

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local:	Início:	Término:	Data:
Auditório do SAMAE – São Ludgero	13:00	14:40	10/03/2026

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG: Amanda Meurer Bianco, Brenda Mason Rabelo, Daiane Crozeta Corrêa, Dirlanio Lembeck, Eduardo Becker, Eduardo Fernandes da Luz, Iury Borges, Lais Araujo Baschiroto, Magaiver Peters, Maihcon Matias, Mauricio Wanderlind, Patrick Mendes Berto, Silvio Fuchter, Willian Niehues.

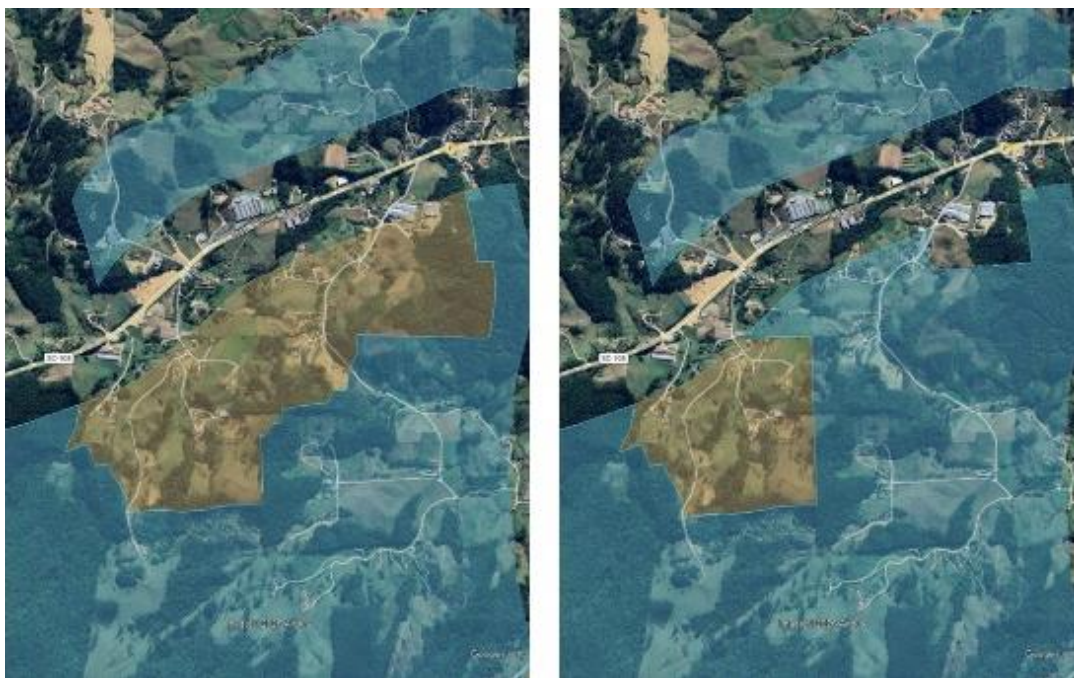
MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, João Gabriel Aguiar Vieira e Monique Machado de Luca.

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 iniciou a reunião, e informou os participantes sobre as últimas reuniões que haviam sido feitas com empresários de São Ludgero sobre o Plano Diretor. A equipe da UNESC se dirigiu presencialmente para tentar contato nas empresas Frigo Titus, Bela Vista Aberturas, Flamaq, Granjas Wanderlind, LR Metalúrgica e Ovos Lembeck, conseguindo retorno em alguns casos. Além disso, seriam feitas novas tentativas de contato com as empresas Recalplast, Nutre Ovos, AM2 Pré-Fabricados, Fraga Pisos Industriais, Iceplast, Mendes Plast, Nova Estrela Biomassa, Plastsul, Speck Máquinas, Supermolde, Traço Forte e Adriana Mãe e Filhos. As áreas ocupadas pelas indústrias levantadas a partir dessas reuniões seriam delimitadas no mapa de zoneamento, visando garantir a continuidade das atividades industriais existentes no município.

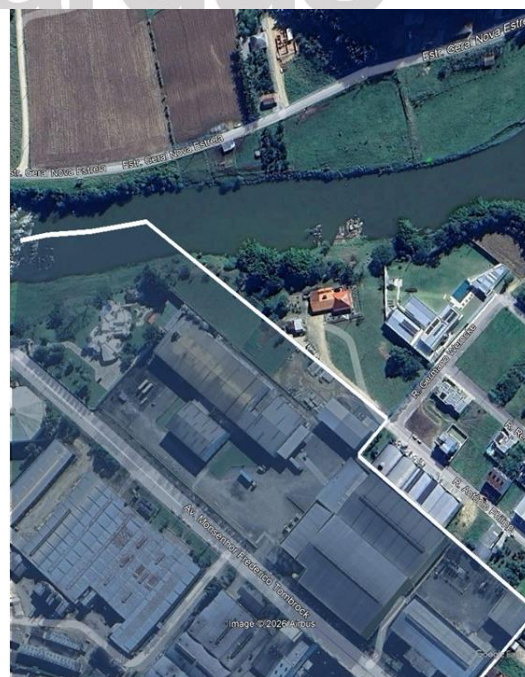
2. Em seguida, Ana Carolina comentou sobre as solicitações feitas pelos representantes do setor imobiliário, engenheiros e arquitetos do município. Apresentou a proposta para o mapa de zoneamento com as alterações sugeridas pelos setores citados.
3. No bairro Santo Antônio e regiões próximas, as áreas da Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEUI) e da Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEUR) foram modificadas para transferir residências e loteamentos projetados que estavam na ZEUI para a ZEUR, priorizando a presença de indústrias na ZEUI. Na imagem abaixo, a ZEUI está representada em bege, e a ZEUR em azul.



4. Um participante sugeriu que a área da empresa Artplast, que anteriormente estava inserida na ZEUI, fosse realocada para a Zona Mista 2 (ZM2) presente ao longo da rodovia SC-108. A alteração está representada na imagem a seguir, sendo a ZM2 representada pela área em vermelho.



5. Outra solicitação apresentada foi a readequação da área da Zona Industrial Consolidada (ZIC) no entorno da Copobras, de modo a estender o limite da zona em uma faixa da Rua Antônio Philippi até o rio Braço do Norte, para incluir parte do imóvel de uma empresa, conforme apresentado abaixo.



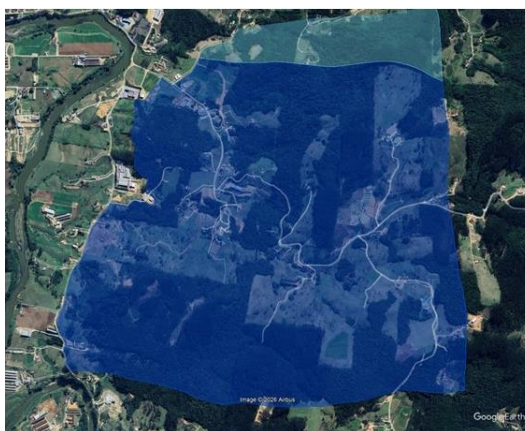
6. Um participante questionou sobre as Macrozonas Ambientais (MA). Monique apresentou como alternativa a retirada das macrozonas do mapa e a inclusão na minuta de lei de um artigo que direcione estas áreas ao Estudo

Técnico Socioambiental (ETSA). Os participantes se mostraram favoráveis a decisão.

7. Monique mencionou que os representantes das imobiliárias também sugeriram algumas alterações na tabela de parâmetros urbanísticos, as quais seriam discutidas em uma reunião na quinta-feira seguinte, no dia 12/03.
8. Seguindo para as solicitações dos representantes dos engenheiros e arquitetos, Ana Carolina informou que foi pedido para que fossem analisados novamente os polígonos dos loteamentos aprovados com viabilidade no município.
9. Também foram sugeridas modificações nas delimitações da Zona Residencial 2 (ZR2) e da Zona Residencial 3 (ZR3), de modo a permitir a construção de edifícios com mais pavimentos em áreas menos ocupadas, como em parte dos bairros Parque das Acácias e Madre Teresa, além de redistribuir a hierarquia das zonas em outros locais. Ana Carolina propôs levar um mapa impresso para a próxima reunião com os engenheiros e arquitetos, para que os participantes possam desenhar suas propostas de delimitação. A partir dessas contribuições, o zoneamento seria alterado para apresentação no próximo encontro do Núcleo Gestor. Os participantes acrescentaram que a área citada possui projetos para uma futura delegacia e uma UPA, sendo uma região para onde o município está direcionando o desenvolvimento urbano.
10. Quanto à Zona Central (ZC), foi solicitado que sua área fosse estendida para a faixa às margens da SC-108 até as proximidades da Gruta de Nossa Senhora Aparecida, região que estava inserida na Zona Mista 1 (ZM1). Na imagem a seguir, a ZC está representada em marrom escuro, e a ZM1 em marrom claro.



11. Outro ponto solicitado foi a modificação das larguras das faixas da ZM1 e da ZM2 na região do Santo Antônio. Ana Carolina disse que estava sendo cogitada uma possível unificação das Zonas Mistas, conforme pedidos da reunião com as indústrias do município, a fim de facilitar a classificação dos usos nos casos de empresas que se encontram divididas entre a ZM1 e a ZM2. No entanto, isso só seria definido no zoneamento após a realização de todas as reuniões programadas com os empresários. Uma participante sugeriu que a ZM1 e a ZM2 fossem unificadas somente na região do Santo Antônio próxima à SC-108.
12. Os representantes dos corretores de imóveis sugeriram a criação de uma Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEUR) ao longo da Estrada Geral Bom Retiro, com 200 metros de largura para cada lado. Na imagem abaixo, a ZEUR está representada em azul claro, e a área em azul escuro se trata da Zona Agropecuária Agroindustrial (ZAA).



13. Próximo da Avenida Santos Dumont, onde estão concentradas empresas como a Termovale, foi solicitada a alteração de um lote que estava inserido

na Zona Industrial Consolidada (ZIC) para a Zona Residencial 3 (ZR3). A ZIC está representada em cinza, e a ZR3 em laranja na figura a seguir.



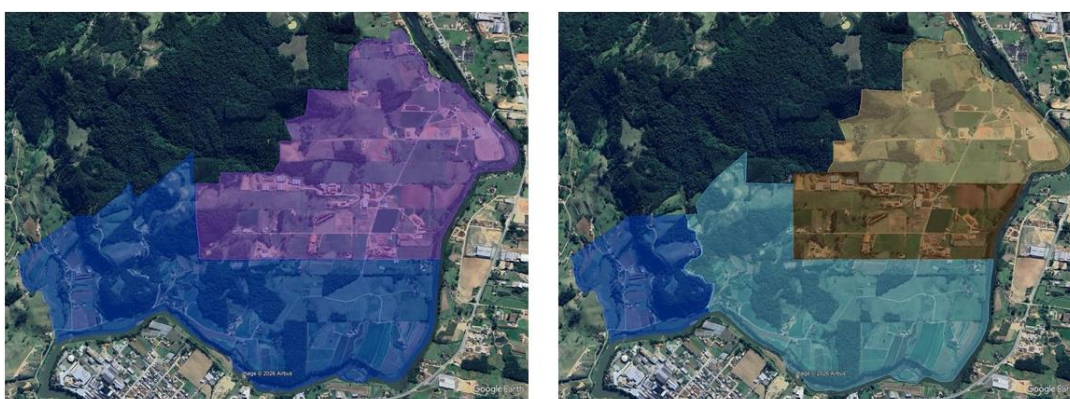
14. A Zona Histórica Cultural (ZHC) no CTG foi modificada para remover a área do estacionamento, que é particular, permanecendo apenas a parte de propriedade da prefeitura. Na imagem abaixo, a ZHC está representada em lilás, e em vermelho se encontra a Zona Mista 2 (ZM2).



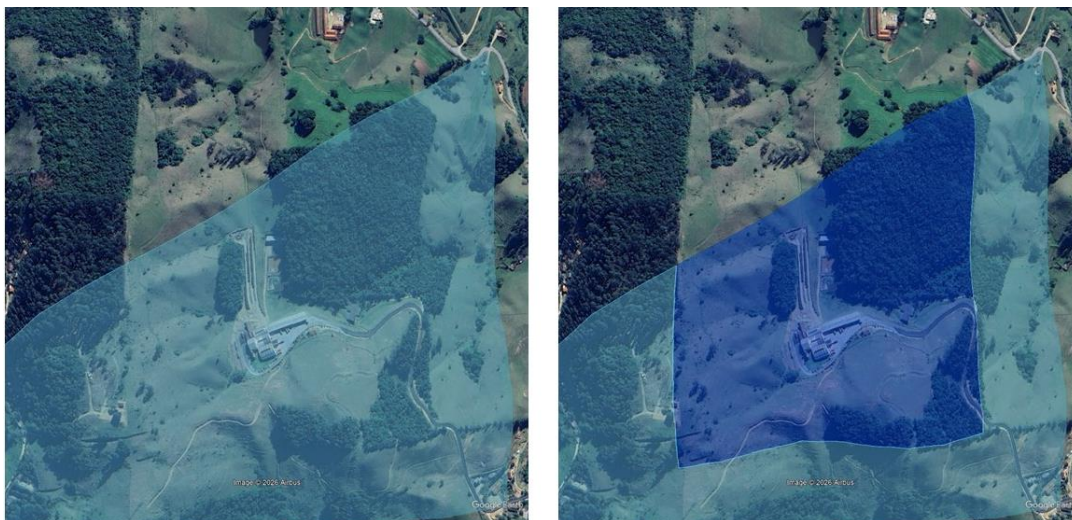
15. Na Zona de Desenvolvimento Industrial (ZDI) localizada junto à Rodovia Vereador João Becker, o limite da ZDI foi recuado ao sul da Plastlife para abranger apenas a área entre a margem da rodovia e o rio Braço do Norte, em razão de existirem residências no outro lado e de o relevo ser mais acentuado, tornando inviável a instalação de indústrias. A ZDI está representada pela área em roxo a seguir.



16. A Zona de Desenvolvimento Industrial (ZDI, em roxo) em Nova Estrela foi alterada para uma Zona de Expansão Urbana Industrial (ZEUI, em bege) e uma Zona Mista 1 (ZM1, em marrom), e a Zona Agropecuária Agroindustrial (ZAA, em azul escuro) foi restrita à região próxima do rio Pinheiros, ficando o restante da área como Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEUR, em azul claro).



17. Foi solicitada a alteração do zoneamento na área da empresa Niehues Nutrimentos, passando de Zona de Expansão Urbana Residencial (ZEUR, em azul claro) para Zona Agropecuária Agroindustrial (ZAA, em azul escuro).



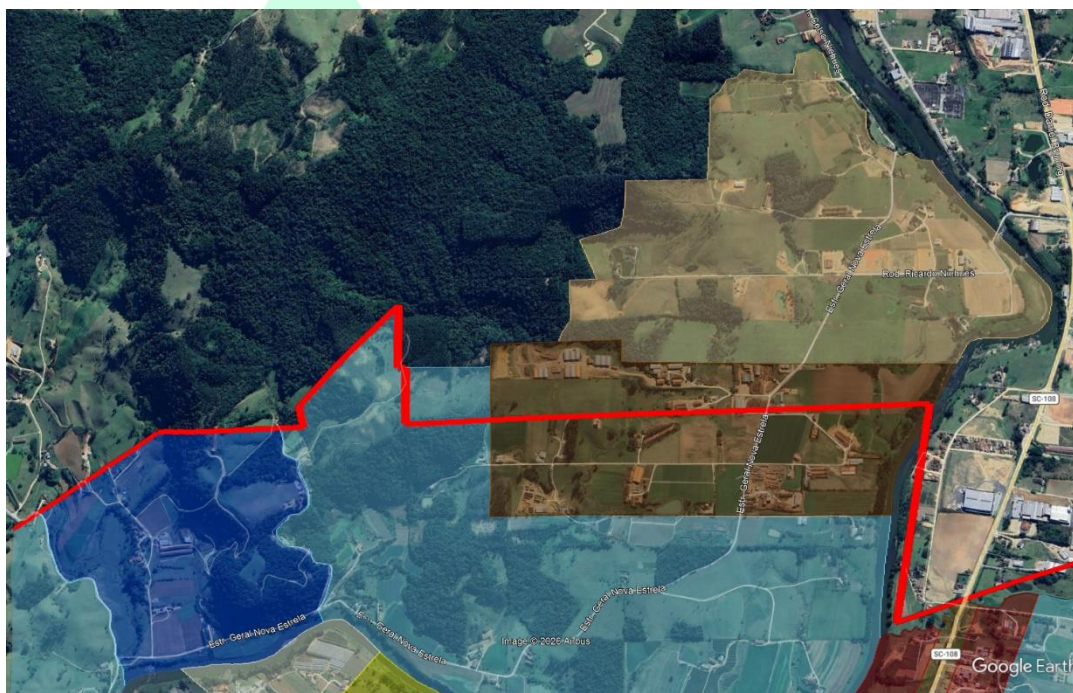
18. Quanto à Área Especial de Interesse Viário (AEIV), solicitou-se a redução da largura da faixa na Estrada Geral Nova Estrela de 50 para 20 metros. Além disso, a faixa da AEIV na Rua Augusto Becker foi removida, pois os participantes afirmaram que a rua possui aclave acentuada. No seu lugar, foi acrescentada a área da Rua João Lucas Weber, como forma de conectar as áreas da Rua Henrique Warmeling e a Estrada Geral Morro do Cruzeiro, conforme ilustrado abaixo.



19. Na minuta de lei do Plano Diretor, foi solicitada a alteração do inciso XII do artigo 17, visando torná-lo mais abrangente para as entidades que serão beneficiadas, e alterando para estimular e manter parcerias e convênios com entidades do município que possuam finalidade socioassistencial,

filantrópica, cultural ou educacional nas áreas de saúde ou da assistência social.

20. Após isso, foram apresentados na reunião os mapas de macrozoneamento e zoneamento com as alterações solicitadas na semana anterior.
21. Ana Carolina destacou uma área no norte de Nova Estrela, na qual o zoneamento proposto teria avançado além do perímetro urbano oficial. Dito isso, explicou para os membros da reunião que, uma vez aprovado o Plano Diretor, o perímetro urbano municipal passará a ser aquele definido na nova lei, revogando automaticamente o perímetro urbano definido anteriormente. Então, questionou se os participantes concordavam com essa expansão do perímetro urbano, e os membros aprovaram. A imagem a seguir mostra a última versão do zoneamento proposto com o perímetro urbano atual sobreposto, indicado pelas linhas vermelhas.



22. Houve uma solicitação para que uma área ao sul do bairro Laranjeiras fosse alterada de Zona Agropecuária Agroindustrial (ZAA, em azul escuro) para Zona Residencial 1 (ZR1, em amarelo claro), conforme apresentado na imagem a seguir.



23. Em seguida, Ana Carolina finalizou a apresentação das alterações e informou que na quinta-feira, dia 12/03, às 9h30, seria feita a reunião com os representantes das imobiliárias, engenheiros e arquitetos do Núcleo Gestor, a fim de discutir questões pendentes na tabela de parâmetros urbanísticos.

24. Após isso, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



ASSINATURA - MEMBROS DO NG

Amanda Meurer Bianco

Secretaria de Administração, Finanças e Desenvolvimento Econômico

Brenda Mason Rabelo

Classe de Arquitetos de São Ludgero

Daiane Crozeta Corrêa

Secretaria de Planejamento, Gestão de Orçamentos e Convênios

Dirlanio Lembeck
Agroindústria

Eduardo Becker
Agroindústria

Eduardo Fernandes da Luz

Serviço Municipal de Água e Esgoto – SAMAE

Iury Borges

Imobiliárias do Município

Lais Araujo Baschiroto

Classe de Arquitetos de São Ludgero

Magaiver Peters

Serviço Municipal de Água e Esgoto – SAMAE

Maihcon Matias

Classe de Engenheiros de São Ludgero

Mauricio Wanderlind

Classe de Engenheiros de São Ludgero

Patrick Mendes Berto

Classe de Engenheiros de São Ludgero

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
Geógrafo

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

