

## ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

### Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local: <b>Auditório do SAMAE – São Ludgero</b>	Início: <b>09:30</b>	Término: <b>11:30</b>	Data: <b>11/12/2025</b>
---	-------------------------	--------------------------	----------------------------

## PARTICIPANTES

**MEMBROS DO NG:** Ademir Hobold, Amanda Meurer Bianco, Brenda Mason, Daiane Crozeta Corrêa, Diego Bernardo, Kelen Schlickmann Souza, Lucas Corrêa, Marcos Oliveira, Mauricio Wanderlind, Munsan Mattei, Suéling Nurnberg Meurer, Silvio Fuchter, Willian Niehues.

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

## DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo dar continuidade às atividades de elaboração do Plano Diretor Participativo de São Ludgero, abrangendo a discussão dos parâmetros urbanísticos, com ênfase no **número de pavimentos, recuos, dimensionamento de lotes e critérios de porte e impacto das atividades.**

1. Monique deu início à reunião, saudando os presentes e informando que ainda haviam pendências a serem discutidas para o encerramento do Plano Diretor. Destacou que algumas questões permaneceram em aberto na reunião anterior, especialmente relacionadas aos parâmetros urbanísticos. Informou que seriam abordados o tamanho mínimo dos lotes nas Zonas Agropecuária Agroindustrial e Agroindustrial Urbana, a definição das ZEIS, as contribuições recebidas nas minutas de lei, a classificação de porte e impacto das atividades e, por fim, a retomada da discussão sobre número de pavimentos, coeficientes e taxas de aproveitamento.

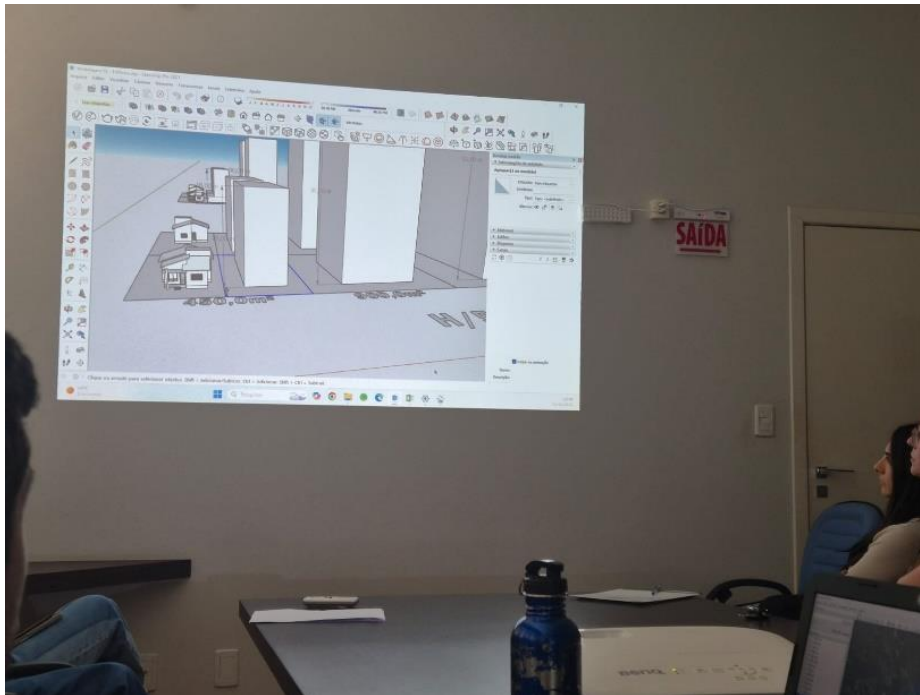
2. Posteriormente Monique explicou que as zona agropecuária agroindustrial (azul) e agroindustrial urbana (verde) não poderão ocorrer loteamentos, porém poderão haver desmembramentos e unificações, sendo necessário estabelecer parâmetros mínimos para esses casos. Ressaltou que essas definições servem como direcionamento, não engessando o município, uma vez que o Plano Diretor pode ser revisado futuramente.
3. Ana Carolina informou que a discussão seria retomada a partir dos parâmetros urbanísticos definidos na reunião anterior. Explicou que o objetivo do encontro era avançar nas definições técnicas e alinhar os entendimentos do grupo, trazendo exemplos práticos e simulações visuais para facilitar a compreensão dos impactos urbanos.
4. Um participante questionou se o tamanho mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> seria suficiente para áreas agroindustriais, considerando que atividades como granjas e outras estruturas demandam áreas maiores.
5. Ana Carolina esclareceu que o parâmetro mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> não tem como objetivo viabilizar empreendimento completos nesse tamanho, mas sim impedir a configuração de loteamentos nessas zonas. Explicou que as áreas já existentes são, em sua maioria, maiores e que o parâmetro serve apenas como referência mínima para eventuais desmembramentos.
6. Após a discussão sobre porte das atividades, Monique apresentou a proposta de classificação de porte dos empreendimentos com base na área construída, citando exemplos de municípios do Paraná. Explicou que a proposta foi adaptada à realidade de São Ludgero, considerando pequeno, médio e grande porte, de forma a facilitar a análise técnica pela Prefeitura.
7. Foi questionado por um participante se as alterações nos parâmetros de taxa de ocupação e permeabilidade estavam alinhadas com o que havia sido discutido anteriormente.

8. Monique Confirmou que os ajustes seguem as contribuições recebidas ao longo das reuniões e que a proposta seria disponibilizada para revisão do grupo antes da próxima reunião.
9. Logo após foi falado sobre o número de pavimentos e verticalização.
10. Um participante destacou que o município está atrasado em relação à política habitacional e que limitar excessivamente a verticalização poderia agravar o déficit habitacional, defendendo que a lei da oferta e da procura é fundamental para ampliar o acesso à moradia. Outro participante ressaltou que não é contrário ao crescimento vertical, mas considerou exagerado o número de pavimentos proposto para a realidade de uma cidade com aproximadamente 13 mil habitantes, defendendo mais cautela neste primeiro Plano Diretor. Então, foi sugerido por um participante que os limites de altura fossem menores inicialmente, com possibilidade de revisão futura, conforme o desenvolvimento do município.
11. Ana Carolina explicou que a proposta busca criar segurança jurídica para investidores e permitir diferentes padrões construtivos, desde empreendimentos de alto padrão até habitações mais acessíveis, especialmente em áreas mais afastadas do centro.
12. Um participante comentou que, mesmo com o aumento da oferta de apartamentos, os preços podem não reduzir imediatamente, mas que a limitação da capacidade construtiva tende a encarecer ainda mais os imóveis.
13. Foi iniciada uma discussão sobre recuos, ventilação e impactos urbanos, onde um participante manifestou preocupação com a ventilação urbana, sugerindo que ao menos um dos lados das edificações mantenha recuo para permitir circulação de ar e evitar ilhas de calor.
14. Ana Carolina apresentou exemplos do município de Criciúma, demonstrando edificações com pavimentos de garagem sem recuos laterais e torres residenciais com afastamentos superiores, explicando que a ventilação adequada ocorre principalmente nos pavimentos habitáveis.

15. Um participante argumentou que a ausência de recuos laterais nas garagens pode comprometer a ventilação das vias, principalmente se ocorrer de forma contínua em ambos os lados da rua.
16. Monique esclareceu que o Plano Diretor permite revisões futuras e que o objetivo atual é estabelecer parâmetros iniciais, evitando conflitos de uso e orientando o crescimento urbano de forma organizada.
17. Então iniciou-se os encaminhamentos finais, onde Ana Carolina informou que os parâmetros discutidos seriam ajustados conforme as contribuições recebidas e disponibilizados ao grupo para revisão prévia. Ressaltou que os pontos ainda sem consenso serão retomados na próxima reunião.
18. Em seguida, a reunião foi encerrada.

### REGISTROS FOTOGRÁFICOS





---

**Ademir Hobold**

---

**Amanda Meurer Bianco**

Secretaria de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico

---

**Brenda Mason**

Classe de Arquitetos de São Ludgero

---

**Daiane Crozeta Corrêa**

Secretaria de Planejamento, Gestão de Orçamento e Convênios

---

**Diego Bernardo**  
Corpo de Bombeiros-SC

---

**Kelen Schlickmann Souza**  
Secretaria de Assistência Social, Habitação, Trabalho e Renda

---

**Lucas Corrêa**  
Setor Industrial (Titular)

---

**Marcos Oliveira**  
Imobiliárias do Município

---

**Mauricio Wanderlind**  
Classe de Engenheiros de São Ludgero

---

**Munsan Mattei**  
Representante Comercial

---

**Suéling Nurnberg Meurer**  
Engenheira Agrimensora

---

**Silvio Fuchter**  
Serviço Municipal de Água e Esgoto – SAMAE

---

**Willian Niehues**

Indústrias instaladas no Município

**ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:**

---

**Ana Carolina Rocha de Zorzi**

Engenheira Civil

---

**João Gabriel Aguiar Vieira**

Acadêmico de Geografia

---

**Monique Machado de Luca**

Engenheira Agrimensora

