

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local: Sala de Reuniões da Prefeitura – São Ludgero	Início: 09:30	Término: 11:20	Data: 12/03/2026
--	------------------	-------------------	---------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E OUTROS: Agnaldo Pereira, Brenda Mason Rabelo, Daiane Crozeta Corrêa, Evandro Volpato, Fabricio Werncke, Iury Borges, Lais Araujo Baschiroto, Mauricio Wanderlind, Patrick Mendes Berto, Robert John Prim.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo reunir as classes interessadas e debater as proposições recebidas pelos engenheiros, arquitetos e do setor imobiliário referentes à tabela de parâmetros urbanísticos.

1. Ana Carolina iniciou a reunião e solicitou que os participantes se identificassem, informando nome e área de atuação profissional, para fins de registro em ata. Em seguida, informou aos membros que a tabela de parâmetros urbanísticos a ser apresentada correspondia à última versão definida em conjunto com o Núcleo Gestor (NG). Ao longo da reunião, seriam apresentadas as solicitações dos grupos de engenheiros e arquitetos, bem como do setor imobiliário, sendo realizados os ajustes necessários na tabela conforme as decisões tomadas pelo grupo.
2. Na sequência, Ana Carolina disse que, na reunião realizada com o NG no dia 10/03/26, alguns arquitetos e engenheiros sugeriram mudanças no zoneamento, de forma a reorganizar as zonas residenciais na região central de São Ludgero para a redefinição no número de pavimentos dos edifícios. A intenção seria colocar áreas menos adensadas em zonas que permitiriam

uma verticalização maior, pois estariam mais livres para a construção de novos edifícios.

3. Um membro do NG explicou que essa proposta procurava minimizar a interferência na configuração atual das residências nos bairros, e observou que locais como Bela Vista, Beira Rio e Encosta do Sol apresentam predominância de edificações horizontais, além de poucos terrenos disponíveis para construção. Dessa forma, planejou-se redirecionar a verticalização da cidade para bairros com grande disponibilidade de espaços livres, como o Parque das Acácias e o Madre Teresa, acrescentando que a região possui diversas avenidas e ruas largas, facilitando um fluxo maior de veículos. Essas contribuições foram anotadas para a alteração das áreas indicadas no zoneamento.
4. Após isso, Ana Carolina deu seguimento para a discussão sobre a tabela de parâmetros urbanísticos, especificamente sobre o número de pavimentos. Foi solicitado pelas classes, que os parâmetros não limitassem o número de pavimentos para as Zonas Residenciais, a Zona Central, as Zonas Mistas e a Zona de Expansão Urbana Residencial. Em vez disso, foi cogitada a limitação a partir de outros parâmetros, como coeficiente de aproveitamento, recuo lateral e fração de altura. No entanto, Ana Carolina esclareceu que é importante definir critérios para o número de pavimentos, como forma de garantir um crescimento urbano ordenado, permitindo edifícios mais altos na região central e gradualmente mais baixos à medida que se afastam do centro urbano. Porém, Ana Carolina ressaltou que, em última instância, caberia aos membros decidir pelo que considerassem mais adequado.
5. Ana Carolina mencionou que, durante as reuniões com o NG, representantes do SAMAE e da CEGERO forneceram contribuições para o zoneamento residencial em relação à infraestrutura disponível nos bairros. Foram apontados locais apropriados para receber edifícios com um maior número de pavimentos, considerando a largura das ruas e a proximidade da região central, fator que facilita a instalação de novas extensões das redes de eletricidade, água e esgoto. Levantou também a possibilidade de utilizar a outorga onerosa como alternativa para a construção de mais pavimentos,

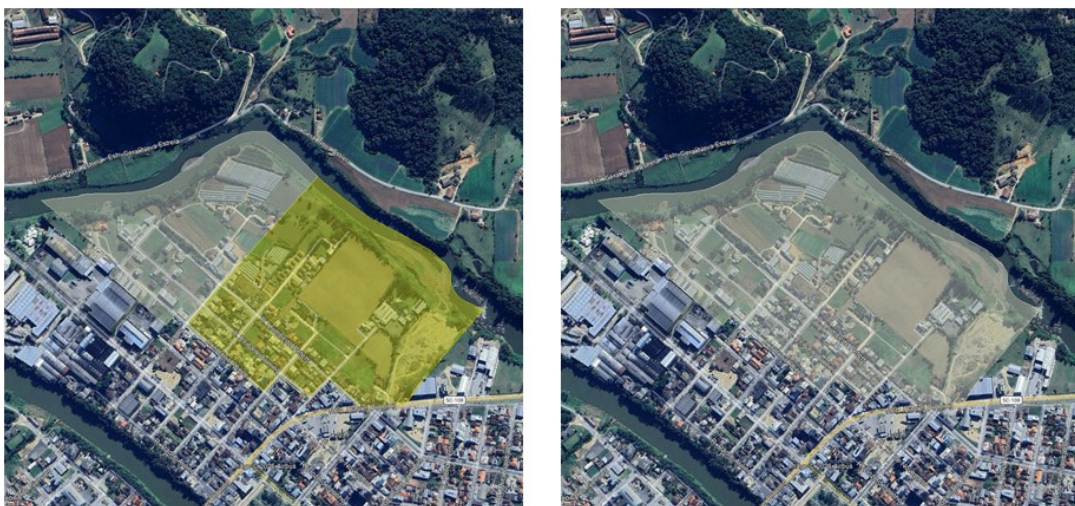
tendo como requisito que as construtoras invistam na infraestrutura local para obter esse direito, quando necessário.

6. Em seguida, foram tratadas as modificações sugeridas no zoneamento pelas classes, que será apresentada em reunião para a validação do NG:

a) Na Zona Comercial (ZC), representada em marrom na imagem a seguir, os limites da zona foram ampliados até as ruas Daniel Bruning e Lino Philippi, nos bairros Bela Vista e Beira Rio, respectivamente.

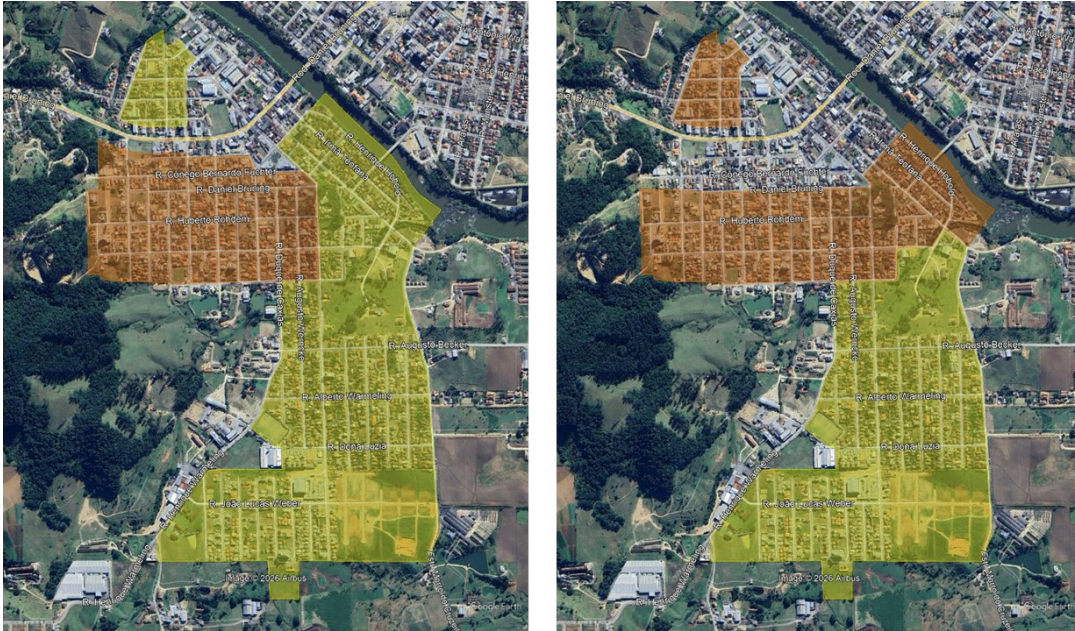


b) A Zona Residencial 2 (ZR2) localizada no bairro Evolução foi unificada com a Zona Residencial 1 (ZR1) na parte norte do bairro Industrial, passando a área total a ser classificada como ZR1. Na imagem abaixo, a ZR1 está representada em amarelo claro e a ZR2 em amarelo.

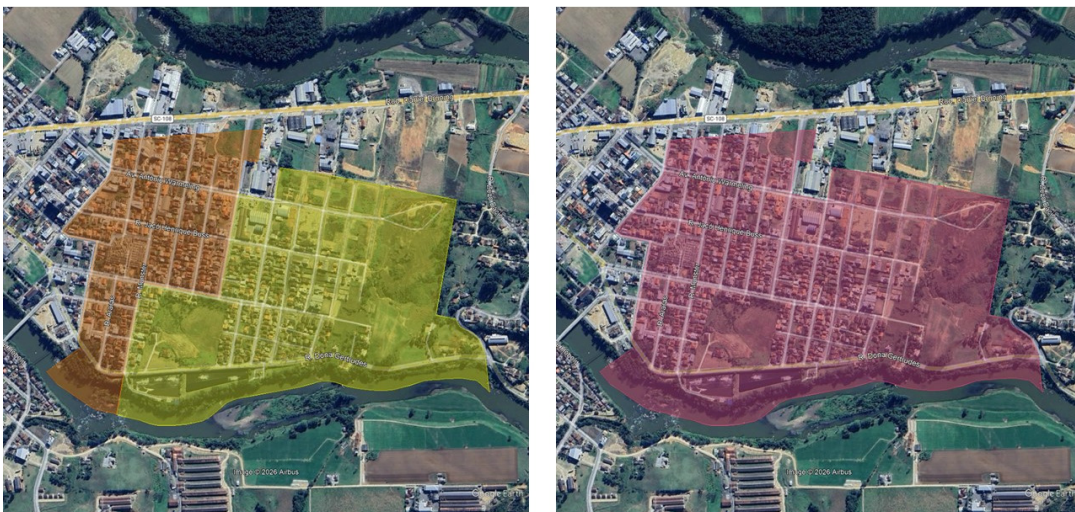


7. As zonas ZR2 e ZR3 localizadas nos bairros Nossa Senhora Aparecida, Dona Jordina, Bela Vista, Beira Rio e Encosta do Sol foram redistribuídas,

permanecendo apenas as regiões próximas do Encosta do Sol como ZR2. Na imagem a seguir, a ZR2 está ilustrada em amarelo, e a ZR3 em laranja.



8. Quanto às zonas residenciais dos bairros Parque das Acácias e Madre Teresa, as zonas ZR2 e ZR3 foram unificadas, originando uma nova zona denominada ZR4. A definição decorreu do entendimento dos participantes quanto à possibilidade de implantação de edificações com maior número de pavimentos na região, em razão da existência de vias mais largas e de maior quantidade de lotes vazios. A ZR4 está indicada pela cor rosa na imagem abaixo.



9. Com relação ao número máximo de pavimentos permitidos nas zonas, após a análise e debate de cada zona, os participantes definiram os seguintes ajustes: ZC – 15 pavimentos; ZR1 – 4 pavimentos; ZR2 – 8 pavimentos; ZR3 – 12 pavimentos; ZR4 – 17 pavimentos; ZM2 – 6 pavimentos; ZEUR – 4 pavimentos.
10. Os participantes analisaram os recuos laterais e de fundos, especialmente em relação a edificações de maior altura. Parte dos participantes sugeriu a fixação do recuo em 1,50 m, com o objetivo de ampliar o aproveitamento da área do terreno. No entanto, Ana Carolina destacou que, para edificações mais altas, o recomendado é adotar recuos proporcionais à altura da edificação, de modo que, quanto maior a altura, maior o afastamento em relação às divisas do terreno, podendo-se adotar, por exemplo, relações como $h/5$ ou $h/7$. Ressaltou-se que esse critério é amplamente utilizado por municípios na definição de parâmetros urbanísticos. Foram ainda apontados os possíveis impactos negativos da adoção de recuos reduzidos, especialmente quanto às condições de ventilação e iluminação natural das edificações, aspectos que influenciam diretamente o conforto ambiental e o bem-estar urbano.
11. Para a próxima reunião, visando à retomada do debate dos demais parâmetros urbanísticos, Ana Carolina propôs que os membros apresentassem considerações quanto aos recuos, acompanhadas de exemplos práticos de situações existentes no município. Informou ainda que elaboraria modelos no programa *SketchUp*, com diferentes proposições de recuos, para subsidiar a continuidade da discussão. As propostas serão comparadas e debatidas, com vistas ao ajuste e à definição dos demais parâmetros para posterior validação junto ao NG.
12. Após isso, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



ASSINATURA - MEMBROS DO NG E OUTROS

Agnaldo Pereira
Classes de Engenheiros e Arquitetos
de São Ludgero

Brenda Mason Rabelo
Classes de Engenheiros e Arquitetos
de São Ludgero

Daiane Crozeta Corrêa

Secretaria de Planejamento, Gestão de
Orçamentos e Convênios

Lais Araujo Baschiroto

Classe de Arquitetos de São Ludgero

Evandro Volpato

Imobiliárias do Município

Maurício Wanderlind

Classe de Engenheiros de São
Ludgero

Fabricio Werncke

Imobiliárias do Município

Patrick Mendes Berto

Classe de Engenheiros de São
Ludgero

Iury Borges

Imobiliárias do Município

Robert John Prim

Classes de Engenheiros e
Incorporadoras de São Ludgero

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi

Engenheira Civil

Monique Machado de Luca

Engenheira Agrimensora