

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

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

Local: Secretaria da Educação – PMBG	Início: 09:32	Término: 11:00	Data: 06/10/2026
--	-------------------------	--------------------------	----------------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO GRUPO TÉCNICO/CONSELHO DA CIDADE: Adelsa Fernandes, Amon Guetener, Bruna Hobold da Rosa, Claiton Cadorin Leandro, Diego Favaro, Fabiano Ferreira, Gerson Jesus da Silva Pimentel, Josias Porto da Rosa, Katerine Guarezi Bressan, Leila Marisa Ferreira, Marcio Borges de Freitas, Tiago Madrid Lemos e outros.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, André Mello, Caroline Ávila Gonçalves, Monique Machado de Luca e Rafaela Oliveira Santiago.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo apresentar e discutir a proposta inicial de parâmetros urbanísticos e as alterações no zoneamento de Balneário Gaivota, com apoio de simulações volumétricas, avaliando alturas, potencial construtivo, ocupação, permeabilidade, afastamentos, garagens e efeitos sobre a infraestrutura e o entorno, para subsidiar a elaboração do Plano Diretor Participativo.

1. Ana Carolina deu início à reunião informando que o encontro seria gravado em áudio para elaboração da ata e que também seriam realizados registros fotográficos da reunião. Explicou que, atendendo às solicitações do grupo, seriam apresentados os conceitos e uma tabela preliminar de parâmetros urbanísticos voltados às edificações. As dimensões mínimas dos lotes ainda não constavam na proposta e seriam tratadas posteriormente. Antes da apresentação técnica, Ana Carolina passou a palavra para o Dr. André, novo integrante da equipe jurídica, para que ele se apresentasse ao grupo. Em sua manifestação, ele

destacou a intenção de conferir segurança jurídica ao trabalho da UNESC e à construção do Plano Diretor de Balneário Gaivota, considerando a legislação, os interesses comunitários e o equilíbrio entre desenvolvimento e proteção ambiental. Ana Carolina também apresentou Rafaela, estudante de Arquitetura e Urbanismo que colaborou na elaboração do modelo tridimensional em *Revit*. Ana Carolina ressaltou que a volumetria e a tabela constituíam propostas iniciais, construídas a partir de estudos e referências, passíveis de adequação às contribuições dos representantes e às necessidades locais, assim como ocorreu com o zoneamento.

2. Ana Carolina informou ter solicitado ao Município os projetos de empreendimentos em análise e aprovação para inclusão no estudo volumétrico. Solicitou também aos incorporadores e representantes do ramo da construção civil, os projetos de edifícios já em construção, com seus afastamentos e características consideradas para que esses também fossem analisados. O objetivo seria incorporar situações reais à simulação, avaliar o cone solar e os efeitos no entorno e facilitar uma compreensão comum dos parâmetros.
3. Ana Carolina iniciou uma explicação conceitual, onde foram identificados como reguladores da ocupação do solo as dimensões mínimas dos lotes, os recuos, o coeficiente de aproveitamento básico, a taxa de ocupação máxima, a taxa de permeabilidade mínima e o número máximo de pavimentos, além da possibilidade de definir altura máxima das edificações em metros. Explicou que esses conceitos deverão ser descritos na minuta de lei, permitindo sua consulta e compreensão por quem utilizar a legislação.
4. Quanto aos afastamentos, foram apresentados os recuos frontal, laterais e de fundos, medidos entre a projeção da edificação e as divisas. O recuo frontal foi relacionado ao alinhamento existente ou projetado do logradouro. Um participante mencionou que o Código de Obras atual trazia as especificações de 4,0 m de recuo frontal e 1,5 m de recuo lateral. A proposta da Universidade seria concentrar os afastamentos na

- legislação do Plano Diretor, diferenciando-os por zona e compatibilizando essa disposição com a posterior revisão do Código de Obras.
5. Ana Carolina submeteu ao grupo a questão dos lotes de esquina: considerar duas frentes com recuo frontal obrigatório em ambas, ou adotar uma frente principal e tratar a outra como lateral? Foi mencionado que diferentes municípios utilizam soluções distintas. A necessidade de apresentar o critério na legislação foi registrada, sem decisão conclusiva na discussão. Foi explicado que o coeficiente de aproveitamento determina a área edificável a partir de sua multiplicação pela área do lote. A apresentação demonstrou que uma mesma área construída pode ser distribuída em edifícios mais baixos e largos ou em torres mais altas e estreitas, dependendo dos demais parâmetros.
 6. A taxa de ocupação foi apresentada como o percentual do lote ocupado pela projeção horizontal da edificação. Ana Carolina propôs avaliar taxas distintas para o embasamento e para a torre. Um participante considerou que a taxa de sessenta por cento poderia ser restritiva para usos comerciais e para a organização das salas e sugeriu ampliar a ocupação da base, mantendo tratamento diferente para a torre. Não houve definição final das taxas diferenciadas.
 7. Quanto à permeabilidade, foi explicada a necessidade de reservar área de solo livre para infiltração da água da chuva e redução de alagamentos. A apresentação distinguiu a área ocupada pela edificação, as superfícies impermeáveis destinadas a circulação e passeios e a fração permeável. Foi esclarecido que o cálculo da área mínima permeável também decorre da aplicação de um percentual à área do lote.
 8. Na definição da altura, Ana Carolina questionou se a legislação deveria estabelecer limite em metros, em número de pavimentos ou combinar os critérios, tendo em vista variações de pé-direito. Também levantou a necessidade de definir o tratamento de casas de máquinas, abrigos de reservatórios e demais volumes técnicos, bem como as exceções ao cômputo da altura e dos pavimentos. Esses aspectos ficaram em aberto para definir posteriormente.

9. Ao retomar o mapa, Ana Carolina apresentou o destaque das avenidas com vinte metros de largura e do trecho da Beira-Mar indicado pelo grupo para uso misto residencial e comercial. Explicou que as avenidas mais largas foram consideradas prioritárias para empreendimentos de maior porte, por sua capacidade de circulação e pelas condições de sombreamento. Foram apresentadas duas novas propostas de zonas para essas áreas, referentes à Beira-Mar e às avenidas, ainda sem nomenclatura definitiva.
10. Ana Carolina esclareceu que o Plano Diretor apresentaria parâmetros básicos e que instrumentos urbanísticos, como a outorga onerosa, poderiam permitir acréscimos conforme posterior definição. Informou que a metodologia utilizou principalmente Criciúma, pela experiência de verticalização e adensamento, e Balneário Rincão, pelas características litorâneas e pela recente atualização de seu planejamento. As referências não seriam copiadas integralmente, mas ajustadas à realidade de Balneário Gaivota. Relatou que foram realizadas simulações com diferentes combinações de lotes para testar os coeficientes e a quantidade de pavimentos possível. Ana Carolina informou também que os estudos, fundamentos legais e imagens da volumetria estavam sendo reunidos em uma justificativa técnica, a ser disponibilizada ao grupo até o final do dia através do grupo do *Whatsapp*. Ressaltou-se que a tabela deveria ser discutida e testada antes de sua consolidação.
11. Ana Carolina iniciou a apresentação da Tabela de Parâmetros Urbanísticos elaborada para o grupo a partir da **Zona Residencial 1**, onde poderia ser construído até 4 pavimentos, o coeficiente de aproveitamento básico proposto seria 1,5, ocupação máxima de 60% e permeabilidade mínima de 20%. A **Zona Residencial 2** foi apresentada com até 6 pavimentos e coeficiente básico de 3,0. A **Zona Residencial 3** foi indicada com até 12 pavimentos e coeficiente de aproveitamento de 4,0. A **Zona Residencial 4**, com até 16, sendo mencionada ocupação de 70% nesta e um coeficiente de aproveitamento de 5,0. Os índices foram apresentados como proposta preliminar, sem aprovação definitiva.

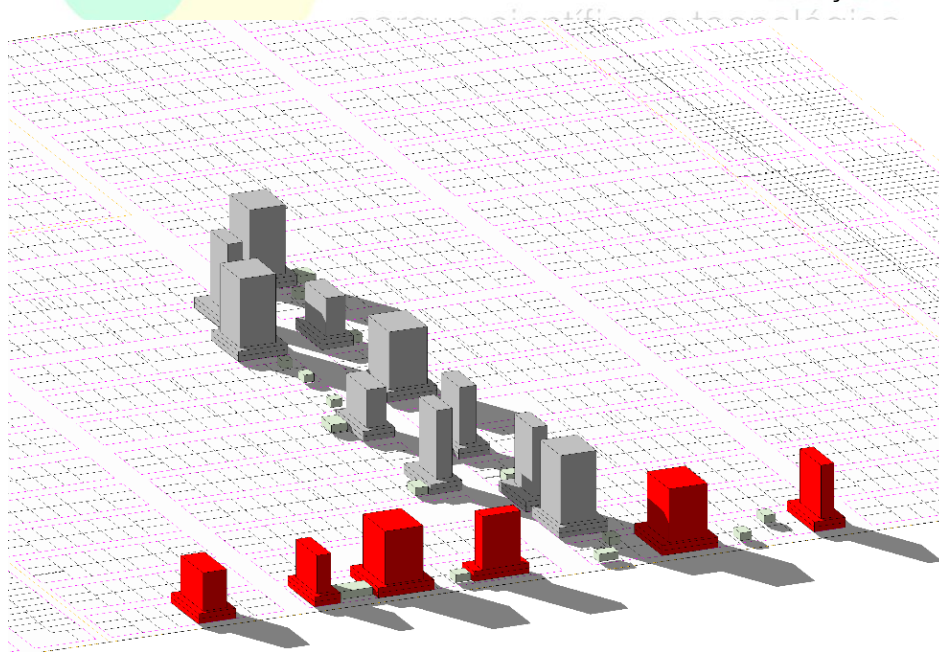
12.A **Zona Beira-Mar** foi proposta com características semelhantes às da Zona Residencial 4, incluindo até 16 pavimentos. Para as avenidas de vinte metros, denominada temporariamente por **Zona Especial (Avenidas)**, apresentou-se a possibilidade de até 20 pavimentos e maior potencial construtivo, com coeficiente de aproveitamento de 6,5. A diferença de altura foi justificada como forma de escalonar a ocupação, com edifícios mais altos atrás da primeira faixa da orla. Os valores exatos dos demais coeficientes deverão ser conferidos na tabela apresentada.

ANEXO IV - TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS							
ZONAS		EDIFICAÇÕES					
		RECUO MÍNIMO		COEFIC. APROV. BÁSICO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO%)	TAXA DE PERMEAB. MÍNIMA (TP%)	Nº PAVIMENTOS
		FRONTAL	LATERAL FUNDOS				
Residencial	ZR1	4,0	1,5 ou H/5	1,5	60	20	4
	ZR2	4,0	1,5 ou H/5	3,0	60	20	6
	ZR3	4,0	1,5 ou H/5	4,0	60	20	12
	ZR4	4,0	1,5 ou H/7	5,0	70	15	16
Beira-Mar	ZB	4,0	1,5 ou H/7	5,0	70	15	16
Especial (Avenidas)	ZESP	4,0	1,5 ou H/7	6,5	70	15	20
Comercial	ZC	5,0	1,5 ou H/5	4,5	60	20	10
Desenvolvimento Comercial	ZDC	5,0	1,5 ou H/5	3,0	60	20	4
Industrial	ZI	4,0	2,0	3,0	60	20	3
Interesse Turístico	ZIT	-	-	-	-	-	-
Especial de Interesse Social	ZEIS	-	-	-	-	-	-
Produção Florestal	ZPF	-	-	-	-	-	-
Extrativista	ZEX	-	-	-	-	-	-
Expansão Urbana	ZEU	4,0	1,5	1,5	60	20	4

13.As **Zonas de Interesse Turístico, Especial de Interesse Social, Produção Florestal e Extrativista** apareceram com campos ainda não preenchidos na tabela. A equipe informou que seriam tratadas posteriormente, considerando suas particularidades, a existência ou não de edificações e os usos que se pretende admitir. A ausência de índice nessa apresentação não foi tratada como deliberação geral de proibição de construir.

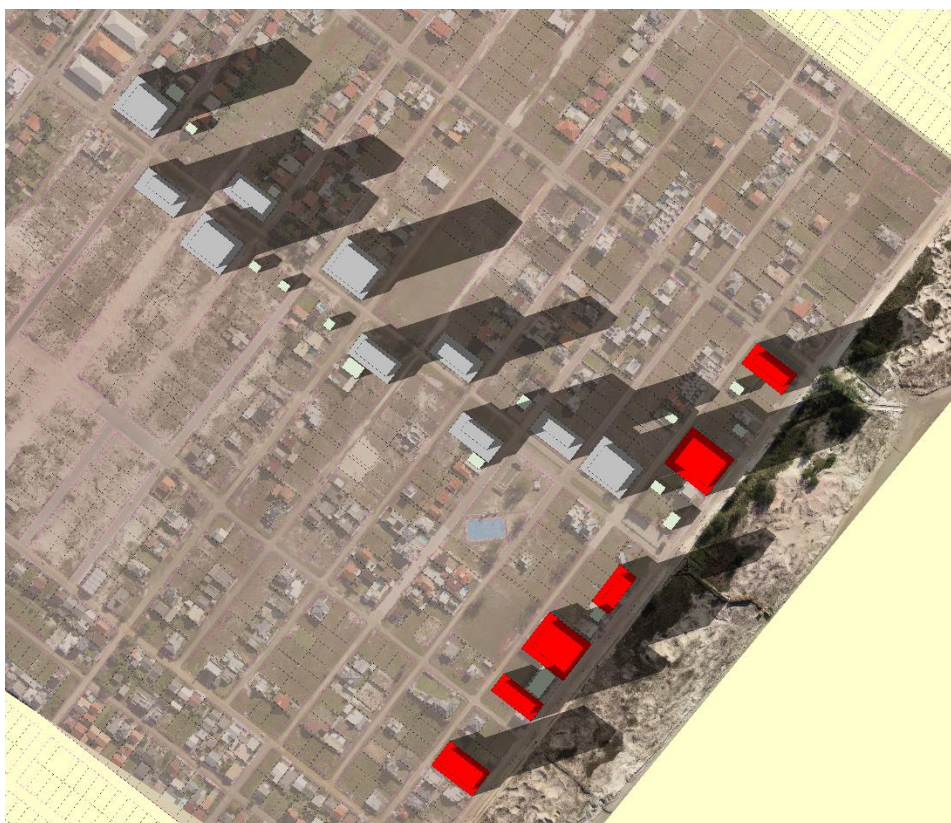
14.Durante a apresentação do mapa, participantes retomaram a sugestão de ampliar trechos da Zona Residencial 4, convertendo porções representadas em rosa para a categoria vermelha e revendo limites no sentido da Quarta Avenida e da Lagoa Cortada. Foi ressaltada a preocupação com a valorização dos terrenos e a possibilidade de expansão. A equipe propôs concluir a exposição dos parâmetros e, a partir deles, reexaminar o zoneamento.

15. Foi questionada a possibilidade de permitir 20 pavimentos também na Beira-Mar e solicitado apoio dos estudos de sombreamento para essa discussão. A equipe explicou que a proposta de 16 pavimentos como parâmetro básico procurava considerar possíveis acréscimos por outorga onerosa posteriormente. Um participante solicitou que se registrasse expressamente que a preocupação não se restringe à sombra sobre a praia. Foram apontados pelo participante os efeitos sobre os lotes e moradias situados atrás e ao lado dos edifícios, incluindo luminosidade, ventilação, brisa marítima e incidência do sol da manhã. Defendeu-se que o planejamento considere os direitos e a qualidade ambiental de todo o entorno.
16. Na demonstração tridimensional, foram apresentados edifícios de 16 pavimentos na Beira-Mar, edifícios de 20 pavimentos em uma avenida e casas vizinhas. A equipe explicou que os lotes foram obtidos da base cartográfica municipal e que a imagem aérea e a localização georreferenciada permitiam simular a incidência solar local. Foi demonstrada a movimentação do sol em primeiro de janeiro, das oito às dezoito horas, utilizando esse dia como cenário de simulação.



17. Os participantes observaram a influência da largura e da altura das torres na sombra. Destacou-se que a combinação entre coeficiente, taxa de

ocupação e área do terreno pode limitar o porte dos edifícios mesmo em zonas mais permissivas. A equipe informou que testou terrenos compostos por vários lotes para avaliar esse equilíbrio e ressaltou que as simulações deveriam ser alimentadas com novos projetos já em construção e aqueles que estão em fase de aprovação junto à municipalidade.



18. Representantes de empreendimentos manifestaram disposição de encaminhar modelos e estudos, incluindo projeto com referência a 19 pavimentos. Foi explicado que os edifícios existentes e os projetos em andamento seriam utilizados para comparação e avaliação da influência real no entorno.
19. No debate sobre a outorga onerosa, a equipe informou que os instrumentos urbanísticos seriam discutidos em reunião específica com apoio jurídico. Deveriam ser avaliados os instrumentos a incorporar ao Plano Diretor e os prazos de regulamentação, mencionando-se a possibilidade de regulamentação posterior em até dois anos. Também se esclareceu que a elaboração imediata de todas as leis complementares

não integra necessariamente o escopo apresentado do trabalho. Parte do grupo sugeriu que o Município organize paralelamente a regulamentação da outorga e dos demais instrumentos, para que as leis possam acompanhar a aprovação do Plano Diretor e mantenham coerência com a discussão atual.

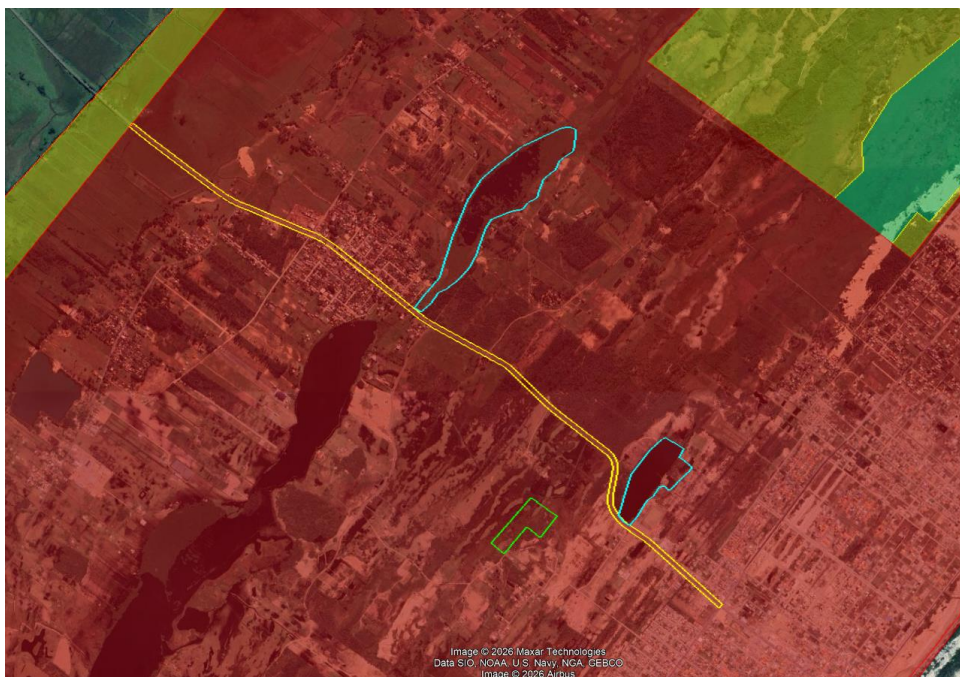
20. Houve manifestação favorável à definição do limite máximo de construção já considerando os acréscimos por outorga, em vez de discutir apenas um parâmetro básico e deixar o teto indefinido. Sugeriu-se reduzir o limite básico se necessário para reservar uma parcela adicional. Também foi levantada a possibilidade de restringir a aplicação da outorga a determinadas zonas. Retomou-se a necessidade de diferenciar as regiões da cidade. Participantes defenderam zonas para edifícios, faixas intermediárias e áreas predominantemente horizontais, de modo a oferecer alternativas de moradia e uso da praia.
21. Foi sugerido que o trecho de Beira-Mar já pavimentado e suas áreas de continuidade sejam tratados de forma coerente como zona mista, permitindo padrões semelhantes entre os segmentos definidos pelo grupo. Houve discussão sobre a extensão no sentido norte e da Lagoa Cortada. A equipe destacou que a delimitação deve ser ajustada no mapa, pois a nova categoria não significa aplicação uniforme a toda a extensão da orla municipal.
22. A equipe técnica da UNESC informou ter reavaliado o enquadramento do loteamento denominado na discussão como reserva especial, na região de Village Dunas. Após pesquisa sobre infraestrutura e contato com a Gaivota Saneamento, relatou ausência de rede de água e de outros serviços, considerando imprudente mantê-lo como Zona Residencial 2 para início de verticalização por isso o mesmo foi enquadrado para Zona Residencial 1. Informou que os demais loteamentos pesquisados apresentavam diferentes condições de atendimento, com energia, limpeza pública, água e pavimentação total ou parcial em boa parte deles, mas sem esgotamento sanitário implantado.

23. Monique explicou a sequência de trabalho: análise e consolidação parcial do zoneamento e dos parâmetros, discussão posterior dos usos do solo e fechamento das tabelas. Informou que ajustes no zoneamento poderão ser retomados quando forem discutidos os usos, se necessário. O grupo teria aproximadamente quinze dias para examinar a proposta antes do próximo encontro.
24. Ana Carolina informou que a planilha a ser disponibilizada para análise dos parâmetros urbanísticos contará com uma aba de aplicação que permitirá calcular os índices a partir da área do terreno, facilitando a realização de testes com lotes e empreendimentos reais. Solicitou que os representantes avaliem a compatibilidade dos parâmetros com seus projetos e apresentem sugestões objetivas, inclusive quanto ao número de pavimentos. A próxima reunião foi agendada para o dia 20 de outubro, sem encontro na semana imediatamente seguinte, a fim de garantir tempo para a análise do material. As contribuições também poderão ser encaminhadas previamente por e-mail.
25. Quanto aos afastamentos laterais e de fundos, discutiu-se a aplicação de mínimo de 1,5 m ou da relação $H/7$ ou $H/5$ dependendo do zoneamento, adotando o maior resultado, nos casos mencionados na apresentação. Foi explicado que a intenção é aumentar a distância às divisas conforme a altura da edificação. Participantes questionaram se pavimentos de garagem poderiam ser dispensados desses afastamentos, dando início ao debate específico sobre embasamentos. A equipe técnica defendeu a manutenção de afastamento também no embasamento, considerando ventilação, insolação e umidade, especialmente no inverno e em ambiente litorâneo. Alertou que bases de três ou quatro pavimentos junto às divisas podem formar barreiras relevantes para o entorno. Foi informado que a justificativa técnica aborda essa preocupação e que o tratamento proposto não se limita à torre. Em contraponto, participantes apontaram dificuldades práticas para implantar vagas quando a base precisa respeitar todos os recuos, sobretudo em lotes pequenos. Sugeriram admitir dois ou três pavimentos de garagem com maior

ocupação nas zonas prioritárias de verticalização, mantendo exigências diferentes nas demais áreas. Também argumentaram que faixas estreitas entre prédios podem tornar-se espaços sem uso, com problemas de limpeza e segurança. Foi defendida uma distinção entre recuos da torre e do embasamento, sem consenso sobre sua dispensa. No modelo tridimensional, a equipe demonstrou embasamento com dois pavimentos de garagem, de aproximadamente oito metros de altura, implantado junto à divisa e ao lado de uma casa. A comparação evidenciou a preocupação com o efeito de uma sequência de bases contínuas sobre uma quadra.

26. Um participante sugeriu estudar instrumento jurídico ou medida administrativa para conter ou adequar novos projetos durante a elaboração do Plano Diretor, evitando que sejam protocolados empreendimentos incompatíveis com o padrão que o grupo considera desejável. Pediu a avaliação da assessoria jurídica e mencionou a possibilidade de estabelecer uma data de corte para novos protocolos. Dr. André esclareceu que o trabalho tem por objeto a construção do Plano Diretor para aplicação futura e que, enquanto não houver nova legislação, permanece o regramento vigente. Informou que eventual decisão sobre medidas durante o período de elaboração caberia ao Poder Público, e não à Universidade ou ao grupo técnico isoladamente.
27. Uma representante do setor municipal de Meio Ambiente informou que possui acesso aos empreendimentos com licenciamento ambiental e aos processos em análise, comprometendo-se a disponibilizar uma pasta digital com os projetos. A equipe e os participantes apontaram que a inclusão desses empreendimentos no modelo virtual permitirá verificar o impacto acumulado e avaliar se as preocupações com a verticalização se confirmam. Também foi sugerida a simulação de outros edifícios em terrenos vizinhos, e não apenas de um projeto isolado.
28. Ao tratar da demanda por estacionamento, foi apontada a necessidade de compatibilizar a quantidade de unidades e a oferta de vagas. Ana Carolina perguntou se o Plano Diretor deveria contemplar mínimos de vagas por empreendimento e informou que a equipe dispõe de modelo de tabela por

- uso, incluindo habitação, comércio e serviços. Foram sugeridos critérios relacionados ao tamanho dos apartamentos e ao número de dormitórios, ficando a equipe de preparar proposta para análise nas próximas reuniões.
29. Uma representante da Associação de Moradores da Turimar apresentou o resultado de consulta à comunidade. Relatou apoio ao progresso acompanhado de cuidados com saneamento, infraestrutura e preservação das características do bairro. Sugeriu que parte da região à direita da Avenida Brasília mantenha construções mais baixas, como sobrados, e que a valorização alcance também as áreas de fundos, sem concentração exclusiva na Beira-Mar. Também defendeu distribuir o desenvolvimento para outras regiões, em vez de concentrá-lo no bairro.
30. Na discussão sobre saneamento e balneabilidade, foram relatadas preocupações com a qualidade da água e com o lançamento de esgoto em trecho da orla, especialmente diante de novos edifícios sem rede coletiva de esgoto implantada. Um participante informou que estava marcada, para o dia 13 de outubro, reunião com o órgão ambiental e representantes locais para tratar do licenciamento do sistema de esgotamento.
31. No encerramento, a equipe reiterou que disponibilizaria até o final do dia a justificativa técnica, o zoneamento atualizado, a tabela preliminar de parâmetros urbanísticos e a planilha com ferramenta de aplicação dos parâmetros aos lotes. Solicitou que os representantes reservem tempo para testar o material e apresentar contribuições, oferecendo orientação individual para sua utilização. Foi reafirmada a reunião de 20 de outubro para continuidade da análise, com os usos do solo a serem tratados nas etapas seguintes.
32. Por fim, Monique informou que o mapa contemplava a Área Especial de Interesse Viário solicitada para proteção da via no sentido do limite com Sombrio, buscando evitar novos gargalos semelhantes ao da Lagoa de Fora. Foi mencionada faixa de trinta metros no total, correspondente a quinze metros para cada lado a partir do eixo.



33. Um participante questionou a situação de loteamento próximo à lagoa classificado como expansão urbana. A equipe esclareceu que essa zona pode estar dentro do perímetro urbano e que é necessário distinguir o parcelamento já aprovado das regras aplicáveis às construções futuras. Informou que as dimensões dos lotes ainda serão discutidas com o Município e compatibilizadas com os parcelamentos existentes ou em implantação, inclusive para evitar dificuldades em futuros desmembramentos.

34. Após isso, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



ASSINATURA - MEMBROS DO GT/CONSELHO DA CIDADE

Adelsa Fernandes
Fiscal de Contrato

Amon Guetener
Imobiliárias do Município (Suplente)

Bruna Hobold da Rosa
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento (Suplente)

Claiton Cadorin Leandro
Construção Civil do Município (Suplente)

Diego Favaro
Sistema de Desenvolvimento Econômico (Suplente)

Fabiano Ferreira
Sistema de Desenvolvimento Econômico (Titular)

Gerson Jesus da Silva Pimentel
Secretaria Municipal de Administração e Finanças (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)

Tiago Madrid Lemos

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (Titular)



ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC

Ana Carolina Rocha de Zorzi

Engenheira Civil

André Mello

Consultor Jurídico

Monique Machado de Luca

Engenheira Agrimensora

Caroline Ávila Gonçalves

Equipe Jurídica

Rafaela Oliveira Santiago

Estudante de Arquitetura