

PLANOS DISTRITAIS

Síntese Diagnóstico Campeche
Agosto 2025

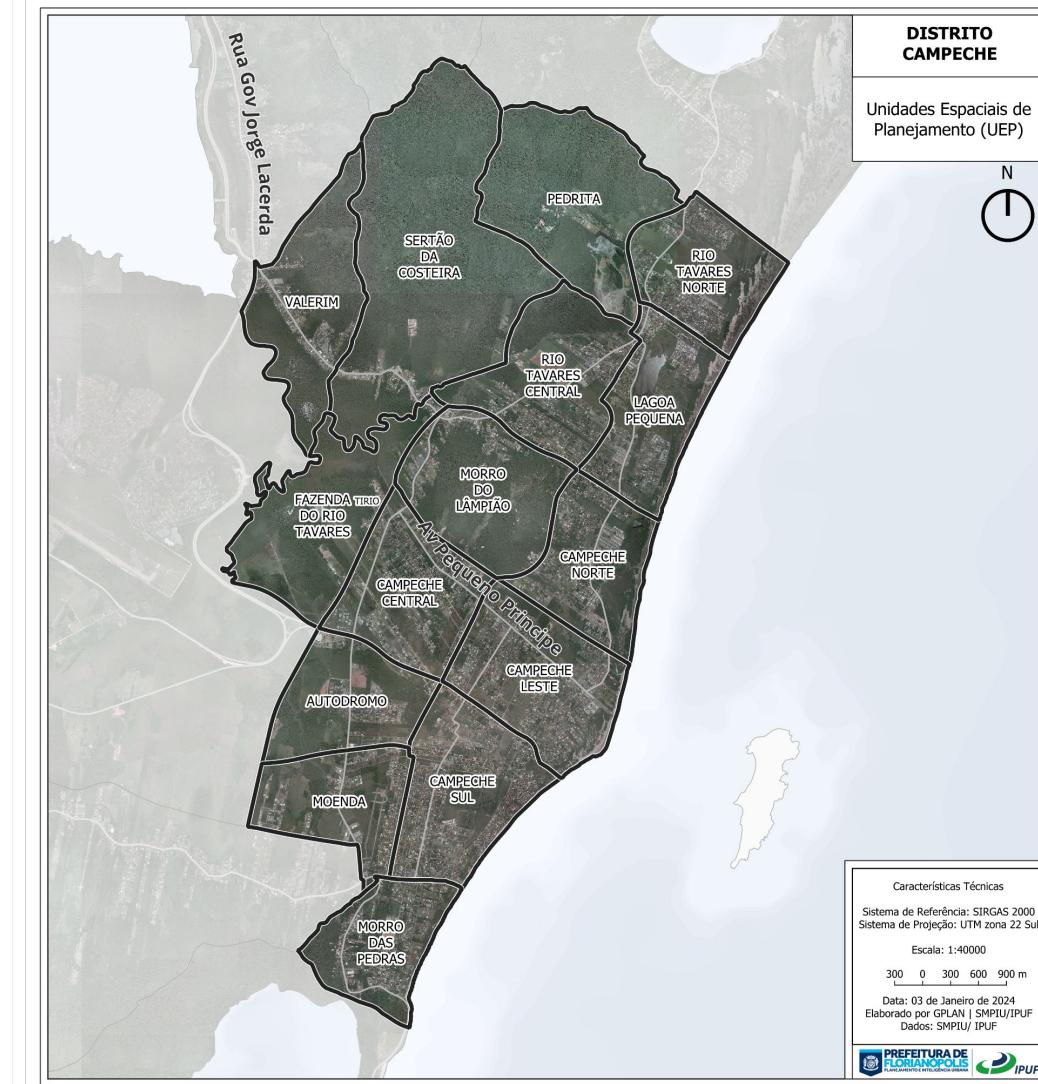
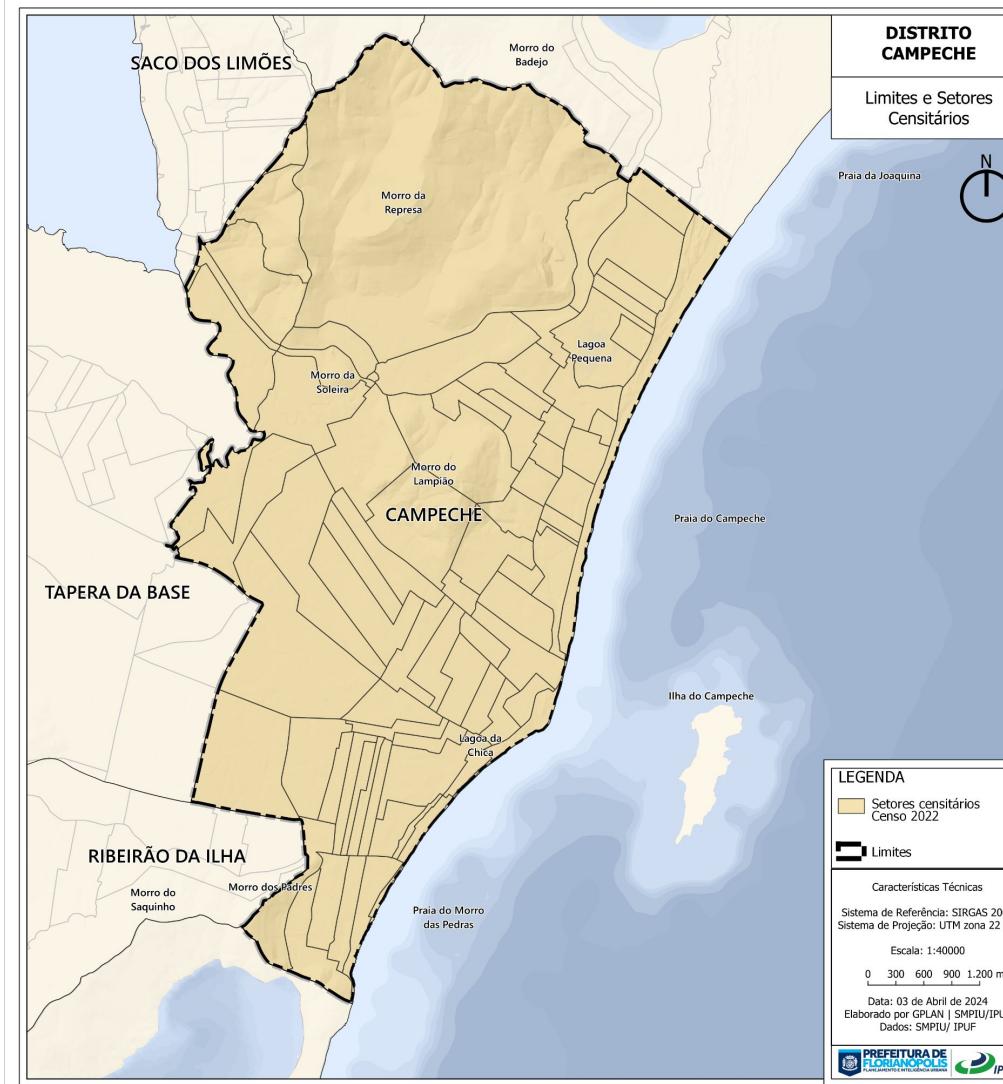
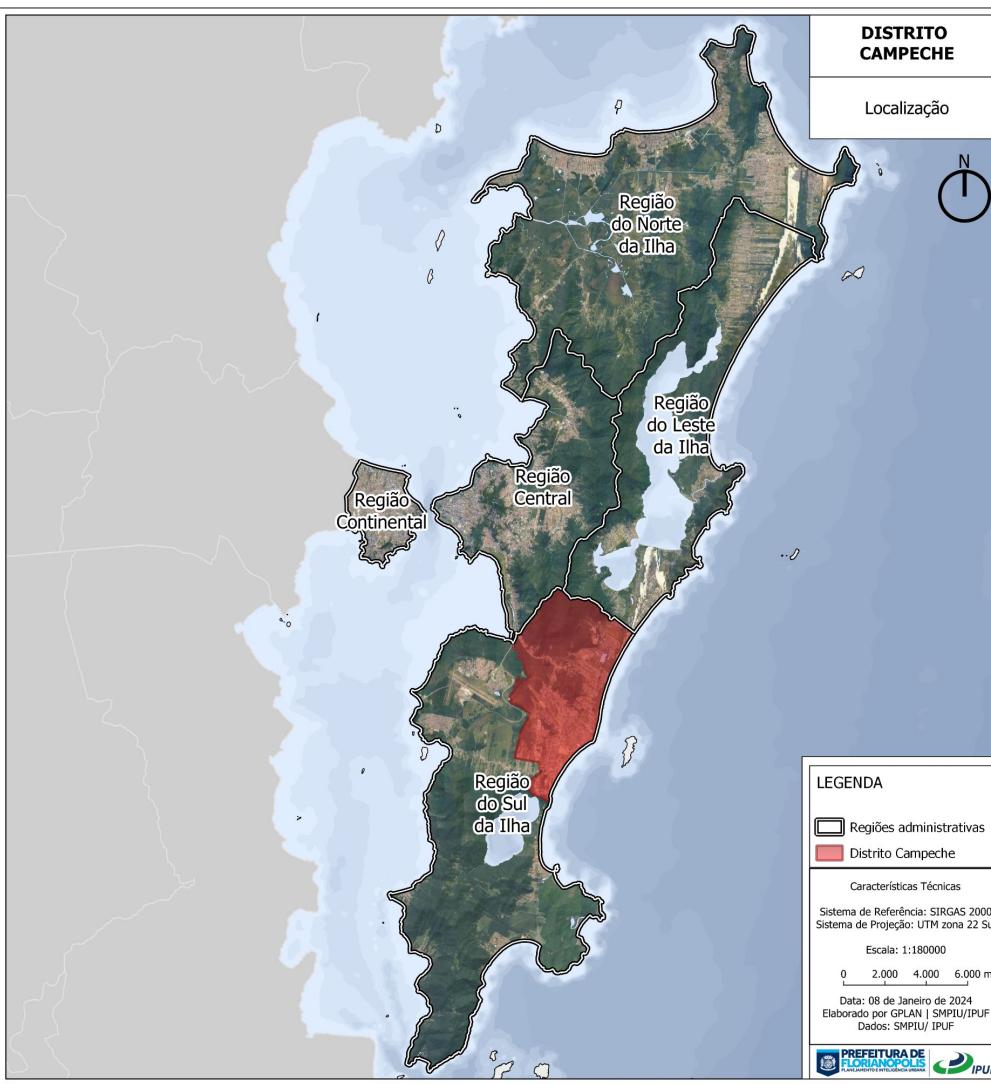


Etapas:



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche - Dados gerais



área de **3.453,83** hectares;

3º maior distrito (atrás de Lagoa e Pântano).

77 setores censitários;

49 mil habitantes;

5º distrito mais populoso

(atrás de Trindade, Estreito, Sede e Ingleses);

Incremento de **54%** de 2010 para 2022;

4º que mais cresceu no período

(atrás do Rio Vermelho, Ingleses e Ratones).

15 Unidades Espaciais de Planejamento;

Densidade demográfica **14,2 Hab/ha**;

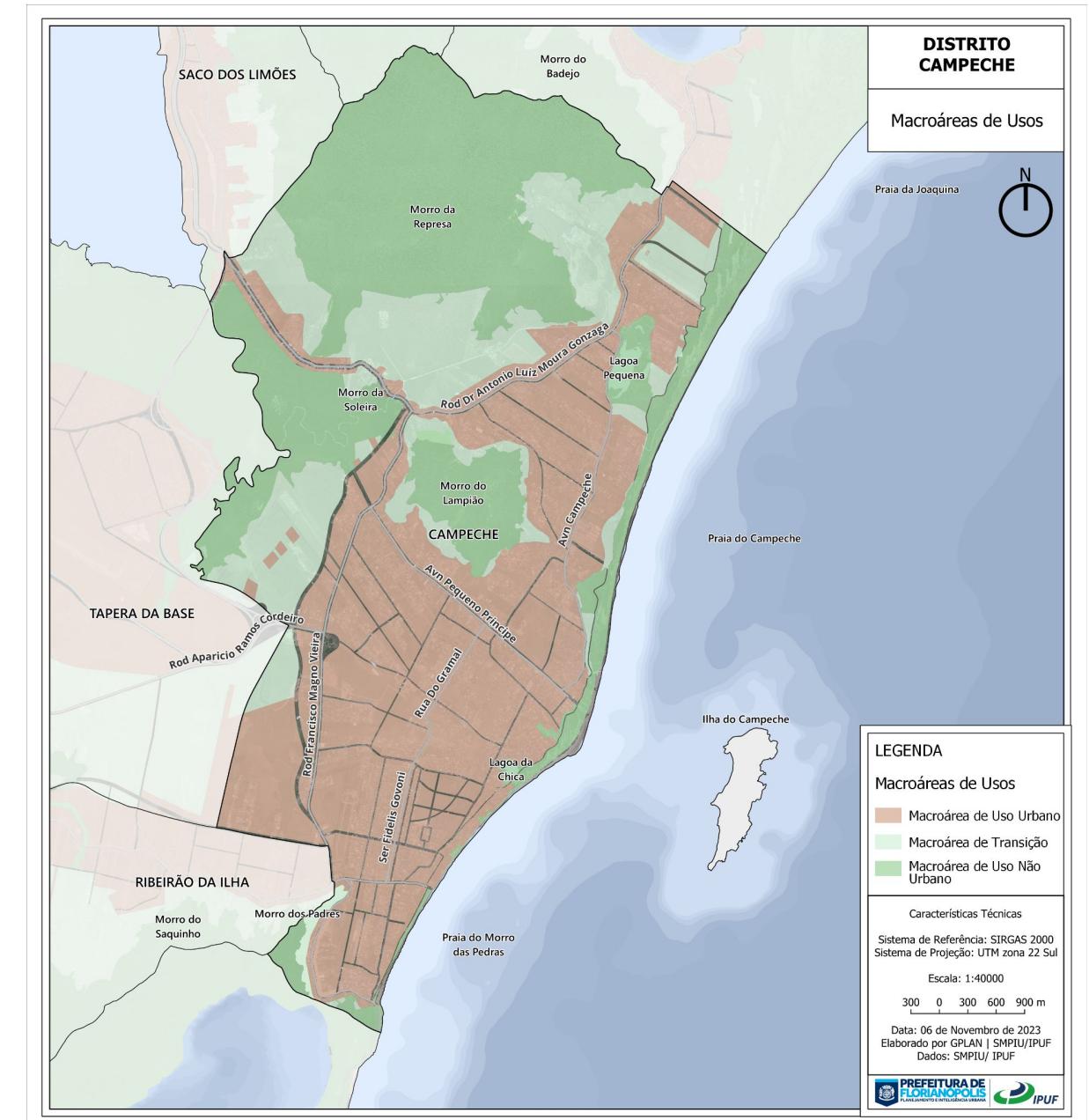
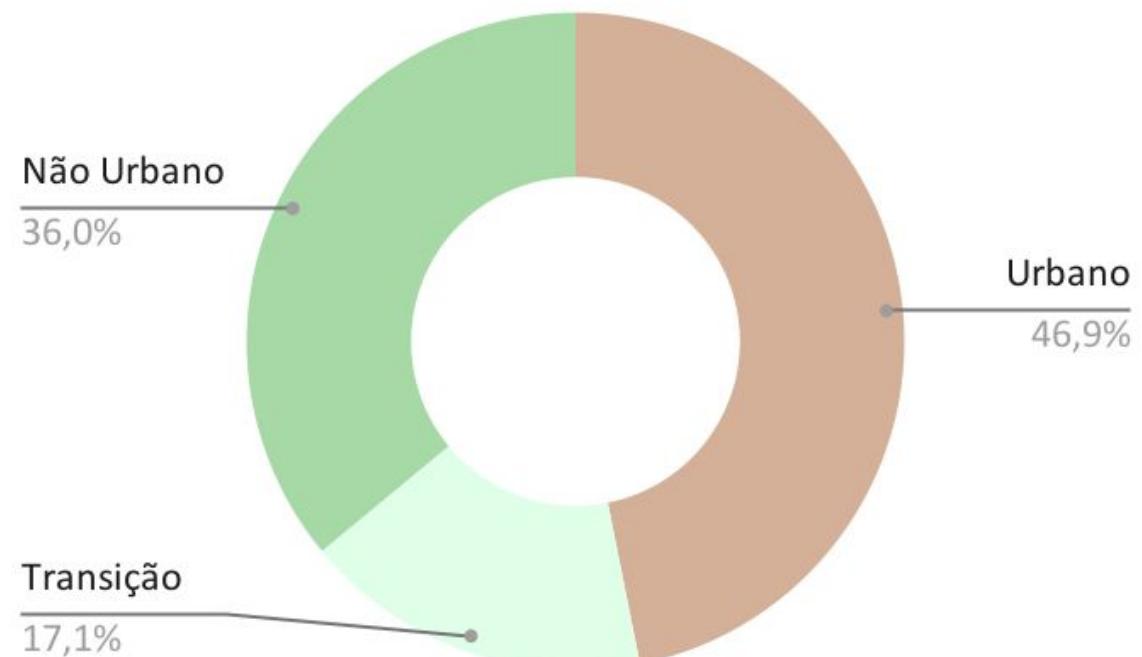
7º mais denso.

Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Macroáreas

Macroáreas de uso urbano ocupam **46,9%** do distrito, índice bem superior quando considerado todo o território do Município (30,5%), enquanto as macroáreas de **transição** representam **17,1%** e as de **uso não urbano** ocupam **36%** do território do Campeche.



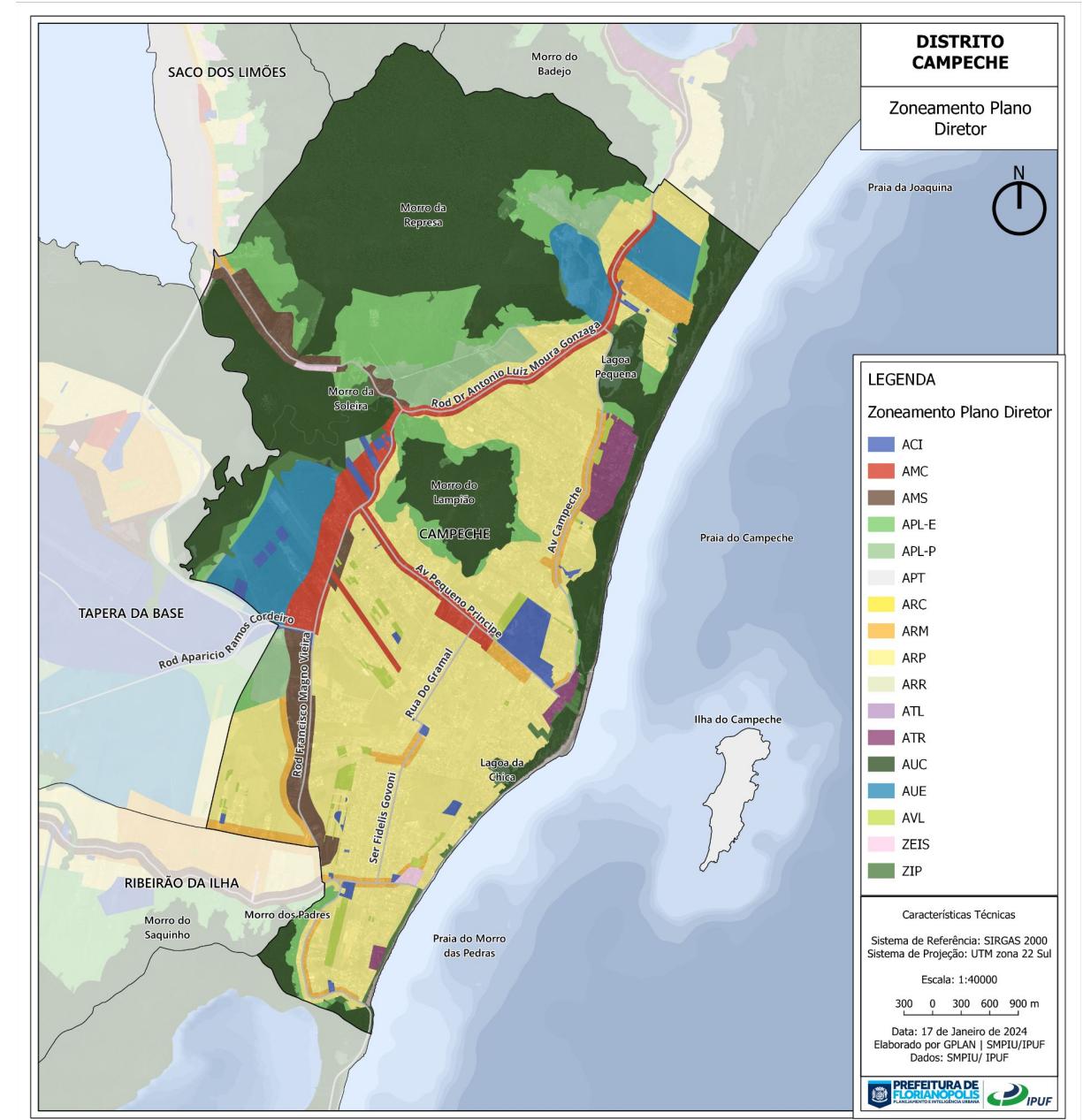
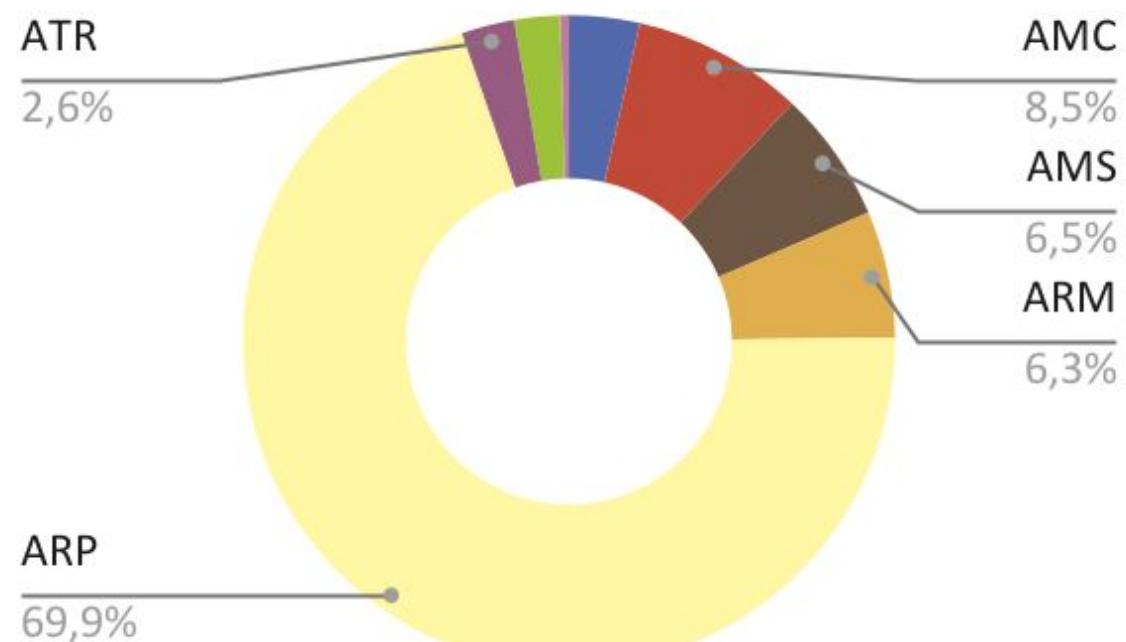
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Macroárea de Uso Urbano

Dentre os zoneamentos classificados como macroárea de uso urbano, há a **predominância de Área Residencial Predominante (ARP)**, que corresponde a quase **70%** do total.



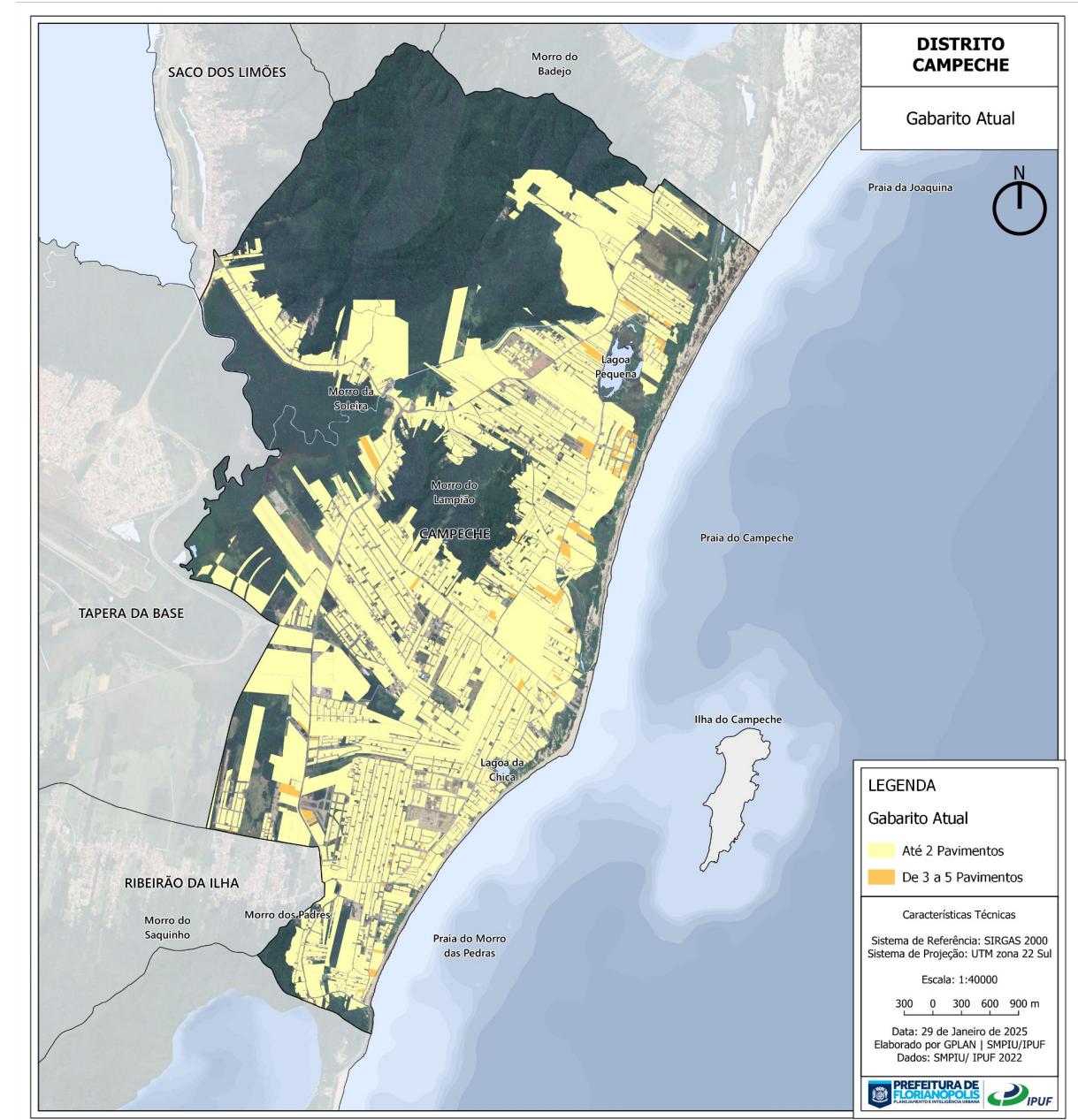
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Gabaritos Existentes

Atualmente apresenta **baixa verticalização na maior parte do território**, resultante em parte pela regulação urbanística do Plano Diretor que estabelecia **predominantemente gabaritos máximos de 2 e 3 pavimentos** e, em parte pela **irregularidade fundiária** presente no distrito, com consequente **produção de edificações residências unifamiliares**.



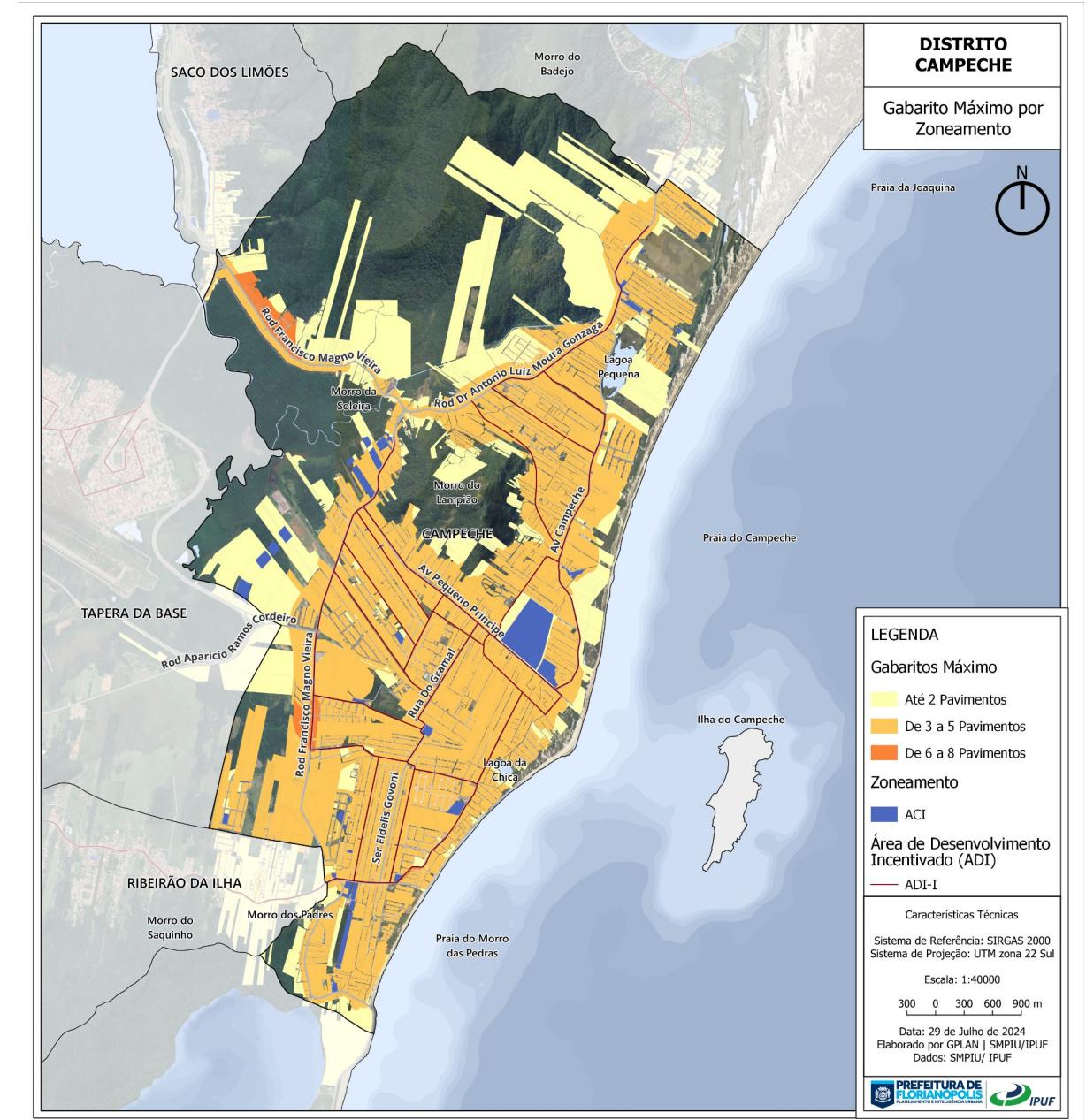
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Gabaritos Máximos

Com a inclusão das **Areas de Desenvolvimento Incentivado (ADI)**, o gabarito máximo predominante em quase todo o distrito passa a estar situado na **faixa de 3 a 5 pavimentos**, podendo ultrapassar tais valores nos casos em que é possível acumular diferentes incentivos.



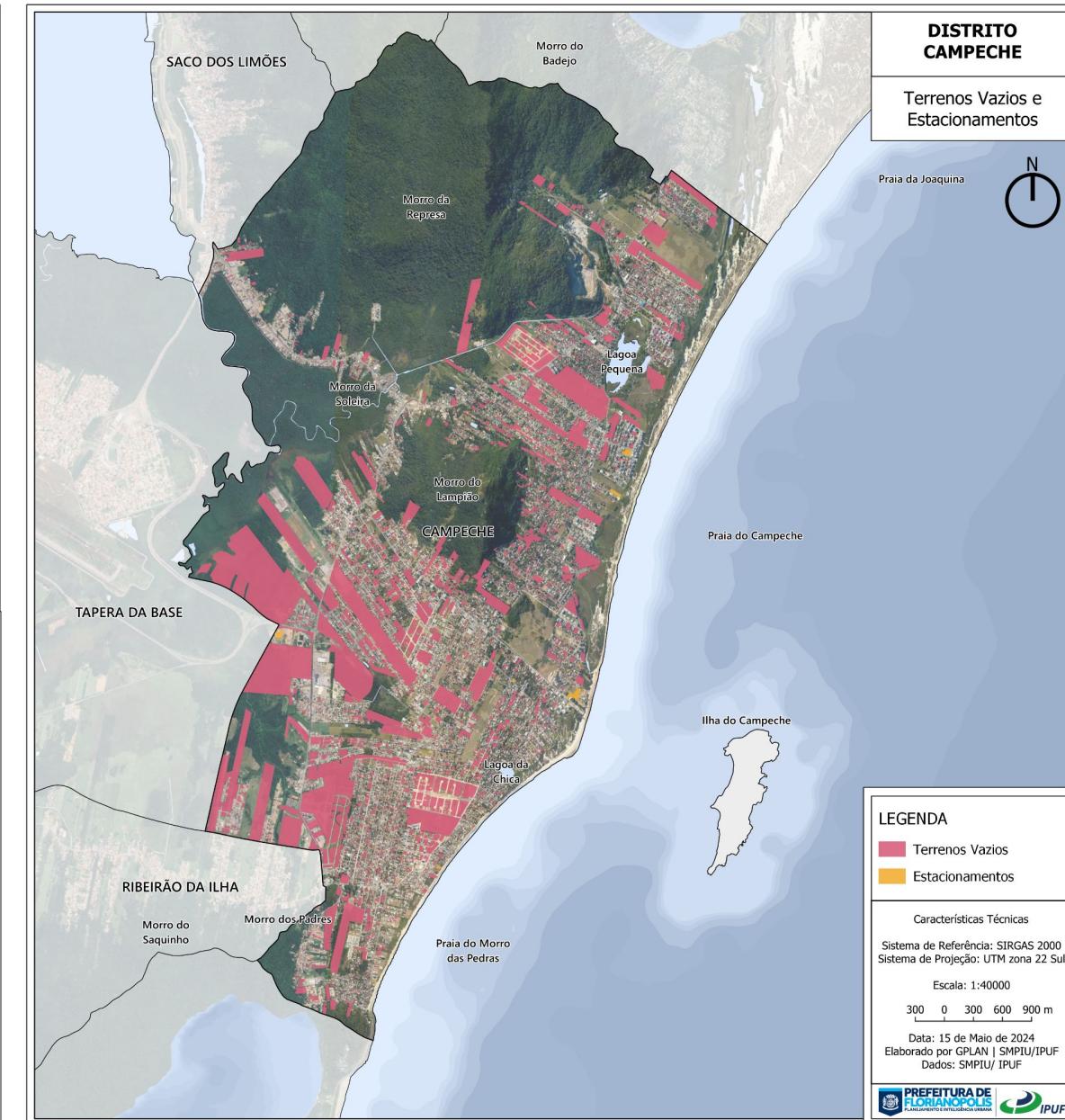
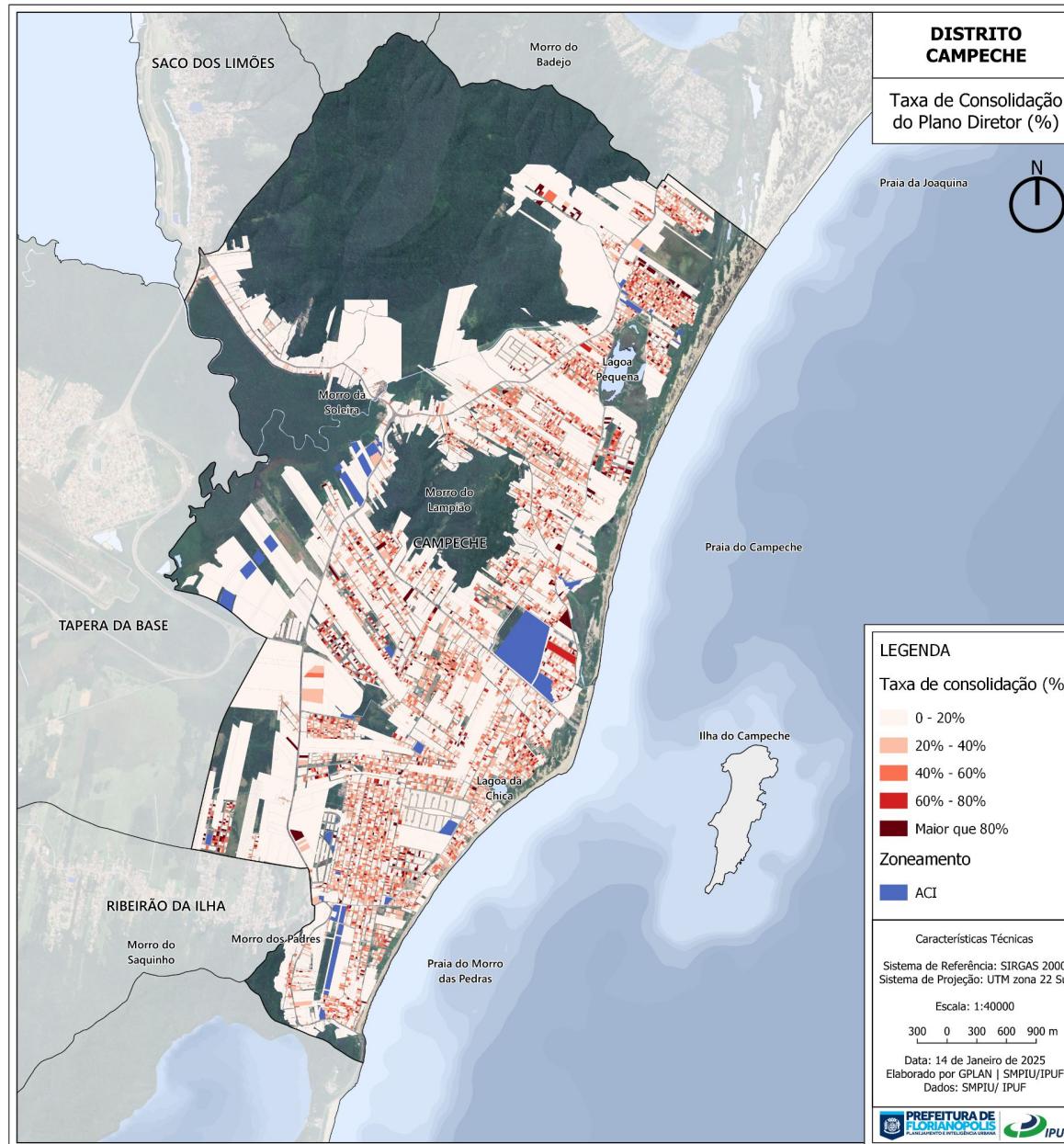
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Consolidação x Vazios

Região com **baixo grau de consolidação**, visto que **80% do território do distrito apresenta taxa de consolidação inferior a 40%**, e quase 30% dos lotes não são edificados. O padrão visualizado **reflete** também o **alto grau de irregularidade fundiária**

presente no distrito, caracterizado principalmente pela subdivisão irregular de glebas em lotes de pequena dimensão.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

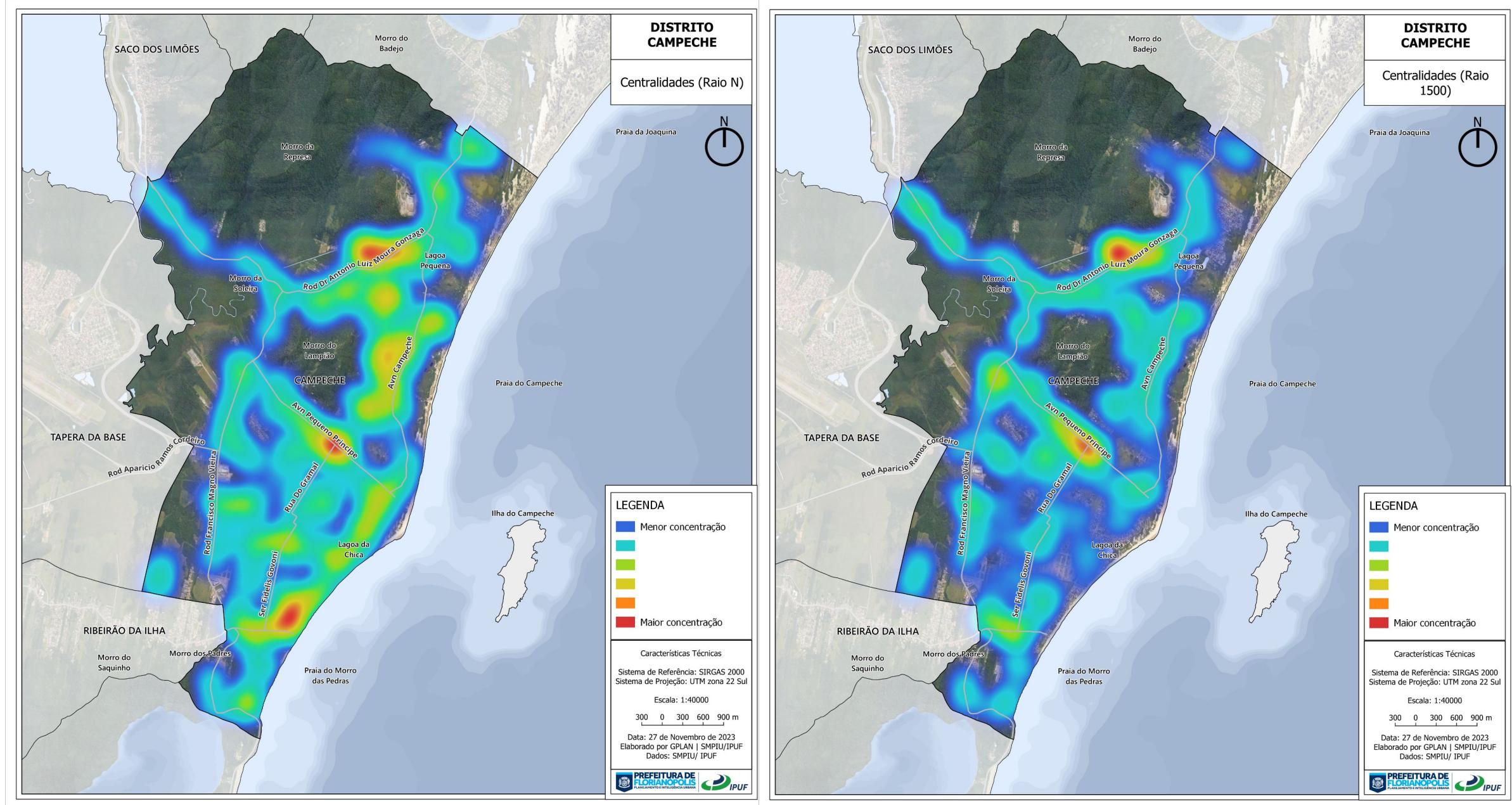
Aspectos Urbanísticos: Centralidades

As **centralidades existentes**

não estão definidas em uma região específica dentro do distrito Campeche, mas em alguns eixos viários principais com poder de atração como a

Av. Pequeno Príncipe, a Rod. SC-406, o Morro das Pedras, a Av. Campeche e a Rua Auroreal.

Além delas, nas análises realizadas também se destacam alguns trechos do eixo viário formado pela Rod. SC-405.



Síntese do Diagnóstico Técnico

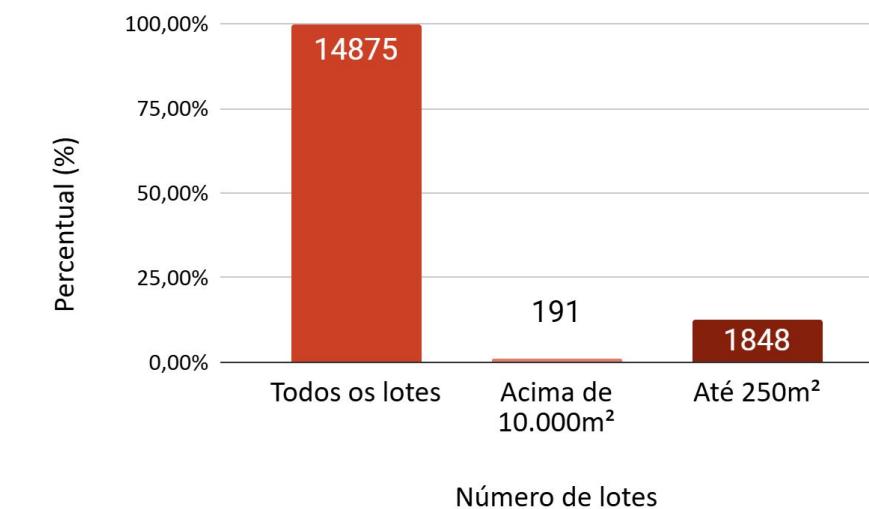
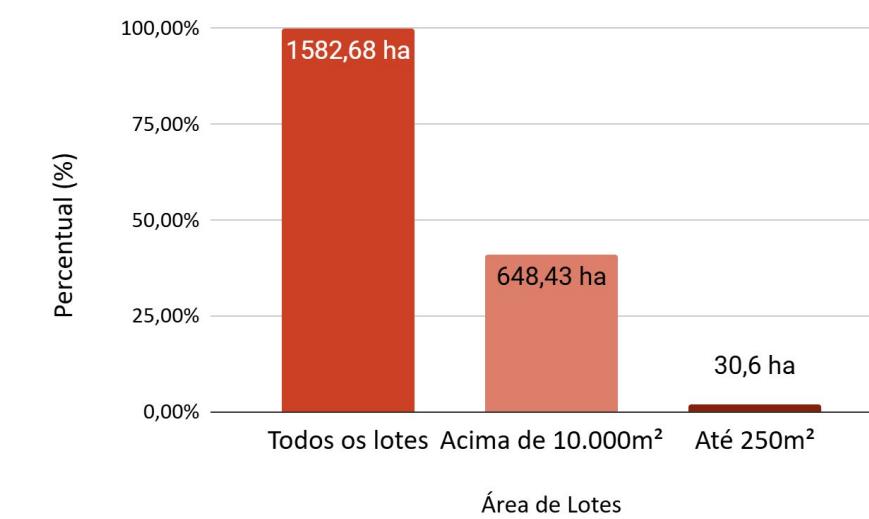
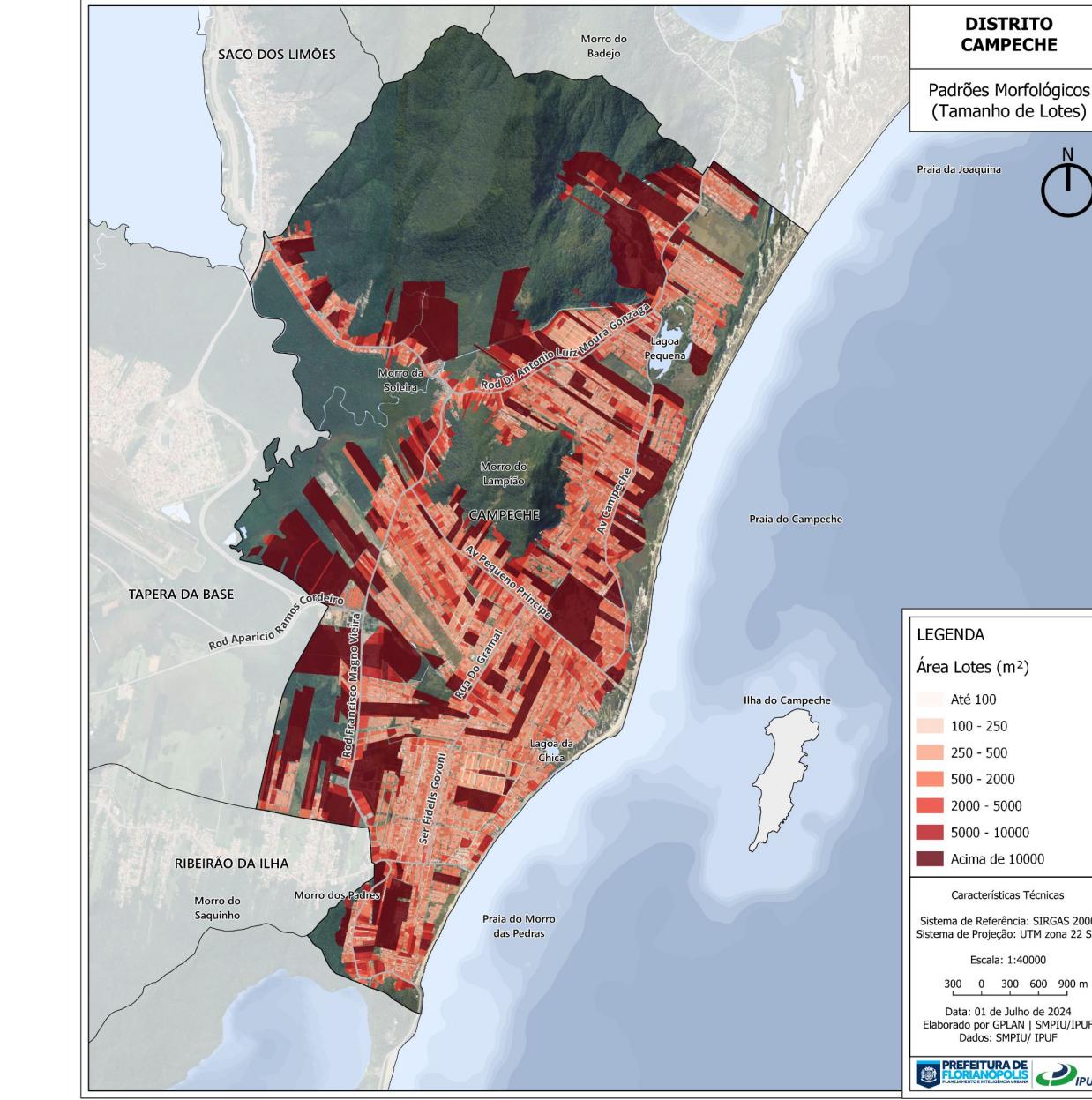
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Morfologia Urbana

Expansão urbana dispersa e irregular

(**40,97%** da área de lotes e **1,28%** no número total de lotes) e

forte presença de lotes menores de 250m² e fora de padrões de proporção testada/profundidade (**1,93%** da área de lotes e **12,42%** do número total de lotes)



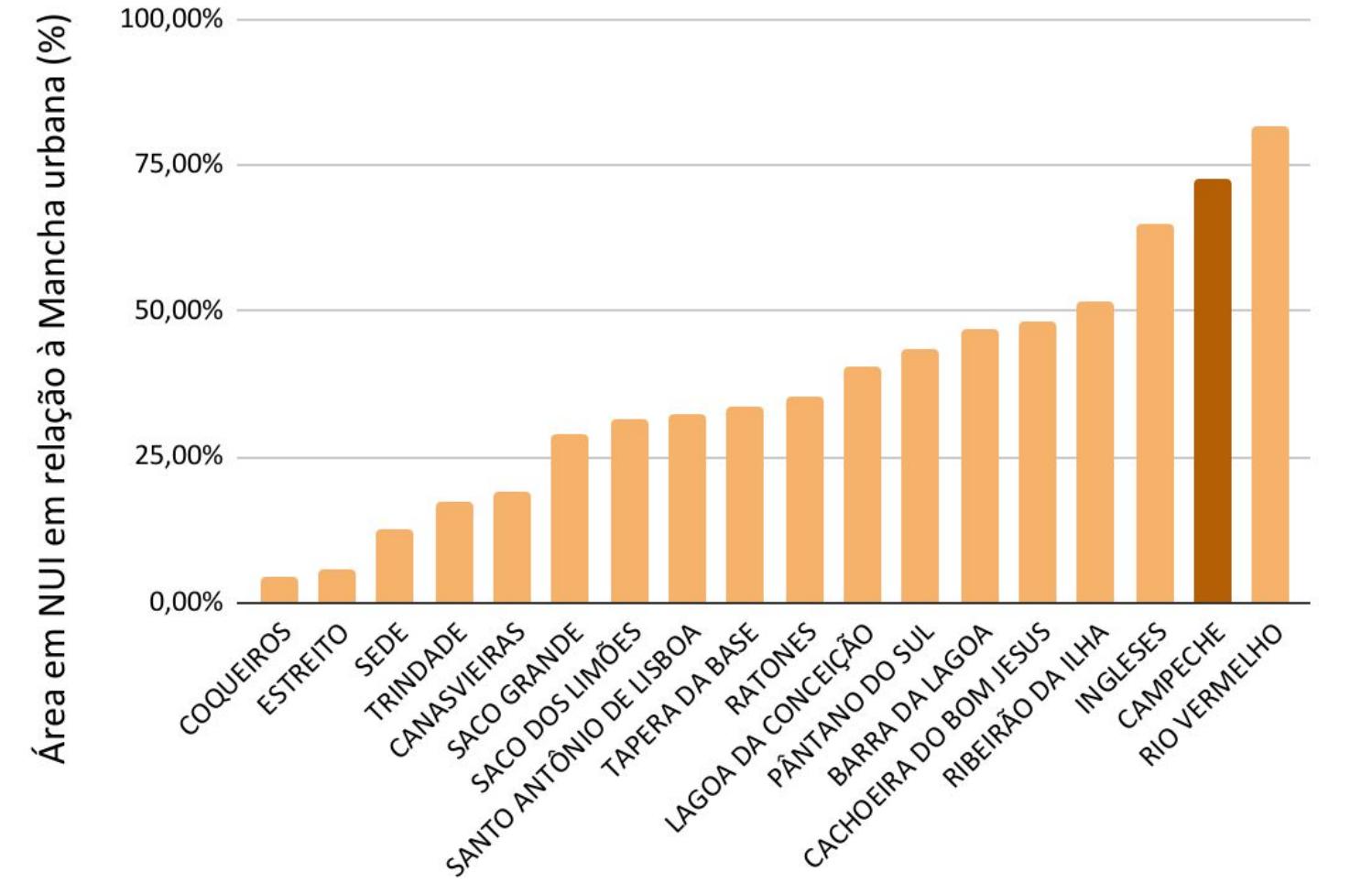
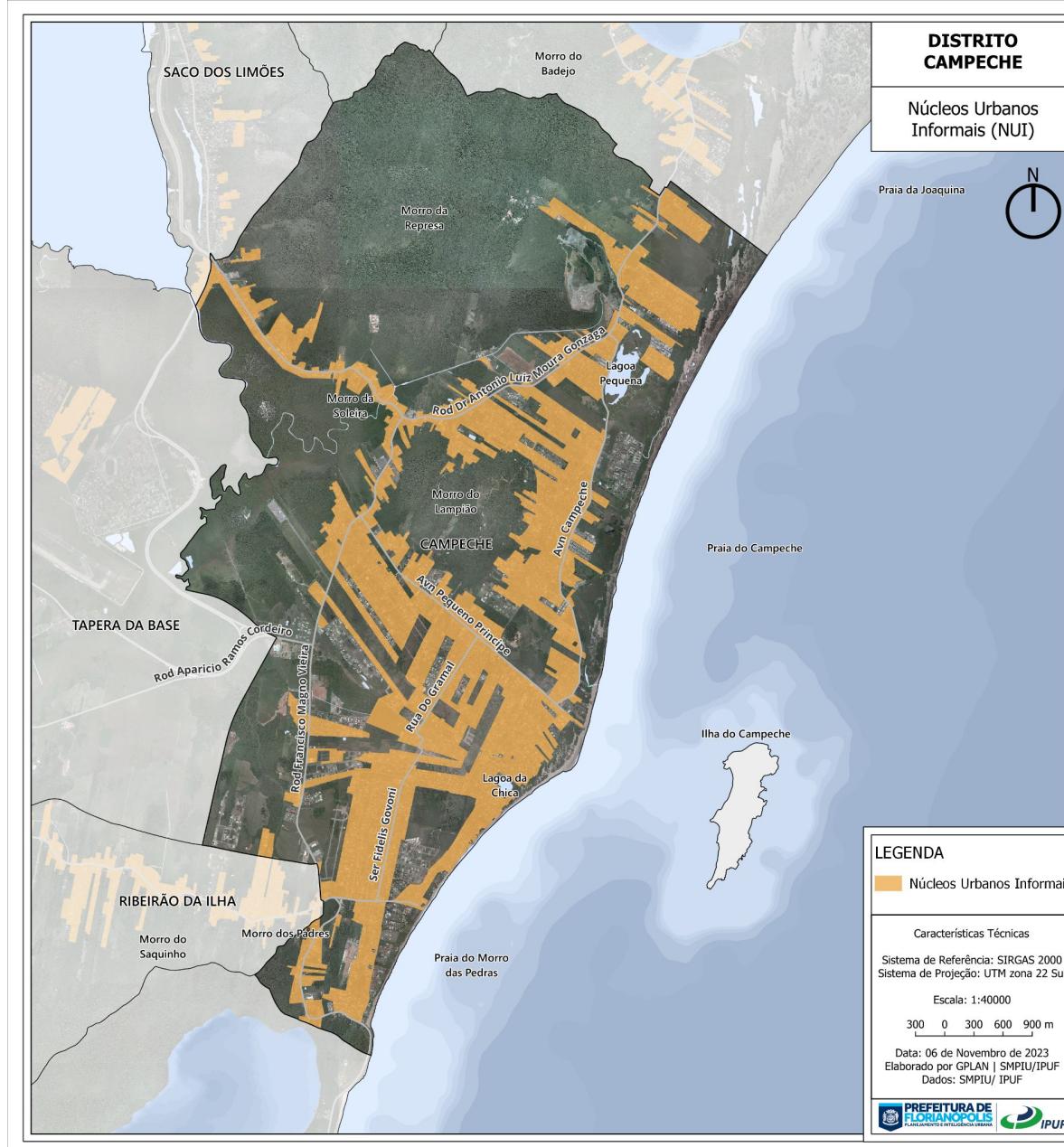
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Núcleos Urbanos Informais

O distrito possui **71,80%** de sua área urbana em **situação de irregularidade fundiária** com **maior índice de irregularidade**

(PMF, 2019), sendo o **segundo** distrito

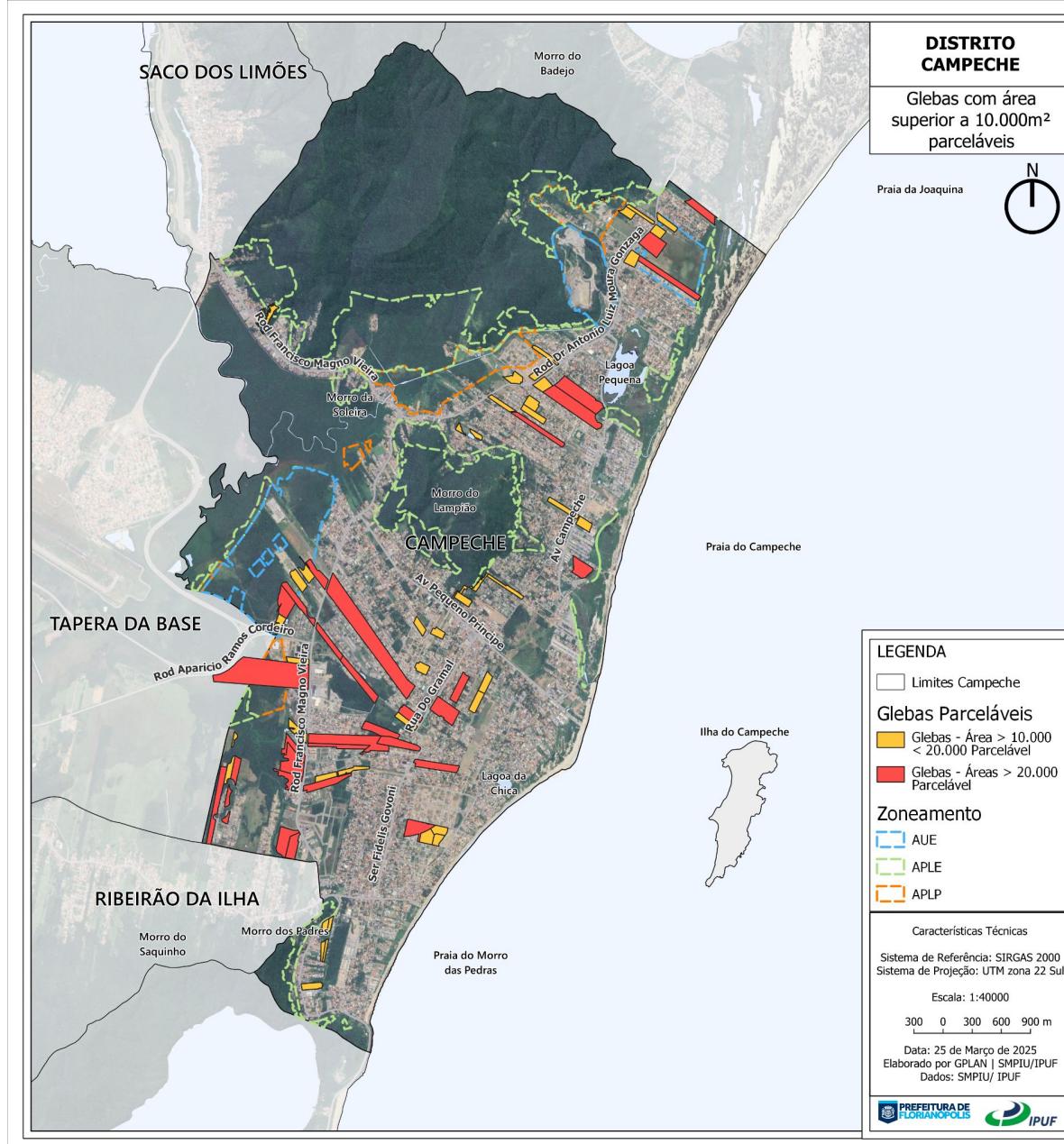


Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Áreas Parceláveis

Apresenta **potencial de transformação urbanística** através do **parcelamento regular do solo**, com o somatório total de **205,6 ha de área das glebas superiores a 10.000m²**, em condições parceláveis.

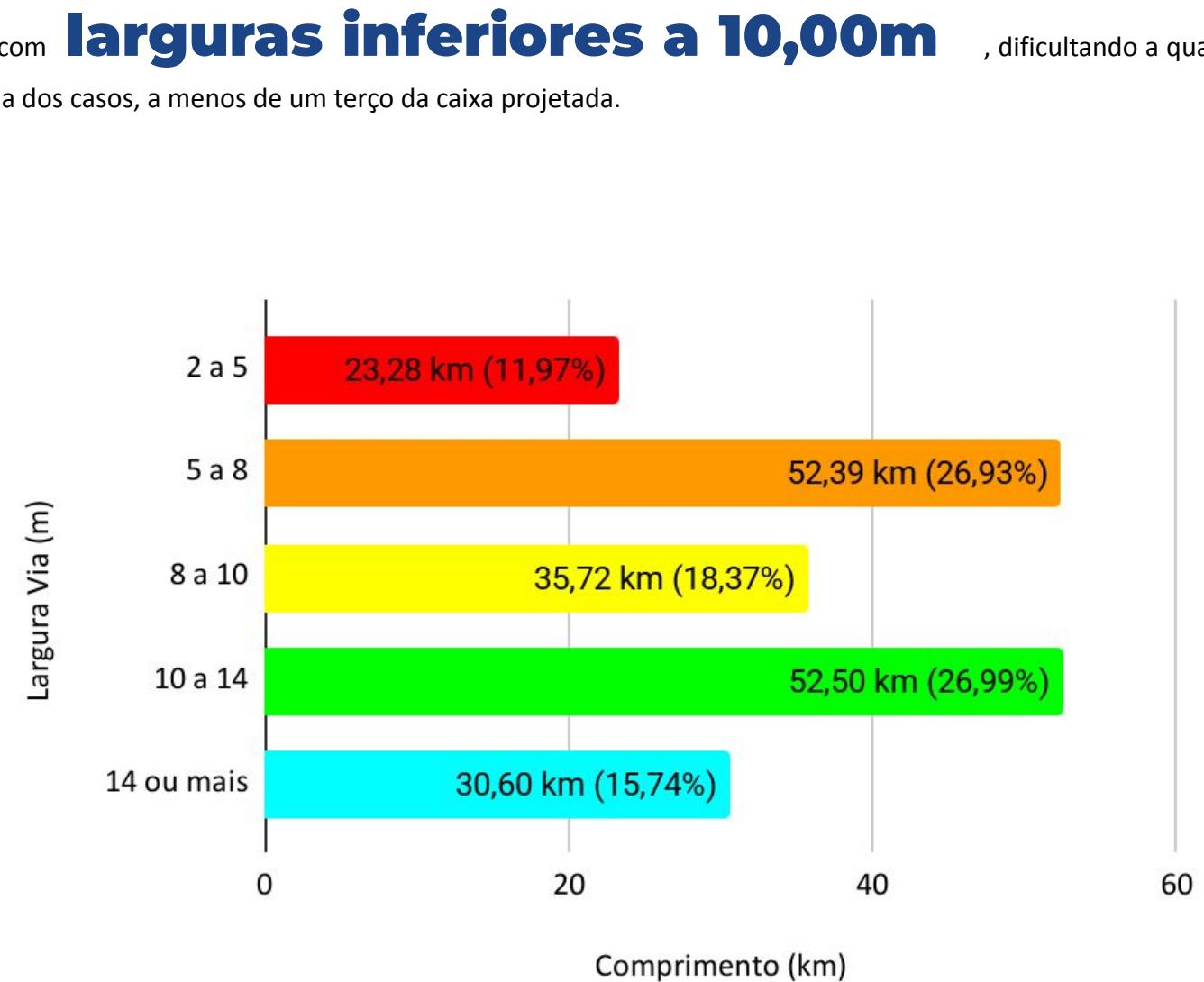
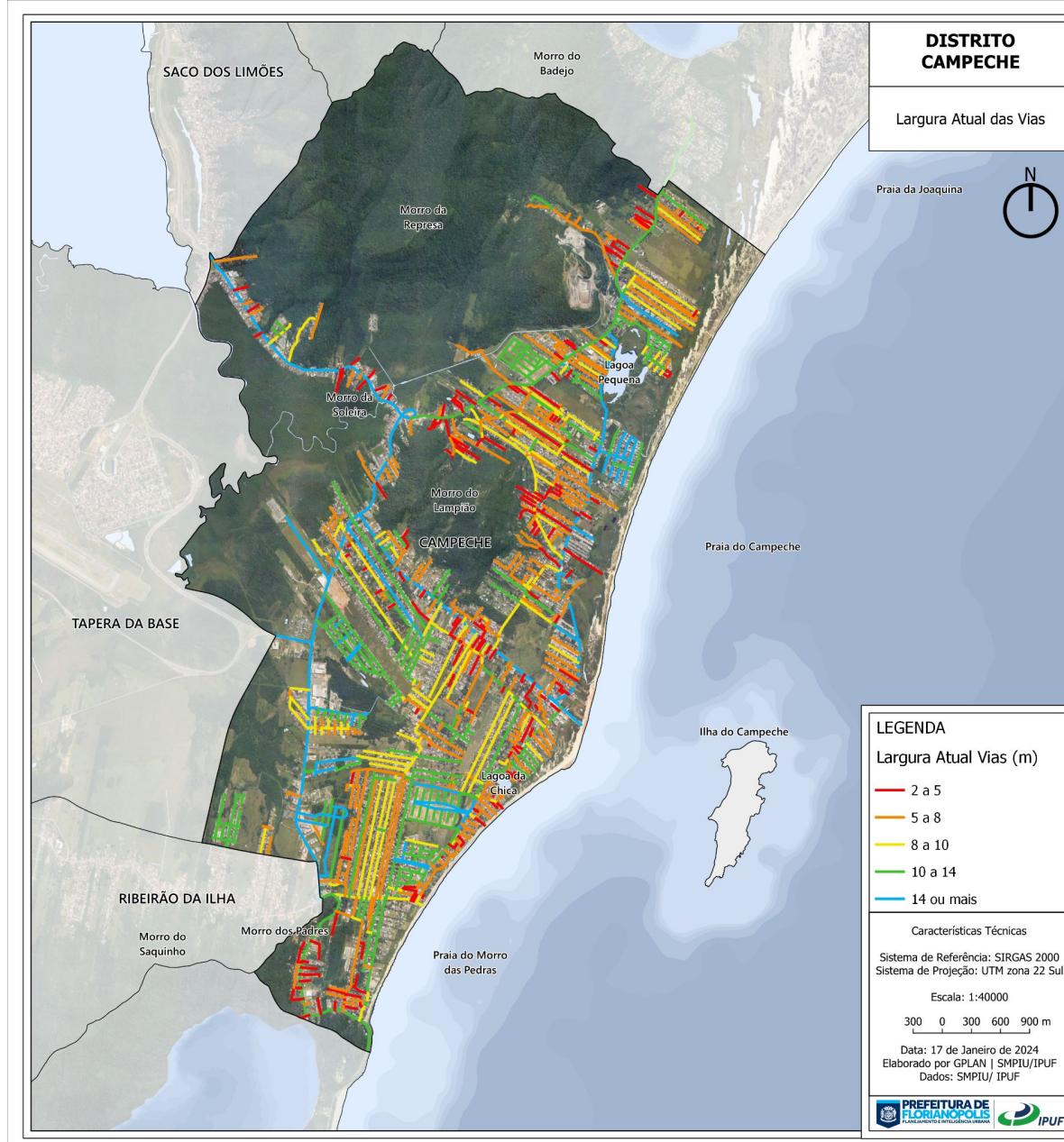


Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Mobilidade - Caixas Vias

As vias em geral apresentam **caixas reduzidas**, sendo **57%** delas com **larguras inferiores a 10,00m**, dificultando a qualificação que visa ruas completas. A seção transversal atual das vias estruturantes do distrito corresponde, na maioria dos casos, a menos de um terço da caixa projetada.



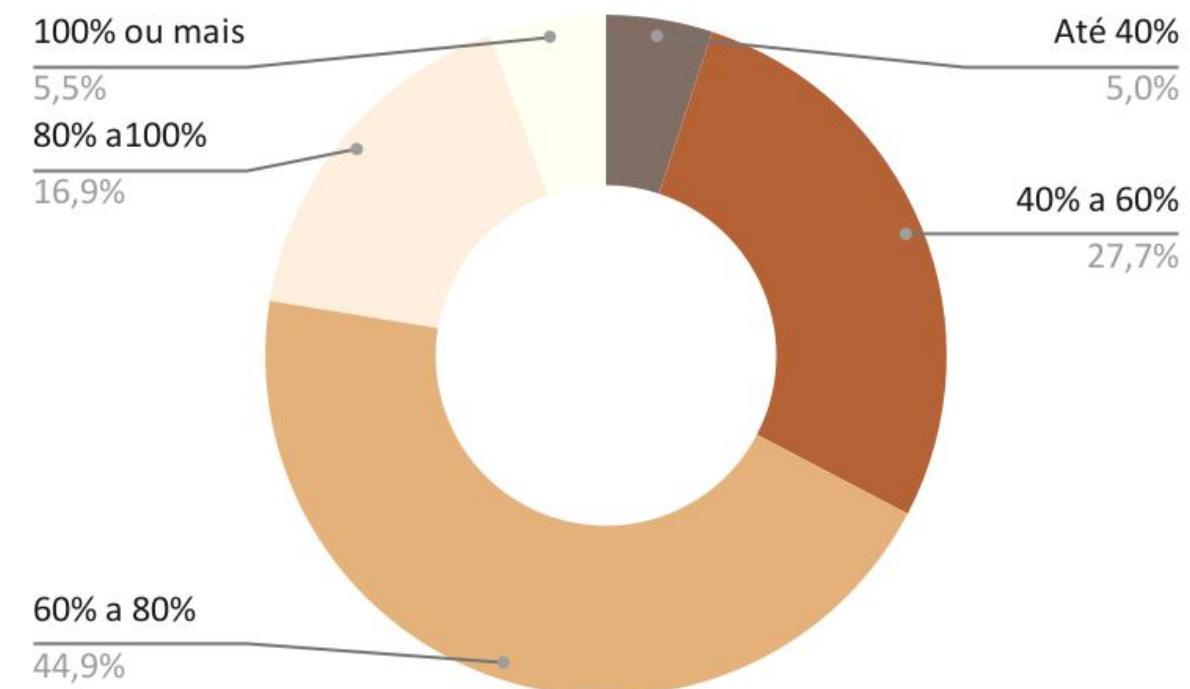
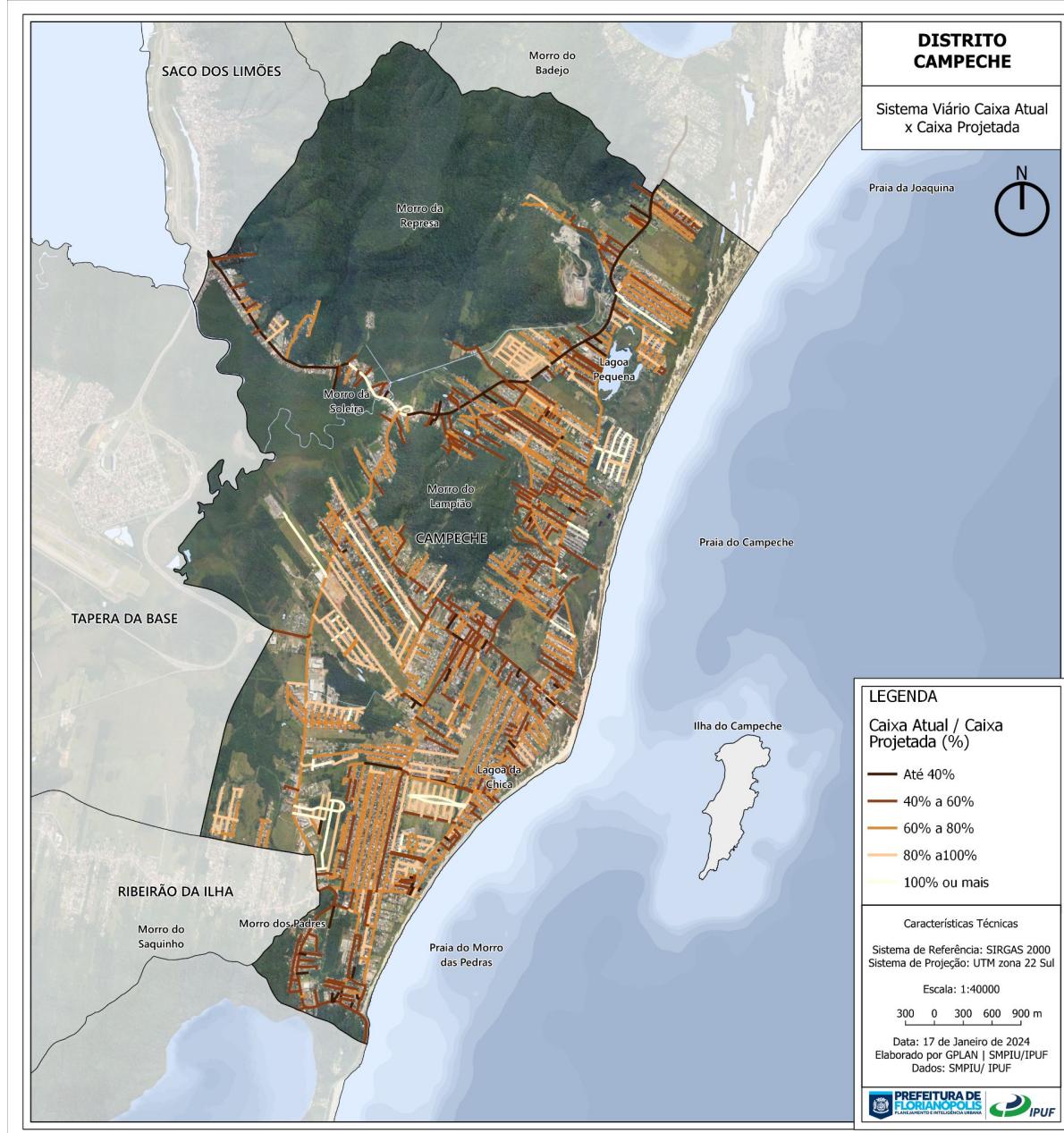
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Conexões viárias

A região apresenta **carências estruturais** de mobilidade, com **falta de conectividade**, **falta de acessibilidade universal** e **concentração de viagens motorizadas**.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

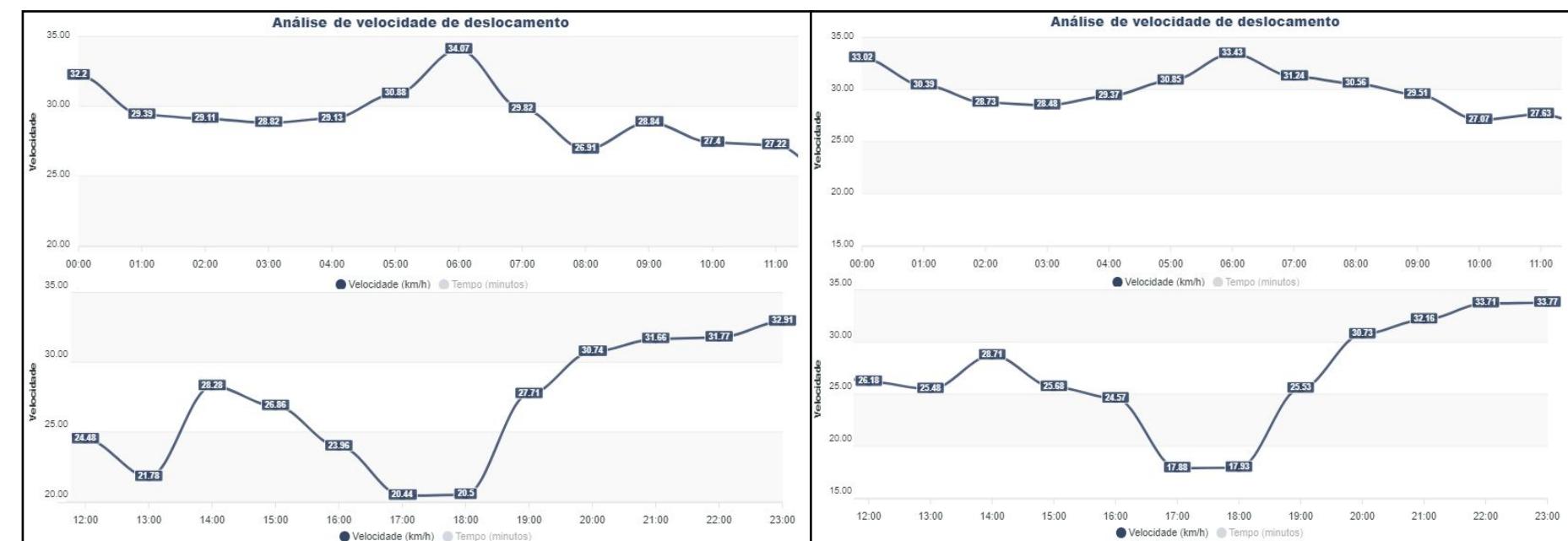
Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Vias estruturantes - Av. Pequeno Príncipe

A Avenida Pequeno Príncipe atualmente apresenta somente uma faixa por sentido e com **ausência de interseções ou áreas destinadas à conversão**, resultando em **fluxo de tráfego lento e com retenções em diferentes períodos**, nunca ultrapassando 36km/h, representando a centralidade exercida pela avenida dentro do distrito. Ainda assim, os horários do pico da tarde (em ambos os sentidos), entre **17h00 e 18h00**, são o de maior movimento e menor velocidade de deslocamento, chegando a **17 km/h no sentido centro/bairro**.



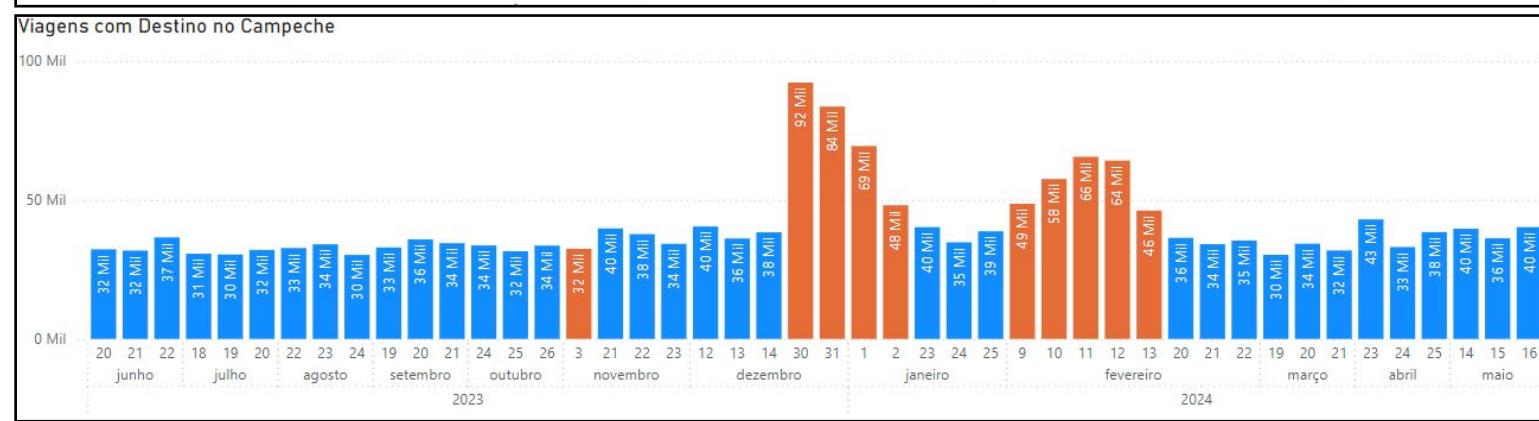
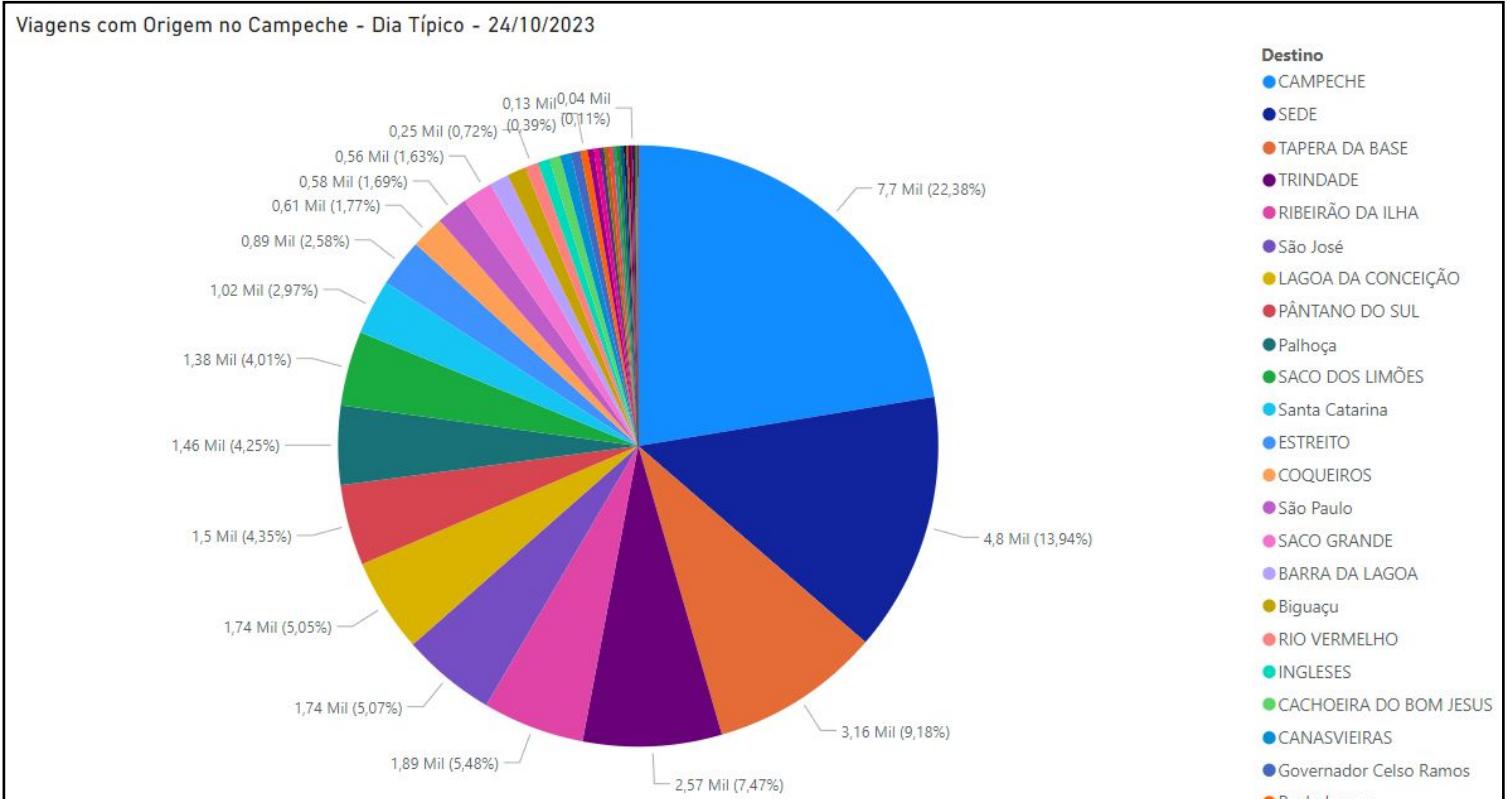
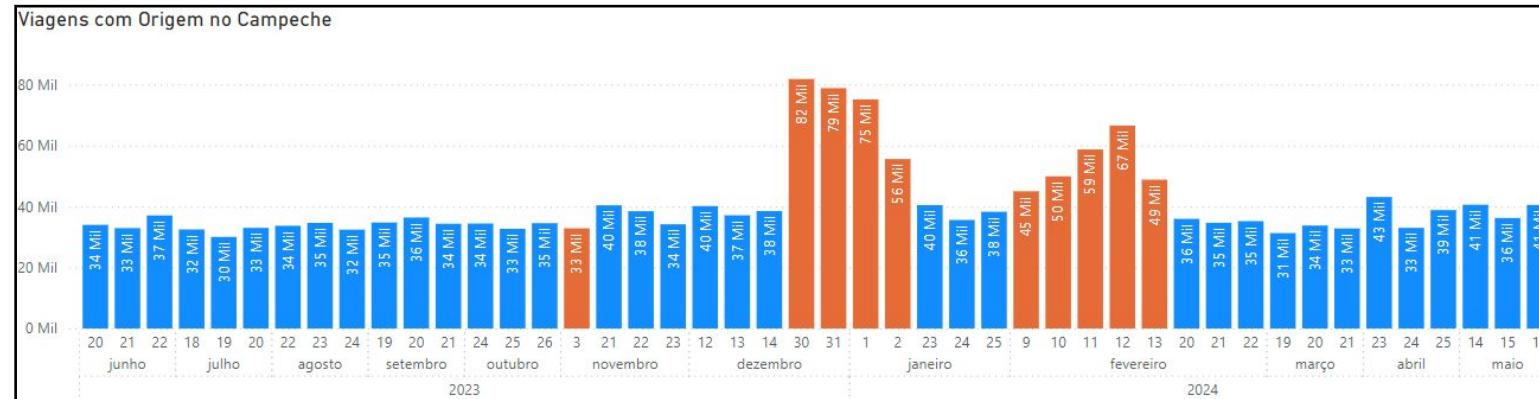
		Avenida Pequeno Príncipe	
Hierarquia	Arterial	Seção transversal atual	Seção transversal prevista pelo Plano Diretor
Código	AI-803	A situação atual da via apresenta uma faixa de rolamento para cada sentido e ciclofaixa bidirecional. Com relação ao pedestres, a via apresenta calçada implantada nas duas margens, no entanto, somente um dos lados apresenta largura adequada.	A seção transversal prevista pelo Plano Diretor apresenta pista de rolamento duplicada nos dois sentidos, com a presença de canteiro central, além de calçadas de três metros e a divisão entre estacionamento de um lado da via e ciclofaixa bidirecional e outro.
Extensão (metros)	3170,59		
Caixa atual (metros)	Variável – entre 15,00 a 19,00		
Caixa planejada (metros)	29,00		



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Mobilidade - Dados Móveis



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

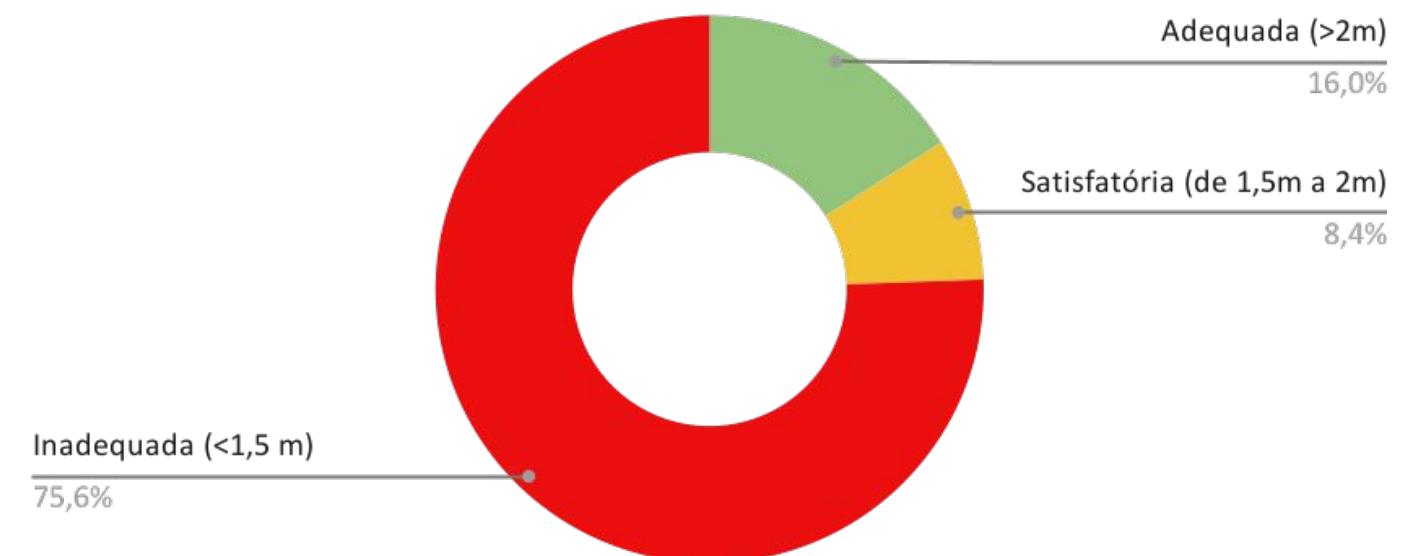
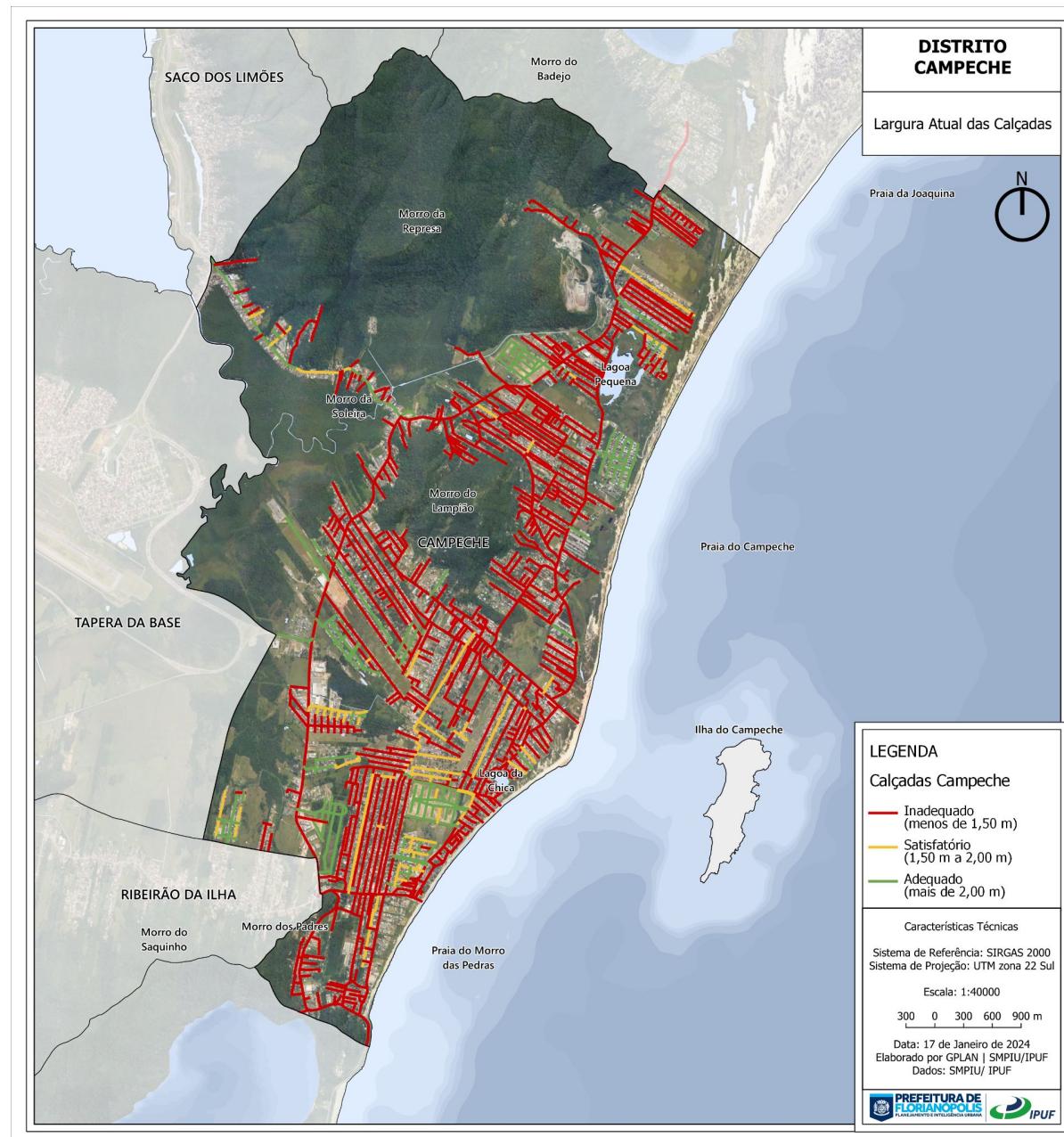
Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Caminhabilidade

Calçadas inferiores a 1,50m em mais de 75% das vias

em mais de **75% das vias**

Apresenta configuração ineficiente da malha viária, com 67,70% das ruas do distrito com mais de 500m de comprimento sem acessos transversais - sendo que quase 70% dessas têm comprimento superior a 1km, o que prolonga os percursos e dificulta profundamente a capacidade de deslocamento das pessoas no território, desestimulando os modos ativos de circulação. Ausência de arborização urbana.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

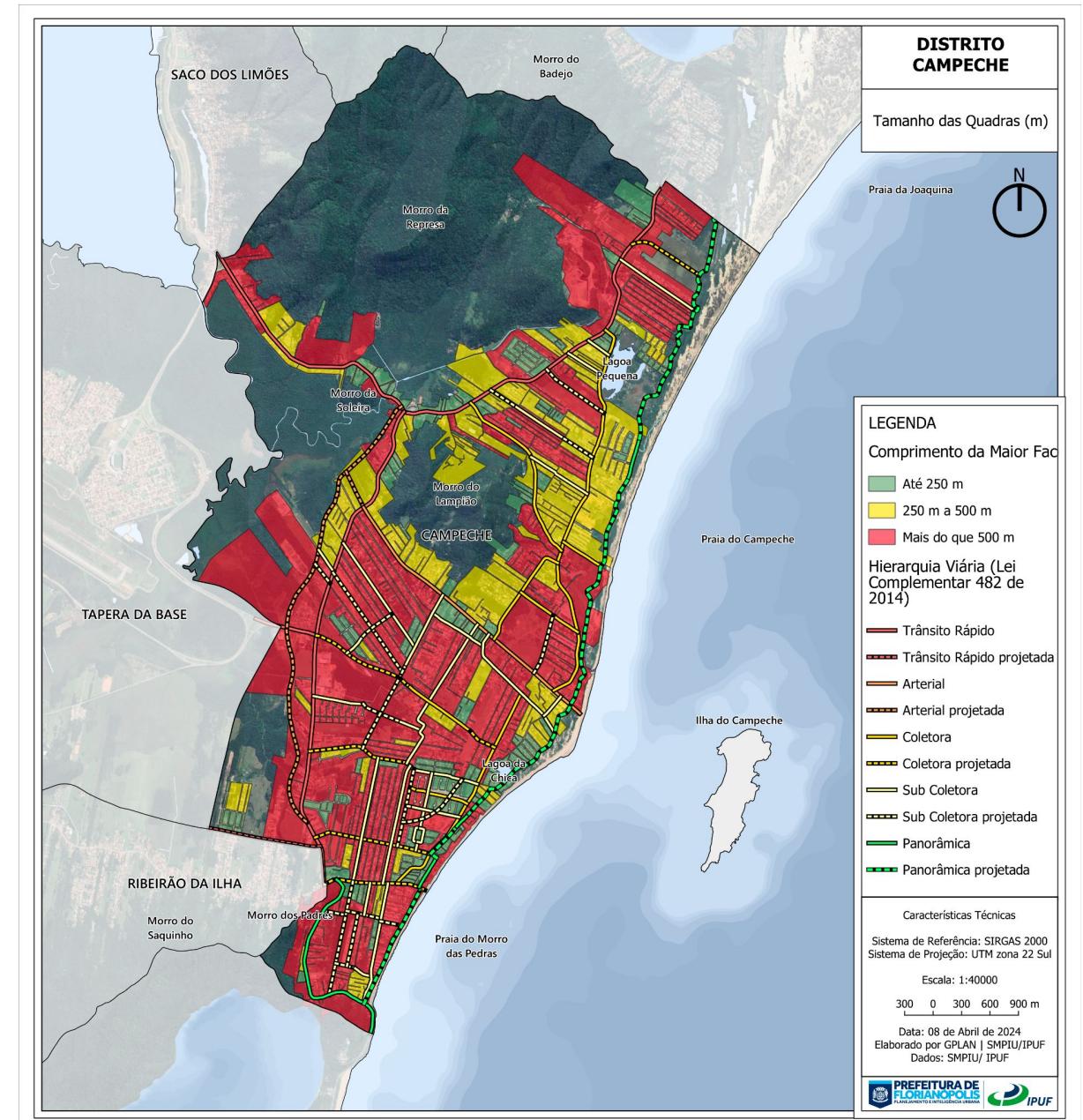
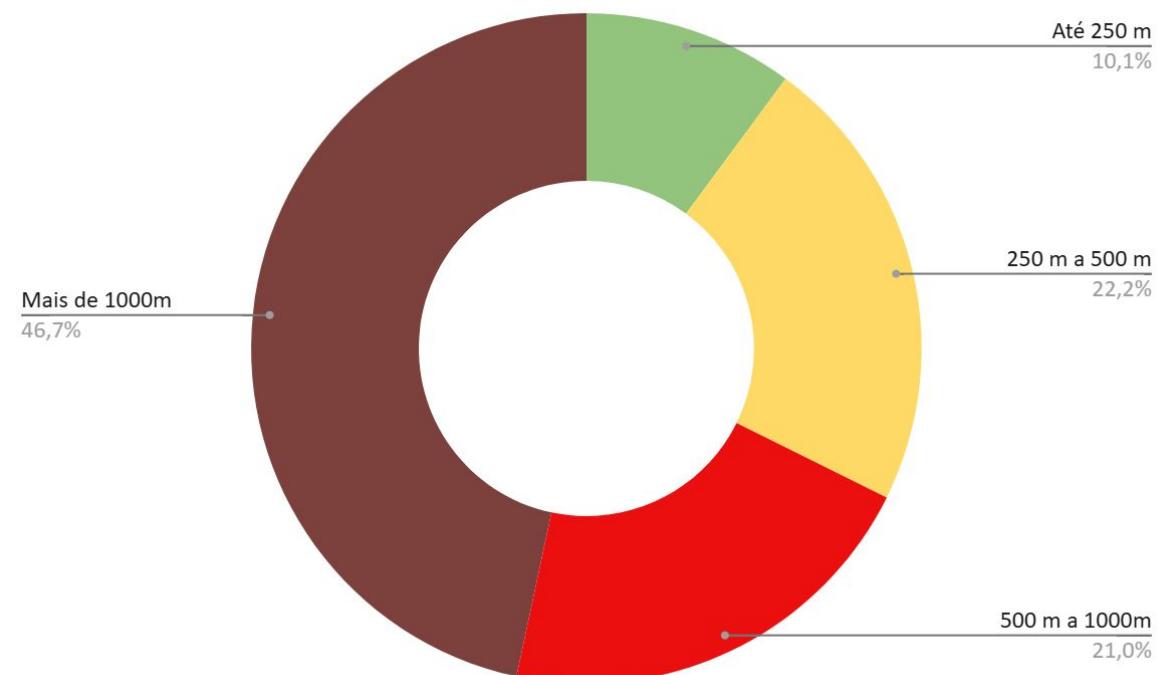
Mobilidade - Caminhabilidade

Calçadas inferiores a 1,50m em mais de **75% das vias**.

Apresenta configuração ineficiente da malha viária, com **67,70%** das ruas do distrito com **mais de 500m de comprimento sem acessos transversais** - sendo que **quase 70% dessas vias**

têm comprimento **superior a 1km**, o que prolonga os percursos e dificulta profundamente a capacidade de deslocamento das pessoas no território, desestimulando os modos ativos de circulação.

Ausência de arborização urbana.



Síntese do Diagnóstico Técnico

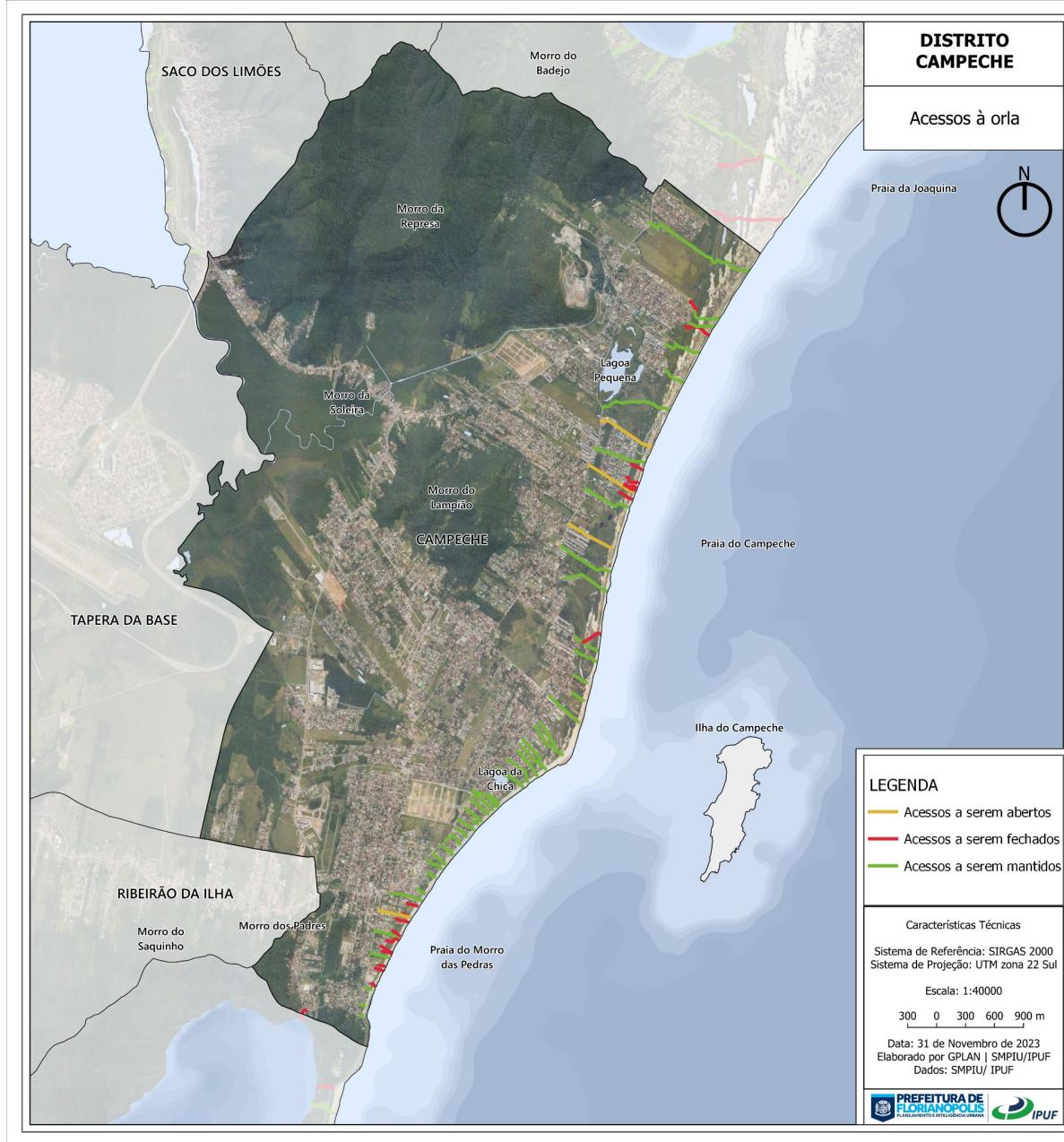
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Acessos à Orla

Distância média concentração

medida pela orla entre os acessos a serem mantidos no distrito Campeche é de aproximadamente **195m**, no entanto, é possível observar uma **maior concentração** de acessos na praia do **Morro das Pedras**, e **carência** de acessos na praia do **Campeche**.



Síntese do Diagnóstico Técnico

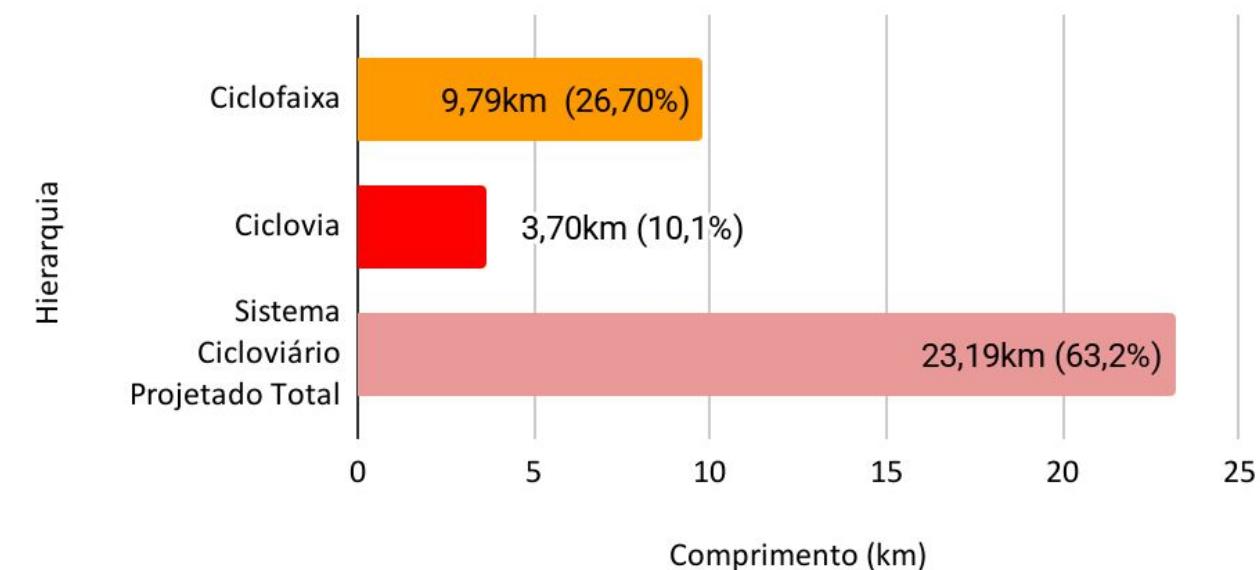
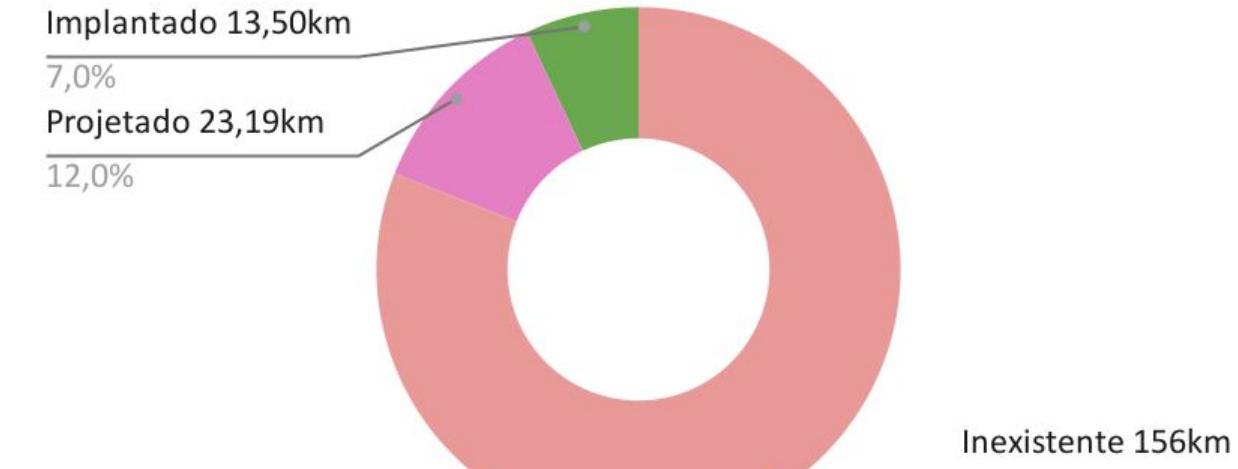
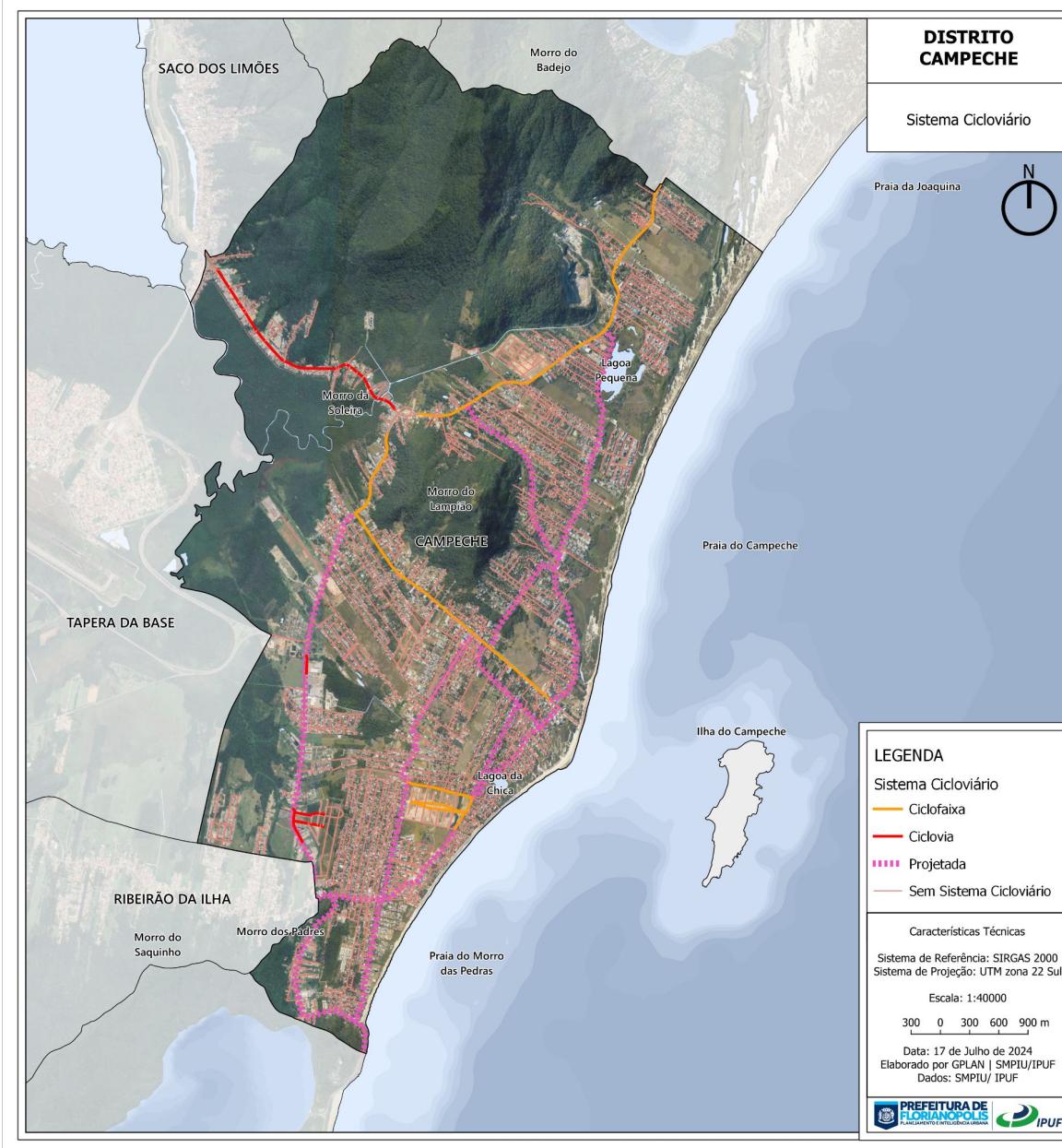
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Rede Cicloviária

A rede cicloviária do distrito apresenta **malha reduzida**, com muitas **descontinuidades**, além de não seguir uma padronização de projeto.

Falta de ciclovias e de segurança no trânsito limita a ampliação da participação deste modal, visto que, de maneira geral, a **região é propícia** para a utilização de **bicicletas**, devido à grande **planície** em que se encontra o distrito.



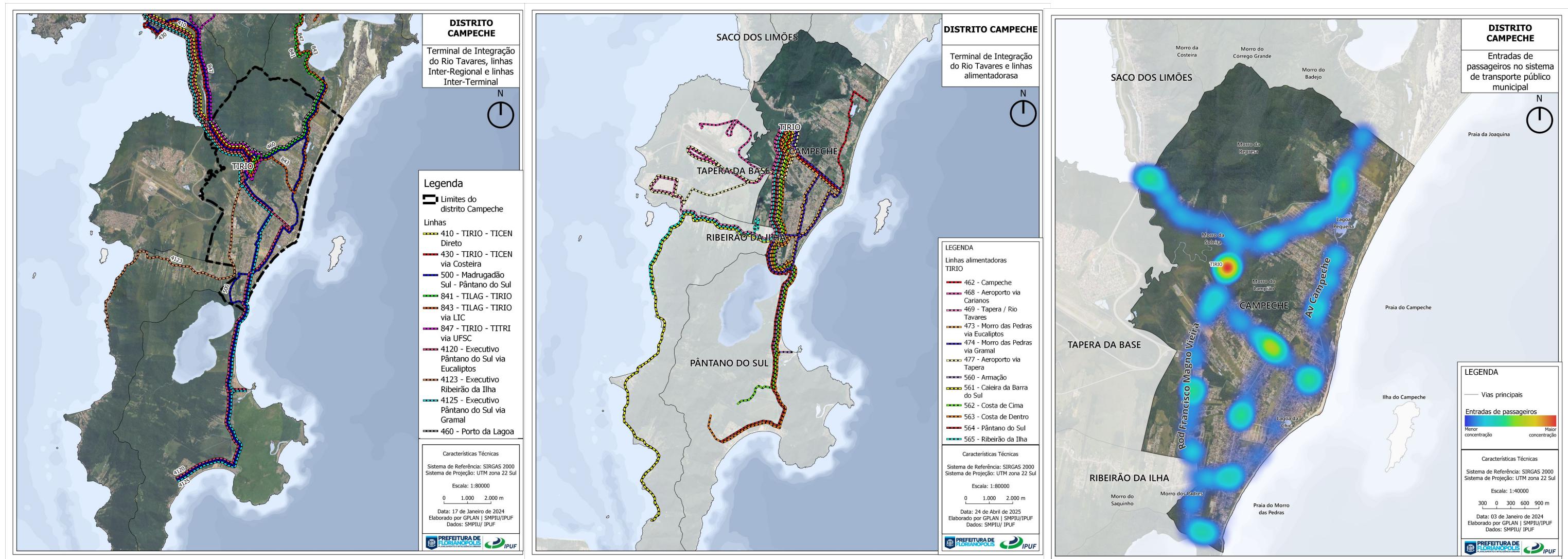
Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Transporte Coletivo

Além do terminal **TIRIO**, há uma expressiva **entrada de passageiros** por meio da **Avenida Pequeno Príncipe** e da **Rodovia Francisco Magno Vieira**



Síntese do Diagnóstico Técnico

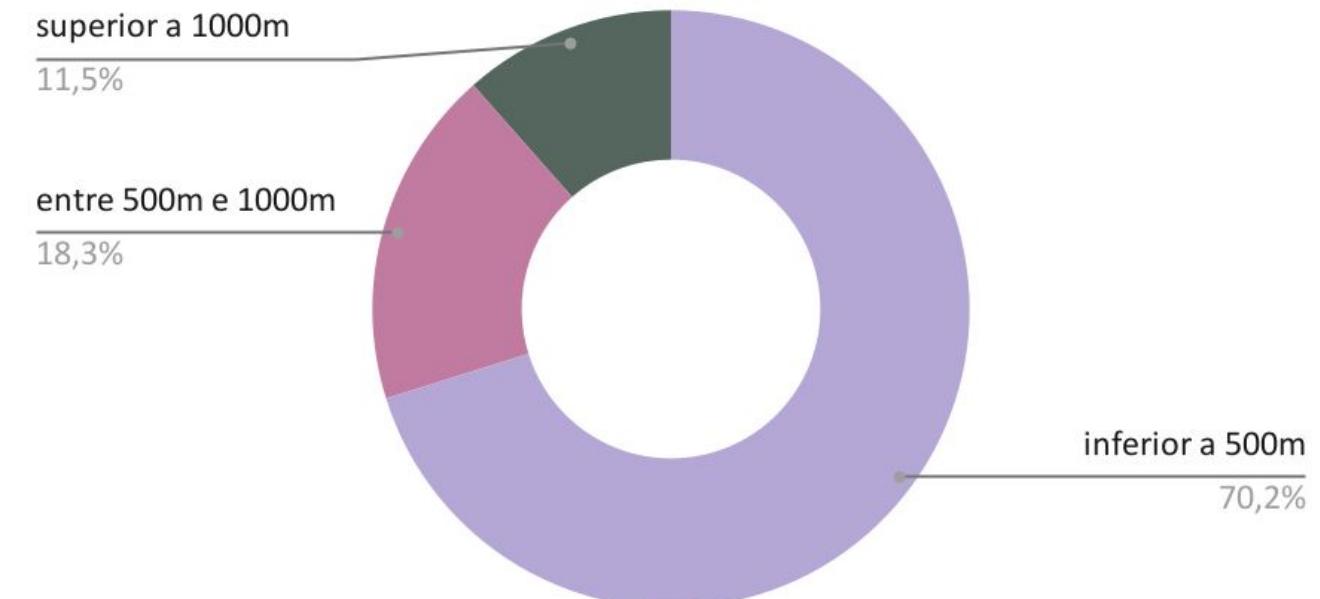
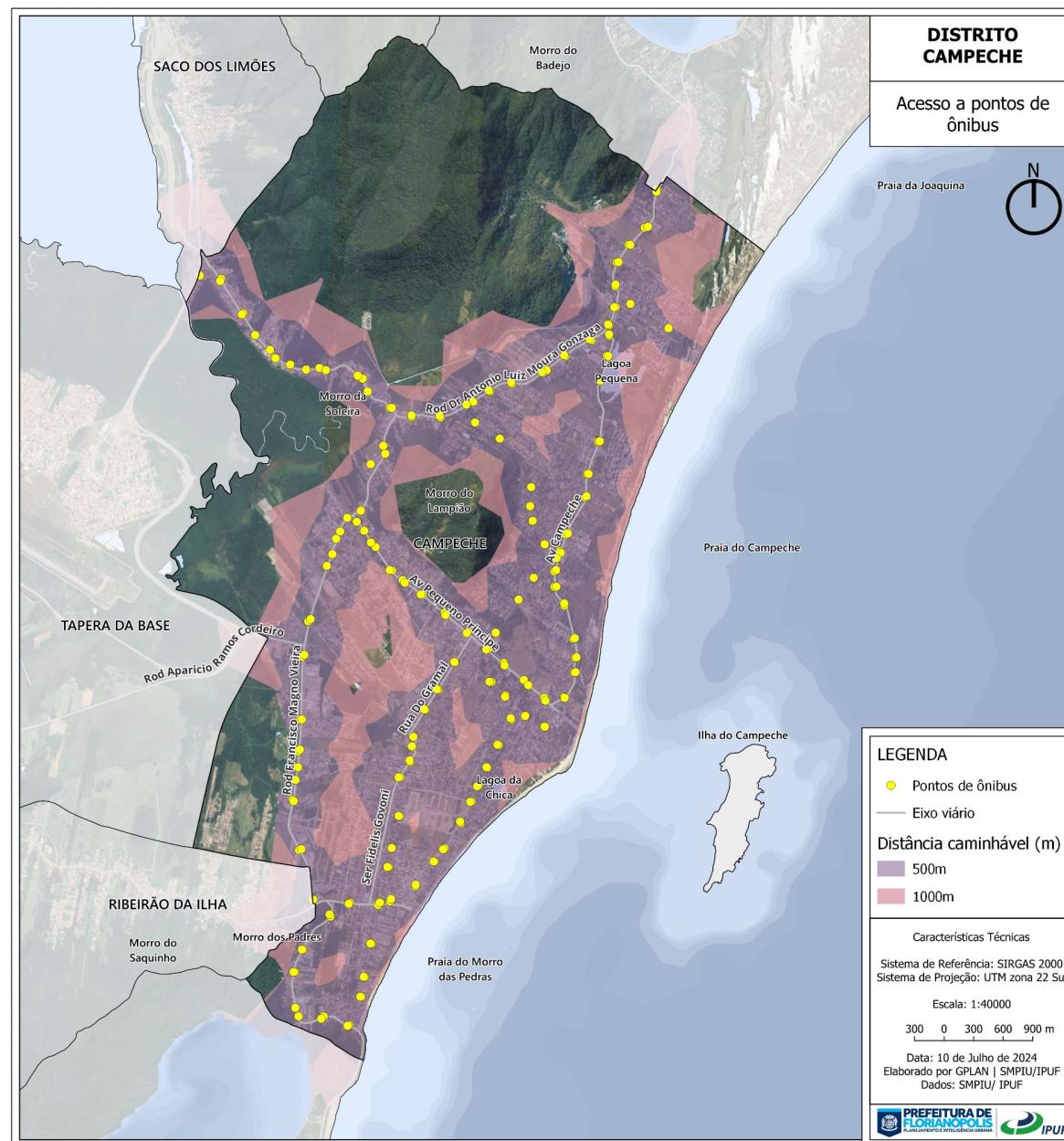
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Mobilidade - Transporte Coletivo

Apenas **70,2%** das residências está a uma **distância caminhável inferior a 500m**

de um ponto de ônibus.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

Equipamentos Comunitários - Lazer

66,38% da população possui acesso a um espaço livre de lazer
máxima de 1 km. O distrito apresenta disponibilidade limitada de áreas livres de lazer por habitante, e uma **distribuição desigual**

sem atendimento e com pior atendimento (0 a 1,0m²/hab)

população

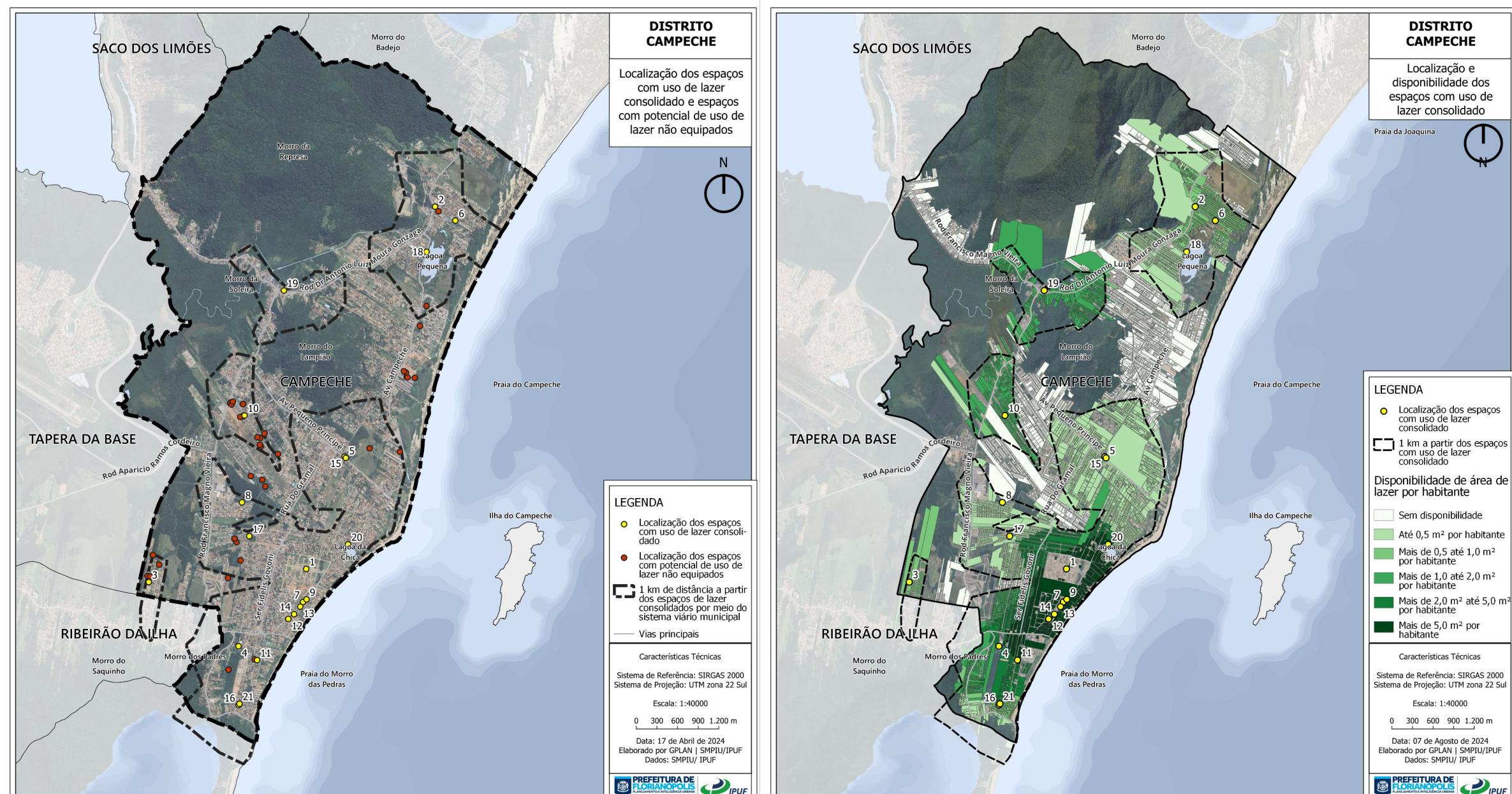
, enquanto habitantes com atendimento nas faixas intermediárias (mais de 1,0 a 5,0m²/hab) constituem 20,71% da população. O atendimento por áreas livres de lazer no distrito Campeche

atingiu a faixa de índices mais altos do município (mais de 5,0m²/hab que) apenas para 7,67% da população.

, considerando como aceitável a distância

destas poucas áreas existentes. Habitantes

somados abrangem mais de **71% da**



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

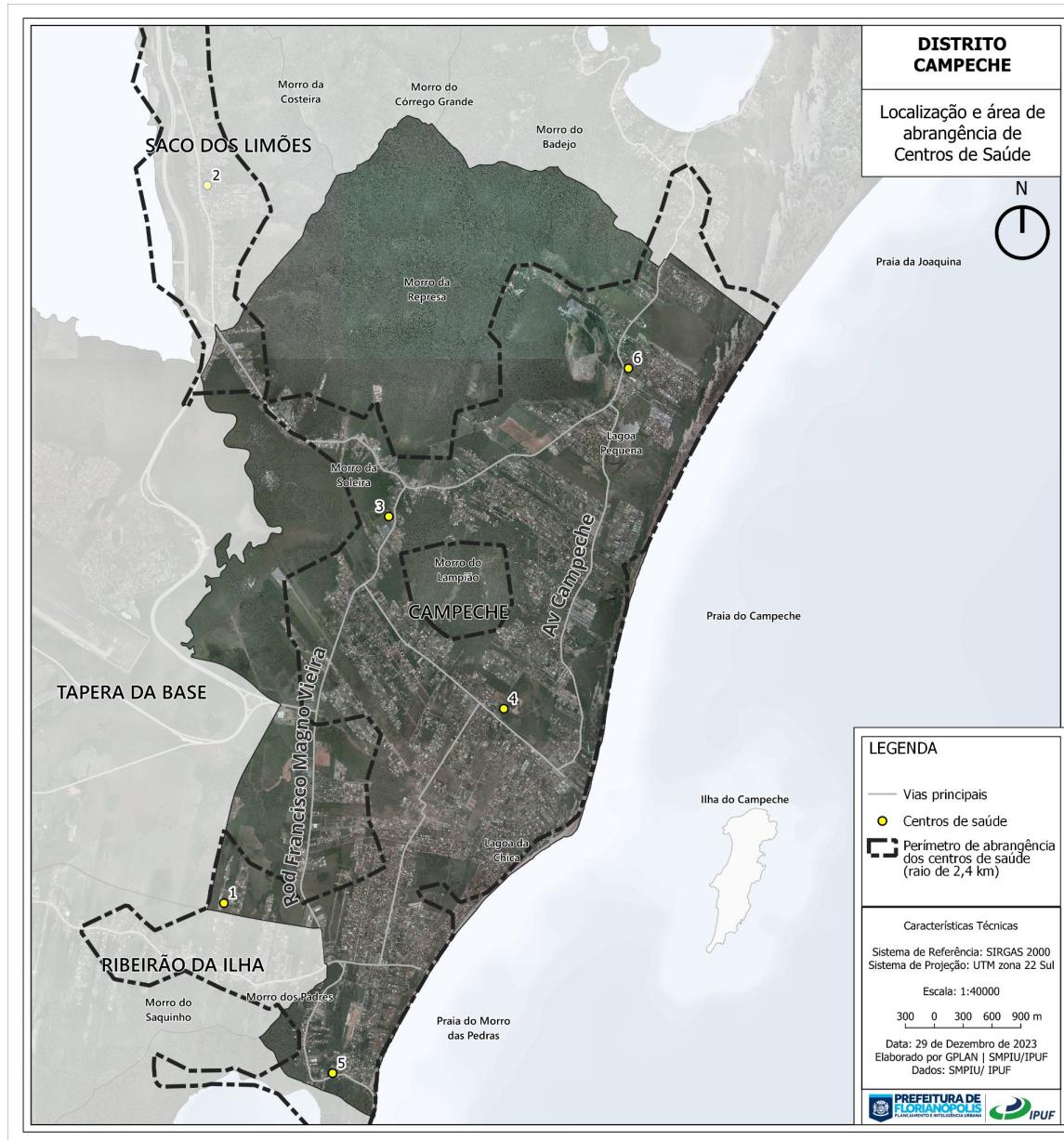
Aspectos Urbanísticos:

Equipamentos Comunitários - Saúde

6 diferentes centros de saúde

Sob a incidência das áreas de : CS Fazenda Rio Tavares, CS Campeche, CS Morro das Pedras, CS Rio Tavares, CS Alto Ribeirão e CS Costeira do Pirajubaé. A análise de distribuição espacial dos Centro de Saúde utilizou o parâmetro de distância máxima de 2,4 km entre a população e os este equipamento, resultando em **acessibilidade satisfatória para aproximadamente 93% da população**

, com um trecho da Rodovia Francisco Magno Vieira sem cobertura adequada. Ressalta-se que a presente análise considera apenas a distribuição espacial, não avaliando questões específicas como a capacidade de atendimento de cada equipamento.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

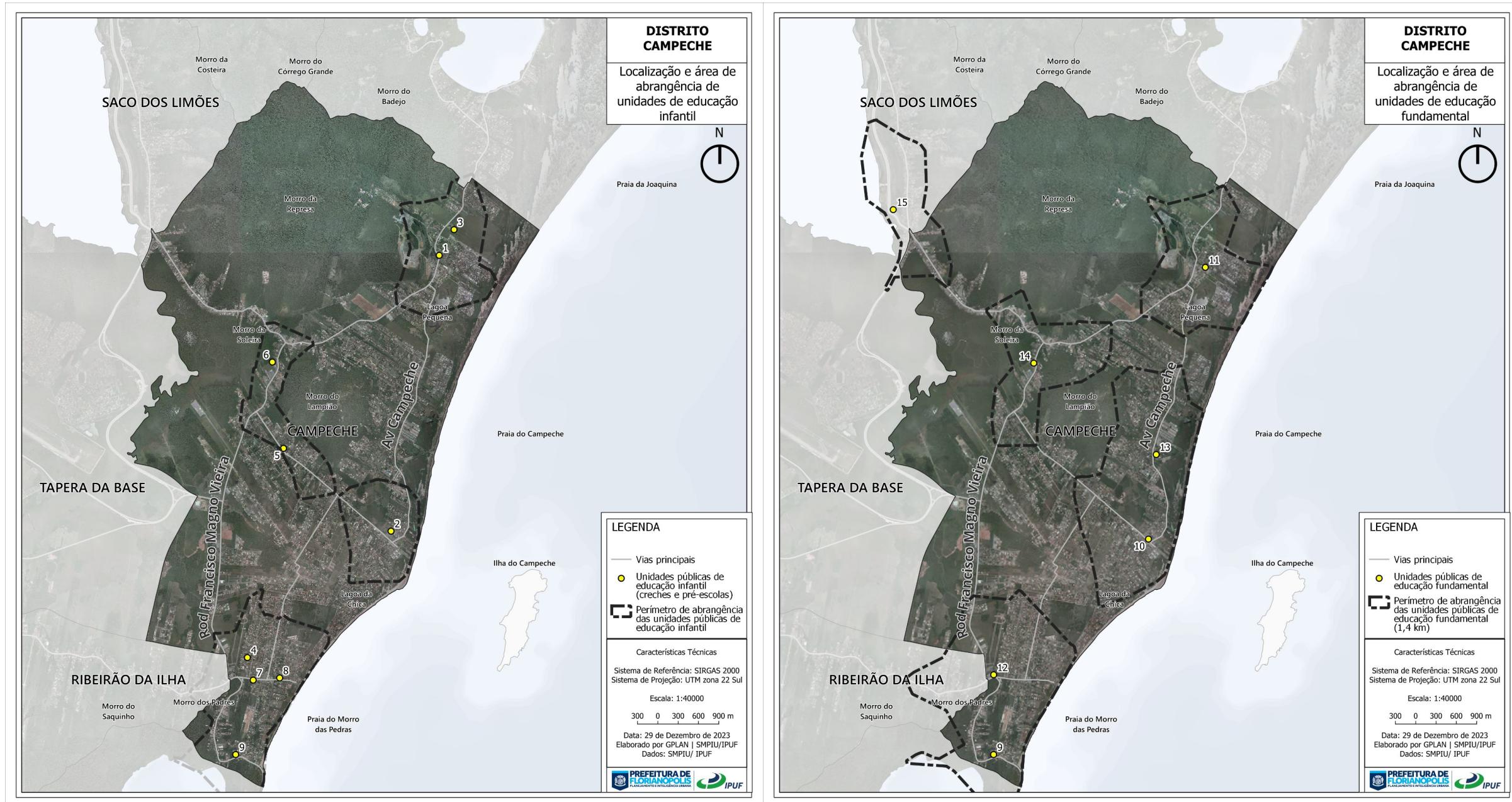
Equipamentos Comunitários - Educação

15 unidades públicas de educação

nos níveis infantil, fundamental e médio no distrito Campeche, entre unidades da rede municipal e estadual.

42,30% da população do distrito Campeche está dentro do parâmetro de distância considerado ideal até uma unidade de **educação infantil (1,0km)**

65% da população do distrito Campeche está dentro do parâmetro de distância considerado ideal até uma unidade de **educação fundamental (1,4km)**



Síntese do Diagnóstico Técnico

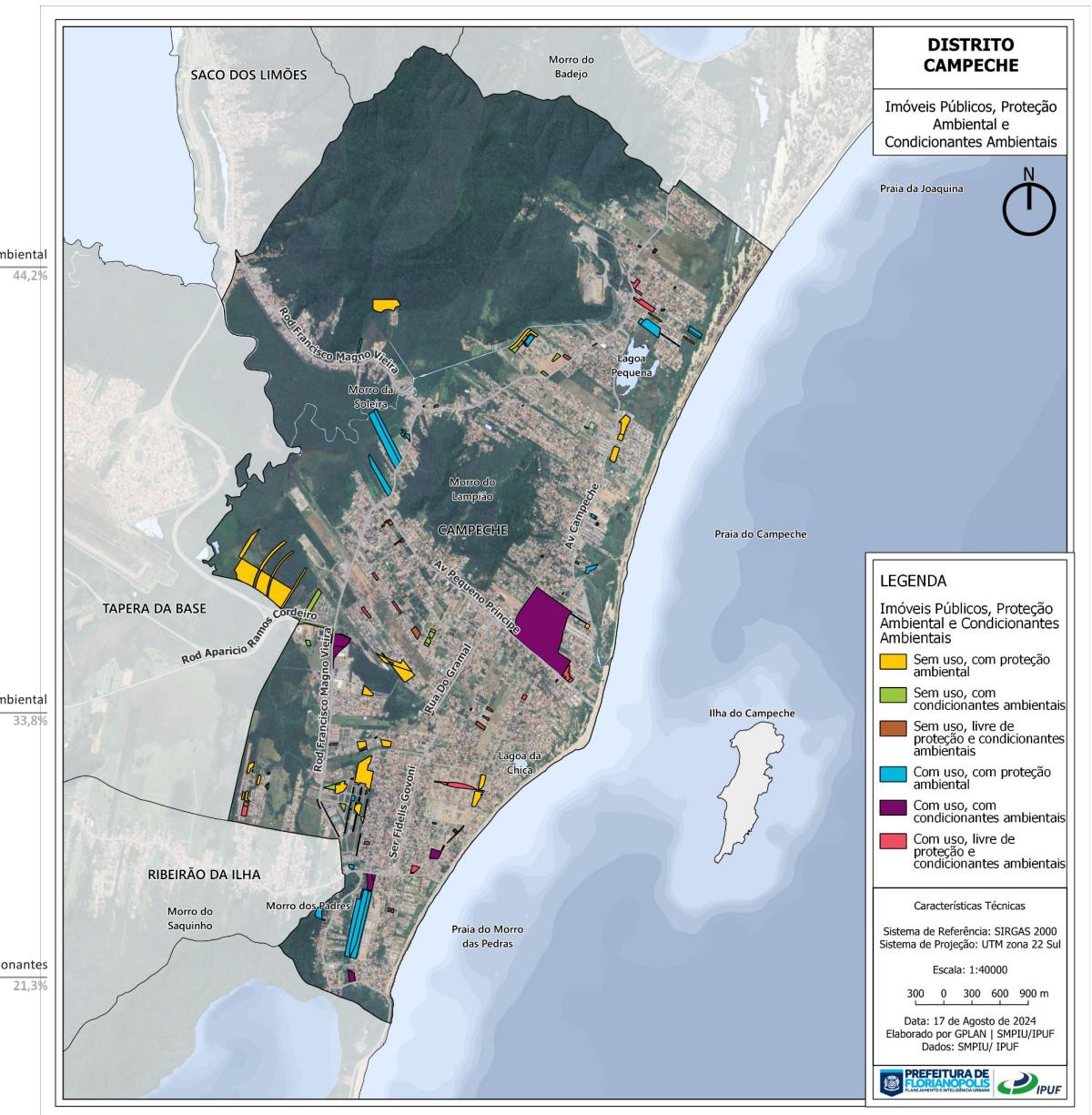
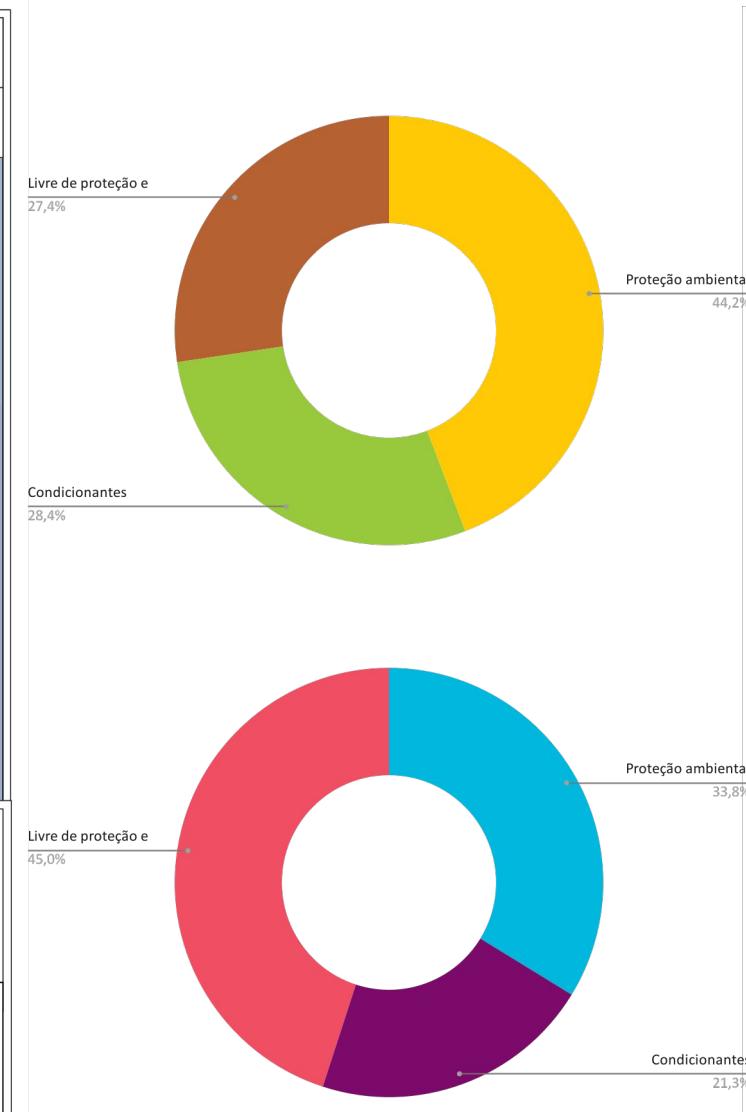
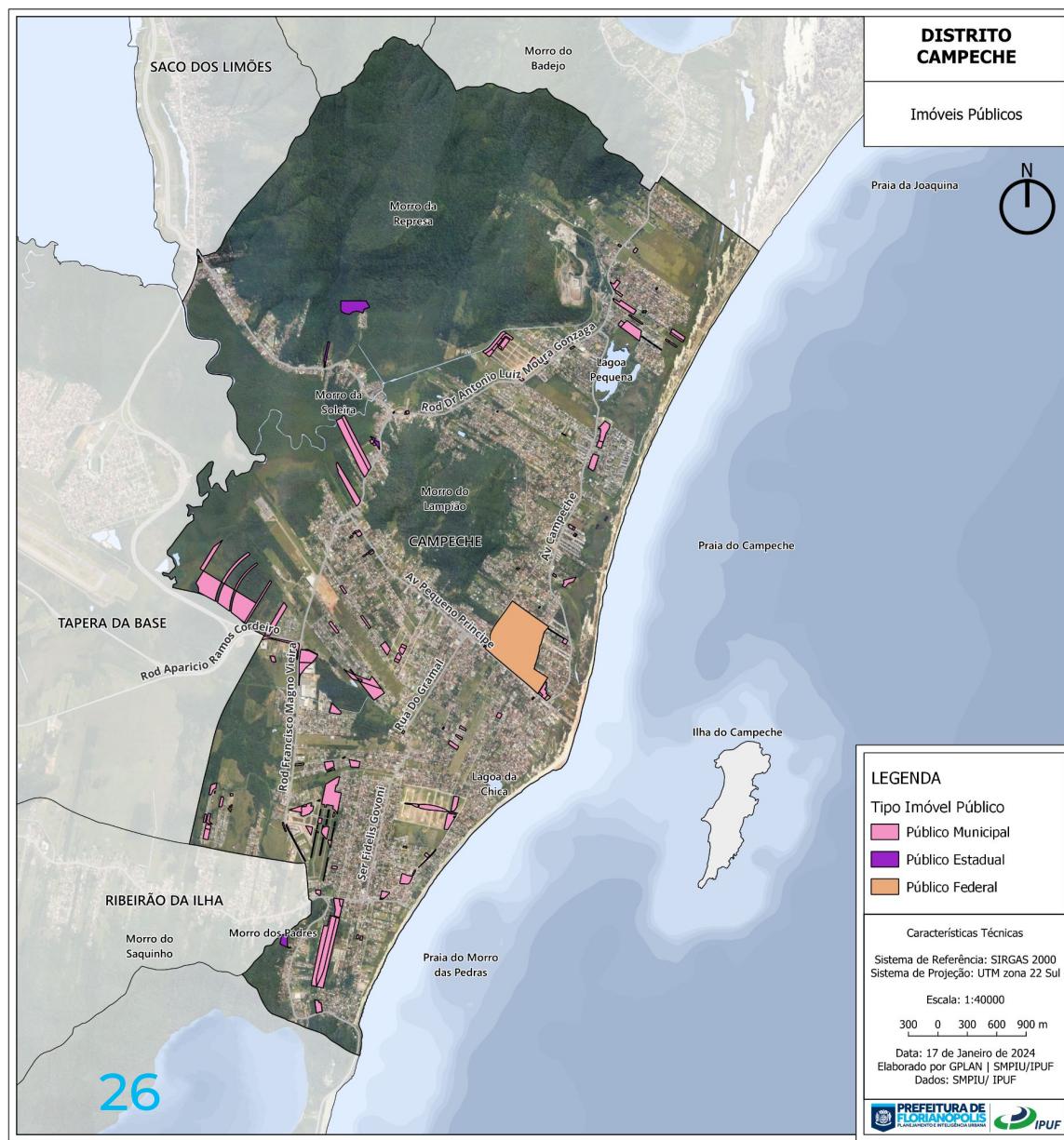
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Imóveis Públicos

Observa-se carência de imóveis públicos municipais, especialmente para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de lazer. **Apenas 26,9% dos imóveis públicos sem uso no distrito encontram-se livres de proteção e condicionantes ambientais**

, sendo que dos demais 47,2% são áreas protegidas por lei, e 25,9% possuem condicionantes ambientais, necessitando de análise dos órgãos competentes quanto à possibilidade de ocupação.

Para a redução das carências por espaços livres de lazer e equipamentos comunitários, como os de saúde e educação, devem ser destinadas novas áreas públicas no município, destacando-se os instrumentos de parcelamento regular do solo e da regularização urbanística - REURB.



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Paisagem



Trilhas e Caminhos



Morro das Pedras e Morro do Matadeiro



Lagoa da Chica



Dunas



Vias Panorâmicas



Lagoa Pequena



Orlas e Bordas d'agua



Marcos Referenciais



Morro do Lampião



Ilha do Campeche

Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Patrimônio Cultural

O **Campo de Aviação** foi tombado como patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural em âmbito municipal pelo Decreto nº 13.707/2014. É composto pela antiga Estação de Passageiros, o Campo de Pouso e os vestígios arqueológicos da Casa de Rádio e das antenas, juntamente com o Morro do Lampião, que foi elemento auxiliar na navegação aérea noturna. O tombamento orienta a destinação das antigas pistas de pouso para a implementação do Parque Cultural do Antigo Campo de Aviação do Campeche, mais conhecido na comunidade pela sigla **“PACUCA”**.

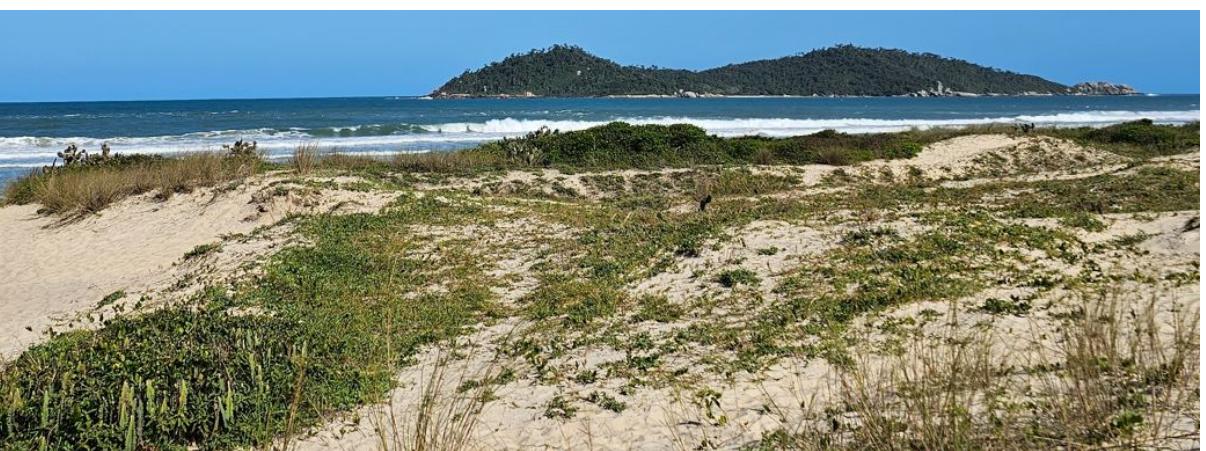
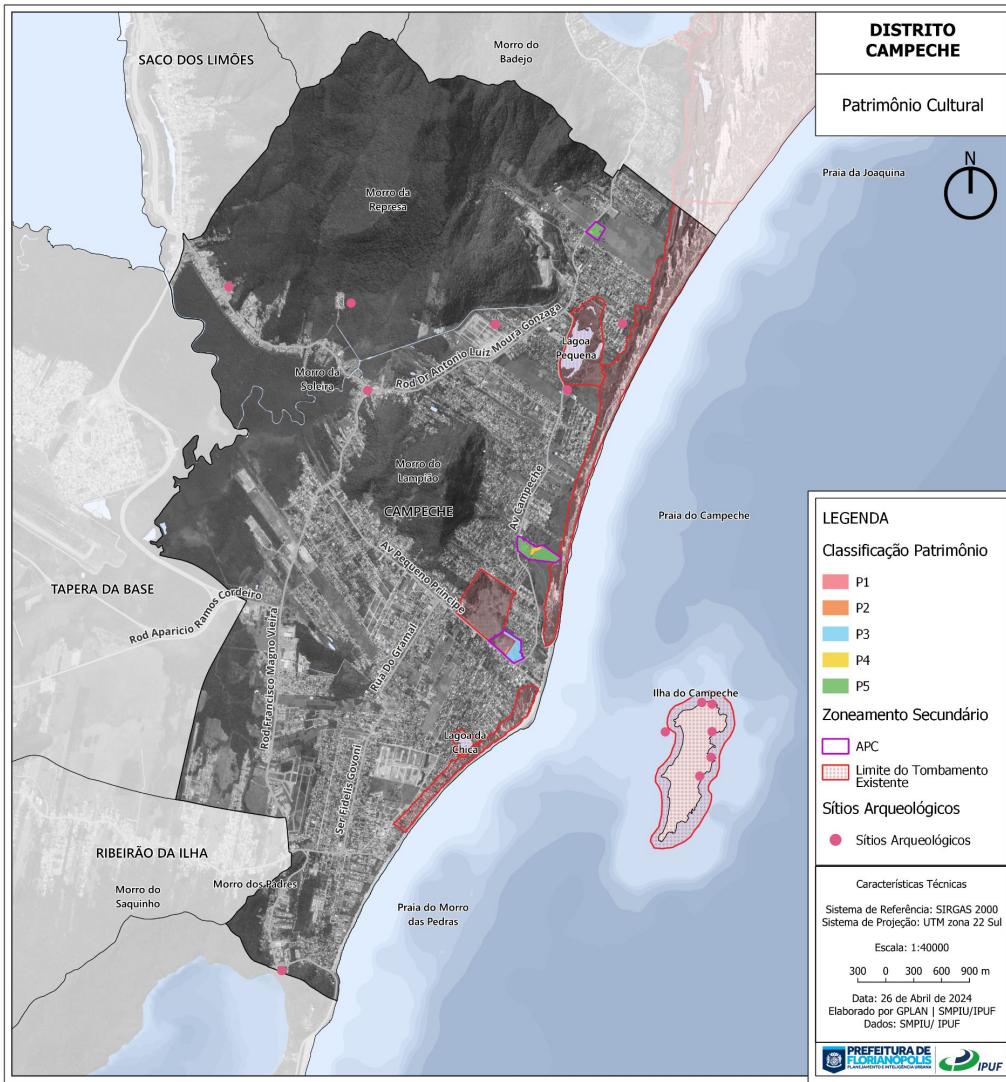
O Decreto Municipal nº 23503/22, classifica, por critérios diferenciados de valor cultural, os imóveis integrantes da APC-1 da **Igreja do Campeche** delimitada na LCM nº 482/2014.

São tombados, em âmbito municipal, as Dunas do Campeche (Decreto Municipal nº 112/85), a **Capela de São Sebastião** (Decreto Municipal nº 125/88), a **Lagoinha da Chica** e a **Lagoinha Pequena** (Decreto Municipal nº 135/88).

Em âmbito Federal, é tombada a Ilha do Campeche, através do Processo de tombamento nº 1.426 T-98 de 31/10/2001.

Cartografia Social do Território Tradicional da **Pesca Artesanal da Tainha** no distrito Campeche.

A **Ilha do Campeche** foi inserida no Inventário dos Lugares de Memória do Tráfico Atlântico de Escravos e da História dos Africanos Escravizados no Brasil, elaborado pela Universidade Federal Fluminense (UFF), por ter sido palco de uma ocorrência registrada de desembarque ilegal de africanos escravizados no ano de 1851.

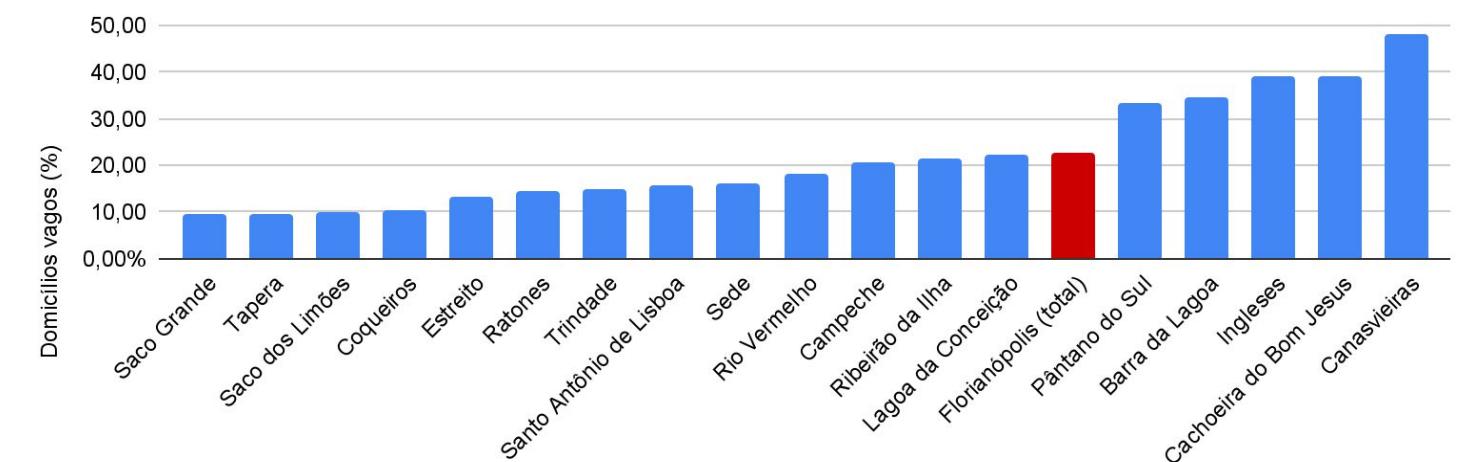
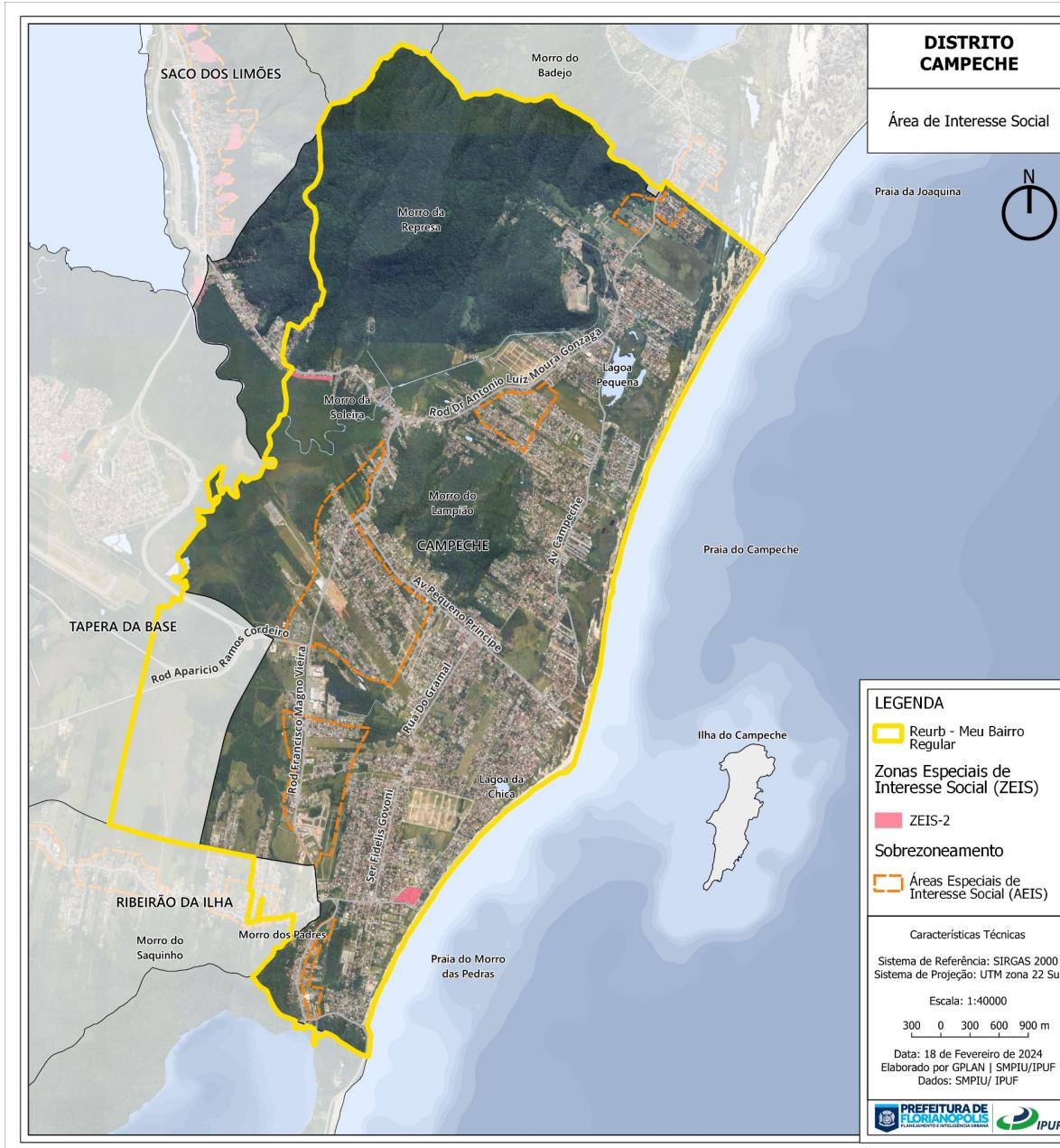


Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Habitação

O distrito Campeche possui **25.939 domicílios**, dos quais **79,4%** encontram-se **ocupados**, e **20,6%** encontram-se **vagos** ou com uso ocasional (IBGE - 2022). O distrito ocupa a **8^a** posição na classificação dos distritos com **mais domicílios vagos** ou com uso ocasional. Cerca de **81% dos domicílios** do distrito Campeche inserem-se em Núcleos Urbanos Informais (**NUI**).



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos:

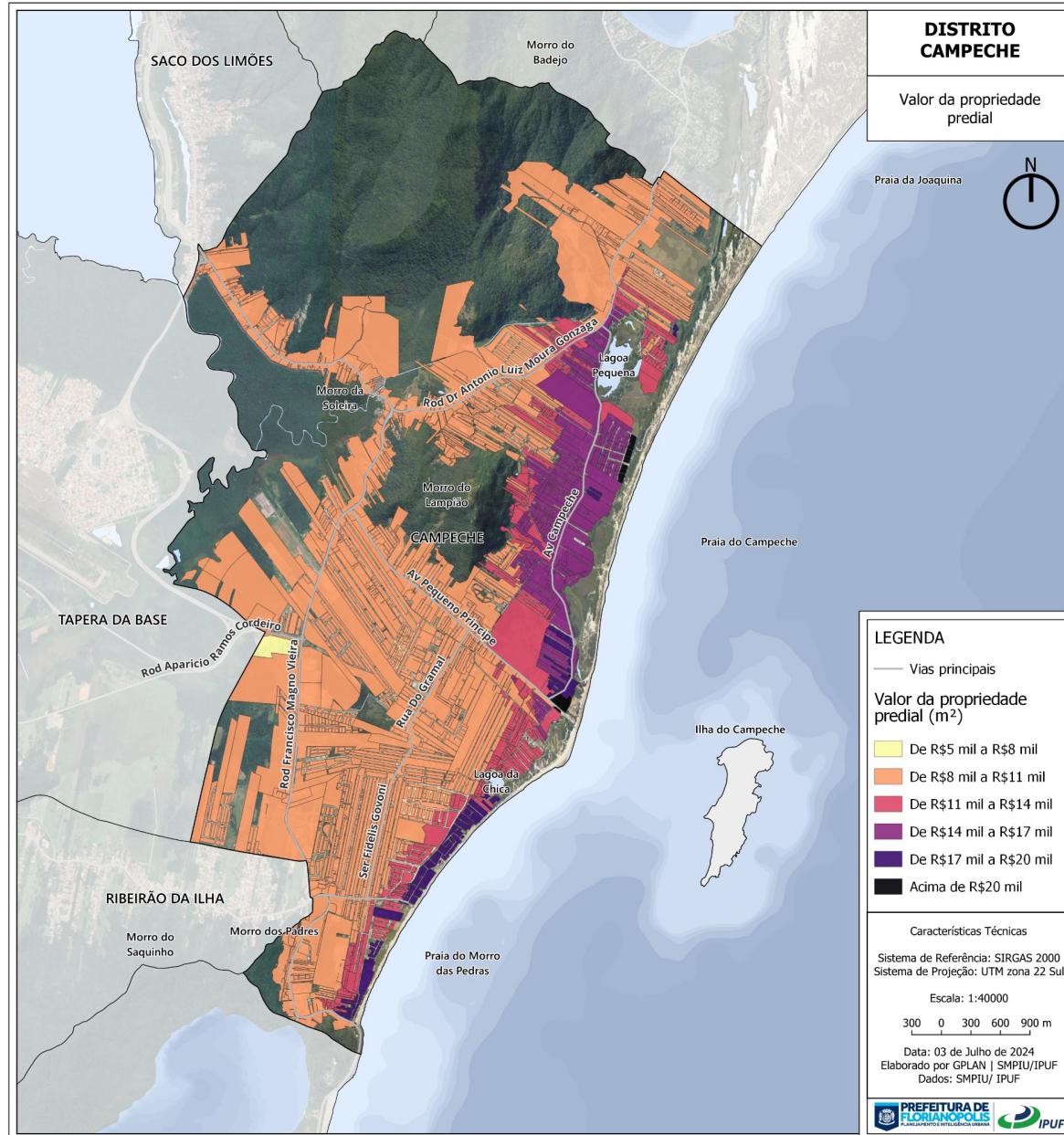
Mercado Imobiliário

Nos limites territoriais do distrito Campeche, observa-se majoritariamente o **valor predial entre R\$8.000,00 até R\$11.000,00**, com uma variação em algumas faixas de R\$11.000,00 a R\$20.000,00, além de pontos com valor **superior a R\$20.000,00** no preço do metro quadrado construído novo.

A proximidade com as praias é o principal fator de valorização

com vias importantes, em especial a Avenida do Campeche, também é uma variável importante.

imobiliária no distrito, mas a proximidade



Síntese do Diagnóstico Técnico

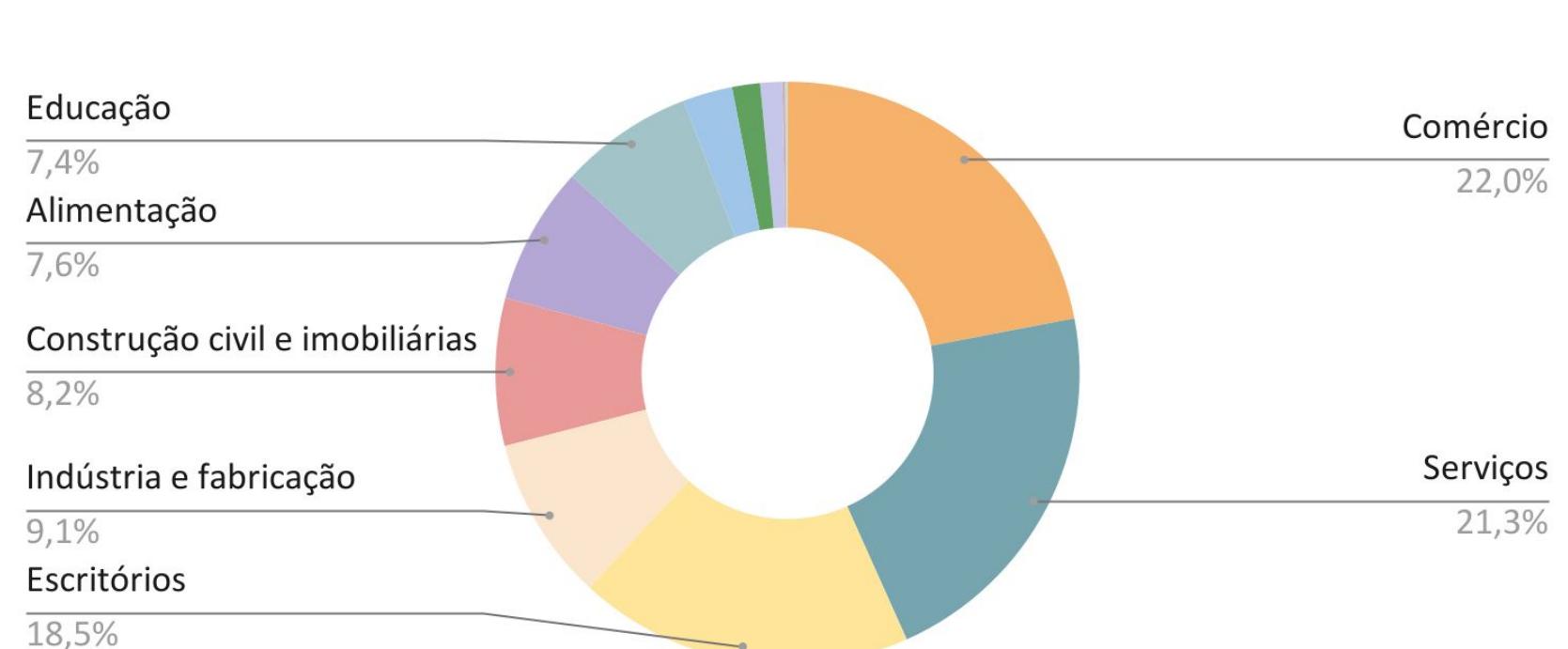
Distrito Campeche

Aspectos Urbanísticos: Economia

A administração de Florianópolis identifica diversos setores econômicos relevantes para o desenvolvimento sustentável do município, com destaque para 5 (cinco) setores de atividade econômica considerados estratégicos: Turismo, Tecnologia, Economia criativa, Economia azul e Economia verde.

A análise e categorização dos CNAEs encontrados no distrito Campeche demonstrou que as principais atividades econômicas do distrito são atividades de **comércio (22%)**, de **serviços (21,3%)** e de **escritórios (18,5%)**.

CNAEs distrito Campeche (IBGE, 2021)		
Comércio	994	22,0%
Serviços	964	21,3%
Escrítorios	838	18,5%
Indústria e fabricação	413	9,1%
Construções e imobiliárias	370	8,2%
Alimentação	345	7,6%
Educação	335	7,4%
Cultura e lazer	124	2,7%
Saúde	70	1,5%
Hospedagens	55	1,2%
Agricultura	7	0,2%
Serviços públicos	6	0,1%



Síntese do Diagnóstico Técnico

Distrito Campeche

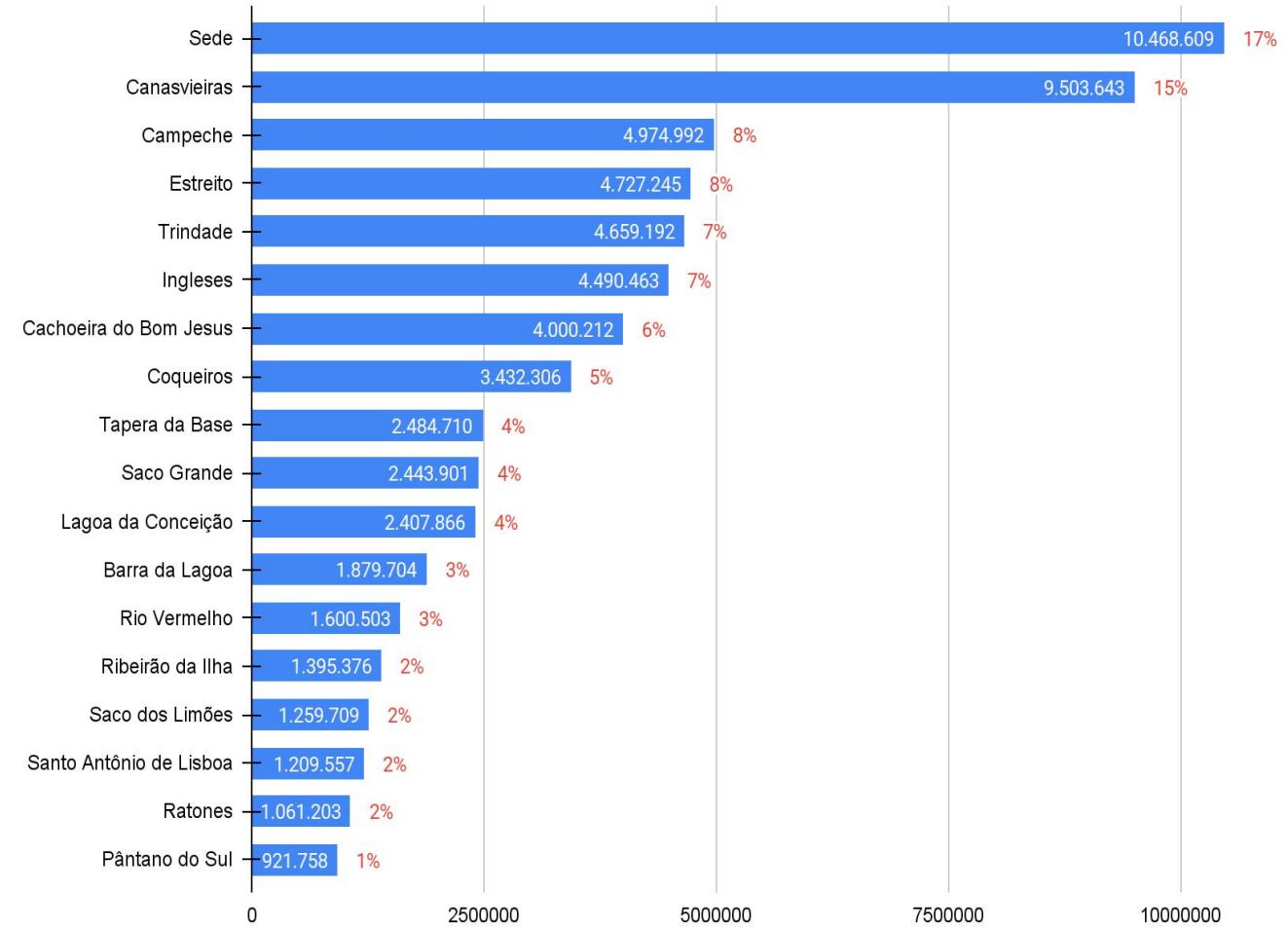
Aspectos Urbanísticos: Turismo

O turismo é um importante eixo de desenvolvimento econômico no distrito Campeche, tendo como principais atrativos as paisagens e os monumentos naturais, envolvendo atividades de lazer e serviços de atendimento às demandas dos visitantes e moradores.

Entre os atrativos turísticos do distrito Campeche, destacam-se: a Praia do Campeche; a Ilha do Campeche, envolvendo passeios de barco, praia, trilhas e inscrições rupestres; o Morro das Pedras e Mirante, e a Lagoa Pequena.

As médias de **visitas por dia** nos meses de **janeiro (25.445), dezembro (23.336) e fevereiro (18.260)** representam o maior volume ao longo do ano, sendo que em todos os meses a média diária de visitas ao distrito Campeche ultrapassa a média diária em todos os distritos.

Em função das visitas, ao longo do ano o **incremento populacional varia entre 18% (maio) e 52% (janeiro)**.



SMPHDU | IPUF

Equipe Técnica:

Elisa de O. Beck

Maíra M. Maciorowski

Marcela dos R. Costa

Arquitetas e Urbanistas

Maurício B. Westrupp

Engenheiro Civil

Acadêmicos:

Caroline Branco

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Ramom Andrade

Estagiário de Arquitetura e Urbanismo

SMPHDU | IPUF

Gestores:

Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e
Desenvolvimento Urbano

Ivanna Tomasi

Subsecretário de Planejamento e Inteligência Urbana

Kaliu Teixeira

Diretora de Planejamento

Gisele Machado