

## ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

### Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local: <b>Auditório da CEGERO – São Ludgero</b>	Início: <b>9:15</b>	Término: <b>10:45</b>	Data: <b>26/02/2026</b>
--	------------------------	--------------------------	----------------------------

### PARTICIPANTES

**MEMBROS DO NG:** Amanda Meurer Bianco, Brenda Mason, Bruna Ribeiro Mason, Daiane Crozeta Corrêa, Diego Bernardo, Eduardo Fernandes da Luz, Franciele Widermann Bruch, Iury Borges, Lucas Corrêa, Marcos Souza, Mauricio Wanderlind, Silvio Fuchter, Valdira Matias.

**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, com foco na validação final da minuta de lei e seus anexos, bem como apreciação das contribuições encaminhadas pelos membros do grupo.

1. Monique deu início à reunião, informando que os encontros permanecem sendo gravados com a finalidade de subsidiar a elaboração da ata. Na sequência, esclareceu que o objetivo da reunião consistia na apresentação dos apontamentos encaminhados à universidade pelas categorias de Engenheiros e Arquitetos, bem como pelo setor imobiliário.
2. Na sequência, Monique esclareceu que, em atendimento às solicitações oriundas da classe das indústrias, a equipe técnica da universidade está realizando reuniões, em formato online e presencial, com indústrias locais. Informou, ainda, que até o momento foram contatadas as seguintes empresas: Andrealan, Artplast, Brunning Mangueiras, Cruzeiro Portas, Encanto & Arte, Imperioplast, Madeireira Dois Irmãos, Niehues Nutrimentos, Tidão, Nutricol, Philemplast, Plastlife, Renomaq, Thermo Vale e Toque de Arte.

3. Monique informou também as empresas que já se encontram com reuniões previamente agendadas, quais sejam: Autoplas, BRM Rótulos, Clearpet, Edplaste, Farogel, Fraga Pisos Industriais, Geraplast, Claupack, Philippi, Strawplast, Terraplast, Wermaq, Ziplplast.
4. Monique também fez menção às indústrias que não responderam a tentativa de contato da universidade, quais foram: Adriana Mães e Filhos, Bela Vista Aberturas, Copobras/Incoplast, Flamaq, Frigo Titus, Iceplast, LR Metalúrgica, Nova Estrela Biomassa, Ovos Lembeck, Plastpack, Plastsul, Recalplast, Serigraf Industrial.
5. Monique informou, ainda, que a universidade permanece em contato com outras indústrias, com o objetivo de ouvi-las no processo de elaboração do Plano Diretor de São Ludgero. Na oportunidade, solicitou ao representante do setor industrial que auxiliasse no contato com as empresas ainda não atendidas, a fim de agilizar a realização das últimas reuniões. Esclareceu que as informações coletadas junto às indústrias serão analisadas pela equipe técnica, com vistas à verificação da necessidade de ajustes, especialmente no que se refere ao zoneamento. Posteriormente, as eventuais adequações serão submetidas à validação do Núcleo Gestor.
6. O representante do setor industrial questionou ao representante da CEGERO acerca da possibilidade de obtenção dos cadastros das indústrias de São Ludgero, a partir do cadastro geral das empresas do município, com a finalidade de contatar aquelas que ainda não haviam participado das reuniões.
7. Em resposta, Ana Carolina esclareceu que seria inviável realizar contato com todas as empresas do município, considerando a grande quantidade de indústrias existentes e o tempo necessário para tal procedimento. Informou que, por esse motivo, a equipe da universidade está priorizando as indústrias que apresentam maior impacto em relação à sua localização, tais como aquelas com significativa área construída, potencial poluidor ou outros fatores diretamente relacionados ao seu entorno.
8. Na sequência, Monique passou a apresentar as contribuições encaminhadas pela classe das imobiliárias. O primeiro ponto tratado referiu-

se à solicitação de alteração da Zona Agropecuária Agroindustrial, localizada na comunidade de Nova Estrela, para Zona de Expansão Urbana Residencial. Monique lembrou que a referida região já possui loteamento com licenças aprovadas, bem como a presença de aviários em atividade. Ana Carolina destacou que a mesma solicitação também foi apresentada pela classe de engenheiros e arquitetos, propondo a transformação de parte da Zona Agropecuária Agroindustrial em Zona de Expansão Urbana Residencial.

9. Durante a discussão, foram apresentadas justificativas favoráveis à alteração, dentre as quais se destacaram: a caracterização da área como extensão natural da urbanização do município, a proximidade com empresas já instaladas e outros fatores relacionados à dinâmica de crescimento urbano.
10. Um dos participantes sugeriu a criação de uma zona de amortecimento entre a Zona de Expansão Urbana Residencial e a Zona de Desenvolvimento Industrial, com o objetivo de minimizar possíveis conflitos de uso entre as áreas. Monique informou que a equipe técnica da universidade analisará todas as considerações apresentadas e trará, na próxima reunião, uma proposta de zoneamento revisada, contemplando a Zona de Expansão Urbana como alternativa de organização territorial em relação à Zona de Desenvolvimento Industrial, considerando que as áreas atualmente destinadas ao desenvolvimento industrial apresentam dimensões significativas para a realidade do município.
11. Na sequência, Monique passou ao segundo item da pauta, referente às Áreas Especiais de Interesse Viário localizadas na comunidade de Bom Retiro, destinadas à futura ampliação das vias. Procedeu à leitura da consideração apresentada, a qual propunha o estabelecimento de uma faixa de 200 (duzentos) metros para cada lado da rodovia, com a aplicação dos usos e permissões previstos para a Zona de Expansão Urbana Residencial.
12. Durante a discussão, um dos participantes destacou que a região de Bom Retiro já conta com diversos parcelamentos do solo consolidados, ressaltando que os parâmetros atualmente previstos para a Zona

- Agropecuária Agroindustrial não se compatibilizam com as características predominantes dos lotes existentes na área. Diante das manifestações, Monique questionou os presentes quanto à concordância em atualizar o mapa, instituindo a referida faixa de 200 metros na região de Bom Retiro.
13. Sobre à situação de Bom Retiro, os participantes sugeriram que, neste momento, fossem promovidos ajustes na tabela de parâmetros urbanísticos, a qual será inicialmente revisada em reunião específica com representantes das classes de engenharia e arquitetura, bem como com o setor imobiliário, que também encaminharam contribuições e solicitaram adequações no referido anexo.
  14. Na sequência, Ana Carolina apresentou esclarecimentos acerca do zoneamento inserido no perímetro urbano, destacando que o Plano Diretor tem como diretriz priorizar a consolidação e qualificação da área central do município, para, posteriormente, orientar o processo de urbanização nas demais áreas.
  15. Posteriormente, Monique deu continuidade à apresentação das sugestões encaminhadas pelo setor imobiliário, passando a tratar da Zona de Desenvolvimento Industrial localizada na localidade de Nova Estrela. A referida classe sugeriu a alteração da zona proposta para Zona de Expansão Urbana Industrial. Monique destacou que há diferenças significativas entre as referidas zonas, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes e aos usos permitidos em cada uma delas.
  16. Durante a discussão, os participantes reiteraram que uma das Zonas de Desenvolvimento Industrial já seria suficiente para comportar as atividades industriais do município, de modo que a segunda área prevista, em Nova Estrela, poderia ser melhor aproveitada para outros usos urbanos.
  17. Por sua vez, Ana Carolina ponderou que a principal preocupação quanto à alteração da área para Zona de Expansão Urbana reside na flexibilização de usos, o que poderia contribuir para um processo de crescimento desordenado, a exemplo do que ocorreu na área central do município nos últimos anos.

18. A Área Especial de Interesse Viário voltou a ser discutida, especialmente no que se refere às larguras previstas em determinados trechos. O representante da CEGERO informou que estão sendo projetadas linhas de transmissão e a implantação de postes de iluminação concentrados no mesmo lado da via, considerando eventual necessidade futura de alargamento. Os participantes solicitaram a revisão das larguras das faixas previstas, entendendo que as dimensões indicadas no estudo preliminar se mostram superiores à necessidade atual das vias. Ao final, o representante da CEGERO comprometeu-se a encaminhar à universidade o traçado das linhas de transmissão, a fim de subsidiar a revisão das Áreas Especiais de Interesse Viário, compatibilizando-as com a infraestrutura projetada.
19. Um dos participantes manifestou preocupação quanto à existência de lotes de menor dimensão situados nas proximidades da localidade de Ponte Baixa, os quais não se enquadrariam nos parâmetros estabelecidos para a Zona de Desenvolvimento Industrial. Diante disso, sugeriu a alteração do zoneamento da área para Zona Mista, a fim de possibilitar a utilização desses lotes para habitação unifamiliar. Em complemento, outro participante propôs a inclusão da habitação unifamiliar como uso permitido também nas zonas destinadas ao desenvolvimento industrial, com o objetivo de contemplar situações já consolidadas no território.
20. Monique deu continuidade à reunião abordando as Macrozonas Ambientais. Informou que a vegetação nativa já possui proteção legal por meio de legislação federal vigente. Nesse sentido, está sendo analisada a possibilidade de suprimir a proposta de instituição da Macrozona Ambiental no Plano Diretor, considerando que essas áreas permanecerão protegidas por legislação específica, inclusive as Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal. Esclareceu que tais áreas poderiam ser reenquadradas nas macrozonas correspondentes ao seu entorno, deixando de existir, portanto, a Macrozona Ambiental como categoria específica.
21. Monique destacou ainda que as áreas identificadas pelo Estudo Técnico Socioambiental, atualmente em elaboração, poderão ser objeto de

resguardo ambiental próprio, cabendo ao Plano Diretor fazer remissão a esse estudo para fins de reconhecimento e indicação das áreas ambientais existentes no município. Por fim, informou que, na próxima reunião, a equipe apresentará uma proposta mais consolidada sobre o tema para apreciação do grupo.


22. Monique propôs aos técnicos, engenheiros, arquitetos e representantes do setor imobiliário a realização de uma reunião complementar, com o objetivo de discutir internamente as contribuições referentes ao Anexo de Parâmetros Urbanísticos, antes de sua apresentação ao Núcleo Gestor. Destacou que será necessário proceder a ajustes em determinados parâmetros urbanísticos, considerando as contribuições apresentadas pelas respectivas categorias. Os participantes concordaram em combinar uma data para realização dessa reunião.

23. Após isso, a reunião foi encerrada.





### ASSINATURA - MEMBROS DO NG



**Amanda Meurer Bianco**  
Secretaria de Administração, Finanças  
e Desenvolvimento Econômico

**Diego Bernardo**  
CBM-SC

**Brenda Mason**  
Classe de Arquitetos de São Ludgero

**Eduardo Fernandes da Luz**  
Serviço Municipal de Água e Esgoto –  
SAMAE

**Bruna Ribeiro Mason**  
Secretaria de Planejamento, Gestão de  
Orçamentos e Convênios

**Franciele Widemann Bruch**  
Secretaria de Administração, Finanças  
e Desenvolvimento Econômico

**Daiane Crozeta Corrêa**  
Secretaria de Planejamento, Gestão de  
Orçamentos e Convênios

**Iury Borges**  
Imobiliárias do Município

---

**Lucas Corrêa**

Indústrias instaladas no Município

---

**Mauricio Wanderlind**

Classe de Engenheiros de São  
Ludgero

---

**Marcos Souza**

Poder Legislativo

---

**Silvio Fuchter**

Serviço Municipal de Água e Esgoto –  
SAMAE

---

**Valdira Matias**

Secretaria de Assistência Social e Habitação

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

---

**Ana Carolina Rocha de Zorzi**

Engenheira Civil

---

**Monique Machado de Luca**

Engenheira Agrimensora