

## 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>18/12/2025</b>
---	-------------------------	--------------------------	----------------------------

### PARTICIPANTES

**MEMBROS DO NG:** Ademir Hobold, Brenda Mason, Bruna Ribeiro Mason, Eduardo Fernandes da Luz, Magaiver Peters, Maihcon Matias, Márcio Cambuzzi, Marcos Oliveira, Mauricio Wanderlind, Munsan Mattei, Silvio Fuchter, Suéling Nurnberg Meurer, Willian Niehues.

**MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:** Ana Carolina Rocha de Zorzi, 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, com foco na validação final da **Tabela de Parâmetros Urbanísticos, análise da minuta de lei e apreciação das contribuições** encaminhadas pelos membros do grupo.

1. Ana Carolina deu início à reunião, informando que o encontro teria caráter mais objetivo, com a finalidade de concluir a validação da Tabela de Parâmetros Urbanísticos, revisar pendências da minuta de lei e analisar contribuições encaminhadas previamente pelos participantes. Destacou que esta seria a última reunião do ano, ficando acordada a realização de um novo encontro em janeiro para fechamento final. Posteriormente apresentou os parâmetros referentes às ZEIS, esclarecendo que ainda não há áreas definidas no município e que o estudo continuará em andamento. Explicou que foram adotados, de forma preliminar, os parâmetros mínimos da legislação federal, com testada mínima de 5 metros e área mínima de 125 m<sup>2</sup>, deixando os parâmetros de edificação em aberto para análise caso a caso pela municipalidade.

2. Um participante manifestou preocupação com a adoção do mínimo federal, considerando as dimensões insuficientes para a realidade local, defendendo áreas mínimas maiores, semelhantes às praticadas em municípios da região. Outro participante sugeriu a adoção dos valores de 10 ou 12 metros para a testada mínima e 200 m<sup>2</sup> ou 240 m<sup>2</sup> para a área mínima.
3. Monique esclareceu que a proposta segue o mínimo legal, mas que o grupo poderá deliberar por parâmetros mais restritivos, caso haja consenso, ressaltando que, no caso das ZEIS, os empreendimentos geralmente são executados pela própria Prefeitura.
4. Ana Carolina mencionou que estava pendente a definição de medidas para os recuos frontais das zonas Industrial Consolidada, de Desenvolvimento Industrial e Agropecuária Agroindustrial. Previamente, havia sido proposto o valor de 10 metros, o qual foi aceito pelos participantes.
5. Após isso, Ana Carolina conduziu a discussão sobre número de pavimentos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade, especialmente nas zonas residenciais e comerciais. Foram debatidas situações envolvendo garagens, subsolos, pavimentos de estacionamento e diferenciação de critérios conforme o zoneamento.
6. Ana Carolina apresentou os novos valores propostos para o coeficiente de aproveitamento e o número de pavimentos nas Zonas Residenciais 2 e 3 e na Zona Comercial. Um participante sugeriu modificações nesses parâmetros para promover um melhor aproveitamento do lote. A partir disso, foram definidos os coeficientes de aproveitamento básico de 4,5 para a Zona Residencial 2, 5,5 para a Zona Residencial 3 e 6,5 para a Zona Comercial.
7. Ana Carolina comentou que a altura máxima permitida na Zona Industrial Consolidada foi alterada para 35 metros, visando acomodar maquinários que atingiam uma altura de quase 30 metros, de forma a atender à sugestão de um participante na última reunião. A Tabela de Parâmetros Urbanísticos com as atualizações propostas na reunião está representada a seguir:

MACROZONA	ZONAS		LOTE			
			TESTADA (M)		ÁREA (M <sup>2</sup> )	
			MEIO QUADRA	ESQUINA	MEIO QUADRA	ESQUINA
MU	Residencial	ZR1	11,00	14,00	275,00	360,00
		ZR2	11,00	14,00	275,00	360,00
		ZR3	11,00	14,00	275,00	360,00
	Comercial	ZC	15,00	15,00	450,00	450,00
	Mista	ZM1	15,00	15,00	450,00	450,00
		ZM2	11,00	14,00	275,00	360,00
	Industrial Consolidada	ZIC	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00
	Agroindustrial Urbana	ZAU	25,00	25,00	5.000,00	5.000,00
Especial de Interesse Social	ZEIS	10,00	12,00	200,00	240,00	
Histórica-Cultural	ZHC	-	-	-	-	
MUE	Desenvolvimento Industrial	ZDI	20,00	20,00	1.000,00	1.000,00
MAA	Agropecuária Agroindustrial	ZAA	50,00	50,00	10.000,00	10.000,00
MEU	Expansão Urbana Industrial	ZEUI	15,00	15,00	500,00	500,00
	Expansão Urbana Residencial	ZEUR	11,00	14,00	275,00	360,00

	EDIFICAÇÕES						
	RECUO MÍNIMO		COEFIC. APROV. BÁSICO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO%)	TAXA DE PERMEAB. MÍNIMA (TP%)	Nº PAVIMENTOS	ALTURA MÁXIMA (m)
	FRONTAL	LATERAL FUNDOS					Pé direito: 3,3m + 1,5m de platibanda
ZR1	4,0	1,5	2,0	60	30	4	15,0
ZR2	4,0	H/5 ou 1,5	4,0	60	30	10	35,0
ZR3	5,0	H/7 ou 1,5	5,5	70	20	12	41,0
ZC	5,0	H/7 ou 1,5	6,5	70	20	15	51,0
ZM1	5,0	1,5	2,0	60	30	4	15,0
ZM2	4,0	H/8 ou 1,5	3,0	70	20	6	21,0
ZIC	10,0	1,5	2,0	70	20	3	35,0
ZAU	4,0	1,5	2,0	70	20	3	-
ZEIS	-	-	-	-	-	-	-
ZHC	5,0	1,5	2,0	60	30	4	-
ZDI	10,0	1,5	2,0	60	30	3	35,0
ZAA	10,0	1,5	2,0	60	30	3	-
ZEUI	4,0	1,5	2,0	60	30	3	35,0
ZEUR	4,0	1,5	2,0	60	30	4	15,0

8. Em seguida, Ana Carolina informou que foram adicionadas notas abaixo da Tabela de Parâmetros Urbanísticos, as quais estão demonstradas a seguir:

- (1) Nas macrozonas MR, MA, MIT e nas zonas ZAU, ZHC e ZAA, não será permitido o parcelamento do solo com finalidade de loteamento urbano.
- (2) O recuo mínimo lateral e de fundos será equivalente à fração da altura da edificação indicada para a zona ou a 1,5 m, quando houver aberturas voltadas às divisas, prevalecendo o maior valor.
- (3) Não será exigido recuo lateral e de fundos no subsolo, sendo permitida a construção de até dois níveis abaixo do solo, desde que não localizado em área com risco de alagamento e respeitada a taxa de permeabilidade mínima.
- (4) Não será exigido recuo lateral e de fundos no pavimento térreo, quando destinado exclusivamente à garagem e sem aberturas voltadas às divisas.
- (5) Nos terrenos de esquina, será considerada a frente principal com recuo frontal, a frente secundária deverá respeitar recuo mínimo de 2,00 m.
- (6) Admite-se, nas edificações com até 2 pavimentos e altura máxima de 7,00 m, a dispensa de um recuo lateral, bem como, em qualquer edificação, a dispensa do recuo de fundos, desde que não haja aberturas voltadas às divisas.
- (7) A altura da edificação será medida do ponto médio da linha do terreno em contato com o logradouro até a face superior da platibanda do último pavimento, não sendo computados reservatórios e casas de máquinas.
- (8) A ZEIS não possui parâmetros urbanísticos fixos para edificação, devendo os projetos ser analisados e aprovados pela municipalidade, que poderá exigir adequações mediante parecer técnico.

9. Para atender às sugestões dos membros da reunião, as notas foram alteradas conforme consta a seguir:

- (1) Nas macrozonas MR, MA, MIT e nas zonas ZAU, ZHC e ZAA, não será permitido o parcelamento do solo com finalidade de loteamento urbano, conforme Art. 118.
- (2) O recuo mínimo lateral e de fundos será equivalente à fração da altura da edificação indicada para a zona urbanística ou a 1,5 m, prevalecendo sempre o maior valor, conforme Art. 121.
- (3) Não será exigido recuo lateral e de fundos para pavimentos em subsolo, sendo permitida a construção de até 2 níveis abaixo do solo, conforme Art. 122.
- (4) Não será exigido recuo lateral e de fundos no pavimento térreo quando destinado exclusivamente à garagem e sem aberturas voltadas às divisas do lote, conforme Art. 124.
- (5) Nos lotes de esquina, será considerada a frente principal para aplicação do recuo frontal, devendo a frente secundária observar recuo mínimo de 2 m, conforme Art. 125.
- (6) Nas edificações com até 2 pavimentos e altura máxima de 8 m, será admitida a dispensa de um recuo lateral ou de fundos, desde que não existam aberturas voltadas à respectiva divisa, conforme Art. 126.
- (7) A altura da edificação será medida a partir do ponto médio da testada do lote em contato com o logradouro público até a face superior da platibanda do último pavimento, conforme Art. 132.
- (8) A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) não possui parâmetros urbanísticos fixos para edificação, conforme Art. 116.
- (9) Aplica-se recuo lateral e de fundos diferenciado na Zona Comercial, de 1,5 m, para edificações de até 3 pavimentos e altura máxima de 10 m, conforme Art. 128.

10. Alguns participantes apresentaram considerações sobre impactos da verticalização, conforto térmico, ventilação, iluminação, viabilidade construtiva, mobilidade urbana e infraestrutura, destacando a necessidade de maior clareza na definição do que é considerado pavimento, subsolo e área construída.
11. Posteriormente, Ana Carolina informou que serão inseridas definições mais claras na minuta de lei sobre subsolo, pavimentos não computáveis e parâmetros aplicáveis a garagens, de modo a reduzir interpretações divergentes.
12. Monique apresentou as contribuições recebidas à minuta de lei, destacando a proposta de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, com a finalidade de assessorar o Poder Executivo nas políticas voltadas ao desenvolvimento rural e à agricultura familiar.
13. Alguns participantes manifestaram apoio à proposta, ressaltando a importância de fortalecer os produtores rurais, a feirinha local e o turismo rural, ampliando a participação do setor nas decisões do município.
14. Monique apresentou contribuições nas áreas de saúde, assistência social, segurança pública e mobilidade urbana, incluindo ajustes no texto sobre iluminação pública, parcerias com entidades socioassistenciais e aprimoramento da manutenção da malha viária.
15. Após o debate sobre a necessidade de manutenção preventiva das vias, melhorias na pavimentação e maior rigor técnico nas intervenções realizadas, os participantes levantaram questionamentos sobre acessibilidade em calçadas, rebaixamento de meio-fio, rampas irregulares e aplicação das normas técnicas.
16. Ana Carolina esclareceu que as questões de acessibilidade são tratadas principalmente no Código de Obras, devendo obedecer às normas técnicas vigentes, como a ABNT NBR 9050.
17. Monique informou que as áreas especiais de proteção de mananciais ainda estão em estudo, tendo ocorrido reuniões específicas com o SAMAE, e que o tema continuará sendo discutido antes da inclusão definitiva na lei.





### ASSINATURA - MEMBROS DO NG



**Ademir Hobold**

**Magaiver Peters**

Serviço Municipal de Água e Esgoto –  
SAMAE

**Brenda Mason**

Classe de Arquitetos de São Ludgero

**Maihcon Matias**

Classe de Engenheiros de São  
Ludgero

**Bruna Ribeiro Mason**

Secretaria de Planejamento, Gestão de  
Orçamentos e Convênios

**Márcio Cambruzzi**

Coordenadoria Municipal de Proteção e  
Defesa Civil

**Eduardo Fernandes da Luz**

Serviço Municipal de Água e Esgoto –  
SAMAE

**Marcos Oliveira**

Imobiliárias do Município

---

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

---

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

---

**Munsan Mattei**  
Representante Comercial

---

**Suéling Nurnberg Meurer**  
Engenheira Agrimensora

---

**Willian Niehues**  
Indústrias instaladas no Município

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



**Ana Carolina Rocha de Zorzi**  
Engenheira Civil

---

**Monique Machado de Luca**  
Engenheira Agrimensora