

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de Balneário Gaivota
CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 93/2025

Local: Secretaria de Educação – Balneário Gaivota	Início: 09:30	Término: 11:00	Data: 15/09/2026
--	-------------------------	--------------------------	----------------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO GRUPO TÉCNICO (GT) E CONSELHO DA CIDADE: Adelsa Fernandes, Alexandre dos Santos Eufrásio, Amon Guetener, Claiton Cadorin Leandro, Daiane Daboit da Rosa Melo, Fabiane Ferreira, Gerson Jesus da Silva Pimentel, Gilberto Vinicius dos Santos Vieira, Josias Porto da Rosa, Katerine Guarezi Bressan, Leila Marisa Ferreira, Marcio Borges de Freitas, Moacir Lenzzi Sant’Anna, Rafael Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Caroline Ávila Gonçalves, João Gabriel Aguiar Vieira e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo apresentar e iniciar a discussão coletiva da proposta preliminar de macrozoneamento e zoneamento do município de Balneário Gaivota, no âmbito da revisão do Plano Diretor.

1. A reunião foi aberta por Monique, que apresentou o mapa preliminar do macrozoneamento e do zoneamento municipal. Foi esclarecido que o material constitui uma proposta inicial, sujeita a ajustes a partir das contribuições dos representantes e dos setores da sociedade.
2. Monique explicou que as macrozonas abrangem todo o território municipal e orientam as políticas de ocupação, gestão territorial e investimentos. As zonas, por sua vez, incidem no perímetro urbano e definem usos e parâmetros urbanísticos. As áreas especiais podem sobrepor-se às zonas e macrozonas em razão de características específicas.

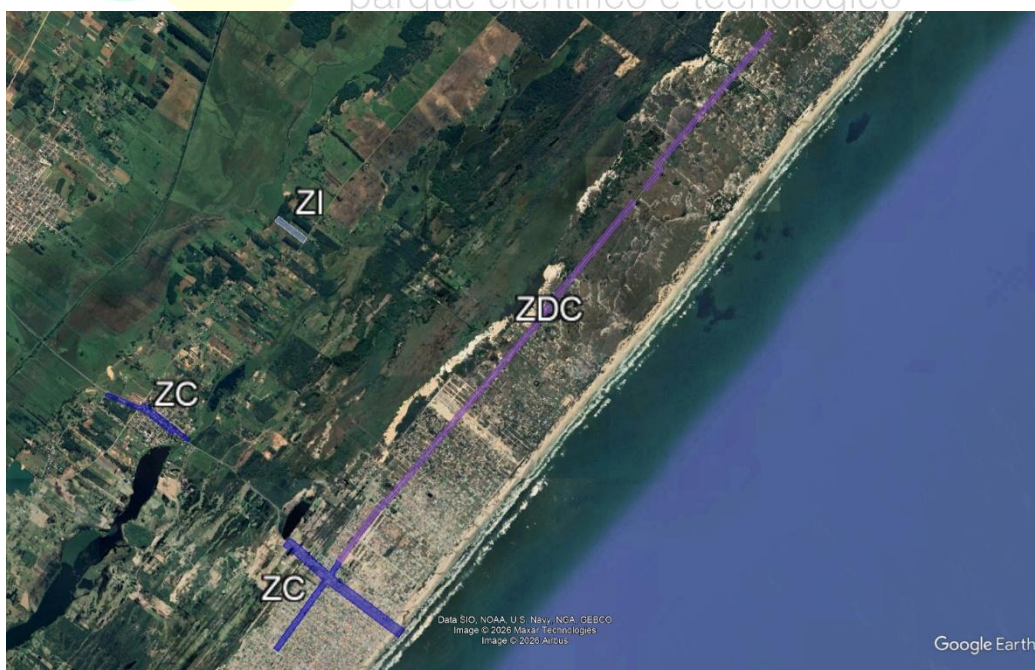
3. Foram apresentadas as Macrozonas Urbana, Rural e de Unidade de Conservação, conforme a imagem abaixo. A Macrozona Urbana (MU), em vermelho, corresponde, de forma geral, ao perímetro urbano vigente; a Macrozona Rural (MR), em amarelo, contempla as áreas externas a esse perímetro, destinadas à agricultura, pecuária, silvicultura, agroindústria, turismo rural e conservação; e a Macrozona de Unidade de Conservação (MUC), em verde, observará os limites, corredores, atos de criação, planos de manejo e normas ambientais aplicáveis.



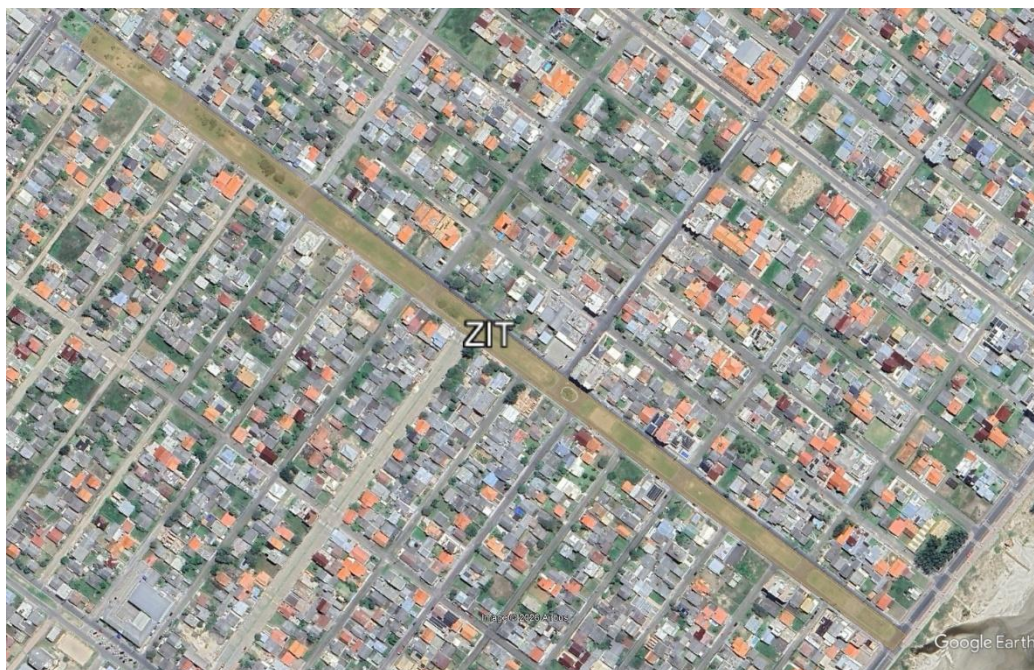
4. Na proposta de zoneamento residencial, ilustrada na imagem a seguir, foram indicadas quatro categorias progressivas: Zona Residencial 1 (ZR1), em amarelo, com ocupação predominantemente horizontal; Zona Residencial 2 (ZR2), em laranja, com verticalização moderada; Zona Residencial 3 (ZR3), em rosa, com elevado potencial de verticalização; e Zona Residencial 4 (ZR4), em vermelho, com maior permissividade de altura e intensidade construtiva. Ressaltou-se que ainda não foram definidos números de pavimentos.



5. Também foram apresentadas a Zona Comercial (ZC), em azul escuro, destinada às áreas de concentração de comércio e serviços; a Zona de Desenvolvimento Comercial (ZDC), em roxo, proposta em trecho da Interpraia para estimular atividades econômicas, turísticas e de apoio aos viajantes; e a Zona Industrial (ZI), em cinza, inicialmente localizada na Figueirinha, a ser complementada com o levantamento das indústrias existentes fora dessa área.



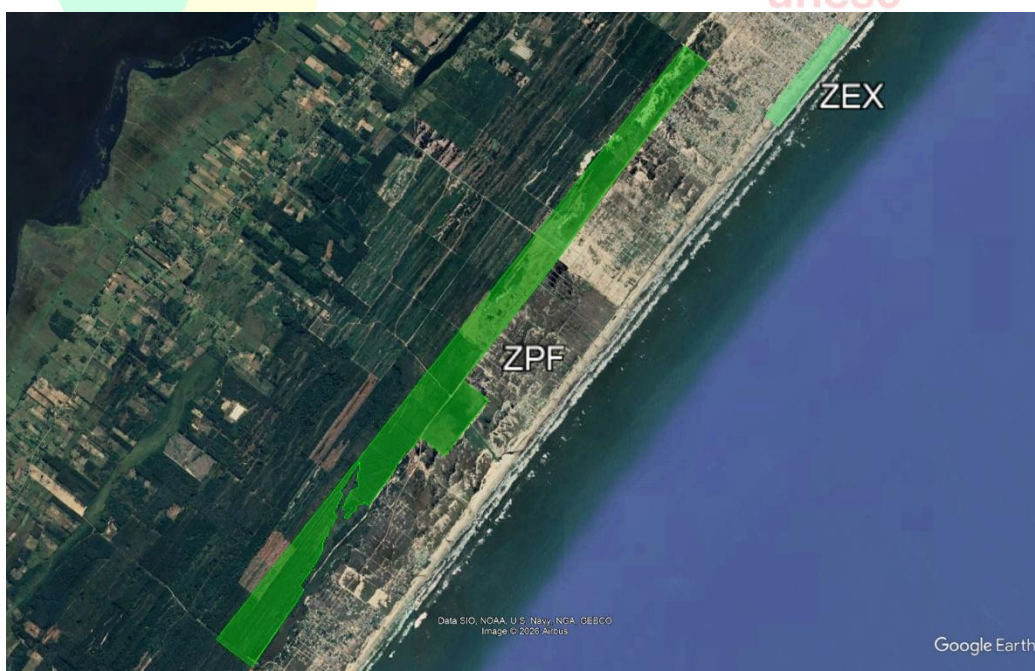
6. A Zona de Interesse Turístico (ZIT), em bege, foi proposta para trecho da Avenida Alvin Manoel Cardoso, conhecida como Terceira Avenida, visando concentrar atividades, equipamentos e espaços de interesse turístico, cultural, de lazer e de eventos. A delimitação apresentada foi caracterizada como preliminar.



7. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) foi conceituada para habitação social, regularização fundiária e qualificação de assentamentos de baixa renda. Sua representação cartográfica dependerá do envio, pelo Município, das áreas destinadas aos programas habitacionais.
8. A Zona de Expansão Urbana (ZEU), em azul claro, foi proposta dentro do perímetro urbano, especialmente no entorno de Lagoa de Fora, Figueirinha e Rio Novo. A ocupação deverá ocorrer de forma gradual e planejada, conforme a capacidade de infraestrutura, os serviços urbanos, as condições ambientais e o sistema de mobilidade.

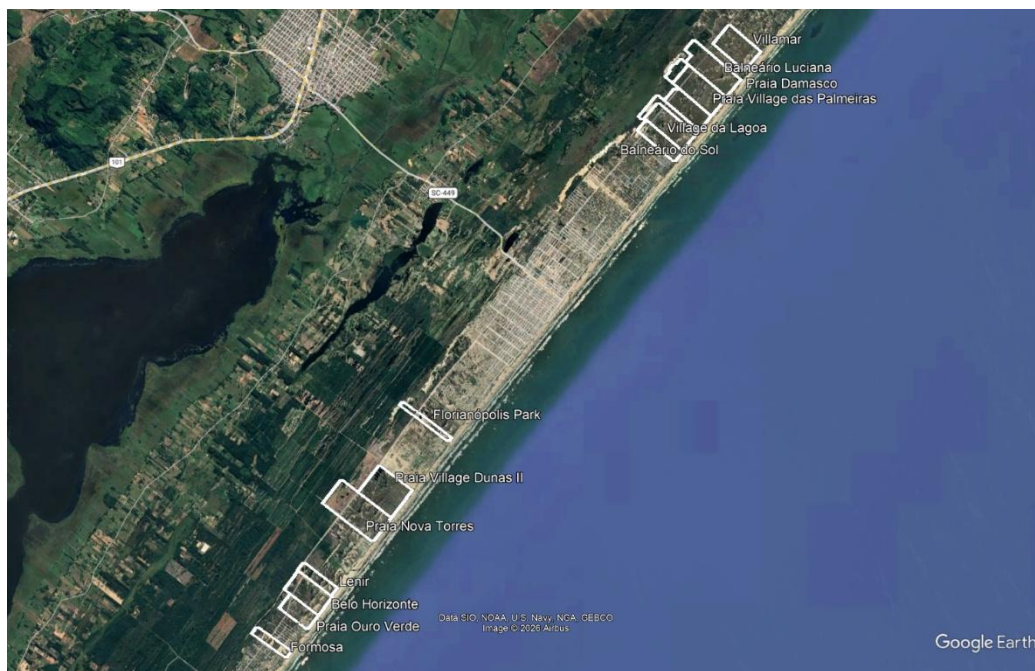


9. Monique apresentou a Zona de Produção Florestal (ZPF), em verde ao centro, incidente principalmente sobre áreas de silvicultura na região sul, e a Zona Extrativista (ZEX), em verde à direita, proposta na orla do Balneário Jardim Ultramar para reconhecer e fortalecer comunidades tradicionais vinculadas à pesca e ao extrativismo. O polígono desta última deverá ser conferido e ajustado.



10. A Área Especial de Urbanização Planejada (AEUP) foi associada a loteamentos aprovados antes da Lei Federal nº 6.766/1979 que

permanecem não implantados ou sem infraestrutura adequada. Foram citados os seguintes loteamentos: Villamar, Balneário Luciana, Praia Damasco, Praia Village das Palmeiras, Village da Lagoa, Balneário do Sol, Florianópolis Park, Praia Village Dunas, Praia Nova Torres, Lenir, Belo Horizonte, Praia Ouro Verde e Formosa. Solicitou-se a verificação de eventuais loteamentos ausentes da relação municipal.



11. No debate sobre a Terceira Avenida, parte dos participantes defendeu sua destinação a parque linear, arborização, lazer e convivência, em razão dos conflitos gerados por eventos com o uso residencial, especialmente quanto a ruído, segurança e impactos sobre o comércio estabelecido. Outros participantes destacaram a importância dos eventos para o turismo e a economia local e ponderaram que o uso não deve ser retirado antes da definição de uma alternativa viável.
12. Como encaminhamento sobre turismo e eventos, ficou indicada a necessidade de estudar locais alternativos para um parque de eventos, considerando acesso, logística, disponibilidade de área pública e viabilidade de implantação. Também foi sugerido avaliar a vocação comercial e turística de trechos da Avenida Beira-Mar.
13. Quanto à Zona de Produção Florestal (ZPF) dentro do perímetro urbano, discutiu-se a possibilidade de classificar a silvicultura existente como uso tolerado, permitindo sua permanência sem incentivar novas expansões. A equipe técnica deverá analisar os aspectos jurídicos, ambientais e urbanísticos de uma eventual redução gradual dessa atividade.

14. Foi solicitada a criação de áreas especiais de proteção no entorno dos pontos de captação de água, incluindo Lagoa da Tapera, Lagoa Cortada e o ponto a ser informado pelo Município. As delimitações deverão constar na próxima versão do mapa.
15. Monique esclareceu que a predominância residencial não exclui automaticamente atividades comerciais. Na etapa seguinte será elaborada tabela de usos permitidos, tolerados e proibidos para cada zona, com critérios claros para licenciamento, permanência e ampliação das atividades.
16. O traçado do segundo acesso ao município foi debatido como elemento relevante para o futuro adensamento e para a criação de novos polos de comércio e serviços. Contudo, recomendou-se cautela para não fundamentar o zoneamento em uma obra ainda sujeita a estudos e definição de traçado.
17. A verticalização concentrou parte expressiva das discussões. Os participantes defenderam que a definição de alturas considere, de forma integrada, densidade, recuos proporcionais, iluminação e ventilação, sombreamento da praia, mobilidade, capacidade viária, saneamento, drenagem, condições ambientais e infraestrutura disponível. Também foi sugerido avaliar uma distribuição escalonada das alturas ao longo da orla, evitando concentração excessiva e buscando o adensamento adequado.
18. Em relação ao saneamento, foram registradas preocupações com o atraso na implantação do sistema e com a ausência de informações oficiais sobre a área da estação e o cronograma das obras. Sugeriu-se solicitar formalmente à concessionária e aos órgãos competentes o protocolo de definição da área, o projeto e o cronograma atualizado, para subsidiar as decisões do Plano Diretor.
19. Ao final, foi definido o prazo de quinze dias para que os representantes analisem os mapas e consultem os respectivos setores. A equipe IPARQUE/UNESC disponibilizará no grupo de comunicação o material apresentado e o arquivo cartográfico em formato KMZ. Na reunião seguinte, as contribuições deverão ser apresentadas de forma objetiva para debate, busca de consenso e revisão da proposta.

Nada mais havendo a tratar no âmbito da pauta do Plano Diretor, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS





MEMBROS DO GRUPO TÉCNICO (GT) E CONSELHO DA CIDADE:

Adelsa Fernandes
Fiscal de Contratos

Alexandre dos Santos Eufrásio
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento (Titular)

Amon Guetener

Imobiliárias do Município (Suplente)

Claiton Cadorin Leandro

Construção Civil do Município (Suplente)

Daiane Daboit da Rosa Melo

Secretaria Municipal de Saúde (Suplente)

Fabiano Ferreira

Sistema de Desenvolvimento Econômico (Titular)

Gerson Jesus da Silva Pimentel

Secretaria Municipal de Administração e Finanças (Suplente)

Gilberto Vinicius dos Santos Vieira

Departamento Municipal de Trânsito (Suplente)

Josias Porto da Rosa

Imobiliárias do Município (Titular)

Katerine Guarezi Bressan

Secretaria Municipal de Obras e Defesa Civil (Suplente)

Leila Marisa Ferreira

Associações de Moradores do Município (Titular)

Marcio Borges de Freitas

Construção Civil do Município (Titular)

Moacir Lenzzi Sant'Anna

Associação Empresarial (Titular)



Rael Nunes

Classe de Arquitetos e Engenheiros de Balneário Gaivota (Suplente)

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi

Engenheira Civil

Caroline Ávila Gonçalves
Equipe Jurídica

João Gabriel Aguiar Vieira
Geógrafo

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

