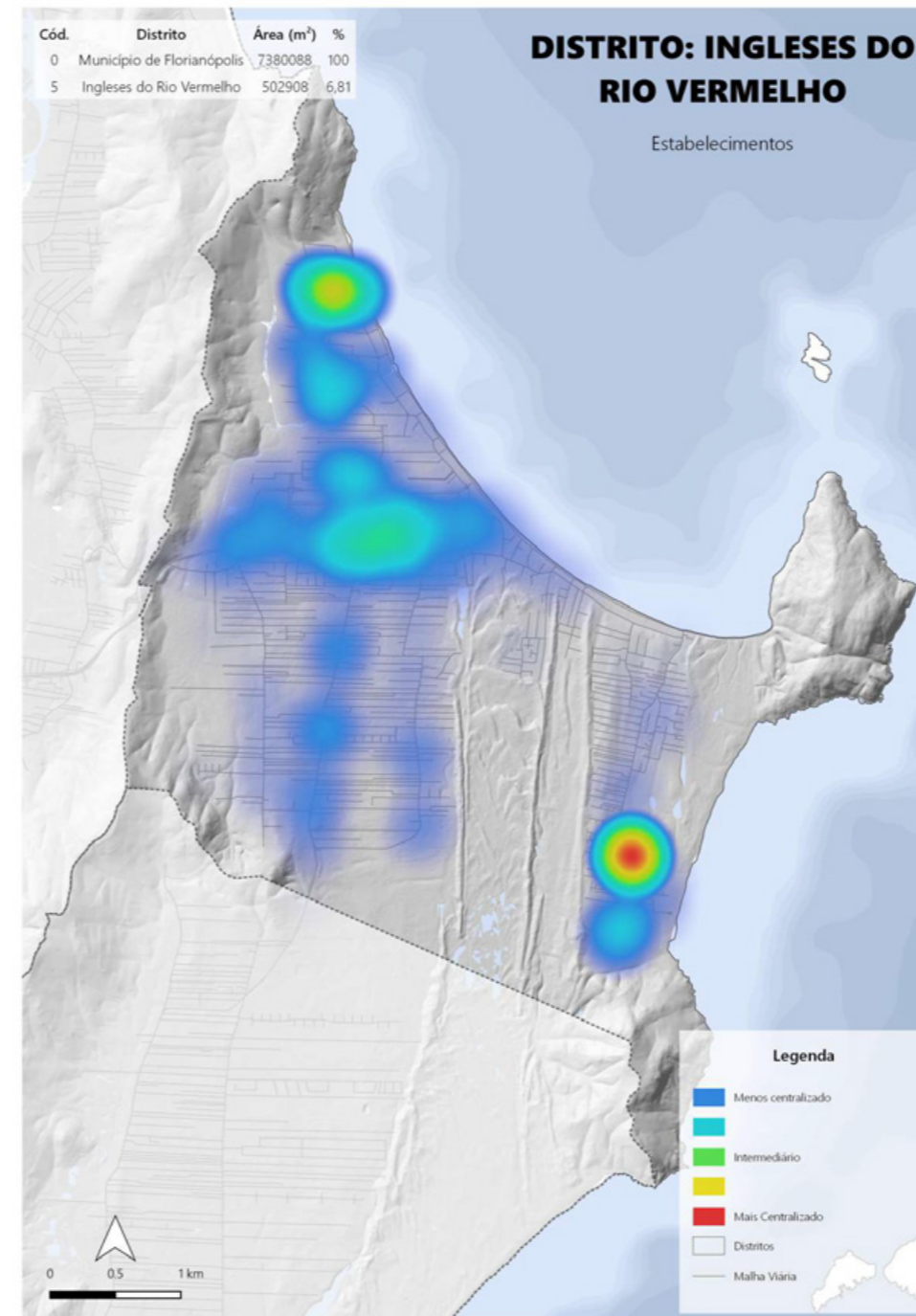
O modelo explicita a predominância da principal centralidade no município, formada pelos distritos sede continental e sede insular. As análises acusam o surgimento de potenciais centralidades secundárias, principalmente na região Norte, nos distritos dos Ingleses e de Canasvieiras, na região Central, próximo aos bairros Trindade, Santa Mônica e Saco Grande e também, com um pouco menos de peso, na região Sul, distrito do Campeche. Frise-se que nenhuma das centralidades secundárias têm um grau de desenvolvimento próximo da centralidade principal.

Por outro lado, nas análise de estabelecimentos de usos não residenciais, percebe-se a concentração destes usos na região

do bairro Saco Grande, próximo à SC-401 e nas análise das unidades habitacionais verifica-se baixa densidade habitacional na mesma região. Nesse caso específico e também nas duas regiões centrais (Continente e Centro) o incentivo aos usos habitacionais surge como prioridade. O mapa ao lado sintetiza as centralidades observadas no território municipal. Elas foram classificadas em (i) municipal (sede insular e sede continental); (ii) secundárias (Ingleses, Jurerê, Campeche e Trindade/ Santa Mônica) e (iii) locais (Canasvieiras, Saco Grande, Lagoa da Conceição, Barra da Lagoa e Carianos), foram identificadas, portanto, 10 centralidades.



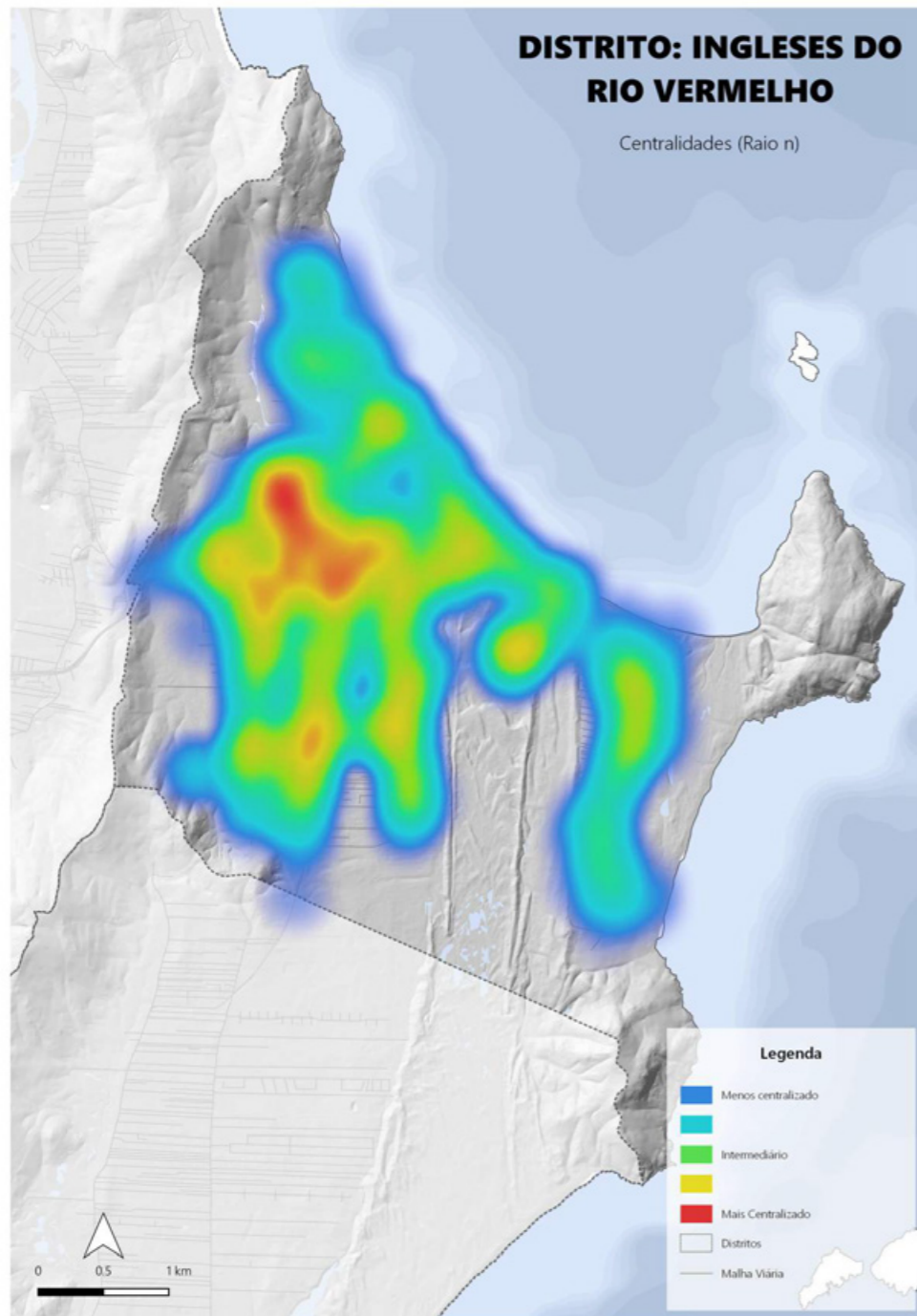
Distribuição das unidades residenciais



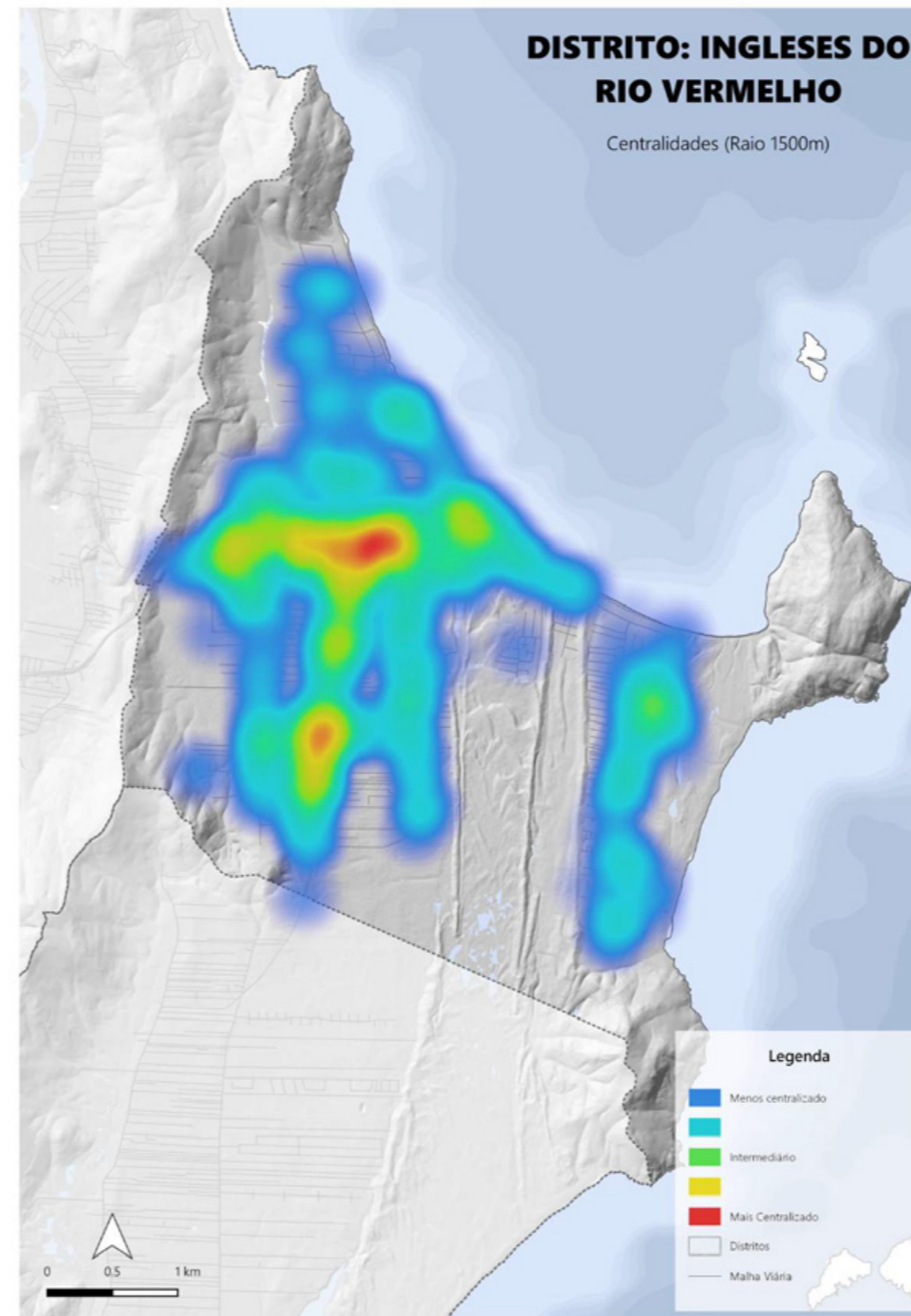
Distribuição da área construída não residencial

Centralidades

Conforme a base tributária municipal, as unidades residenciais no distrito Ingleses têm uma concentração maior no extremo norte da área urbanizada e aproximadamente homogeneamente distribuídas no resto do distrito enquanto os estabelecimentos não residenciais se concentram principalmente no eixo da SC-403.



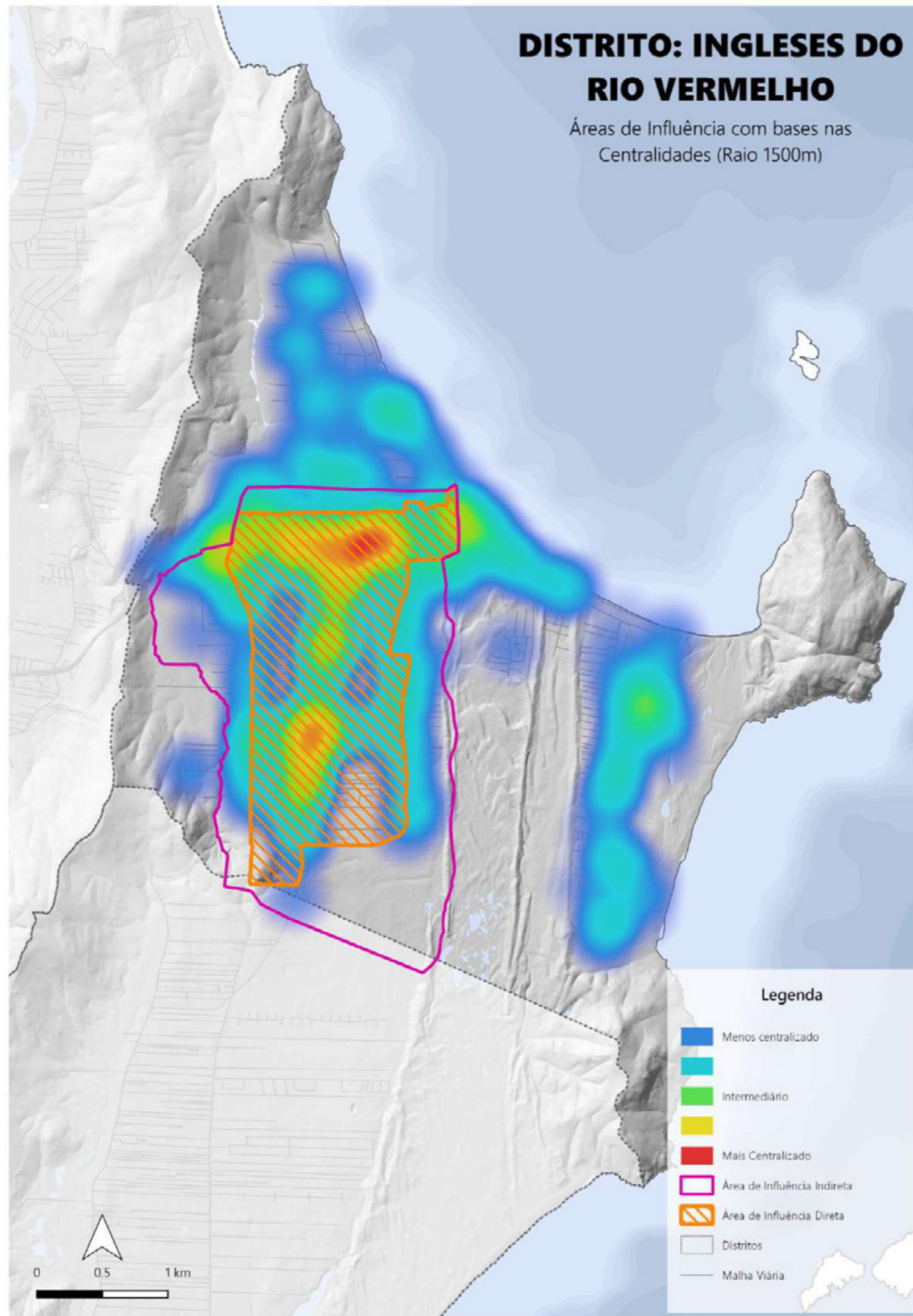
Centralidades no distrito (raio n)



Centralidades no distrito (raio 1500m)

Centralidades

A interpolação destes dados com os de integração angular (raio n e raio 1500m) mostra que a centralidade principal dos Ingleses é a rodovia SC-403 e sua região próxima.



Centralidades

A análise da construção civil no intervalo entre 2002 e 2021 foi realizada com foco em vias específicas do distrito (Rua Intendente Nunes Vieira, Rua Gaivota, SC-403 e SC-406) com o objetivo de entender o desenvolvimento de cada uma delas.

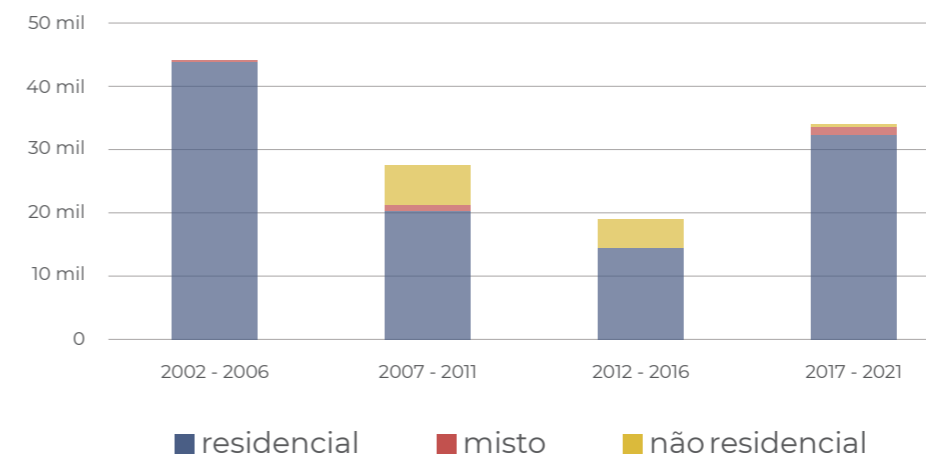
Centralidades

Rua das Gaivotas

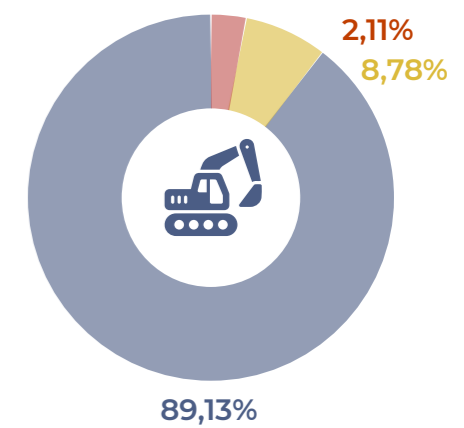
A rua Gaivota, conforme os gráficos gerados, tem um uso predominantemente residencial - quase 90% de toda a construção no período foi nesta tipologia e um volume de construção civil

aproximadamente estável e alto em cada um dos intervalos.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



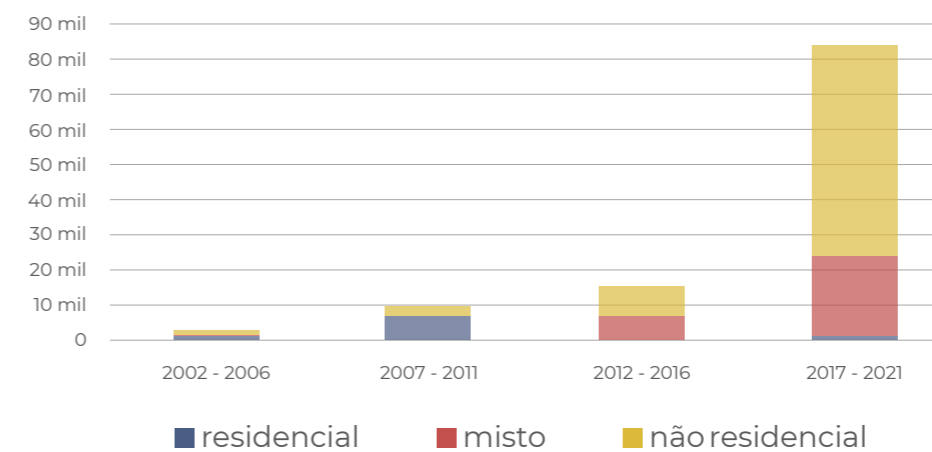
Centralidades

Rua Intendente João Nunes Vieira

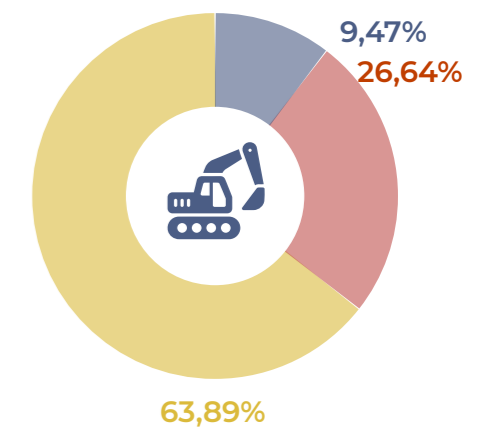
O volume de construção civil nesta via é expressivo apenas no último intervalo e a predominância é do uso não residencial, seguido pelo misto. O uso residencial responde por menos de 10% do volume construído,

o que torna tal via uma centralidade evidente. O uso residencial pode ser estimulado.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021

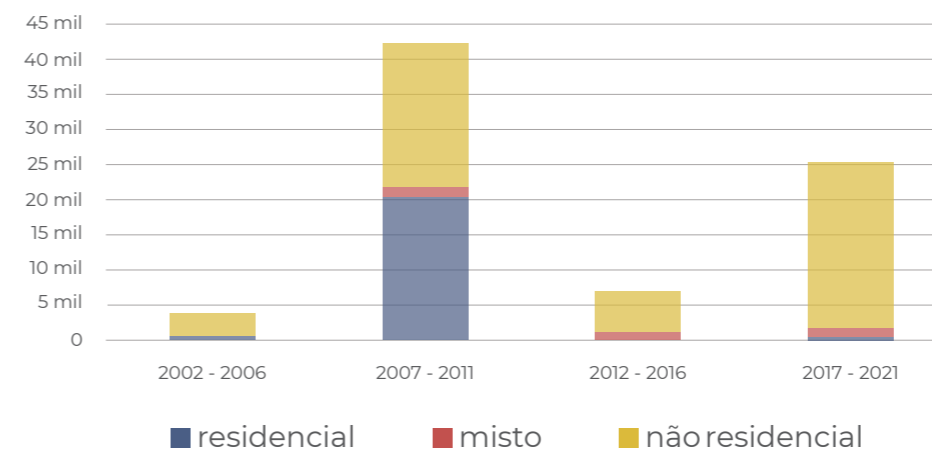


Centralidades

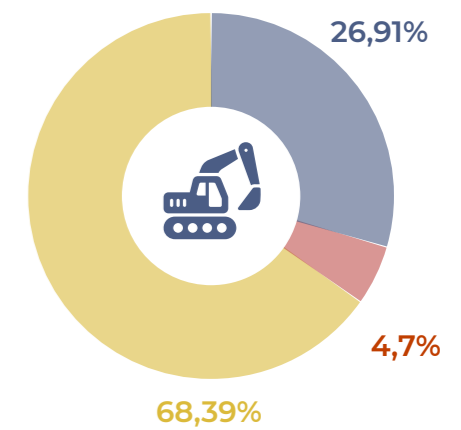
Rod. Armando Calil Bulos (SC 403)

O volume licenciado é expressivo em apenas dois intervalos e acumulou quase 70% em uso não residencial, o que a caracteriza como forte centralidade. Um estímulo para uso residencial pode ser indicado.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021

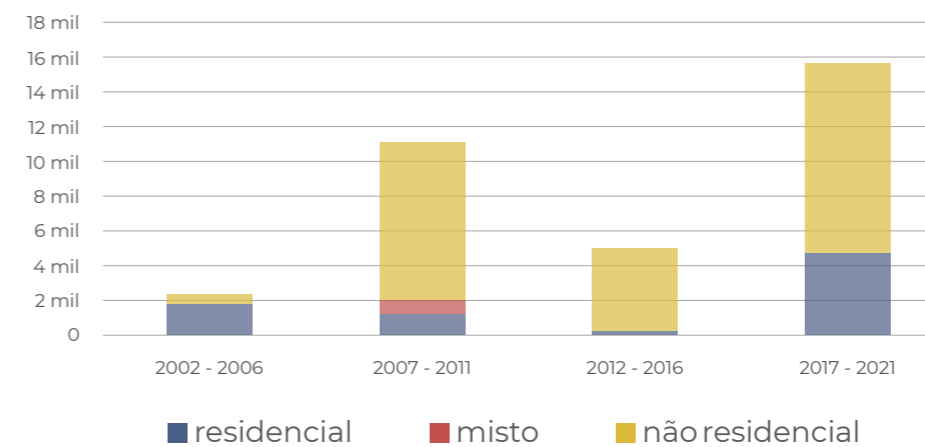


Centralidades

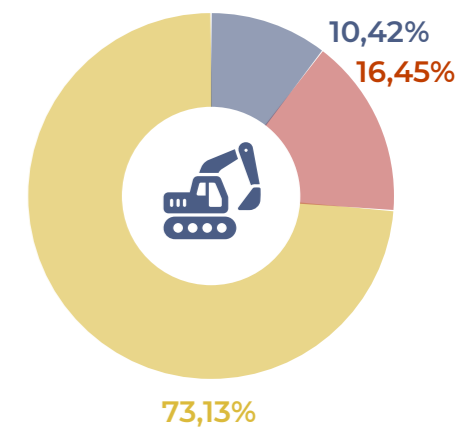
Rod. João Guaberto Soares (SC-406)

Predominantemente não residencial, ainda que o volume construtivo seja baixo. A tendência, portanto, é a formação de centralidade, ainda que não estabelecida. Serão necessários incentivos para agilizar esta tendência.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



Potencial Construtivo

Rua das Gaivotas

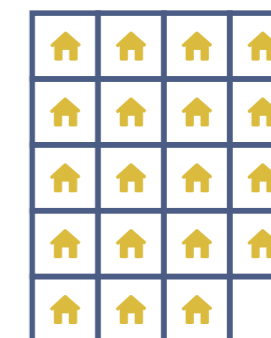
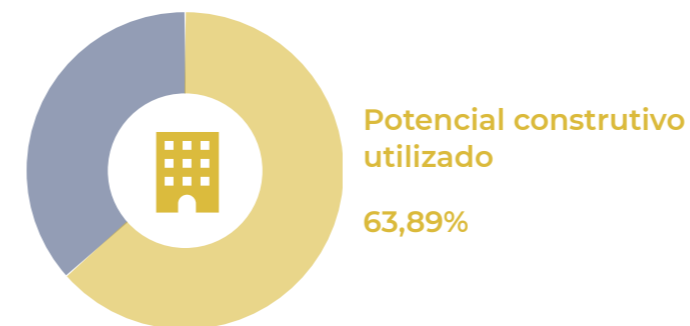
Foi analisada toda a extensão da via CI-300, referente a Rua das Gaivotas.

A via dá acesso a 125 imóveis, sendo que 5 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 291.187,44 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se as áreas incidentes em zoneamento APP, com área de 3.119,79 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 522.782,98 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 333.992,09 m², pode-se constatar que 63,89% do potencial construtivo ao longo da via foi utilizado.



125 imóveis
5 não ocupados

Potencial Construtivo

Rua Intendente João Nunes Vieira

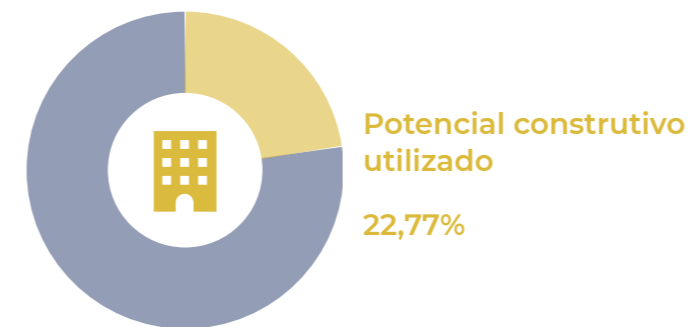
Foi analisada toda a extensão da via AI - 304, referente à Rua Intendente João Nunes Vieira.

A via dá acesso a 177 imóveis, sendo que 13 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 154.369,68 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se as Áreas de Preservação Permanente (APP), cque somam 6.481,02 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 387.604,03 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 88.253,80 m², pode-se constatar que apenas 22,77% do potencial construtivo ao longo da via foi utilizado.



Potencial Construtivo

Rod. Armando Calil Bulos (SC 403)

Foi analisada toda a extensão da via AI-302, referente a Rod. Armando Calil Bulos (SC 403).

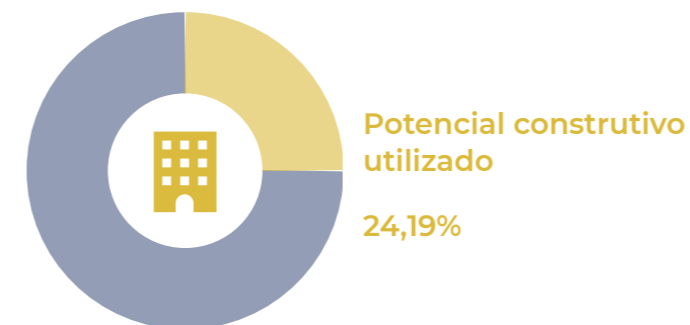
A via dá acesso a 199 imóveis, sendo que 30 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 248.552,11 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se as parcelas dos terrenos em que incide APP, que somam 19.030,29 m² e dois terrenos com potencial

parcelamento do solo, de 25.321,16 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 590.564,85 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 142.867,02 m², pode-se constatar que apenas 24,19% do potencial construtivo ao longo da via foi utilizado.



Potencial Construtivo

Rod. João Guaberto Soares (SC-406)

Foi analisada a via AI - 306, referente à Rodovia João Guaberto Soares, partindo da Estrada Dário Manoel Cardoso até a Rua Intendente João Nunes Vieira.

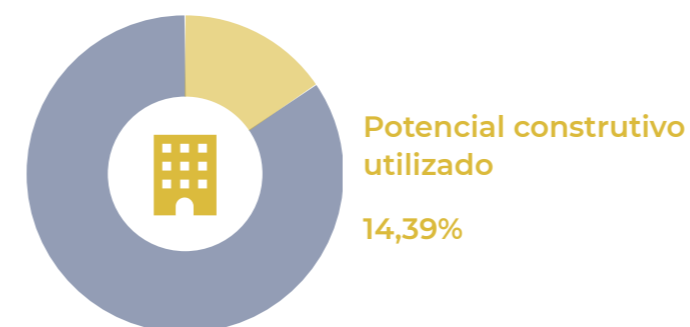
A via dá acesso a 165 imóveis, sendo que 20 não estão ocupados, porém, observa-se que 19 são passíveis de ocupação por particulares.

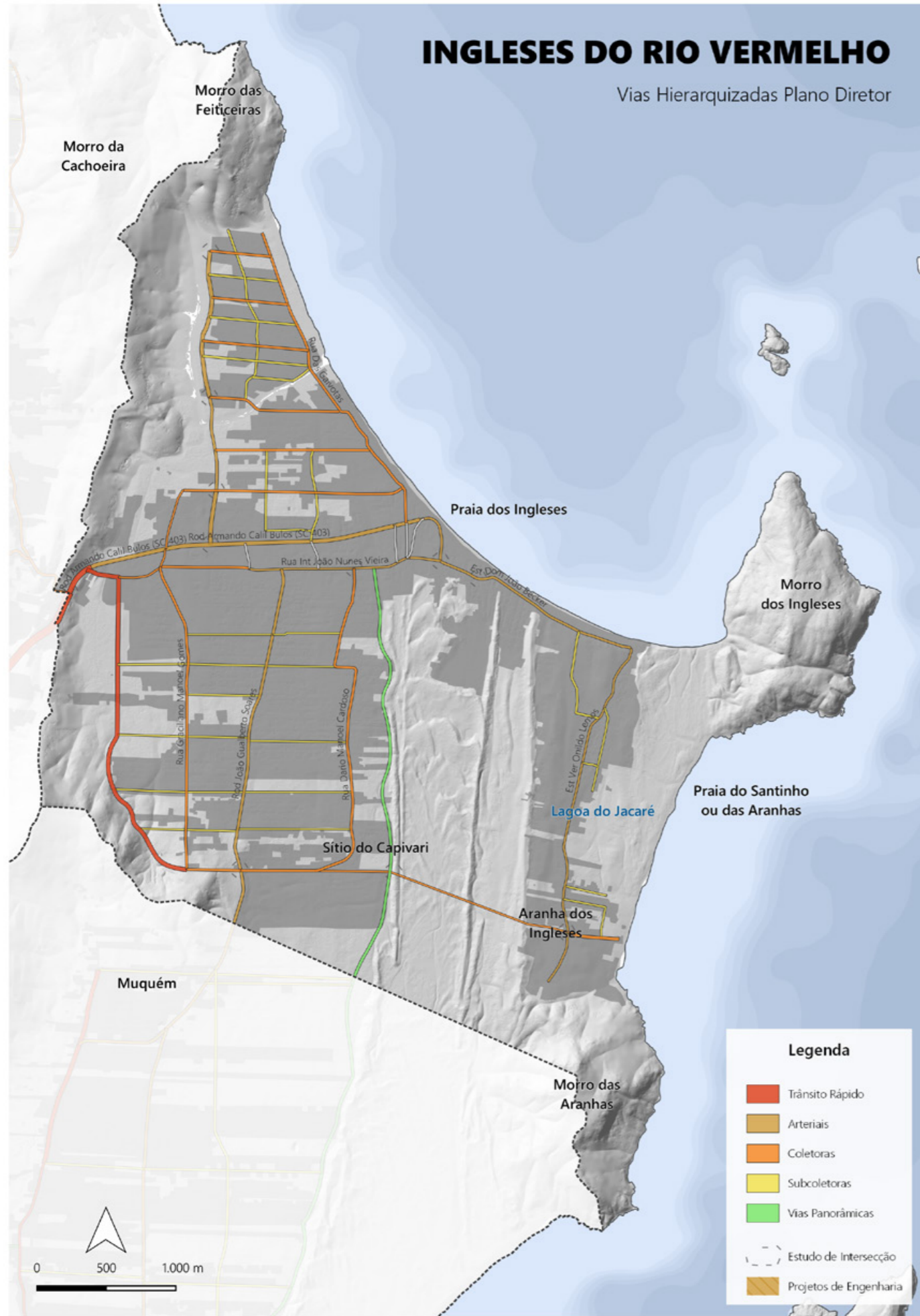
O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 509.197,58 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se 2 terrenos públicos municipais e 1 terreno público municipal, que somam 6.259,89m², além de outras

áreas zoneadas em ACI e AVL, que somam 12.421,12m². Além disso, foram excluídos 8 terrenos com potencial de parcelamento do solo, com área total resultante de 189.128,60m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 509.701,74 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 73.330,33 m², pode-se constatar que 14,39% do potencial construtivo ao longo da via foi utilizado.





Do ponto de vista da mobilidade, o distrito dos Ingleses interliga-se com o restante da região norte e com o centro da Ilha de Santa Catarina principalmente através da SC-401 e SC 403, ambas rodovias duplicadas, contudo devido a expansão urbana da região, as conexões já sofrem problemas de mobilidade.

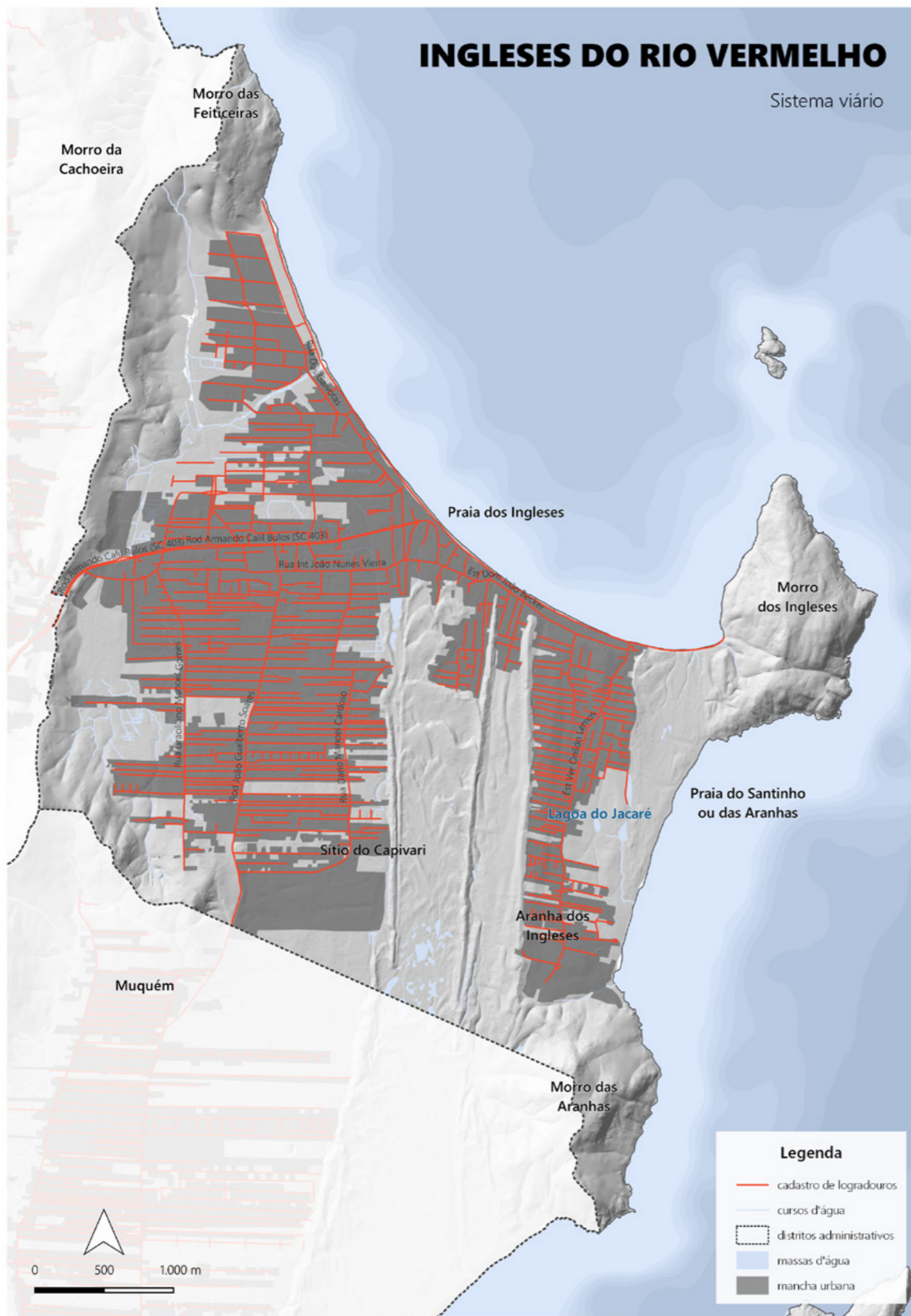
A estrutura viária do distrito é extremamente deficiente, caracterizando-se pela concentração nas poucas vias conectoras, todas interligadas a um verdadeiro emaranhado de ruas e servidões na maior parte dos casos desconexas.

Portanto, o distrito dos Ingleses apresenta complexidade viária, representada pela centralidade urbana regional e a concentração de tráfego, sendo origem e destino de grande parte dos deslocamentos na região norte de Florianópolis.

As vias estruturantes do distrito são a SC 403 (Rod. Armando Calil Bulos - Via Arterial Insular AI 302) com caixa de via projetada de 29,00m, Rua João Gualberto Soares, (Via Arterial Insular AI-306) com caixa de via projetada

de 20,50m, Rua das Gaivotas (Via Coletora Insular CI-300) com caixa de via projetada de 18,00m, Rua Graciliano Manoel Ramos (Via Coletora Insular CI-310) com caixa de via projetada de 18,00m e Dário Manoel Cardoso (Via Coletora Insular CI-312) com caixa de via projetada também de 18,00m, além da Avenida Internacional (Via Arterial Insular AI-301), ainda parcialmente implantada, com caixa de via projetada de 29,00m.

A região experimenta, assim como outros distritos da ilha, o agravamento dos problemas relacionados à mobilidade urbana. O acelerado crescimento populacional na região aliado a irregularidade fundiária presente no distrito, que dificulta a presença de conexões viárias, além da baixa incidência de ciclovias e calçadas adequadas, são fatores que dificultam o deslocamento na região – sobretudo para os usuários do transporte coletivo e para a mobilidade ativa.



Sistema Viário

O distrito, conforme apontado anteriormente, por tratar-se de região com transformação urbana recente, substituindo a agricultura pela urbanização sem planejamento adequado e importante percentual de irregularidade fundiária, possui malha viária precária com baixa conectividade, caixas reduzidas, muitas sem calçadas adequadas e com reduzido potencial de crescimento. O diagnóstico concentrou as análises detalhadas nessa região, com levantamento das caixas existentes e projetadas nas vias do distrito.

Esta seção tem o objetivo de identificar vias hierarquizadas existentes que ainda não apresentam dimensão conforme sua faixa de domínio prevista pelo Plano Diretor ou vias projetadas ainda não implantadas com potencial de fortalecer a centralidade e melhorar a conectividade da malha viária, com base nos princípios e diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

Para avaliarmos as condições dos passeios de pedestres, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Mobilidade Urbana, foi levantado um referencial teórico por meio de revisão bibliográfica e estudos correlatos ao tema. Por adotar conceitos desenvolvidos em pesquisas já consagradas e estar adequado à realidade nacional,

foi incorporado um formulário de avaliação elaborado pelo portal Mobilize Brasil (mobilize.org.br), com 13 itens qualitativos, a fim de gerar um Índice de Caminhabilidade (nível de atratividade para o caminhar) que auxilie na determinação do grau de adequação das calçadas em proporcionar um caminhar seguro, contínuo e confortável. Este formulário é uma proposição inicial e pode ser aperfeiçoado conforme a avaliação de sua eficácia, reformulando ou incorporando novos critérios a partir das diretrizes e resultados observados. Com isso poderemos verificar as condições das calçadas da cidade para propor ações de qualificação que favoreçam os deslocamentos a pé em detrimento dos transportes motorizados.

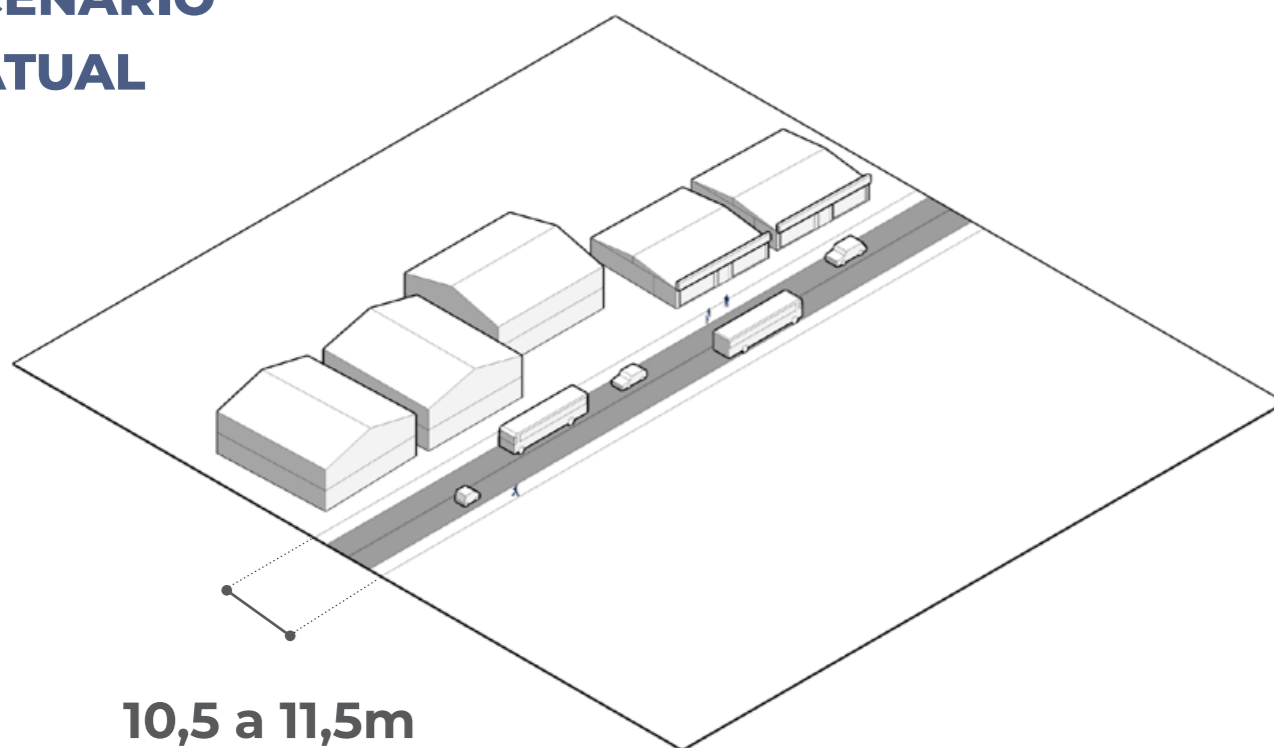


Em seus quase 2km de extensão, em grande parte apresenta conexões bem distribuídas, entretanto se caracterizam por vias com caixa inferior às programadas. Destaca-se que em um trecho a distância entre conexões em direção à Rod. Armando Calil Bulos é superior a 600 metros.

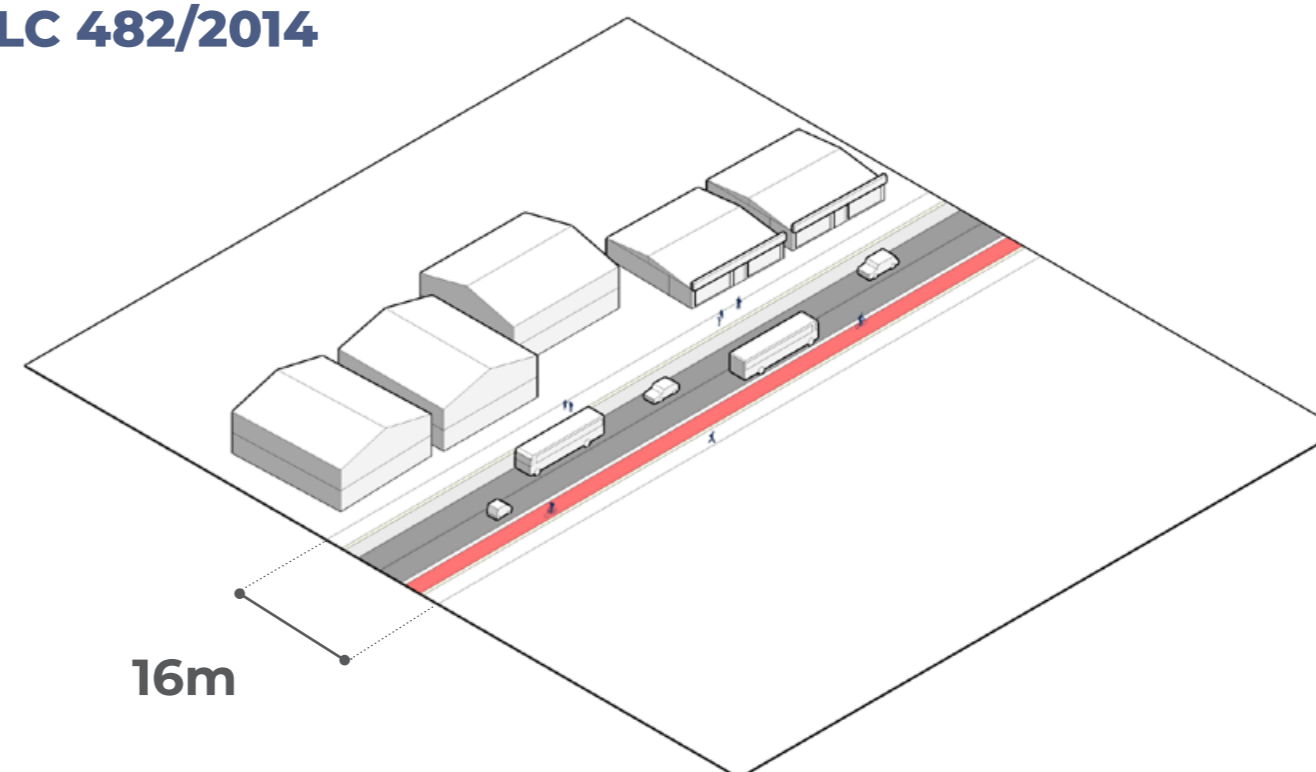
Índice de caminhabilidade:



CENÁRIO ATUAL



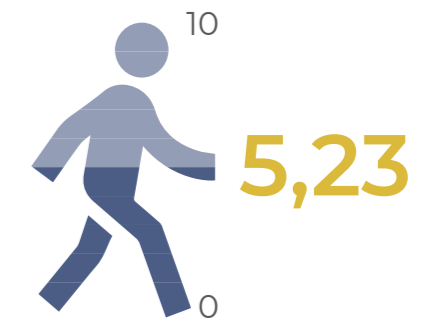
CENÁRIO PLC 482/2014



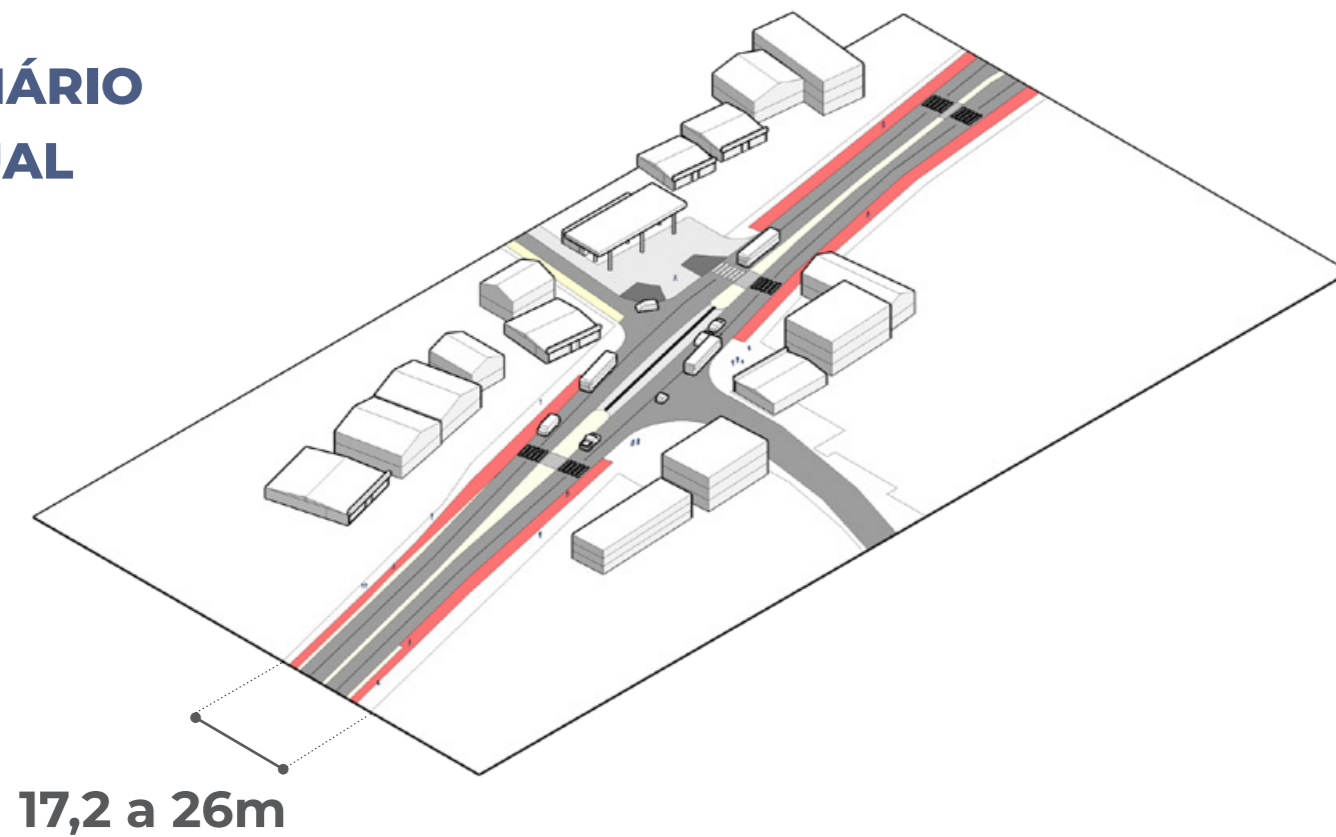


Apresenta conexões transversais bem distribuídas, entretanto, em sua maioria não correspondem às faixas programadas e/ou não possuem ligação entre elas.

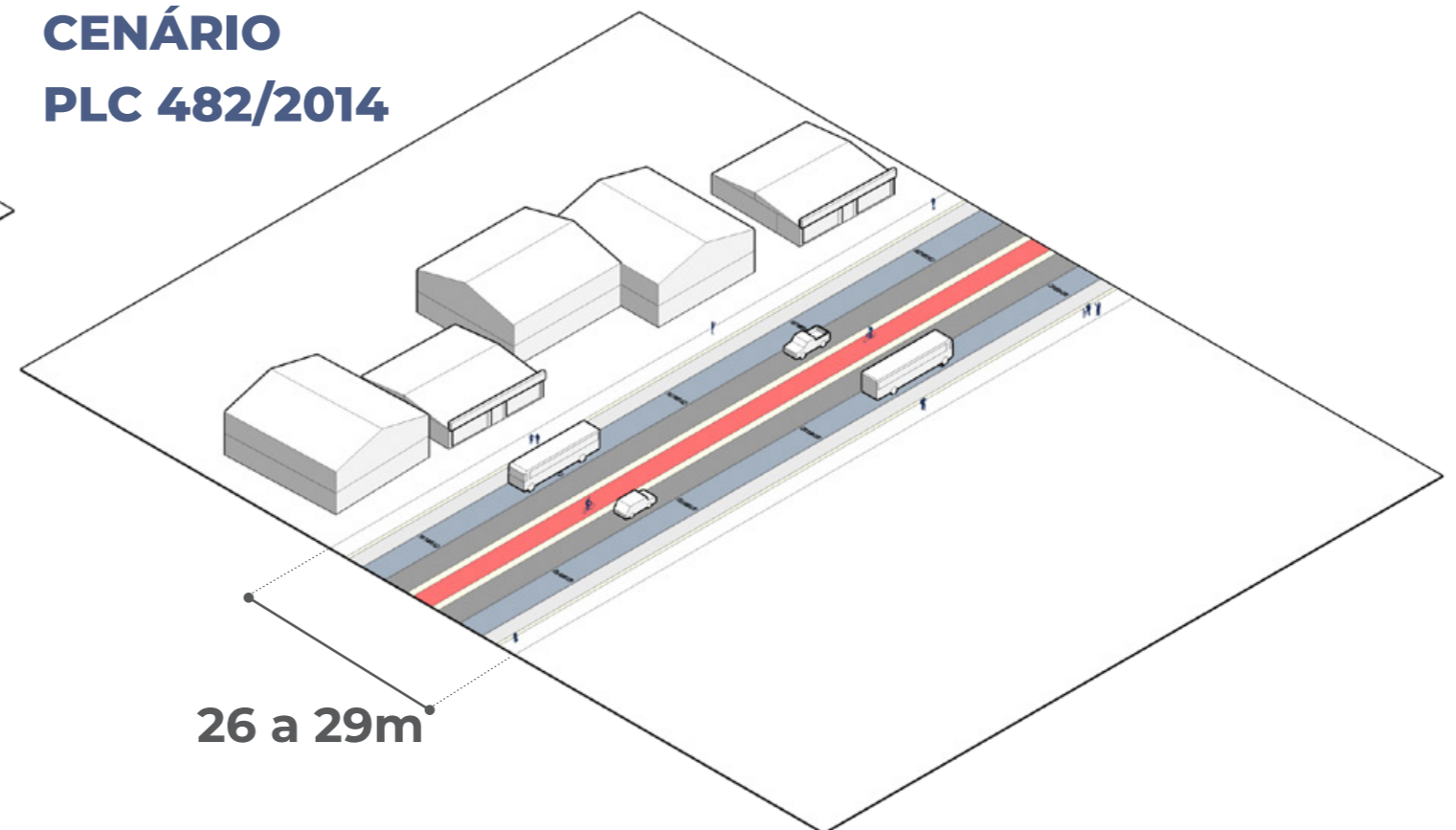
Índice de caminhabilidade:



CENÁRIO ATUAL



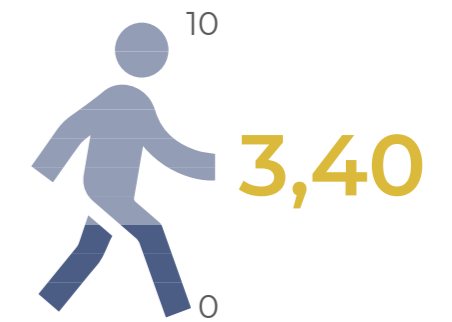
CENÁRIO PLC 482/2014



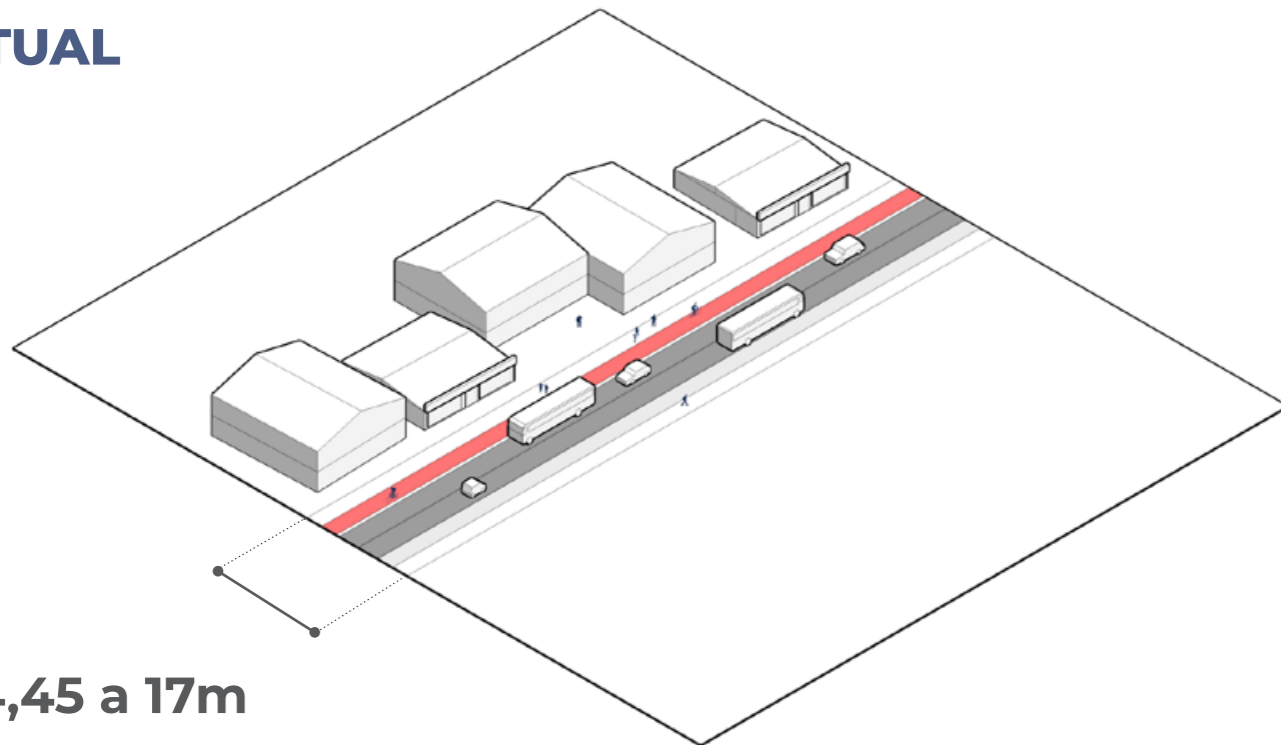


Apresenta elevada quantidade de conexões transversais, em alguns trechos as quadras são inferiores a 50 metros, entretanto, em sua maioria se constitui por servidões estreitas que não se conectam entre si.

Índice de caminhabilidade:

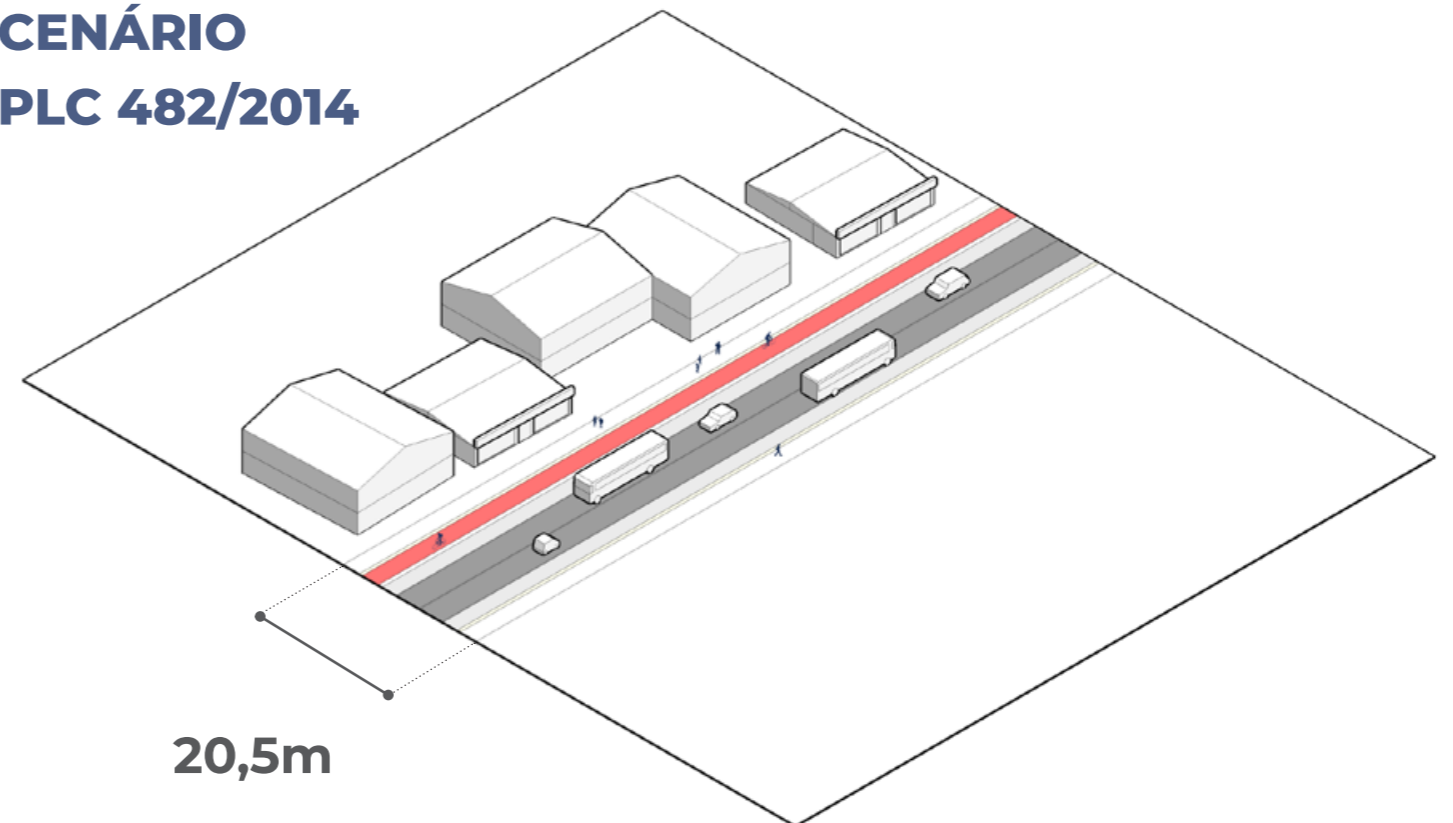


CENÁRIO ATUAL



14,45 a 17m

CENÁRIO PLC 482/2014

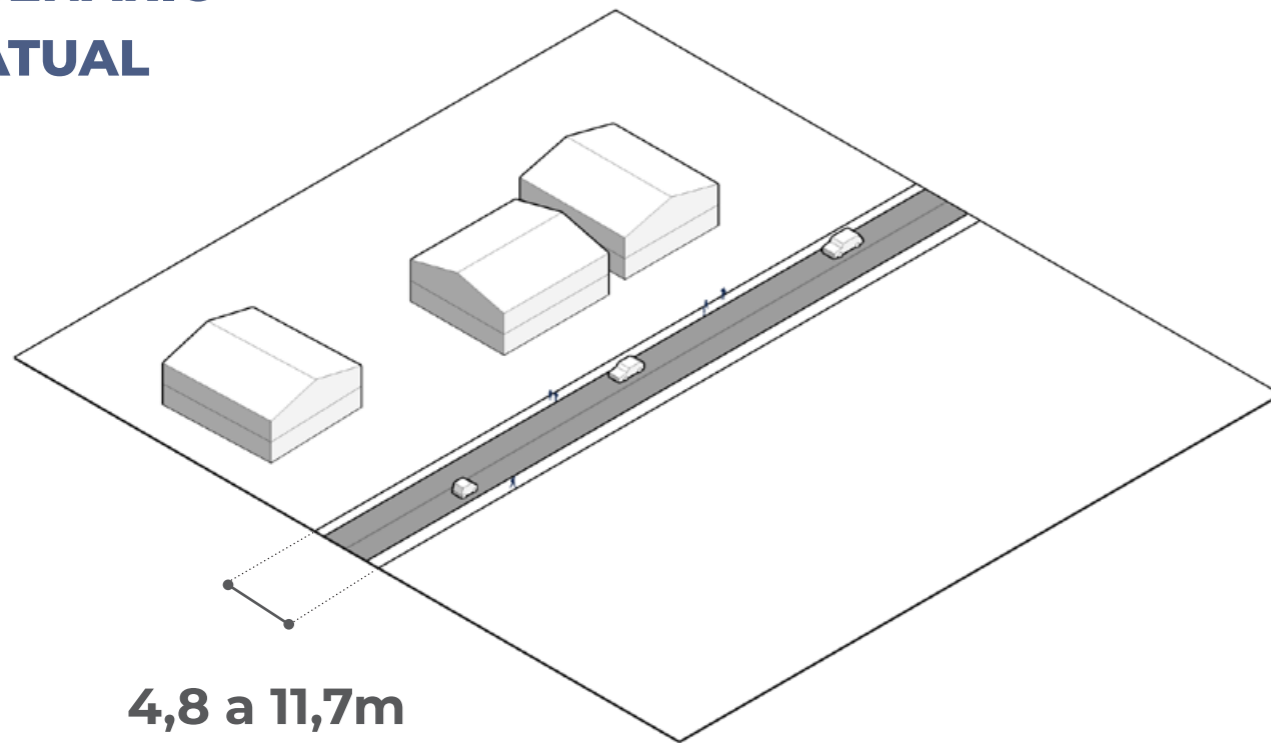


20,5m

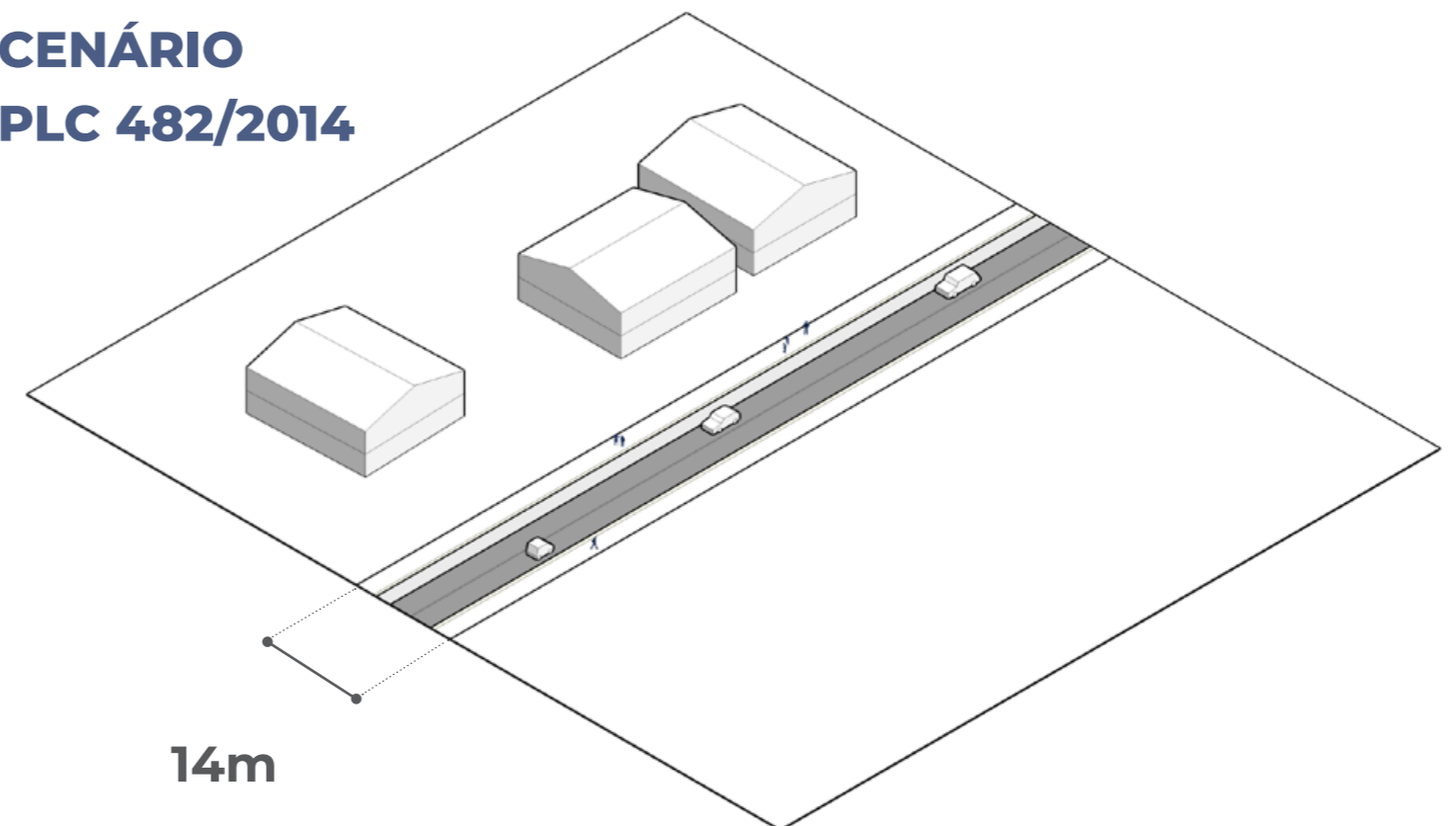


Apresenta conexões transversais bem distribuídas, entretanto, se caracterizam por vias estreitas que não correspondem às faixas de domínio programadas.

CENÁRIO ATUAL



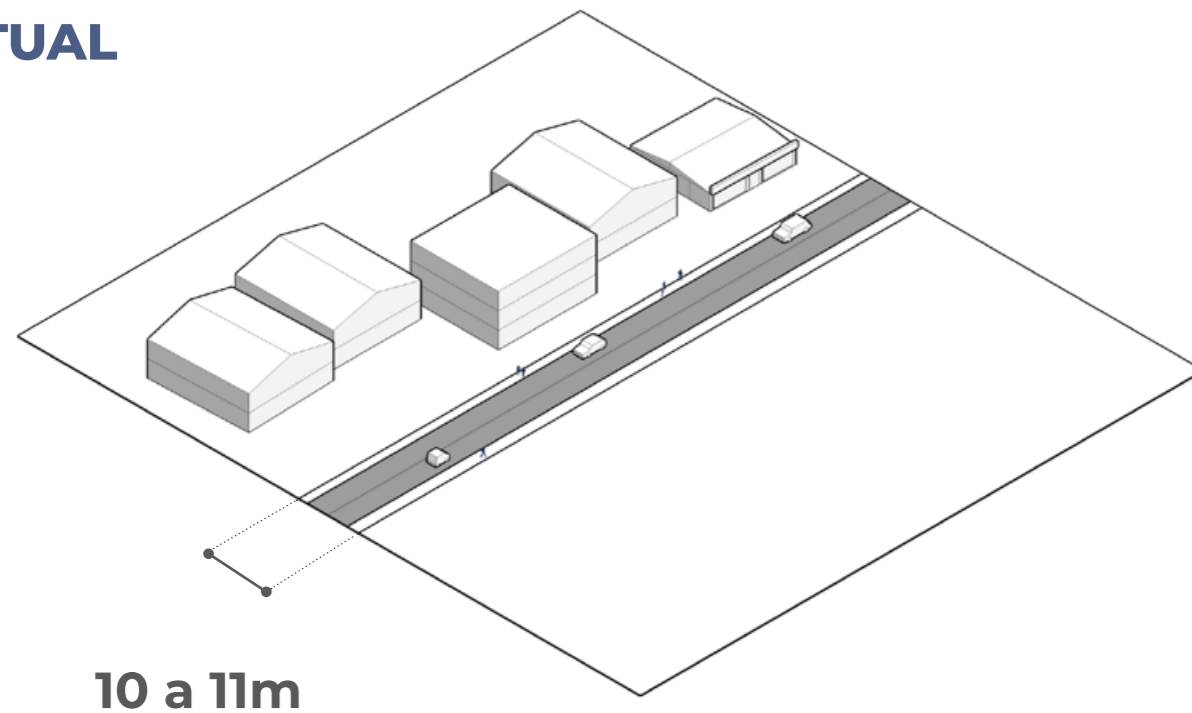
CENÁRIO PLC 482/2014



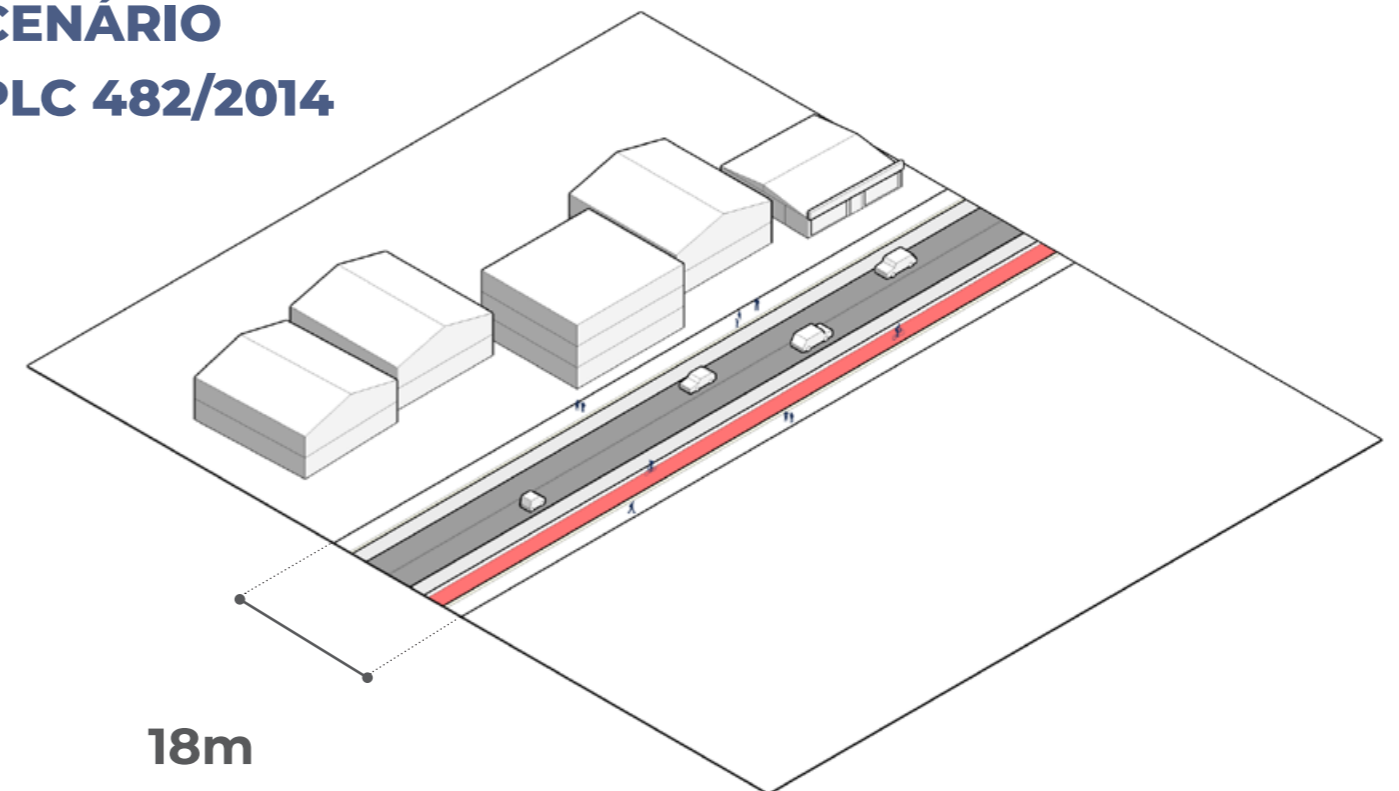


Apresenta elevada quantidade de conexões transversais, em alguns trechos as quadras são inferiores a 50 metros, entretanto, em sua maioria se constitui por servidões estreitas que não se conectam entre si.

CENÁRIO ATUAL



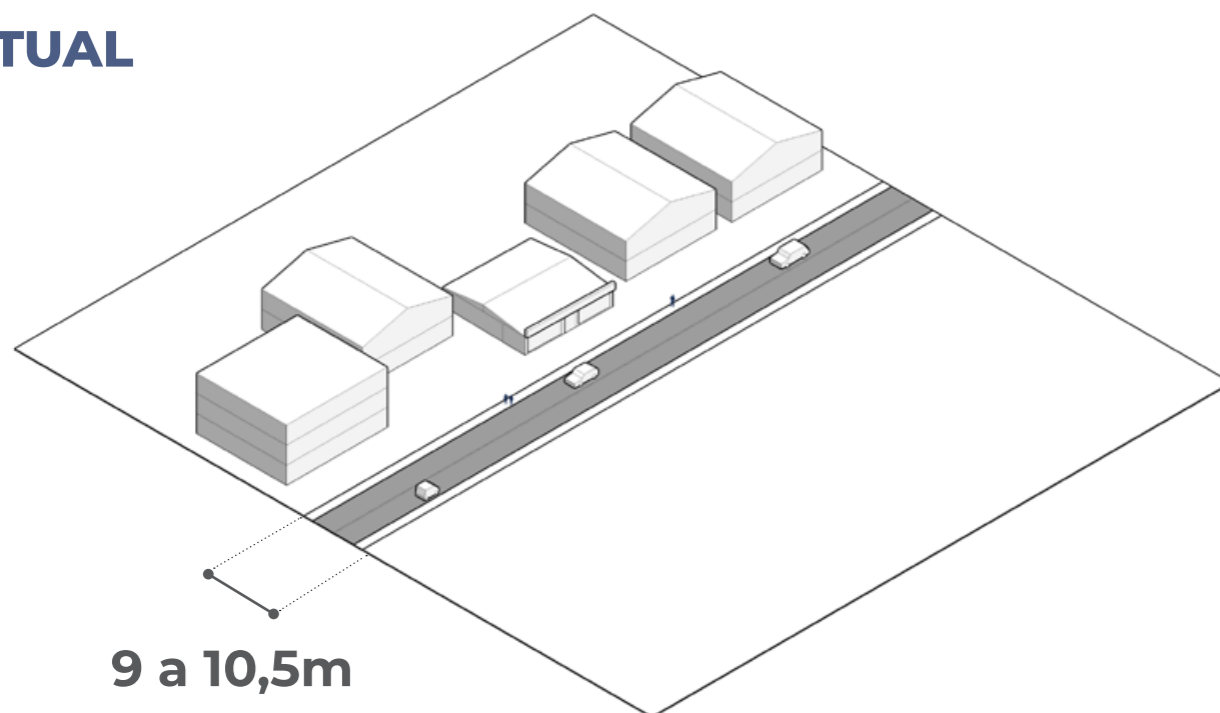
CENÁRIO PLC 482/2014



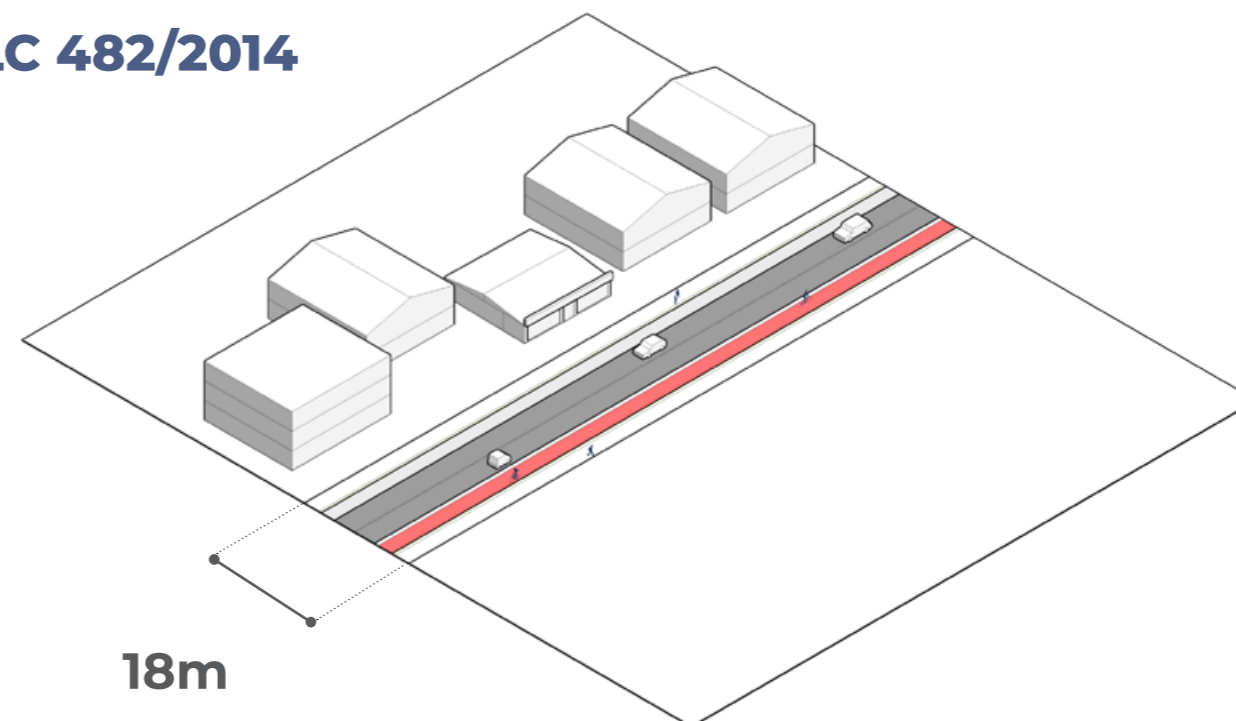


Apresenta elevada quantidade de conexões transversais, em alguns trechos as quadras são inferiores a 50 metros. Do lado direito, possui uma quantidade elevada de ruas que se conectam, em sua maioria, com a rua Rod. João Gualberto Soares, porém com baixa conectividade entre elas. Do lado esquerdo, é conectada por servidões estreitas que não se conectam entre si.

CENÁRIO ATUAL



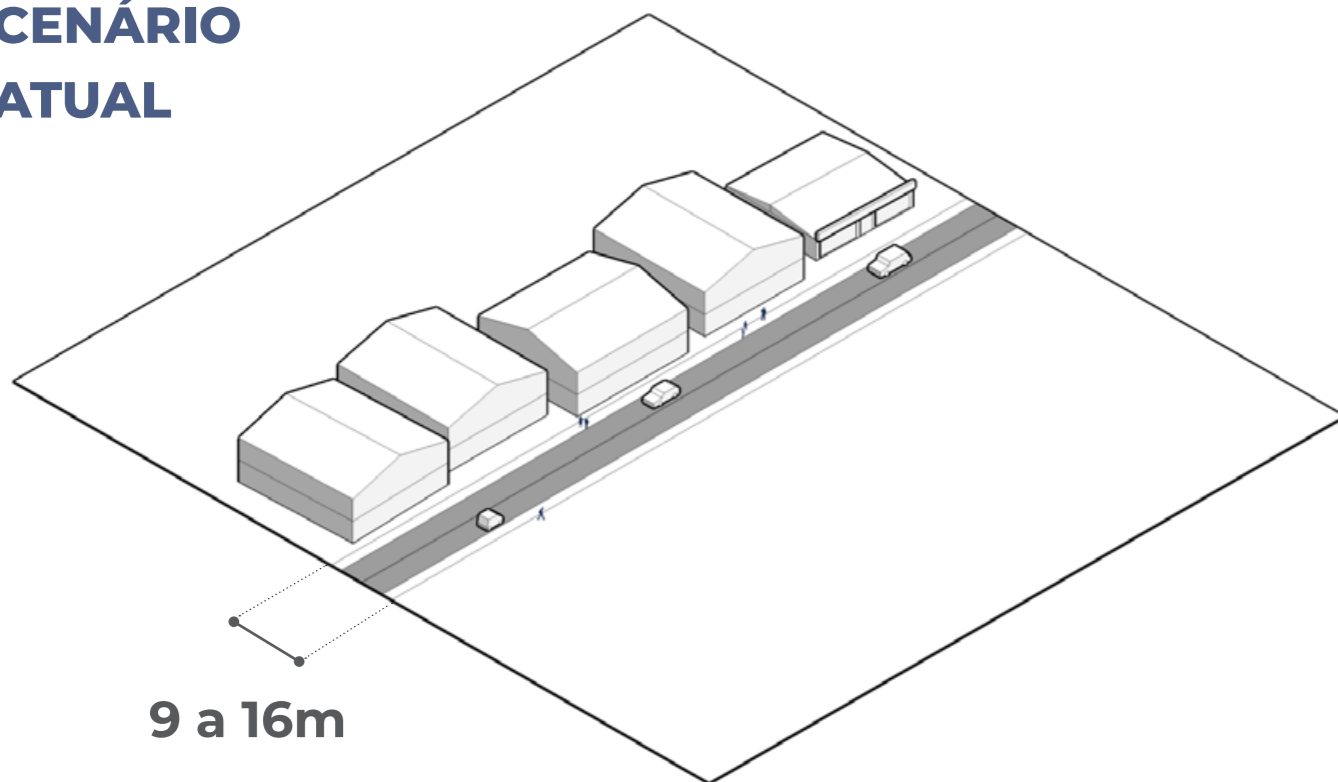
CENÁRIO PLC 482/2014



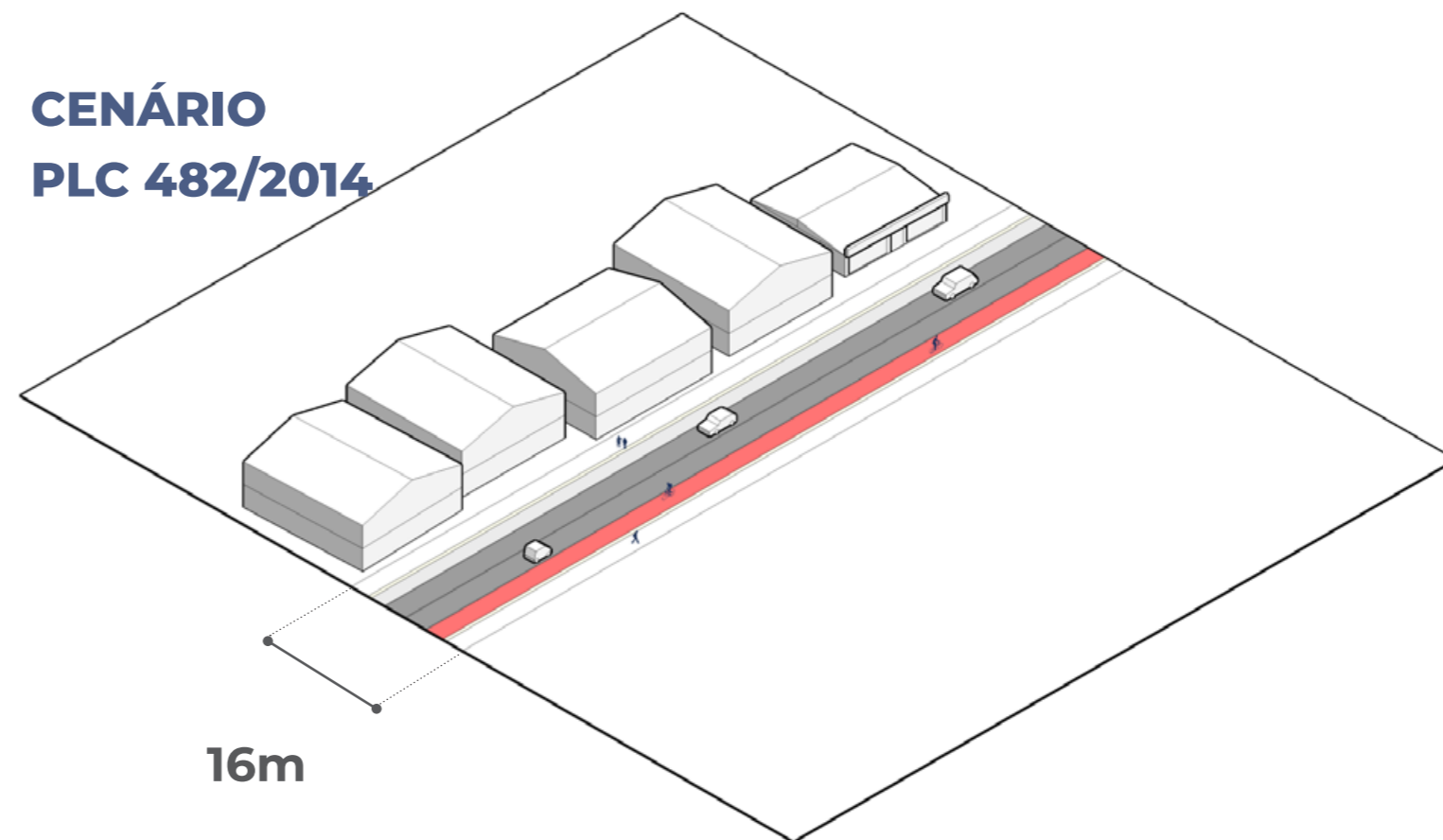


Corta transversalmente várias servidões, com distâncias de até 50m entre si e faz conexão com a região norte do bairro Ingleses, como paralela a Av. Internacional e a Rua das Gaivotas, estando afastada 700m e 600m destas, respectivamente.

CENÁRIO ATUAL



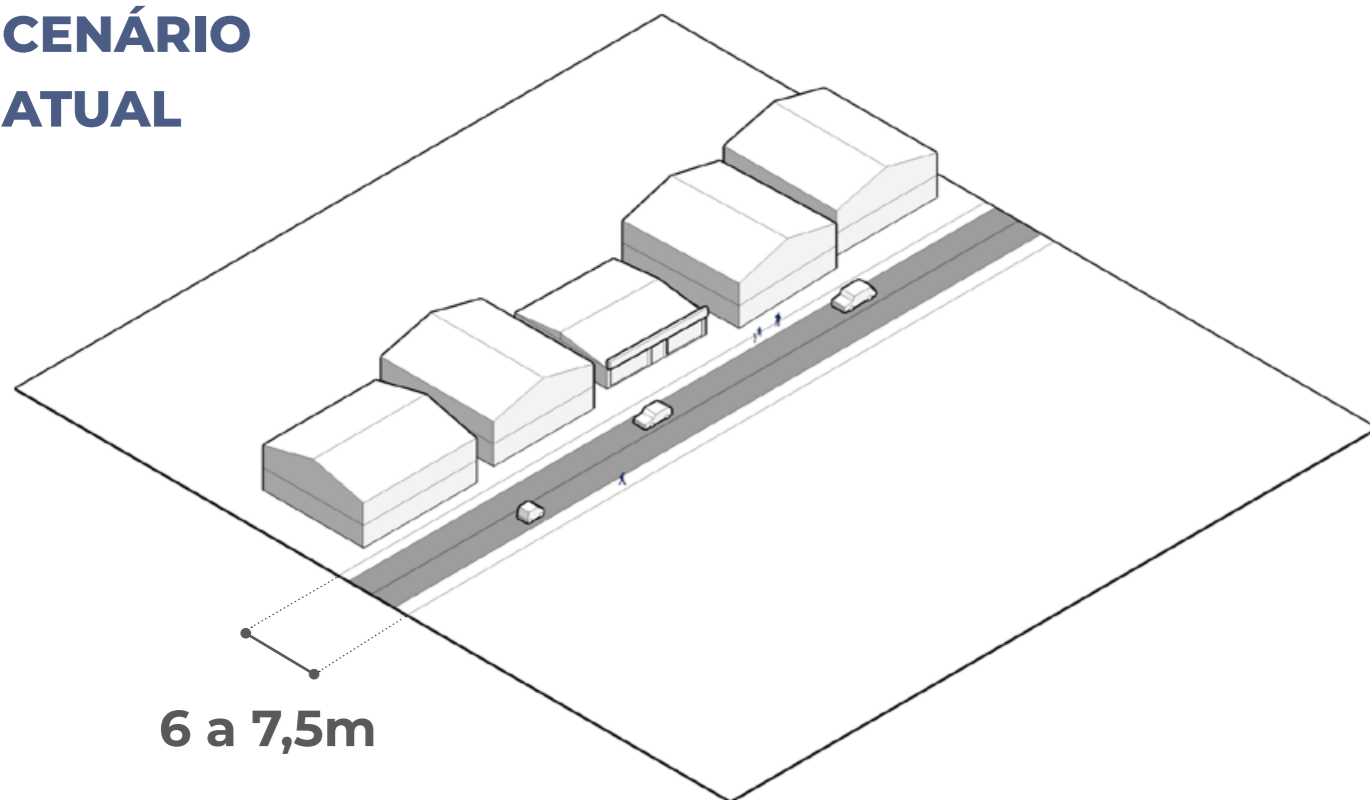
CENÁRIO PLC 482/2014



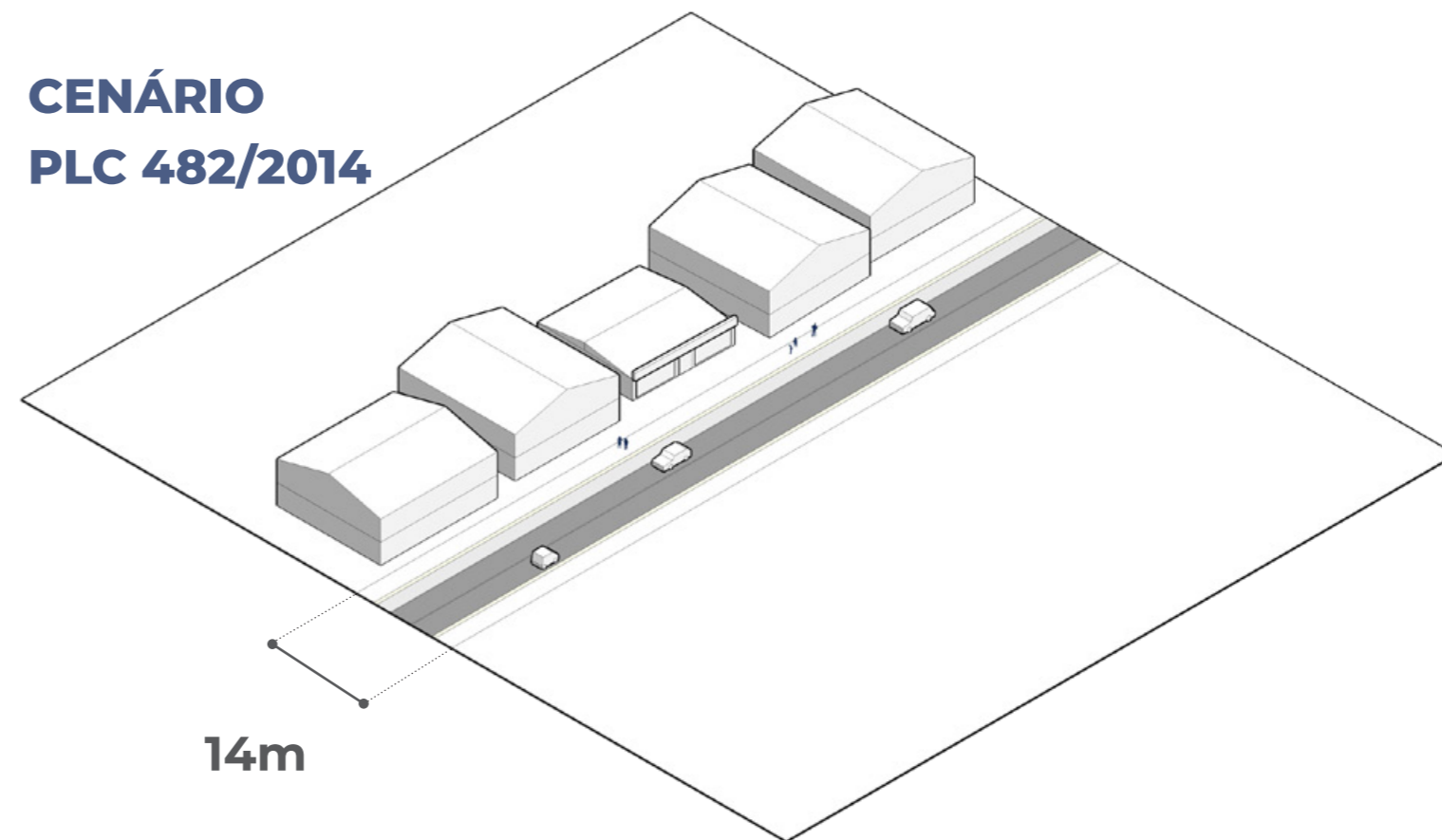


As duas vias conectam vias hierarquizadas (Rua Graciliano Manoel Gomes - Rod. João Gualberto Soares - Estr. Dário Manoel Cardoso), entretanto suas conexões com outras vias locais paralelas são deficitárias. A Servidão Nivaldo Alfredo da Silva apresenta uma conexão (para apenas um lado) em seus 600 metros de extensão, enquanto que a Servidão Laureano Pereira dos Santos não possui conexão.

CENÁRIO ATUAL



CENÁRIO PLC 482/2014



Mobilidade Ativa

O incentivo ao uso da bicicleta como meio de transporte é diretriz da política nacional de mobilidade urbana e também do plano diretor de Florianópolis. O distrito dos Ingleses tem particular necessidade de maior inclusão desse modo com vistas a desobstruir o tráfego motorizado da região.

A malha cicloviária existente na região é apresentada no mapa ao lado. Considerando o distrito dos Ingleses, são 6,09 km de malha total, compostos exclusivamente por ciclofaixas. O Programa +Pedal prevê a implementação de mais 10,03 km de infraestrutura, sendo 2,31 km de ciclofaixas e 7,72 km de ciclorrotas.

Grande parte das infraestruturas cicloviárias que foram concebidas junto ao distrito dos Ingleses tiveram foco na mobilidade e, consoante à Política Nacional de Mobilidade, as mesmas vêm sendo ampliadas. A partir do Programa +Pedal, da Prefeitura de Florianópolis, as infraestruturas para o uso da bicicleta vem sendo inseridas como meio de transporte fundamental, promovendo a mobilidade ativa e incentivando a escolha por esse meio. Nesse sentido, faz-se necessário dar continuidade à ampliação da malha cicloviária, complementando conexões que ainda ofereçam dificuldades ou configurem barreiras ao uso da bicicleta.





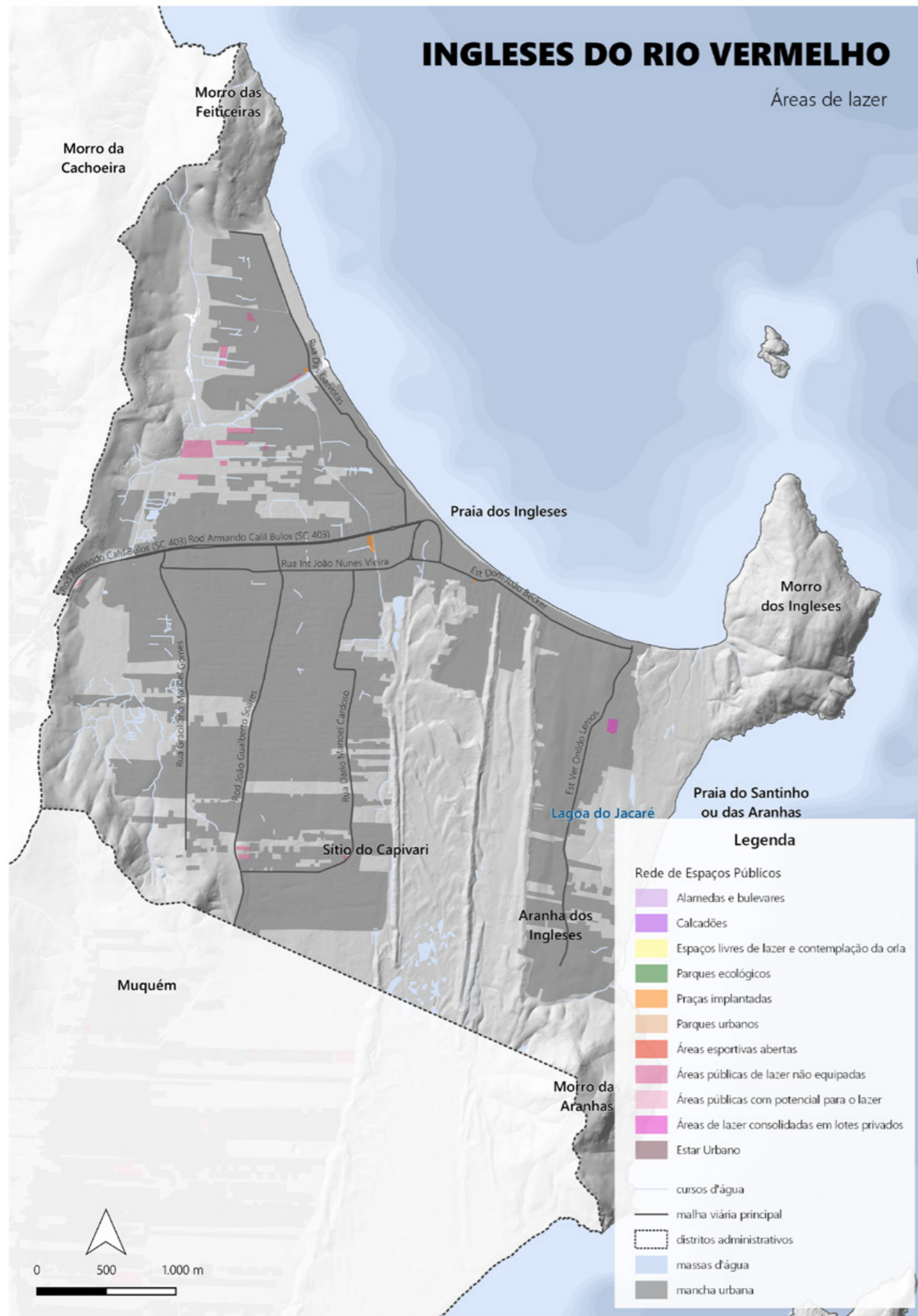
Transporte Coletivo

O sistema de transporte coletivo no distrito é operado pelo Consórcio Fênix, sendo o Terminal de Integração TICAN, localizado em Canasvieiras, alimentador do distrito. O mapa ao lado apresenta as linhas de transporte coletivo municipais, os pontos de paradas e o terminal mais próximo do distrito.

O transporte coletivo no distrito apresenta boa capilaridade, contudo é sobrecarregado, operam com demanda superior à oferta dos horários de pico, e carece de priorização frente aos modos motorizados individuais, o que causa atrasos nas viagens e problemas de sincronização do sistema.

Na progressão do crescimento populacional do município, a solução da ligação do Norte da Ilha com a área central de Florianópolis e com o Continente, só será alcançada com a otimização da capacidade de fluxo das rodovias, que será efetiva com a implantação do sistema BRT com faixas exclusivas para transporte coletivo.

Assim, as análises viárias do presente diagnóstico demonstram a necessidade de maior priorização no distrito dos modos ativos de transporte e do transporte coletivo. A acessibilidade universal também apresenta forte carência e necessita de um olhar aprofundado, visando a inclusão de alternativas de mobilidade que facilitem o amplo acesso aos equipamentos comunitários existentes no distrito com integração entre os espaços públicos existentes e dos que potencialmente possam ser implantados, dando condições para a fruição pública e a acessibilidade ampla e irrestrita.



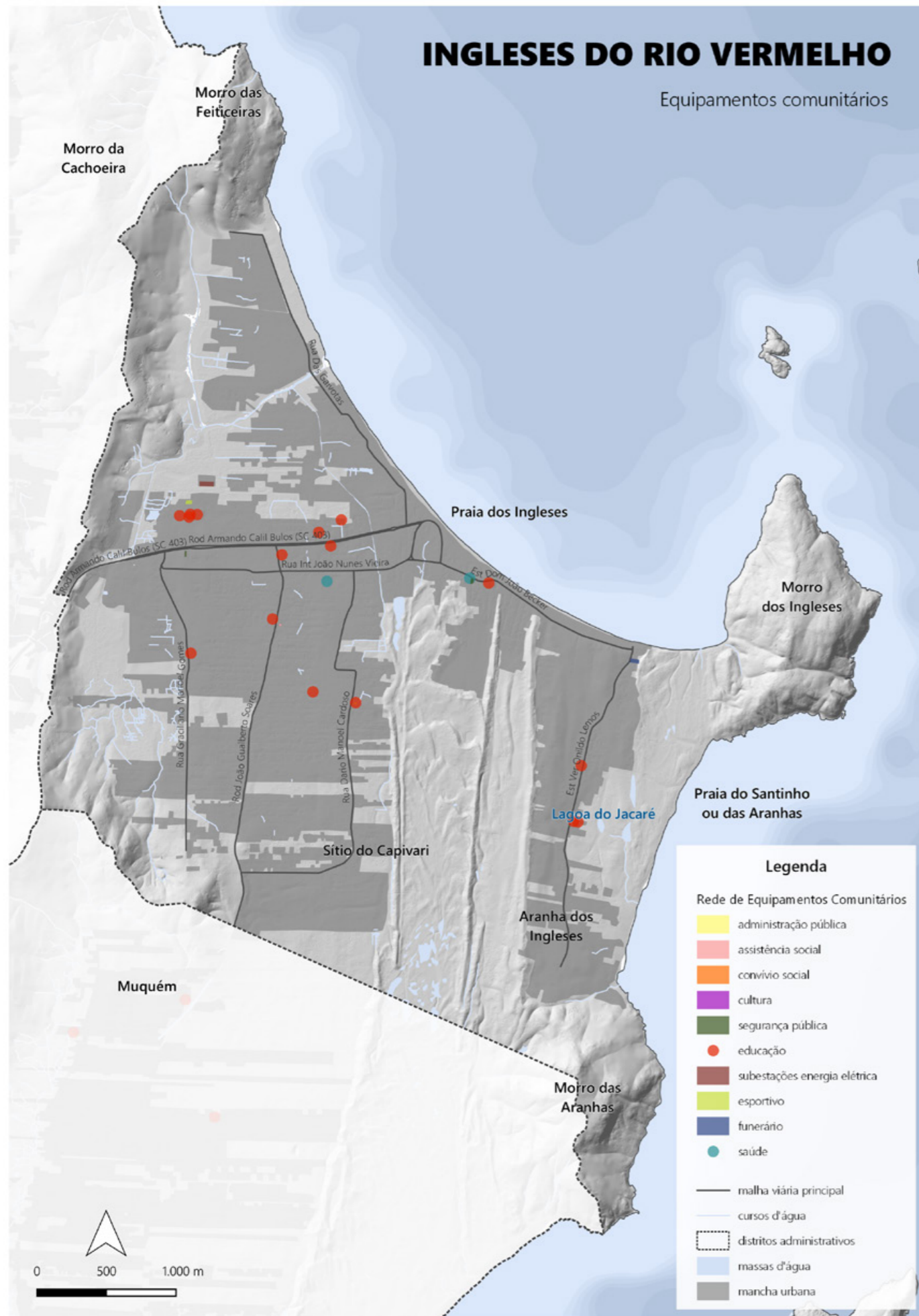
Rede de Espaços Públicos - REP

Com a perspectiva de que os espaços públicos sejam compreendidos em rede, ou seja, conectados entre si, o IPUF estabeleceu como um dos eixos de trabalho a Rede de Espaços Públicos (REP) de Florianópolis. A REP trata-se de um programa que busca a participação e a integração das secretarias envolvidas nas diferentes etapas de planejamento e processos relacionados ao sistema de espaços livres, com foco nas áreas públicas com uso de lazer.

Com a base de dados deste Instituto, foi possível contabilizar 71 espaços livres com uso público de lazer localizados no distrito.

Espaços livres com uso público de lazer:

Alamedas e bulevares	0
Praças implantadas	3
Grandes aterros	0
Estar urbano	2
Parques ecológicos	0
Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas	16
Áreas de lazer consolidadas em lotes privados	1
Áreas públicas com potencial para lazer	0
Áreas esportivas abertas	2
Parques urbanos	0
Espaços livres de lazer e contemplação da orla	0
Calçadas	0
Áreas naturais tombadas	0
Áreas públicas com vegetação relevante	25
Outras áreas	22



Rede de Equipamentos Comunitários - REC

Os equipamentos comunitários têm uma função importante junto dos demais espaços de acesso e uso público. Com vistas a entender esses espaços de forma integrada aos demais sistemas públicos que dão suporte à mobilidade, lazer e convívio, a Prefeitura, com a coordenação do IPUF, buscou estruturar a Rede de Equipamentos Comunitários (REC) com a participação de todas as secretarias envolvidas com o tema.

Urbanisticamente, os espaços ocupados por equipamentos comunitários constituem uma rede, promovendo o ordenamento urbano, integrando ações voltadas à mobilidade e qualificação urbana do seu entorno, buscando garantir o amplo acesso por parte da população.

É importante que a distribuição

dos equipamentos comunitários no território, bem como as suas funções, estejam em consonância com as demandas da população. Isto requer articulação entre as secretarias/órgãos municipais visando o planejamento, a locação e a implantação adequada para esses equipamentos.

Com a base de dados deste Instituto, foi possível contabilizar 18 equipamentos urbanos ou comunitários de uso público localizados no distrito dos Ingleses.

Equipamentos urbanos ou comunitários de uso público:

Equipamento de educação	11
Equipamento de administração pública	0
Equipamento de saúde	2
Equipamento de segurança pública	2
Equipamento esportivo	2
Equipamento de cultura	0
Equipamento de assistência social	1
Equipamento de convívio social	0



Drenagem urbana

UTP 13 - INGLESES	
Macro drenagem	
Rio Capivari	6.600 m
Rio dos Ingleses	2.300 m

UTP 14 - SANTINHO	
A macro drenagem desta UTP é caracterizada pelos pequenos córregos naturais, não ocorrendo infraestrutura obras significativas implantadas.	
Observações	
Necessário adequar o parcelamento do solo, evitando a impermeabilização excessiva da região, o que aumentaria a demanda por serviços de drenagem. As áreas urbanas em franco desenvolvimento acarretam problemas para a alimentação dos aquíferos, que são muito bons nessa região. Além disso, em função da estrutura geomorfológica do solo, que por ser muito arenoso não retém a água, percolando facilmente esgotos domésticos ao lençol freático superficial e possivelmente aos aquíferos.	



Abastecimento de água

Manancial subterrâneo superficial e/ou utilizado para abastecimento:

Manancial subterrâneo do aquífero dos Ingleses, com 25 poços tubulares profundos, localizados principalmente na região do Sítio do Capivari, no distrito dos Ingleses e no distrito do Rio Vermelho.

Sistemas de abastecimento:

Sistema de Abastecimento de Água Costa Norte (SCN), cujos mananciais são o Aquífero dos Ingleses e a Lagoa Daniela.

Sistemas / Soluções Alternativos Coletivos de abastecimento de água:

Possui o sistema do Resort Costão do Santinho.

Reservatórios:

O distrito administrativo possui 1 reservatório no bairro Ingleses.



Esgotamento sanitário

Sistema de esgotamento:

O distrito é composto pelo sistema de esgotamento sanitário SES Valparaíso, o qual atende a população de 350 habitantes em 111 economias. A rede coletora possui 1.414,8 metros e não há elevatórias na rede.

Está em fase de execução o SES Ingleses/ Santinho que prevê a implantação de 58 km de rede coletora, 4.500 ligações domiciliares, 08 estações elevatórias e 01 ETE, beneficiando cerca de 42.335 habitantes. O efluente tratado será lançado no rio Capivari.

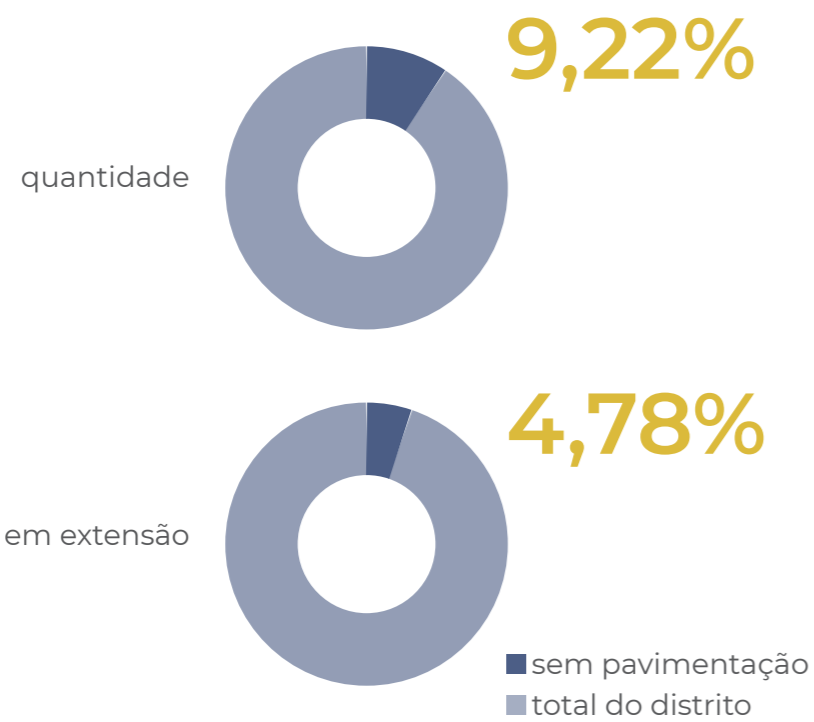
Estações de tratamento:

O distrito é atendido atualmente pela ETE Valparaíso, a qual lança o efluente tratado na drenagem pluvial (cuja destinação final é o Rio Capivari).

ETE Canasvieiras (localizada no distrito de Canasvieiras), a qual recebe o esgoto da Bacia B dos Ingleses.



Pavimentação das vias



Quantidade total não pavimentada:

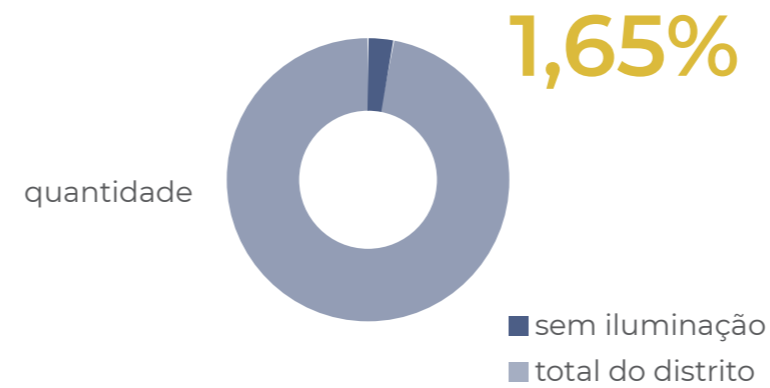
39

Extensão total não pavimentada:

6,79 km



Iluminação pública das vias



Quantidade total não iluminada:

7



Resíduos sólidos

Está prevista a instalação de um Ecoponto no bairro Ingleses.



É imprescindível que o patrimônio material e imaterial do distrito esteja bem representado no processo de desenvolvimento a ser implementado: fortalecer a identidade local deve ser parte integrante do plano.

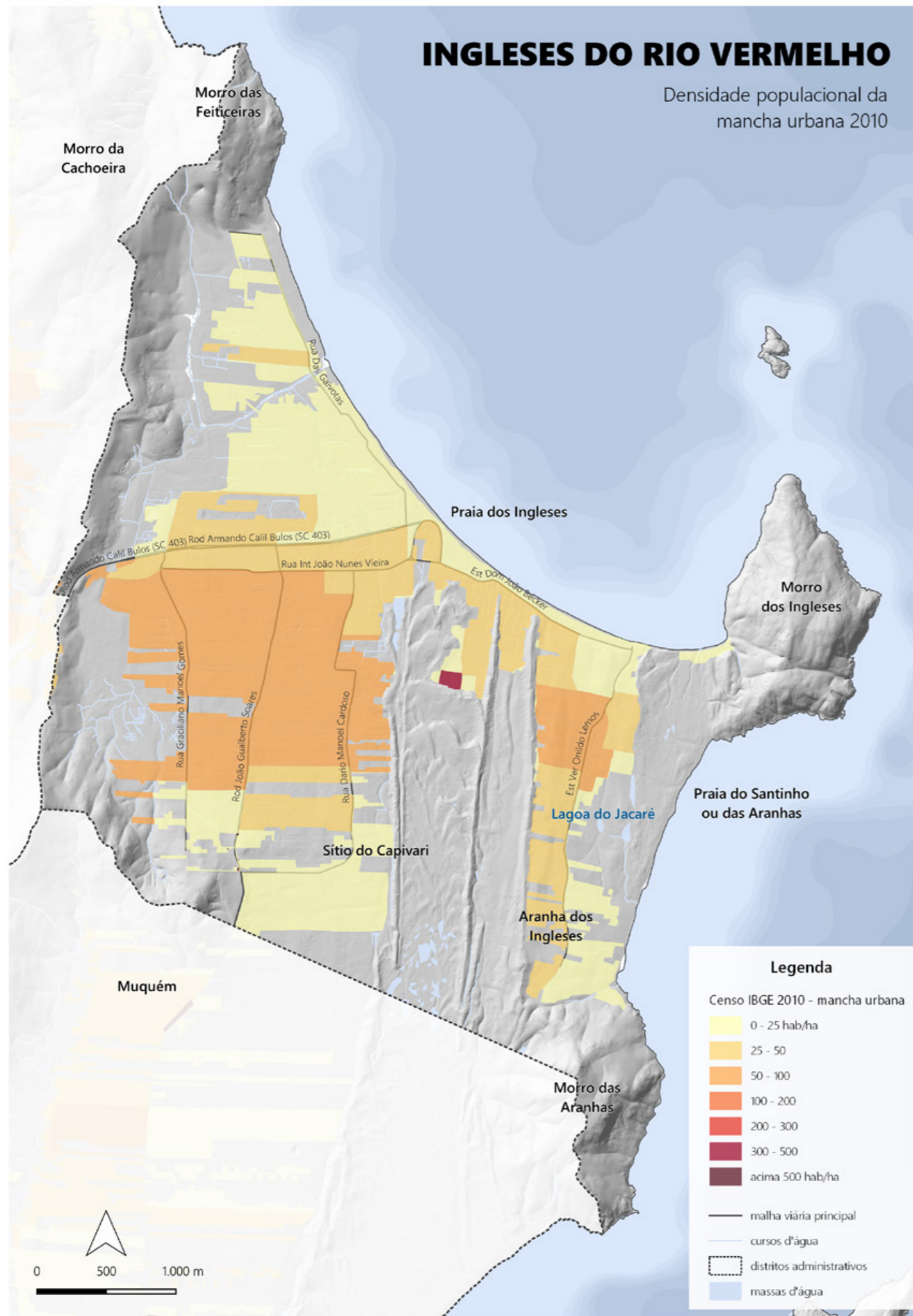
O patrimônio cultural presente no distrito dos Ingleses se caracteriza pela predominância de dois aspectos mais relevantes: o patrimônio arqueológico e o natural. Neste último, incluem-se as dunas do Santinho e dos Ingleses, tombadas como patrimônio natural pelo Município em 1985. A praia do Santinho é rica em sítios arqueológicos, em que se encontram inscrições rupestres nas pedras do costão.



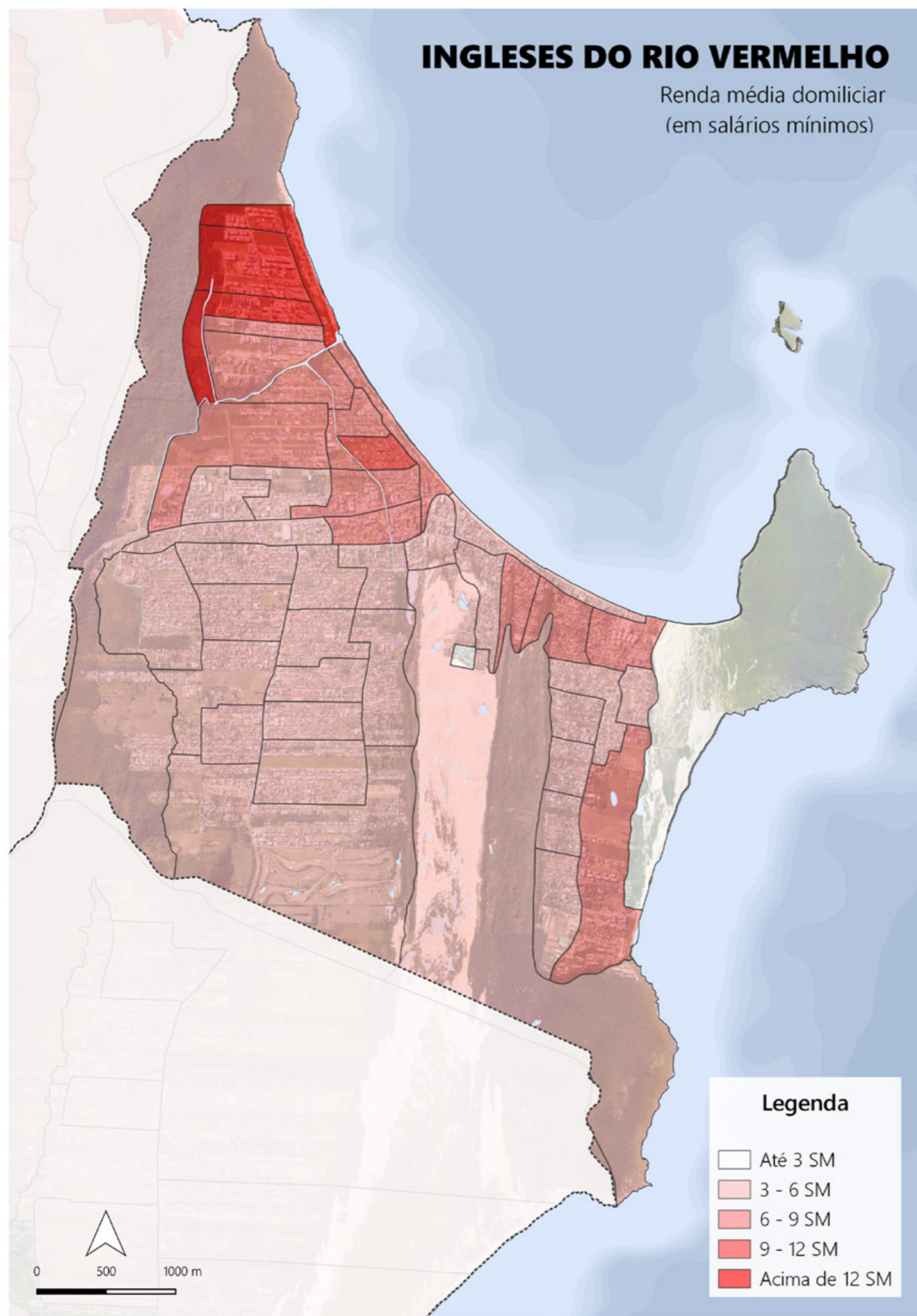
O distrito possui ainda trilhas ao Morro das Aranhas, das Feiticeiras e no Campo de Dunas dos Ingleses e Santinho. Há ainda a tradição da pesca da tainha, que se desdobra em inúmeras atividades ligadas ao cotidiano e ao patrimônio imaterial de Florianópolis.

04+

ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS



Partindo para uma análise socioeconômica do distrito, este é composto por 6 Unidades Espaciais de Planejamento, sendo elas: Ingleses Centro, Ingleses Norte, Ingleses Sul, Capivari, Santinho e Dunas dos Ingleses. O distrito compreende também duas localidades, conhecidas como Ingleses e Santinho. Para a realização desta pesquisa e obtenção dos dados a partir do Censo Demográfico do IBGE de 2010, foram utilizados como base os setores censitários que englobam o distrito. Os mapas a seguir, de produção própria, foram utilizados como suporte quando abordadas as questões de densidade demográfica e percentual de uso residencial.



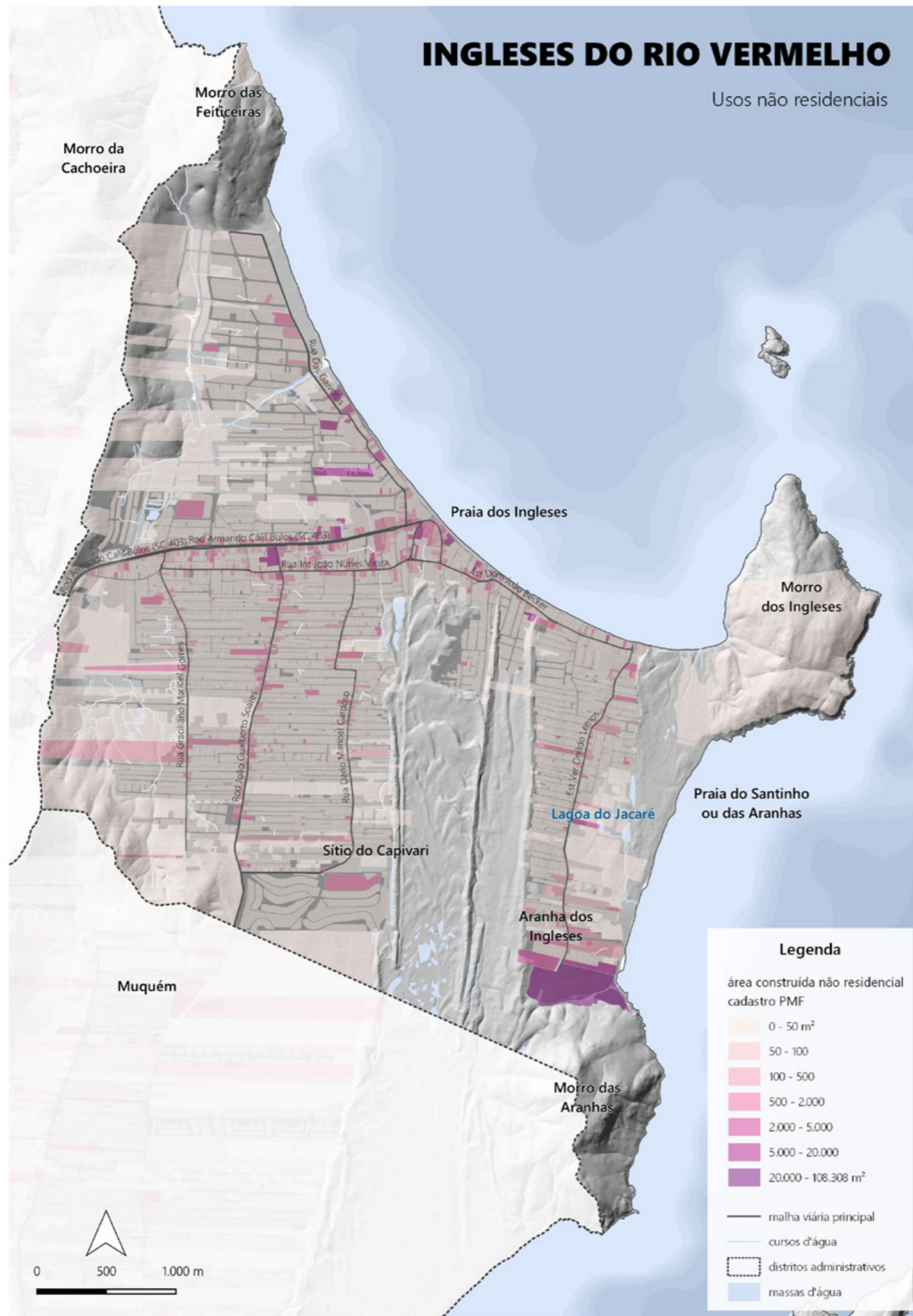
O distrito dos Ingleses, em geral, apresenta baixa a média densidade demográfica, até 70 hab/ha. No entanto, incorpora algumas exceções, como setores com densidade próxima a 0 hab/ha devido a condicionantes ambientais, e setor com 224 hab/ha, localizado na Comunidade do Siri. Segundo o IBGE, observa-se uma pequena predominância da população feminina, que corresponde a 51,4% do total, enquanto os 48,6% restantes são compostos pela população masculina. Realizando uma análise estratigráfica desta população, é possível observar que a faixa etária predominante entre homens e mulheres mantém-se entre 20 a 34 anos, embora a pirâmide etária até os 60 anos de idade seja bastante equilibrada. Em relação à renda média domiciliar, observa-se que esta varia entre áreas pouco acima de 2 salários mínimos, até áreas onde a média atinge quase 13 salários mínimos, especialmente na UEP Ingleses Norte.

Com relação à educação, inicialmente à sua distribuição espacial, identifica-se a presença de 16 instituições de ensino, distribuídas pelo território, mas com maior concentração na UEP Ingleses Centro. Estas podem ser públicas ou privadas, e dentre as

públicas, encontram-se instituições municipais e estaduais. Quando observadas as taxas educacionais, constata-se que 98,1% da população residente no distrito é alfabetizada.

A partir das análises de renda, observa-se no distrito dos Ingleses a existência de áreas com grande concentração de renda, fortemente relacionadas com a proximidade à orla marítima, a regularidade fundiária e a ligação direta com a paisagem urbana local, demonstrando que a tendência de valorização e maiores rendimentos ocorre principalmente nas regiões próximas à Rua das Gaivotas.

Percebe-se a presença de áreas de baixa renda no entorno das Dunas dos Ingleses, onde localiza-se a Comunidade do Siri, região com tendência de depreciação de valor causada principalmente pela falta de infraestrutura urbana. É um local com ocupações irregulares e informalidade urbana, e que necessita de um olhar especial voltado à regularização fundiária e estabelecimento de condições de infraestrutura adequada, sem que para tanto promova a gentrificação.



A estrutura comercial e de serviços do distrito dos Ingleses é caracterizada principalmente por comércios de pequeno a médio porte e serviços. O mapa ao lado apresenta a concentração de estabelecimentos não residenciais existentes no distrito, a partir de dados do cadastro municipal.