PEREQUÊ

FLUINDO PARA O FUTURO

MASTERPLAN 2022 2032

Masterplan Perequê

Pessoas em primeiro plano.

Este é um plano ambicioso, e não poderia ser de outra forma. Existe muito em jogo, vivemos tempos de transformações culturais e tecnológicas que se aceleram, e estamos inseridos em um dos locais mais dinâmicos, valorizados e competitivos do Brasil.

Mas poucos lugares tem as ferramentas e oportunidades que dispomos para criar uma nova realidade, com espaços mais amigáveis e valorizados, e para inserirmos a nossa cidade no mapa de boas referências do mundo.

O Masterplan do Perequê nasce de uma iniciativa privada, realizada pela visão de corresponsabilidade sobre a cidade junto ao setor público. Uma nova visão que servirá para organizar e priorizar decisões que irão transformar a cidade, com ações planejadas a partir das experiências que os usuários vivem no lugar.

Este trabalho foi elaborado com uma abordagem multidisciplinar que entende a cidade por uma ótica de organização econômica e social, e na busca de um novo posicionamento de mercado mais valorizado para os seus ativos, resultando em um catálogo prático de ações e projetos para transformar o Perequê em diversos momentos e locais ao longo dos próximos dez anos.

Realização

Associação dos Construtores e Incorporadoras de Porto Belo – ACIPB

Porto Belo, Outubro de 2021.

Concepção e
desenvolvimento

Alleanza
Arquitetura Urbana
& Engenharia

WHERE place experience consulting

Abordagem e Conteúdo

Estruturação em 3 etapas de desenvolvimento.

Análise
Entender o lugar

Análise do Lugar
Características, potencialidades e reputação do lugar em 4 eixos: Localização & Ambiente; Produtos, Serviços & Infraestrutura; Cultura, História & Identidade; Pessoas & Reputação.

Tendências
Identificação e análise de tendências culturais, industriais e de design que impactam a vida e o planejamento das cidades modernas.

Benchmarks
Análise de referências de lugares que inspiram e de iniciativas que direcionam o desenvolvimento da estratégia.

Conclusões, Caminhos e Oportunidades
Consolidação dos aprendizados e insights, e definição dos principais caminhos estratégicos.

Estratégia
Planejar focado nos usuários

Públicos
Definição dos perfis de público do lugar, suas necessidades e desejos para orientar as ações de transformação.

O Perequê Ideal
Construção de uma Visão do Perequê que representa as oportunidades de futuro do lugar, para inspirar as estratégias e engajar o público.

Narrativa do Lugar
Criação de uma narrativa que conta a história do lugar ideal expressando a essência das estratégias criadas.

Pilares da Experiência
Definição de iniciativas que direcionam a materialização da estratégia e da narrativa do lugar.

Distritos & Eixos
Definição das vocações e usos dos espaços que irão criar o conceito de experiências oferecidas no Perequê.

Transformação
Criar experiências marcantes

Catálogo de Projetos
Construção de um Catálogo de Projetos e Iniciativas para transformar o Perequê em cinco eixos estratégicos:

1. Ocupação & Conexões
2. Design & Edificações
3. Arquitetura Urbana
4. Economia & Experiências
5. Posicionamento & Identidade



Análise

Análise do Lugar

Características, potencialidades e reputação do lugar em 4 eixos: Localização & Ambiente; Produtos, Serviços & Infraestrutura; Cultura, História & Identidade; Pessoas & Reputação.

Localização & Ambiente



- Qualidade da balneabilidade da praia sofre influência da Rio Perequê.
- Paisagem natural de extremo valor, na maioria das vezes escondida por residências da orla da praia.
- Escassez de conexões viárias que deem vazão à demanda de tráfego e possibilitem a criação de novos eixos de comércio e serviços.
- Ambiente urbano privilegia os modos motorizados, com poucos passeios confortáveis acessíveis.
- Inexistência de arborização que embeleza a cidade e ameniza sensações térmicas de calor.
- Edifícios de maior altura tem mantém aberturas, vistas e fachadas com tratamento estético apenas voltado às frentes de terreno, ignorando os ângulos vizinhos.
- Grande presença de ocupações irregulares no interior.

Produtos, Serviços & Infraestrutura



- Carência de centralidades de comércio e serviços com multiplicidade de atividades econômicas e ambientes de sociabilidade.
- Mantém grande dependência da oferta de serviços de Itapema e do centro de Porto Belo.
- Empreendimentos de compras e alimentação com baixo potencial de atração de frequentadores de cidades vizinhas.
- Merece destaque o lançamento empreendimentos imobiliários privados inovadores com conceitos urbanísticos e arquitetônicos capazes de criar novos paradigmas para a cidade;
- Necessita de sistema de educação e qualificação efetivos, com resultados tangíveis e mensuráveis para atender os serviços demandados pelo crescimento, e principalmente gerar renda e qualidade de vida adequada, onde os cidadãos tenham propósito e objetivos.

Cultura, História & Identidade



- Assim como a cidade de Porto Belo, o bairro não conta com divulgação e identidade organizada, priorizando aspectos de lazer da praia sem destacar os seus valores e atributos únicos em relação aos balneários vizinhos, como a história e a enseada com seu potencial náutico.
- Segue em construção um ambiente urbano de identidade genérica, que replica as práticas urbanísticas de qualidades contestáveis vistas nos balneários vizinhos.
- Carece de um ou mais pontos turísticos de destaque, espaços que sejam cartões postais capazes de gerar engajamento e interação sobre a imagem do lugar.
- Carece de espaços para eventos culturais capazes de atrair o exigente público que consome os serviços da região da Costa Verde & Mar.

Pessoas & Reputação

Social Listening:



Comentários em redes para verificar a reputação do lugar. Set 2021.

> **Visitei a praia no carnaval e achei melhor do que as praias mais movimentadas do litoral de SC, praia limpa, sem cheiro ruim e com diversas famílias, bem tranquila, sem confusão e ótima para entrar no mar! Além de que não há prédios, não atrapalhando para tomar sol, há somente casas que inclusive são lindas e que podem ser alugadas para temporada, dá até para fazer um churrasco no quintal que fica praticamente na areia!**

> **Praia sem o agito das vizinhas Meia Praia e Bombas/Bombinhas. Sem nenhum destaque, tem o básico e este ano até deu uma melhorada na limpeza.**

> **A praia costuma ter águas sujas, às vezes a parte central está mais clara, mas não é possível tratar a Praia de Perequê como uma praia de águas límpidas, como alguns comentários aqui a trataram.**
> **É nessa parte que a água do Rio Perequê, muito poluído como, infelizmente, a maioria dos rios brasileiros, desemboca no mar. Esse rio é praticamente um verdadeiro esgoto a céu aberto. Portanto, não recomendo que se banhem perto dos locais em que o rio desemboca. Porém, na parte central da praia é possível tomar banho e, com sorte, pegar alguns dias em que a água não esteja tão suja.**

Conclusão

O Perequê detém uma imagem dissociada da cidade de Porto Belo, seguindo o exemplo das cidades próximas de criar ambientes urbanos genéricos estruturados para os automóveis, e fruto do crescimento imobiliário embasado exclusivamente nos atributos relacionados à praia. O bairro detém uma boa reputação mas necessita adequar as questões relacionadas à balneabilidade. A oportunidade está em inovar com um ambiente urbano pensado primeiramente nos usuários, para descolar a sua imagem dos seus vizinhos para se destacar aumentando o seu valor diante deles, e explorar a sua localização para diferentes ofertas de negócios e lazer.

Tendências

Identificação e análise de tendências culturais, industriais e de design que impactam a vida e o planejamento das cidades modernas.



Outdoor Redesign

A priorização de experiências ao ar livre está impulsionando inovação e investimento em espaços públicos exteriores. Em Barcelona um novo plano prevê que pelo menos 80% de todas as ruas da cidade devem ser sombreadas por árvores durante o verão, com o objetivo que nenhum habitante fique a mais de 200 metros de uma área verde.



Cidade 15 minutos

Um conceito de planejamento urbano onde os residentes têm todos as suas necessidades básicas atendidas em um passeio de bicicleta de 15 minutos ou a pé de sua casa, com o objetivo de satisfazer as necessidades de trabalho, lazer e compras dos habitantes em “bairros autossuficientes”.



Planejamento para mudanças climáticas

O efeito incapacitante da supertempestade Sandy em Manhattan em 2012 impulsionou as cidades a lançarem definitivamente planos de resiliência que antecipam a elevação do mar, tempestades mais frequentes e inundações. Em 2014, São Francisco se tornou a primeira a designar um oficial de resiliência climática, e pelo menos 84 outras cidades globais o seguiram.



Cidades produtivas

Uma mistura radical de usos em uma variedade de escalas, de região a bairro e edifícios para trazer a produção de fora da cidade para o centro da cidade, ao longo de avenidas e bairros. Pode incluir agricultura urbana, produção de energia, produção e processos de alimentos, centros de reciclagem ou qualquer um dos processos de produção em pequena escala.



Zonas Azuis

São regiões do planeta onde as pessoas têm uma expectativa de vida maior que a média mundial. Se tornou uma abordagem de planejamento para criar lugares que oferecem mais condições para a felicidade dos seus habitantes com praticas de atividades físicas, propósito e atividades com significado de vida, alimentação saudável, vida familiar, social e espiritual.



Fugas Temáticas

Um número crescente de pessoas procura experiências que satisfaçam seus desejos de escapismo, autoexpressão e diversão excessiva em lugares com narrativa mais ampla, Nesse sentido, planejadores de empreendimentos e gestores de turismo vem entregando experiências que criam conexões culturais genuínas, onde projetos são desenvolvidos com a consultoria de moradores locais.



Dizer e fazer a coisa certa é bom para os negócios

Tanto para empreendimentos quanto para destinos, dizer e fazer a coisa certa tem seus benefícios, e não fazer isso tem suas consequências. Dados do 2020 Global RepTrak revelam que 63% dos consumidores globais preferem comprar bens e serviços de empresas e lugares que “defendem um propósito que reflete seus valores e crenças” e evitarão aqueles que não o fazem em questões como justiça social e meio ambiente.

Analise de relatórios das principais agências do mercado para mapear as tendências e compreender como o nosso lugar pode se alinhar aos grandes movimentos que acontecem no mundo.

backslash

+ WUNDERMAN THOMPSON

The RepTrak Company

UN environment programme

Conclusão

Considerando que este trabalho nasce com o propósito de aumentar o valor dos ativos do bairro do Perequê, é imprescindível que o lugar faça a promessa de entregar diretrizes espaciais e experiências condizentes com as mudanças dos anos que estão por vir, e não mais baseado em modelos do passado. Essa promessa coloca o lugar no mapa de investidores qualificados, e acima de tudo, cria um propósito maior e senso de pertencimento nos moradores locais. Simultaneamente, deve começar a entregar essa promessa na forma de espaços e ações que qualifiquem definitivamente a vida das pessoas que o habitam. Planejar e intervir em um território como o do Perequê nos dias de hoje, é uma oportunidade impar de criar um case de sucesso.



Insight

De acordo com descoberta do Laboratório de Neurociência Ambiental da Universidade de Chicago, mesmo breves interações com ambientes naturais, como caminhar no parque, podem melhorar a memória e a atenção dos usuários em 20%.

Estudos demonstraram que o acesso a espaços verdes pode ajudar a superar as desigualdades de saúde relacionadas à renda. Assim, o planejamento espacial moderno pode auxiliar na solução do problema de combate à desigualdade através do fornecimento de mais áreas verdes em comunidades de baixa renda.

Benchmarks

Análise de referências de lugares e iniciativas que inspiram e direcionam o desenvolvimento da estratégia.

Albert Lea, Minnesota, Estados Unidos



Albert Lea, com (18 mil hab.) foi escolhida em 2009 para ser a primeira nos EUA a testar Projeto Piloto de Blue Zones criado pesquisador Dan Buettner, que segue um design de 'qualidade de vida' para 'as pessoas em primeiro lugar'. Satisfeita com os resultados do piloto de nove meses, Albert Lea continuou como uma comunidade do Projeto, abordando o meio ambiente construído, a política hábitos saudáveis, o envolvimento dos cidadãos e a recuperação do centro da cidade.

O compromisso com o bem-estar resultou em impactos mensuráveis:

- + 14,5 km de novas calçadas e 5,5 km de ciclovias.
- + 90% na satisfação da comunidade.
- - 40% nos custos de saúde do trabalhador municipal.
- + 25% nos valores dos imóveis.
- + 40% em ciclismo e caminhada.
- + 3 anos de vida adicionados à expectativa de vida.
- Aumento anual nas taxas de hospedagem

Placemaking Espaços públicos vibrantes



O placemaking tem como objetivo a transformação de espaços públicos com pequenas intervenções na busca por criar oportunidades para estreitar as conexões entre as pessoas e estes locais. Um processo centrado nas pessoas e suas necessidades, aspirações, desejos e visões a partir de onze princípios:

- A comunidade é quem sabe – valores e história local.
- Construa lugares, não projetos - vibrantes acolhedores.
- Procure parceiros – união de forças de organizações.
- Sempre dirão que é impossível, mas não é.
- Observar muito – hábitos e espaços locais.
- Ter uma visão clara – e gerar engajamento.
- Começar pelo mais leve, rápido e barato.
- Estímulos sensoriais como elementos de conexão.
- A forma dá lugar à função.
- Pouco dinheiro não é problema para fazer algo criativo.
- Nunca acaba – flexibilidade para transformações.

BiodiverCity, Penang, Malásia



O projeto concebido pelo BIG e parceiros malaios se insere no contexto de um ambicioso plano urbanístico para 2030, acrescentando 4,6 km de novas praias públicas, 240 hectares de parques e áreas verdes.

Com foco principal na habitabilidade, desenvolvimento urbano, inclusão sócio-espacial e sustentabilidade ambiental, o plano diretor propõe:

- O estabelecimento de um novo destino turístico.
- Promoção e proteção da biodiversidade local.
- 3 ilhas artificiais com marcas e temas próprios.
- Ilha 1: Estruturas de lazer e parque tecnológico .
- Ilha 2: Centro de negócios e áreas institucionais.
- Ilha 3: Áreas litorâneas como um novo destino turístico.
- Plataforma de gerenciamento de infraestruturas para privilegiar o uso de recursos como a luz do sol, ventos, as águas da chuva e a movimentação das marés.

Conclusão

De iniciativas que alteram a percepção das pessoas sobre a importância da sua existência e geram acréscimos tangíveis na qualidade de vida e no valor dos ativos, passando por pequenas intervenções pensadas para serem baratas, rápidas de executar e eficientes em impacto, até projetos de ponta que unem o melhor da tecnologia com o respeito ao ambiente natural, concluímos que planejar em 2021 é uma oportunidade amadurecida por boas experiências e responsabilidades sobre o futuro. Utilizar o espaço é um privilégio, o momento pede ousadia inteligente.

Conclusões, Caminhos e Oportunidades

Consolidação dos aprendizados e insights, e definição dos principais caminhos estratégicos.

Posicionamento

O Perequê deve assumir a sua identidade própria, abraçar Porto Belo, o seu potencial de turismo náutico e se descolar do resto, se quiser vender mais caro. Significa criar uma narrativa nova, pensada para posicionamento global, e sair na frente da retórica de marketing viciada adotada pela região. Mesclar visão e modernidade com os valores do único lugar que tem história de verdade.

Evoluir software e hardware

A transformação começará a ser perceptível quando o Perequê for melhor para as pessoas que o habitam. Mudar as referências de valores da comunidade, sensibilizar com conhecimento sobre o potencial individual e coletivo, e criar propósito irão mudar o lugar. E as intervenções físicas serão um complemento.

Diferenciação pelo design

Estamos mais próximos de 2050 do que 1990. Mas as cidades do entorno seguem sendo moldadas pelo conceito do século passado e pelo partido das edificações. Vendem bem, mas nunca saíram em um artigo global sobre referências práticas de arquitetura, eficiência urbanística, social, ou sustentabilidade, como modelos a serem seguidos. Em resumo, o carro dita a regra, e a paisagem da cidade tem a cara da moda de cada década que passou. O Perequê deve ser a cara do futuro, bonito 360º, atemporal, humanizado, verde e acessível. Isso criará relevância e singularidade com uma paisagem única, e venderá mais caro.



Estratégia

Públicos

Definição dos perfis de público do lugar, suas necessidades e desejos para orientar as ações de transformação.

Moradores Locais



Principal desejo
Construir a família com conforto e segurança, e construir um lugar diferente, com história e futuro

Objetivo
Progredir social e economicamente

Medos
Perda de renda e insegurança

Verbos
Trabalhar, Viver, Construir

Investidores de Longo Prazo



Principal desejo
Oportunidades em um lugar estruturado, e bem localizado, com mão de obra qualificada

Objetivo
Desenvolvimento econômico e expansão

Medos
Custos, burocracia, baixa demanda e escassez de mão de obra

Verbos
Investir, Desenvolver, Otimizar

Turistas & Frequentadores



Principal desejo
Conhecer e vivenciar experiências diferentes das oferecidas nas outras cidades da região

Objetivo
Desconectar da realidade cotidiana

Medos
Falta de informação, infraestrutura e insegurança

Verbos
Experimentar, Vivenciar, Aproveitar

Investidores de Curto Prazo



Principal desejo
Encontrar um lugar completo e tranquilo para investir e curtir a vida com conforto e facilidades

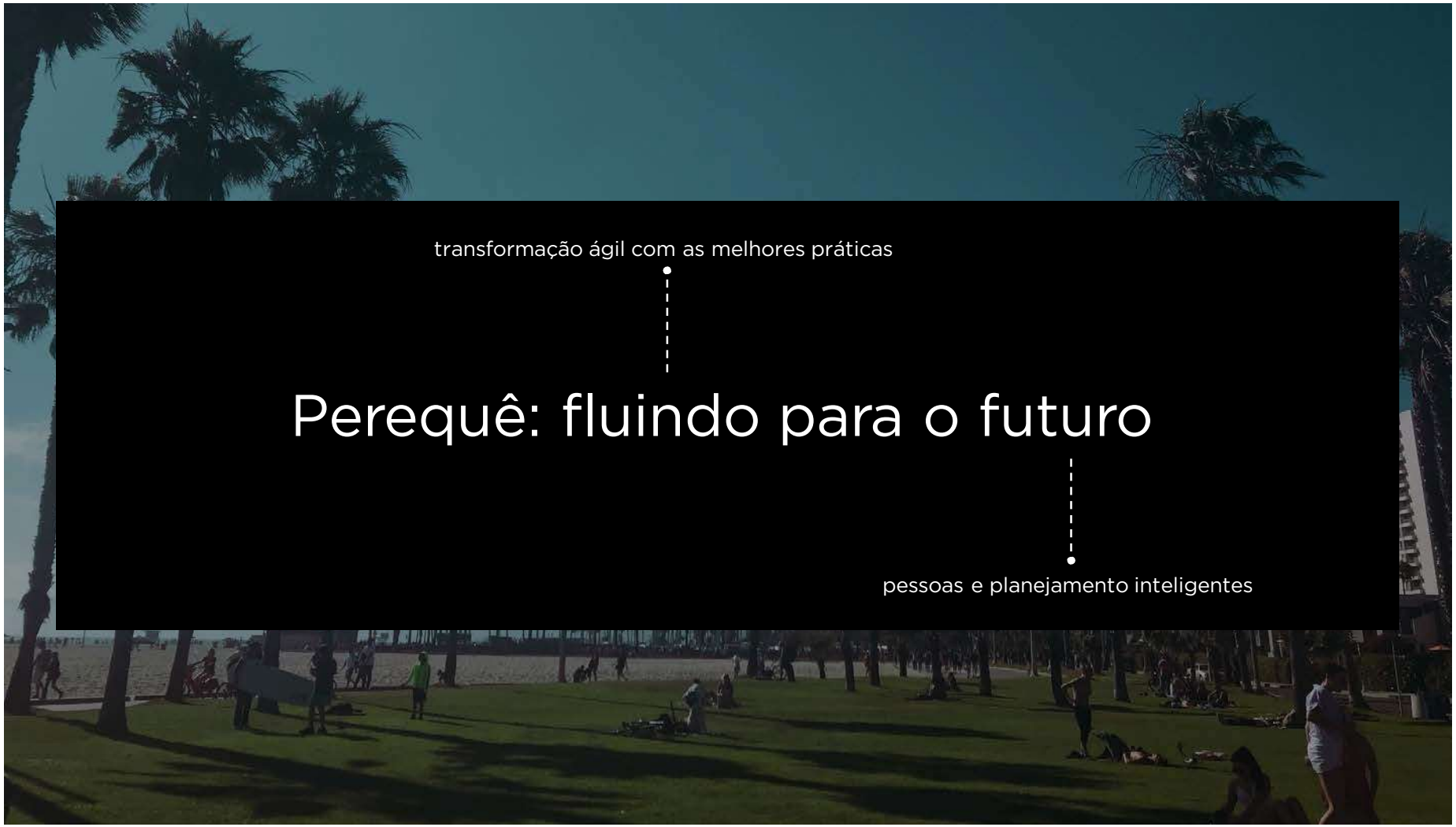
Objetivo
Ter um espaço para lazer e convivência

Medos
Falta de infraestrutura, insegurança e poluição

Verbos
Encontrar, Curtir, Conviver

O Perequê Ideal

Construção de uma Visão do Perequê que representa as oportunidades de futuro do lugar, para inspirar as estratégias e engajar o público.



Narrativa do Lugar

Criação de uma narrativa que conta a história do lugar ideal expressando a essência das estratégias criadas.

Somos parte de um pedaço de terra e mar que viu acontecer trezentos anos de história.
Agora queremos contar uma nova história.
Materializar o futuro com inteligência e com o propósito de tornar as pessoas felizes em um lugar amável em meio aos excessos dos tempos modernos. Somos a construção do moderno que toca as pessoas, que se conecta com o natural e se desenvolve em sintonia com um mundo em transformação.

Amanhecemos no momento certo para viver a energia certa, criando histórias de vida para quem chega, investe, experimenta, brinca e se entrega em todas as forma de amor à esse lugar.
Somos o equilíbrio que se espera do futuro, contando ao mundo, do nosso jeito, o quanto somos especiais.

Somos o Perequê: fluindo para o futuro.



Pilares da Experiência

Definição de elementos e iniciativas que direcionam a materialização da estratégia e da narrativa, ajudando a sustentar e definir a experiência do lugar.

Conclusões, Caminhos e Oportunidades

Construir identidade própria
Utilizar potencial náutico
Posicionar com diferenciação e autenticidade

Melhorar para as pessoas que o habitam
Melhorar para atrair o público-alvo qualificado
Ser um destino eficiente para os negócios
Ter pontos turísticos e cartões postais

Ser um lugar onde o pedestre dita as regras
Ser uma cidade com a fachada do futuro 360º
Ser verde, humanizada, acessível e divertida

Públicos

Moradores Locais
Trabalhar, Progredir, Construir

Investidores de Longo Prazo
Investir, Desenvolver, Otimizar

Turistas & Frequentadores
Experimentar, Vivenciar, Aproveitar

Investidores de Curto Prazo
Encontrar, Curtir, Conviver

Visão & Narrativa do Lugar

Somos parte de um pedaço de terra e mar que viu acontecer trezentos anos de história.
Agora queremos contar uma nova história.
Materializar o futuro com inteligência e com o propósito de tornar as pessoas felizes em um lugar amável em meio aos excessos dos tempos modernos. Somos a construção do moderno que toca as pessoas, que se conecta com o natural e se desenvolve em sintonia com um mundo em transformação.
Amanhecemos no momento certo para viver a energia certa, criando histórias de vida para quem chega, investe, experimenta, brinca e se entrega em todas as forma de amor à esse lugar. Somos o equilíbrio que se espera do futuro, contando ao mundo, do nosso jeito, o quanto somos especiais.
Somos o Perequê: fluindo para o futuro.

Pilares da Experiência

Cidade das pessoas
Ordenar a ocupação e projetar a mobilidade urbana para gerar uma cidade mais funcional, com um estilo de vida mais saudável e socialmente promissor.

Espaços icônicos
Criar, através do design de empreendimentos privados e de espaços públicos, uma cidade simbólica, com uma paisagem e pontos turísticos que gerem engajamento, interesse e valor.

Urbanismo e natureza divertida
Valorizar a paisagem e a natureza local, criando significado para a orla da praia e para o interior, com intervenções que proporcionem interatividade e diversão, gerando senso de pertencimento local e valor na oferta dos ativos oferecidos na cidade.

Eficiência para negócios
Aprimorar a qualificação profissional para atender oferta de serviços de nível superior, e atrair negócios que gerem alto valor agregado e impactem positivamente nos indicadores sociais.

Identidade e autenticidade
Criar uma identidade com posicionamento que represente os valores a serem perseguidos pela sociedade, empresas e Governo para transformar o Perequê, e para comunicar, atrair e vender os ativos do lugar ao público ideal a ser definido.

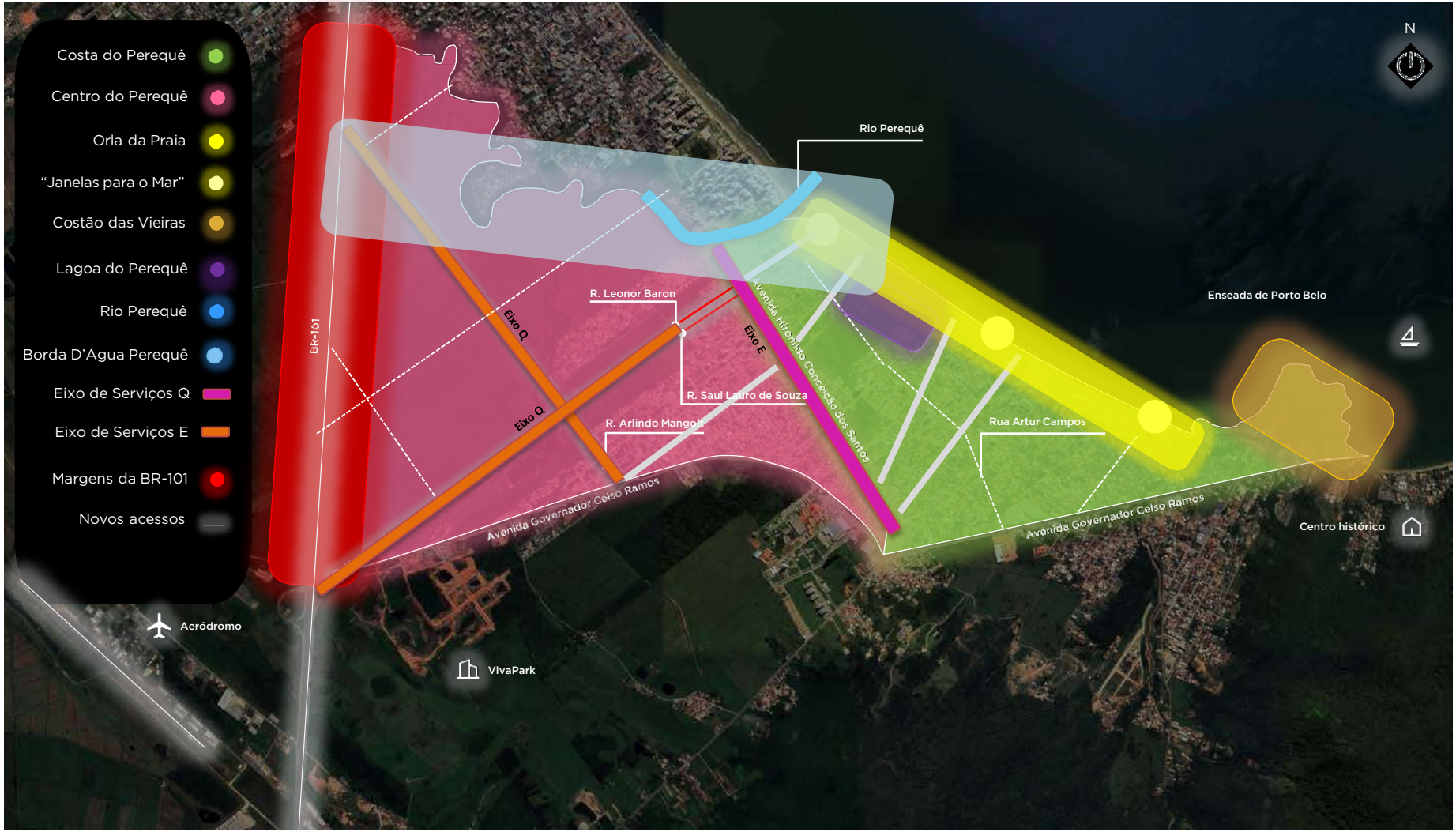
Distritos & Eixos

Territórios do Perequê.



Distritos & Inovação Urbanística

Definição das vocações e usos dos espaços que irão criar
o conceito das experiências oferecidas no Perequê.



Margens da BR-101

Faixa para atividades de indústria limpa, logística e comércio de grande porte com função urbana e regional.

Ocupação Margem Oeste
Indústria limpa e centros de logística regional



Ocupação Margem Leste
Comércio de grande porte - outlets



Ocupação Margem Leste
Comércio de grande porte - atacados





Centro do Perequê

Um bairro jardim de baixa e média densidades com ruas agradáveis para mobilidade sustentável, relação com a borda dágua e convivência social.

Média densidade populacional com uso misto

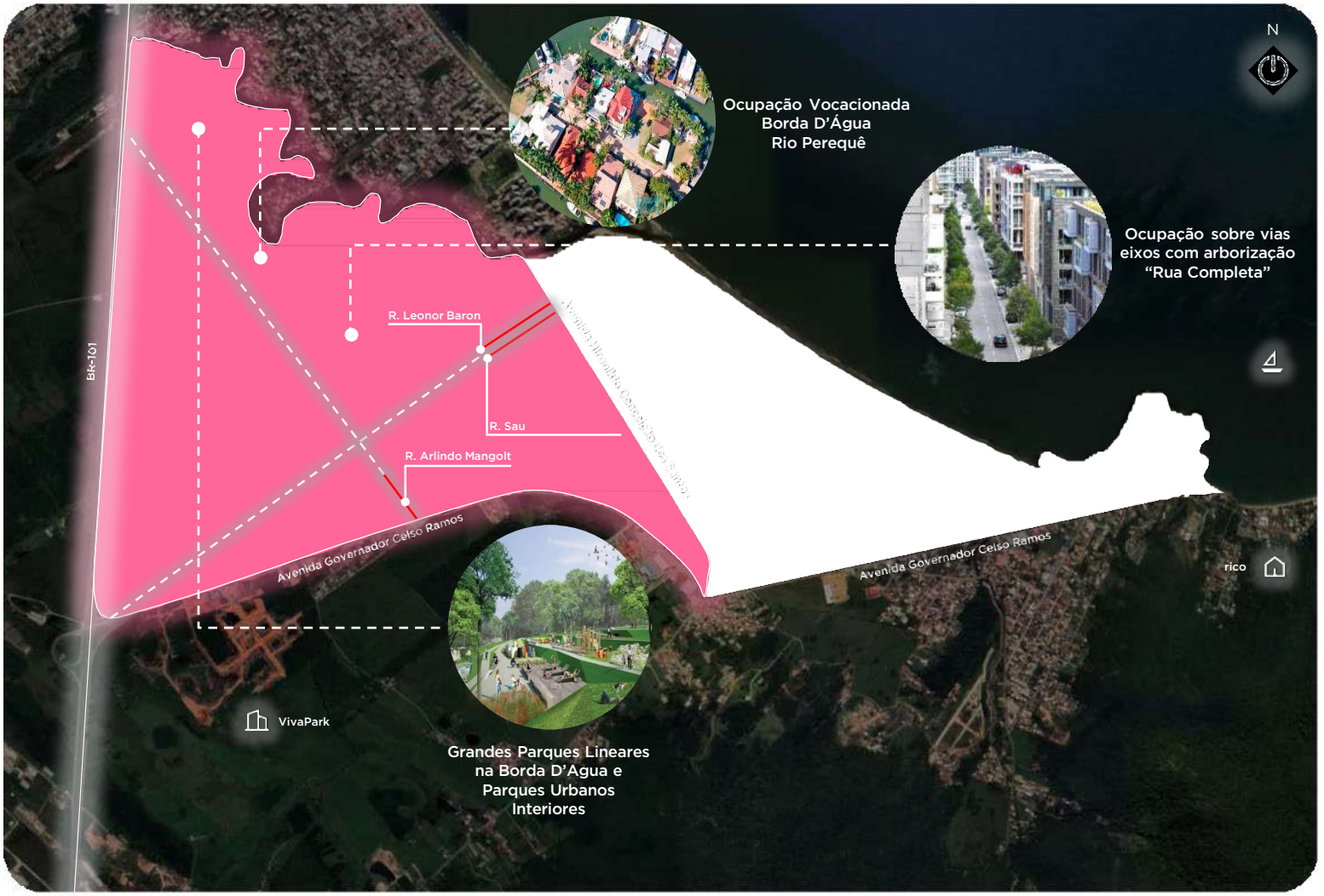


Ocupação com Unidades Unifamiliares e Multifamiliares 1 a 6 pavimentos



Arquitetura com grandes aberturas e fachadas ativas no nível térreo





Costa do Perequê

Construir melhor e diferente um novo estilo de ocupação de alta densidade mas com maior conforto e uma paisagem arquitetônica icônica.

Alta densidade com grandes gabaritos e melhores afastamentos



Paisagem urbana icônica com arquitetura de fachada 360º



Vias arteriais completas com comércio vibrante, serviços e lazer





Rio Perequê

Riverfront com moradias e marinas, em canais de águas limpas navegáveis.

Caminho com comércio, serviços e lazer



Navegabilidade e Qualidade das Águas do Rio Perequê



Nova ponte icônica de ligação com Itapema





Entorno e Borda D’Agua do Rio Perequê

Ocupação da áreas interiores a Borda D’Água com canais artificiais navegáveis para implantação de condomínios marinas e serviços náuticos.

Condomínos Marinas



Comércio e Serviços de Apoio Náuticos



Gastronomia e Comércio a Borda D’Água





Orla do Perequê

Um lugar POP simbólica com significado pelas suas experiências ativas em todas as épocas do ano. Ambição – Conquistar o sêlo “Bandeira Azul”

Mole e alargamento da faixa de areia com Selo Bandeira Azul



Parque da orla com experiências, serviços e pontos turísticos



“Janelas para o Mar” Acesso visual e interativo entre a Praia e a Av. Atílio Fontana





Lagoa do Perequê

Ativo e atrativo natural relativamente “escondidode“ a lagoa do Pereque,pode e deve se tornar uma “nova orla”, num parque dedicado ao lazer e a educação ambiental, integrado ao saneamento ambiental do Rio Perequê.

Recuperação ambiental e criação do Parque



Estrutura para estudos ambientais, lazer e esportes



Ligação com o rio para navegação de pequeno porte e lazer





Costão das Vieiras

Travessia temática para atividades de contemplação e bem estar entre a Orla da Praia com a Praia do Fagundes e a Praia das Vieiras.

Estrutura elevada acessível de conexão entre as praias



Pontos de parada para atividades de bem estar e meditação



Travessia temática contemplativa para moradores e turistas





Acesso ao Perequê - Eixos Viários Dedicados e Vocacionados

Implantação de um ou dois Eixos de Acesso para a Área Central do Perequê com critérios urbanísticos e viários tipo Q - Qualificado e eixo tipo E – Especilizado para os espaços lindeiros

Vias de acesso amplas com arborização amplas áreas de circulação



Ocupação do Solo direcionada a empreendimentos qualificaodos

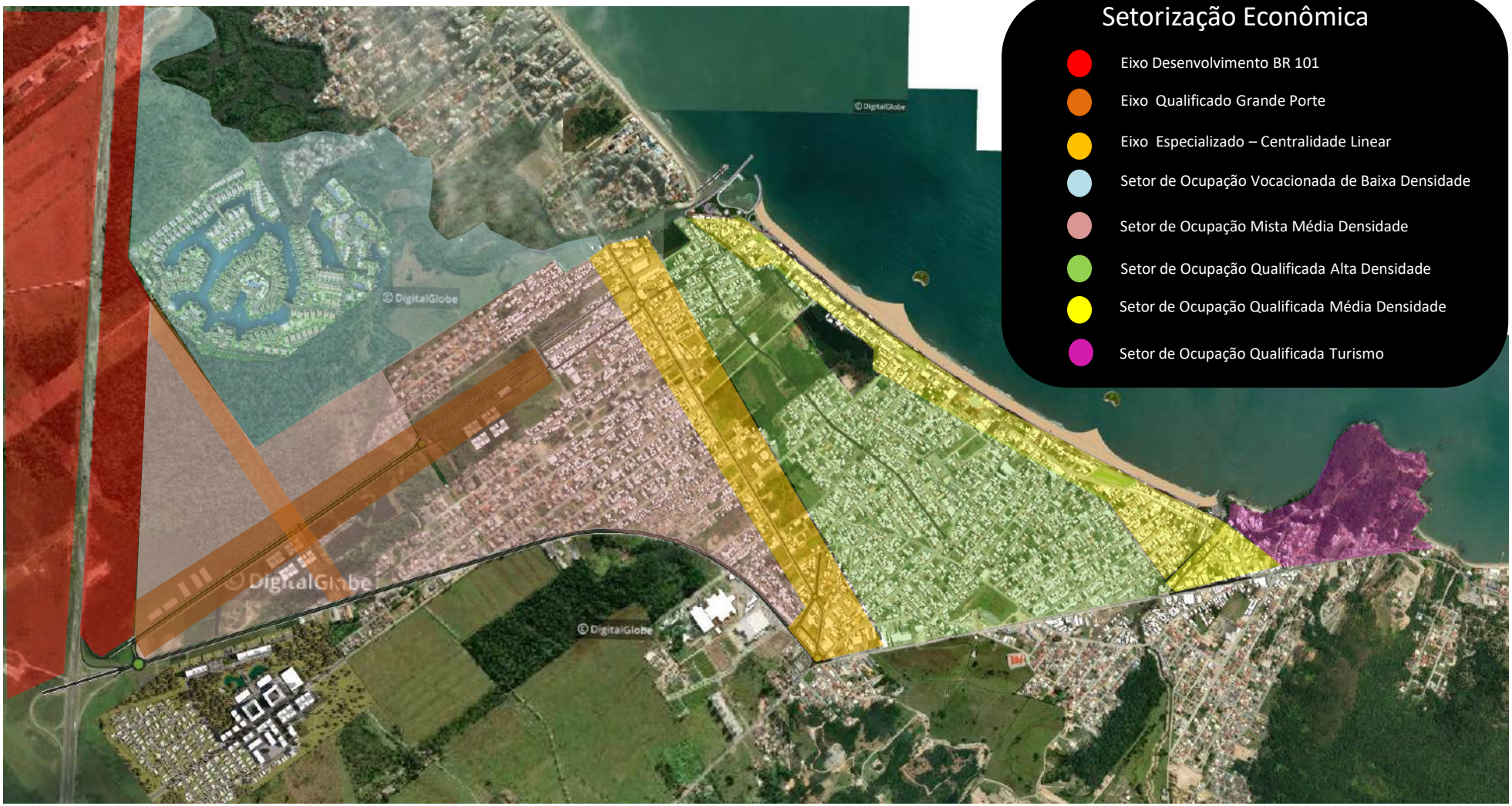


Incentivar a Inovação Na Ocupação Urbana





Masterplan Perequê – Tipologias de Área Homogêneas



Masterplan Perequê – Ensaios



Nova Orla

Masterplan Perequê – Ensaios



As Ilhas

Masterplan Perequê – Ensaios



"Janela para o Mar"

Masterplan Perequê – Ensaios



Novo Acesso

Masterplan Perequê – Ensaios



Orla Rio Perequê

Masterplan Perequê – Ensaios



Nova Rio Perequezinho

Masterplan Perequê – Ensaios



Condomínio Marina



Transformação

Eixos de transformação para transformar o Perequê na visão ideal

Catálogo de soluções e projetos para fortalecer as vocações e potenciais.



Eixos	Objetivos	23 iniciativas
Ocupação & Conexões	O conceito urbano do lugar	1 O lugar mais vibrante do litoral 2 Margens da BR-101 – atividades de grande porte 3 Centro do Perequê – um bairro jardim 4 Costa do Perequê – modernizar a ocupação 5 Rio Perequê - atrativo com vitalidade 6 Orla da Praia - lugar ativo com significado 7 Lagoa do Perequê – potencial de lazer 8 Costão das Vieiras – estruturar experiências 9 Novos acessos – avenidas jardim 10 Vias coletoras – convivência, comércio e serviços 11 Vias locais - boulevards agradáveis
Design & Edificações	Um partido sofisticado de design para o ambiente	12 Infundir conceitos de design - criar identidade 13 Centro do Perequê – arquitetura amigável 14 Costa do Perequê - arquitetura admirável 360º
Arquitetura Urbana	Ações para melhorar a convivência social no espaço	15 Elementos icônicos turísticos 16 Ações de Placemaking
Economia & Experiências	Iniciativas para elevar o potencial econômico e a qualidade das experiências vivenciadas	17 O lugar mais atraente para empresas e talentos 18 Comunidade com princípios de Zonas Azuis 19 Destino 365/7 20 Reputação de respeito à vida animal
Posicionamento & Identidade	Diretrizes para representar o posicionamento e a transformação do lugar comunicando com as audiências	21 Marca da cidade 22 Promover o lugar 23 Mensurar os resultados


Ocupação & Conexões

01

Criar o lugar mais vibrante do litoral de Santa Catarina

Oferecer infraestrutura e experiências marcantes para todos os usuários em todas as épocas do ano.

Estilo de vida

Tornar o Perequê um dos locais do mundo onde as pessoas vivem mais tempo, mais conscientes e mais felizes do que a média. Marcado por um design que proporciona um estilo de vida de relações e hábitos saudáveis.

Comunidade consciente ativa

Compensar as deficiências estruturais da sociedade inserindo-a no debate sobre temas arrojados, com sensibilização sobre propósito, consciência individual e coletiva, economia, corresponsabilidade e gestão da compartilhada da transformação, para criar uma comunidade inserida na mudança do lugar e comprometida com a sua manutenção.

História e futuro

Construir um novo conceito de comunidade que projete a imagem do Perequê e Porto Belo no contexto de bairros modernos em todo o mundo. Agradável e funcional aos seus moradores, atrativo e altamente valorizado para turistas, frequentadores e investidores.

Greenfield e brownfield inovador

Aproveitar a oportunidade de um território parcialmente ocupado com baixa densidade e parcialmente desocupado, para transformar o ambiente construído e urbanizar as áreas livres, respectivamente, em um formato de cidade que rompa ciclos vizinhos, e materialize no ambiente edificado um conceito harmônico, funcional e sustentável.

Economia animada

Criar um mix de experiências no Perequê que somadas à sua oferta imobiliária de empreendimentos inovadores e localização geográfica, seja atrativa à empresas e talentos, elevando a demanda por serviços, a qualidade da atividade econômica e a renda média do lugar.



02

Criar faixa para atividades de grande porte nas margens da BR-101

Orientar a ocupação das margens da BR-101 com atividades de indústria limpa, logística e comércio de grande porte.

Margem Oeste da BR-101 – Indústria limpa e logística

Orientar a ocupação da margem Oeste da BR-101 com indústrias limpas de baixo impacto ambiental e centros de distribuição e logística regional.

Margem Leste da BR-101 – Comércio de grande porte

Orientar a ocupação da margem Leste da BR-101 com comércios de grande porte que geram grande demanda de tráfego, como lojas de atacado e hipermercados, outlets, concessionárias de veículos, materiais de construção, entre outros.

Mobilidade urbana

Integrar as margens da BR-101 e seus equipamentos de indústrias, comércio e serviços com a cidade através de ligações cicloviárias para redução da demanda de veículos dos seus colaboradores.





03

Desenvolver o Centro do Perequê com conceito de bairro jardim

Orientar a ocupação entre a BR-101 e a Av. Hironildo Conceição dos Santos com média densidade, usos mistos e ruas completas.

Greenfield - quadras e lotes mínimos

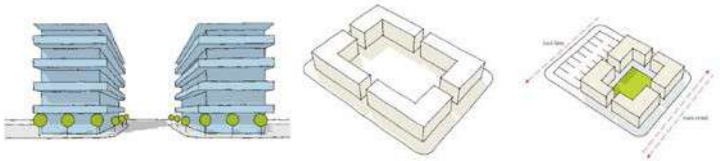
Planejar a ocupação parametrizando quadras mais largas e lotes mínimos maiores para viabilizar uma paisagem urbana de média densidade, viabilizando edificações de menor altura e maior interação com a rua.

Uso misto

Permitir a mistura de usos residenciais com uma variedade de atividades comerciais e industriais de pequeno porte, para reduzir a necessidade de deslocamentos dos moradores e manter as ruas com circulação frequente.

Blocos perimetrais

Orientar a ocupação com blocos perimetrais alinhados ao longo das ruas, criando frentes públicas dando vida á rua e fundos com pátios privados.



Altura

Manter alturas de 4 a 7 andares ideias para a interação visual entre usuários e transeuntes.

Passeios animados

Parametrizar passeios mais largos e permitir a extensão das atividades comerciais sobre as calçadas.

Distribuir pequenos parques e gentilezas urbanas

Criar locais de convivência e interação social a cada 500 metros para compensar a distância dos atrativos da praia e valorizar a oferta imobiliária.



04

Modernizar o estilo de ocupação da Costa do Perequê

Reorientar a ocupação entre a Av. Hironildo Conceição dos Santos e a Orla da Praia com melhores afastamentos e fachadas 360º.

Brownfield - transformação

Redirecionar o modelo de ocupação de alta densidade do perímetro da costa parametrizando uma ocupação com melhor configuração de afastamentos.

Blocos

Distribuir os grande blocos verticalizados com maiores afastamentos para melhorar a insolação e ventilação da cidade e das unidades habitacionais.

Vistas de valor

Valorizar a paisagem urbana e as unidades habitacionais individuais proporcionando a permeabilidade visual entre edifícios, com melhores vistas para todos os ângulos através dos blocos verticalizados.

Altura

Permitir a elevação das alturas e gabaritos atuais, desde que mantendo os parâmetros de cones de sombra sobre a valorizada faixa de areia da praia.

Caminhos para a Orla

Transformar as vias coletoras em caminhos especialmente tematizados e sinalizadas para direcionar as pessoas para a Orla da Praia.



Permeabilidade visual



05

Transformar o Rio Perequê em um atrativo com vitalidade

Utilizar o potencial ambiental, paisagístico e navegável do rio para transformar a margem em um espaço público único na região.

Riverfront

Criar um caminho completo ao longo da margem do Rio Perequê com diversos usos e atividades voltadas ao comércio, lazer e serviços náuticos.

Navegabilidade

Melhorar as condições para navegação no leito do Rio Perequê e implementar sinalização náutica de acesso.

Nova ponte icônica

Substituir a ponte atual por nova estrutura sobre o Rio Perequê permitindo a navegação de embarcações de maior porte e criando um ponto turístico icônico para gerar engajamento sobre a imagem do lugar.

Marinas

Criar estruturas de atracação na margem, promovendo o Perequê como um destino de navegação fácil, emocionante e seguro para o público praticante de lazer náutico da região e viajantes globais de longa distância.







06

Transformar a Orla da Praia em um lugar ativo com significado

Criar uma praia com experiências além do mar, com espaços de lazer ativo para atividades de saúde e serviços em todas as épocas do ano.

Mole do Rio, faixa de areia e selo Bandeira Azul

Alargar a faixa de areia da praia e construir mole na barra do Rio para eliminar problemas de balneabilidade e coloração da água do mar, e adquirir o símbolo de qualidade ambiental do Selo Bandeira Azul.

Parque da Orla

Criar um parque na Orla da Praia em formato de calçadão focado nas experiências dos usuários com espaços recreativos e para eventos abertos, com paisagismo e elementos artísticos icônicos para conectar os atrativos da margem do Rio Perequê com as experiências do Costão das Vieiras.

Pontos turísticos

Dispor elementos artísticos e arquitetônicos icônicos para gerar experiência ativa e engajamento em torno da imagem da Praia do Perequê.

Portas do Mar

Criar aberturas na Av. Senador Atílio Fontana para o calçadão, com pequenos parques que proporcionem vista da rua para os atrativos da praia e do mar, além de sinalização indicativa com a marca do lugar.





07

Desenvolver o potencial de lazer da Lagoa do Perequê

Recuperar a lagoa e elevar a sua importância na cidade como patrimônio natural e local de estudos e lazer.

Um atrativo integrado na cidade

Tornar a Lagoa do Perequê uma oferta de experiências integrada às demais ofertas de atrativos da cidade.

Esportes

Criar estruturas de serviços e acesso para prática de esportes náuticos, como uma oferta adicional de atividades aos moradores, turistas e frequentadores.

Conexão com o Rio

Criar ligação para navegação de pequeno porte e esportiva entre a lagoa e o Rio Perequê.





Canal de ligação Lagoa - Rio



08

Estruturar as experiências do Costão das Vieiras

Criar infraestrutura de lazer contemplativo e conexão entre a Orla da Praia com a Praia do Fagundes e a Praia das Vieiras.

Parque para moradores e turistas

Estruturar uma travessia temática contemplativa para moradores e turistas com sinalização e informações sobre o meio natural.

Caminho contemplativo

Construir uma estrutura elevada acessível de ligação com mirantes e pontos contemplativos entre a Orla da Praia do Perequê e a Praia das Vieiras.

Fugas temáticas

Criar pontos de parada para atividades de bem estar e meditação para moradores, visitantes e praticantes do turismo temático.







09

Criar novos acessos com conceito de avenidas jardim

Executar novas ligações viárias entre BR-101 e as ruas Leonor Baron, Saul Lauro de Souza e Arlindo Mangolt, para acesso direto ao Perequê.

Função

Abrir vias arteriais com função estrutural no distrito do Centro do Perequê provendo alternativa de acesso à Av. Governador Celso Ramos.

Economia

Orientar a ocupação dos novos eixos para concentrar o comércio e serviços de médio e equipamentos institucionais e de eventos, reduzindo o impacto no transito de ruas menores.

Design da via

Construir vias duplicada com ciclovias segregadas, paisagismo e amplas calçadas priorizando tanto a função expressa de veículos quanto a experiência dos pedestres.

Experiência

Criar amenidades dispondo mobiliário urbano e arborização com função decorativa e para reduzir o efeito de insolação e ilha de calor urbano.







10

Transformar as vias coletoras em ruas voltadas para comércio

Criar ruas com característica de shoppings abertos com calçadas largas, mobiliário, comércio, serviços, entretenimento e lazer.

Função

Elevar as principais vias coletoras do Perequê como a Av. Hironildo Conceição dos Santos e a Av. Santino Voltolini à espaços comerciais abertos para se tornarem verdadeiramente voltados para os pedestres e o turismo.

Economia

Ativar o nível térreo dos edifícios com presença lojas, cafés e restaurantes e regulamentar a ocupação das calçadas com mesas ao ar livre.

Design da via e ilhas de Traffic Calm

Criar um padrão de calçadas com mobiliário urbano especial, sinalização e arborização e executar ilhas de Traffic Calm a cada 200 metros para travessia nivelada da via e priorização da experiência dos pedestres.

Experiência

Criar amenidades dispondo mobiliário urbano, sinalização para pedestres, espaços dedicados à eventos e ativações de marcas, e arborização com função decorativa e de reduzir o efeito de insolação e ilha de calor.

Binários

Realizar a construção dos binários da Av. Hironildo Conceição dos Santos apontados no Plano de Mobilidade Urbana para reduzir a dependência da via.







11

Transformar as vias locais em boulevards agradáveis

Criar nas ruas espaços de convivência com arborização e tráfego calmo priorizando a convivência social e as pessoas.

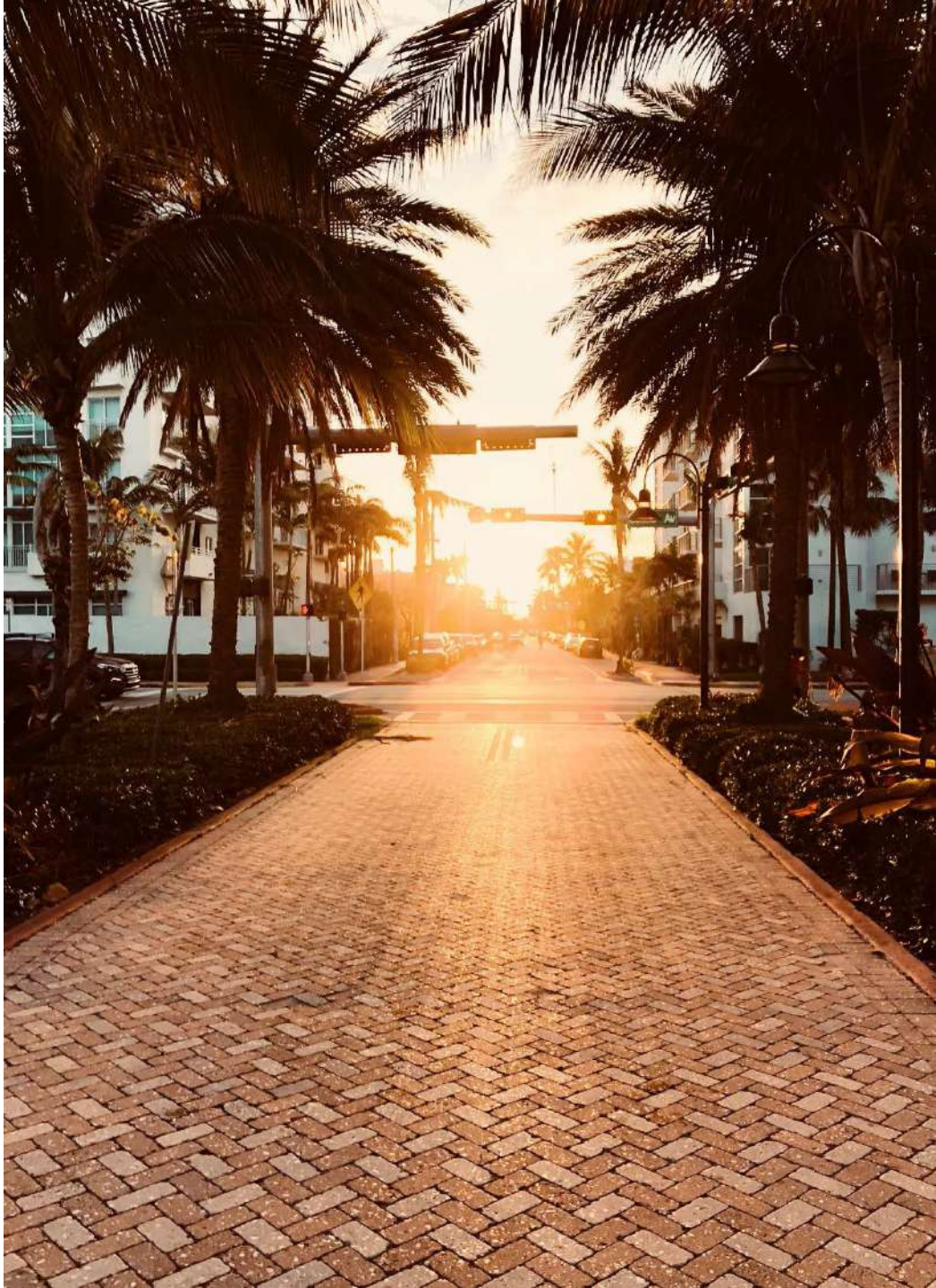
Função

Elevar as estreitas vias locais da cidade à ruas de tráfego calmo destinado à boa convivência entre moradores, seguindo as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana.

Experiência

Criar amenidades dispondo ações de Placemaking como hortas e jardins comunitários a cada 200 metros, e arborização com função decorativa e de reduzir o efeito de insolação e ilha de calor.







Design & Edificações

12

Infundir conceitos de design para criar uma identidade sofisticada

Criar uma cidade com identidade reconhecida pela qualidade de design e arquitetura em todo o ambiente construído.

Calendário de eventos

Realizar eventos sobre arquitetura, design e planejamento urbano com especialistas internacionais nos temas, tornando parte da cultura local e instruindo os profissionais de áreas relacionadas da construção civil.

Relações positivas

Orientar no Plano Diretor o desenvolvimento de projetos de edificações que realçam o caráter da rua e uma relação positiva com a esfera pública, com vitrines, janelas, luzes e varandas próximas do transeunte.

Janelas de segurança

Orientar no Plano Diretor o desenvolvimento de projetos com atividades comerciais no térreo e unidades privativas com grandes aberturas e próximas ao nível da rua, possibilitando a vigilância passiva através da conexão visual entre os usuários das unidades privativas e os transeuntes.

Iluminação, ventilação e paisagem

Orientar no Plano Diretor o desenvolvimento de projetos onde a profundidade e afastamentos tenham impacto na necessidade reduzida de iluminação e ventilação artificiais nas unidades privativas.

Identidade

Tornar o ambiente construído do Perequê uma paisagem urbana admirada e que represente a identidade da cidade como um lugar icônico no Brasil.

Aprovação

Estabelecer um sistema de aprovação de projetos arquitetônicos com uma 'avaliação inteligente' que atribua pontos positivos em função da natureza inovadora do projeto, materiais, sustentabilidade, ergonomia, composição e contribuição na paisagem urbana.



13

Criar no Centro do Perequê edifícios com arquitetura amigável

Projetar edifícios médios com fachadas ativas e grandes aberturas criando comunicação visual entre usuários dos edifícios e transeuntes.

Uso e estilo de vida

Desenvolver projetos de uso misto para oferece aos residentes acesso fácil à oportunidades de emprego, compras, serviços de bairro, escolas e recreação.

Experiências dos usuários

Orientar o desenvolvimento de projetos com amplas aberturas que privilegiem a vista, iluminação e ventilação, e espaços compartilhados de conivência social.

Design

Orientar o desenvolvimento de projetos com plantas versáteis e flexíveis para atender a diversidade de necessidades e perfis de públicos, mantendo um gabarito médio de alturas e alinhamentos prediais.

Sustentabilidade

Orientar o desenvolvimento de projetos com sistemas e tecnologias para reaproveitamento hídrico, auto geração energética e redução do emprego de materiais não renováveis.







14

Criar na Costa do Perequê edifícios com arquitetura de fachada 360º

Projetar edifícios de alta densidade com arquitetura admirável a partir de todos os ângulos para criar uma cidade de paisagem icônica.

Uso e estilo de vida

Desenvolver projetos com pavimentos térreo ativos, com gentilezas urbanas e transparência que gere iluminação e segurança para a rua.

Experiências dos usuários

Orientar o desenvolvimento de projetos com amplas aberturas que privilegiem a vista, a iluminação e ventilação.

Design

Aproximar as janelas e sacadas das unidades privativas do nível da rua para garantir projetos mais relevantes para a experiência dos usuários da cidade.

Paisagem urbana

Orientar o desenvolvimento de projetos com arquitetura de fachadas e aberturas homogêneas em todas as direções, sem paredes cegas ou de fundos, para criar uma identidade icônica em uma paisagem urbana admirável a partir de todos os ângulos de vista.








Arquitetura Urbana

15

Criar elementos icônicos turísticos

Criar pontos turísticos notáveis únicos do Perequê capazes de gerar interação e engajamento dos públicos para divulgar o lugar.

Elemento icônico

Criar um elemento icônico único do Perequê para chamar a atenção para a orla marítima, gerando engajamento do público com a imagem da cidade e associação externa das audiências.

Engajamento e valorização da identidade local

Criar e distribuir no território do Perequê elementos artísticos icônicos que representem a identidade da cidade, gerem reconhecimento e sentido de pertencimento local.

Mobiliário urbano

Criar mobiliário urbano com design padronizado com a identidade da cidade.

Sinalização e comunicação

Implantar sistema de sinalização e comunicação com a identidade de marca da cidade.





16

Desenvolver e implementar ações de Placemaking

Criar espaços públicos convidativos ao uso com intervenções pontuais para estreitar as conexões entre as pessoas e os lugares.

Promover a arte pública

Realizar exposições móveis de artistas aclamados nos espaços públicos.

Eventos e ativações – Marketing de experiências

Criar espaços flexíveis para eventos e ativações de marcas famosas no Perequê para atrair a atenção dos frequentadores das cidades vizinhas e projetar a imagem do lugar.

Educação

Realizar ações de educação e integração itinerantes com temas variados.

Mobiliário urbano

Criar módulos de mobiliário urbano para instalação nas ruas da cidade proporcionando a integração social e interação com o meio.





Evento de ativação de marca




Economia & Experiências

17

Tornar-se o lugar mais atraente para empresas e talentos da região

Utilizar a localização e os empreendimentos imobiliários inovadores como base de atração para a instalação de negócios de alto valor.

Instalações para eventos

Construir instalações com infraestrutura para eventos culturais e de negócios nacionais e internacionais.

Generalizar o uso do inglês

Aplicar o ensino da língua para a administração pública e para a comunidade em geral, produzindo um ambiente internacionalizado amigável ao turismo e negócios de alto valor.

Acelerar a criação de empresas

Criar um programa de informações e redução de custos burocráticos para ser o lugar de a criação mais rápida de empresas no estado, focado em atividades de alto valor agregado.

Empreendimentos e localização

Promover o Perequê como um lugar potencial para instalação de centros empresariais baseados na oferta de moradia e qualidade de vida dos seus empreendimentos inovadores, e na destacada localização em relação à capital do estado e à região metropolitana de Itajaí.





18

Criar uma comunidade com princípios de Zonas Azuis

Estruturar uma comunidade divertida, saudável e valorizada por meio de uma variedade de práticas de design urbano.

Mobilidade
Criar ambiente convidativo e confortável que permita caminhar e reduzir a necessidade de carros.

Densidade e uso
Aumentar a densidade populacional e diversidade de usos nas edificações para incentivar a vida econômica de vizinhança, com deslocamentos não motorizados de pequena distância.

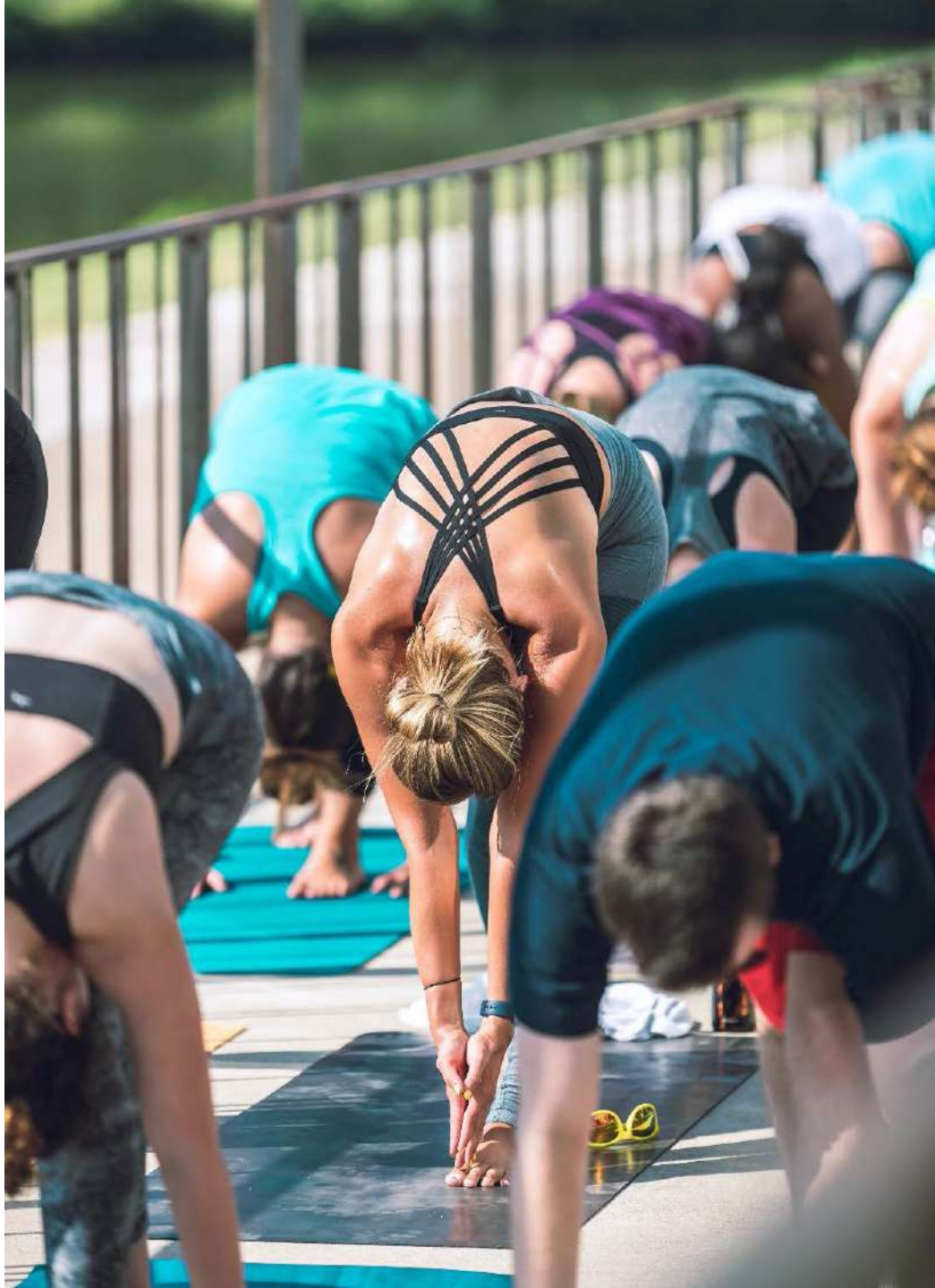
Diversidade de gerações
Promover mistura de opções de plantas e tipos de imóveis para incentivar uma população multigeracional, integrada e conectada.

Ocupação saudável do tempo
Promover a mistura de espaços residenciais, escritórios, locais de encontro, parques e praças para incentivar estilo de vida equilibrado e saudável.

DNA local
Criar um programa com os restaurantes para privilegiarem a identidade e ingredientes locais focado em ingestão calórica moderada.

Jardins
Criar jardins comunitários na rua nas coberturas dos edifícios.

Eventos
Promover uma variedade de eventos e programas comunitários visando a integração das famílias em atividades sociais, de espiritualidade, atividades físicas e de bem-estar.



19

Tornar-se um destino 365/7

Tornar a oferta de serviços de Perequê interessante ao longo de todas as estações do ano perenizando a demanda das audiências.

Cruzeiros

Tornar-se um lugar atrativo aos passageiros dos navios de cruzeiro.

Eventos

Criar eventos temáticos altamente qualificados, fora da temporada de verão, como festivais gastronômicos e feiras náuticas, investindo em sua estrutura e divulgação.

Parada de viagem – Business + Tourism

Promover o Perequê como opção qualificada de hospedagem e alimentação para viajantes de negócios em trânsito pela região.

Lazer náutico

Estruturar e promover o Perequê como opção qualificada para prática de atividades náuticas de recreio e esportes durante todas as fases do ano, destacando as condições favoráveis para navegação e paisagem.

Ambiente urbano vibrante

Realizar as transformações do Masterplan e promover os empreendimentos inovadores da cidade para posicionar a imagem do Perequê como um ambiente urbano com oferta de comércio e serviços qualificada ao longo de todas as estações.







20

Cristalizar a reputação de um lugar referência em respeito à vida animal

Formar uma comunidade consciente que promove o convívio harmônico com a natureza em todas as suas formas.

Muros de vidro

Proibir o uso de muros de vidro como obstáculos transparentes para evitar o choque de aves.

Consciência

Criar de programa de conscientização baseado na Declaração Universal dos Direitos dos Animais – Unesco – ONU, com ações especiais nas escolas, entidades e associações comunitárias.

Cuidados

Realizar campanhas periódicas em parceria com clínicas veterinárias e pet shops para castração, vacinação, doação de alimentos e medicamentos para centros de cuidados.

Centro de Zoonoses

Criar Centro de Controle de Zoonoses para recolhimento e acolhimento; cuidados veterinários; esterilização; atendimento a denúncias de maus tratos e programa de adoção de animais reabilitados.

Imagem

Cristalizar a reputação de um lugar que convive em harmonia e cuida de todas as formas de vida.



Posicionamento & Identidade

21

Desenvolver a marca da cidade

Construir uma identidade de marca da cidade para representar o seu posicionamento e objetivos de transformação.

Posicionamento

Realizar um trabalho especializado de branding para identificar e definir o posicionamento da cidade focando na oferta de nicho de alto valor, valorizando a identidade histórica de Porto Belo e as suas pretensões futuras.

Marca-cidade

Desenvolver uma indenidade visual para a cidade que represente o posicionamento e os valores de transformação, para gerar sentido de pertencimento e valorização dos ativos do lugar.

Submarcas

Desenvolver uma arquitetura de marca para representar as localidades e atrativos de Porto Belo, como a como a Orla da Praia, o Rio, a Lagoa, etc.

Brand book

Desenvolver um guia prático da marca como um recurso para gestores, garantindo que as mensagens e ações de marketing reflitam a história geral que Porto Belo deseja contar ao mundo.

Acervo de imagens

Criar acervo de fotografias e vídeos profissionais de Porto Belo de acordo com as diretrizes da marca.

Gestão

Promover e gerir a marca 'Porto Belo' através da participação público-privada, envolvendo todos os agentes comunitários e setores empresariais relevantes.













22

Ativar a marca e promover o lugar

Gerar engajamento em torno da marca e comunicar de forma organizada os atrativos do lugar.

Plano de marketing
Realizar um trabalho especializado para o desenvolvimento de um plano de marketing para a cidade.

Ativação
Realizar um evento de lançamento da marca e eventos de ativação da marca de Porto Belo divulgando as atrativos locais.

Campanhas de verão
Criar campanhas de verão para atrair frequentadores das demais cidades e turistas em viagem pela região.

Campanhas de baixa temporada
Criar campanhas de baixa temporada para atrair os moradores das outras cidades da região a frequentarem a cidade e consumirem seus produtos e serviços.

Linha de produtos
Desenvolver uma linha de produtos locais com a identidade de Porto Belo.





Produtos da marca de Los Angeles





23

Mensurar os resultados

Promover o controle e publicidade da evolução das ações planejadas para manter a sua continuidade e gerar participação da sociedade.

Pesquisa de alta temporada

Realizar pesquisa de demanda turística e reputação de alta temporada em formato de entrevistas e fichas para preenchimento, realizada com turistas e visitantes para identificar as impressões e percepções a respeito do lugar.

Pesquisa de baixa temporada

Realizar pesquisa de demanda turística e reputação de baixa temporada em formato de fichas para preenchimento disponibilizadas em hotéis e restaurantes, realizada com os turistas e visitantes para identificar as impressões e percepções a respeito do lugar.

Pesquisa online

Realizar pesquisa online anual para verificar a evolução das impressões a respeito de Porto Belo, registradas por visitantes em redes sociais relacionadas à viagens.

Avaliação de desempenho

Realizar evento anual público do Masterplan para divulgação dos resultados atingidos e próximas etapas de realizações.

Resultados

Publicação do relatório anual informativo de desempenho das ações realizadas previstas no Masterplan.





PEREQUÊ

FLUINDO PARA O FUTURO

MASTERPLAN 2022 2032