

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local: Auditório do SAMAE – São Ludgero	Início: 09:30	Término: 11:00	Data: 16/04/2026
---	-------------------------	--------------------------	----------------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E OUTROS: Amanda Meurer Bianco, Bruna Ribeiro Mason, Brenda Mason Rabelo, Daiane Crozeta Corrêa, Eduardo Fernandes da Luz, Iury Borges, Lucas Corrêa, Mauricio Wanderlind, Patrick Mendes Berto, Flávio Schlickmann, William Niehues.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi e Ana Carolini Fernandes Uggioni.

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. Ana Carolina iniciou a reunião lembrando que, no último encontro, foram apresentados os ajustes no mapa, oriundos das reuniões realizadas com as indústrias, bem como os ajustes na tabela de parâmetros urbanísticos, definidos em conjunto com as classes das incorporadoras, imobiliárias, engenheiros e arquitetos. A partir da consolidação dos ajustes junto ao grupo na última reunião, foi disponibilizado o material através do grupo do WhatsApp para validação dos participantes do Núcleo Gestor. Deste modo, o objeto da presente reunião seria o registro das contribuições dos participantes, bem como, revisar as Áreas Especiais de Interesse Viário, para delimitar a largura das vias principais de acesso.
2. Ana Carolina informou aos presentes que não fazem parte do Núcleo Gestor, que a reunião seria gravada, e solicitou que sentassem em lados

opostos para facilitar a identificação. Com isso, deu início as contribuições dos representantes do Núcleo presentes.

3. Um participante iniciou apontando as suas contribuições: Onde consta “V - abrigos de gás, lixeiras e pequenos volumes técnicos com área inferior a 4,00 m²” remover a metragem quadrada; Onde consta “Considera-se subsolo o pavimento ou conjunto de pavimentos localizados inteiramente abaixo do nível do logradouro público, tomado como referência o ponto médio da testada do lote” considerar 75% do pavimento enterrado ou mais, para que ele seja considerado subsolo; Considerar na tabela de parâmetros urbanísticos a nota: “A Taxa de Ocupação poderá ser aumentada em até 10% quando na edificação for utilizado sistemas (reuso de água pluvial, sistema de infiltração de água pluvial) que evitem o sobrecarregamento da rede pública de drenagem pluvial e permitam o reabastecimento do lençol freático. Deve-se apresentar projeto do sistema e memorial de cálculo que indique a taxa de permeabilidade atingida”; Remover a altura máxima descrita na minuta de lei, visto que esse parâmetro foi removido da tabela; Onde consta “Será admitida, acima da altura máxima permitida, a construção de áreas de uso comum dos moradores ou usuários, tais como salões de convivência, academias, churrasqueiras ou similares, limitada a até 40% da área de cobertura disponível e com pé-direito máximo de 3 m, desde que não configurem novo pavimento para fins de cálculo do número de pavimentos e dos índices urbanísticos” foi sugerido acrescentar a expressão “desde que não configure um novo pavimento”, bem como promover ajustes na redação, com o objetivo de tornar o dispositivo mais claro;
4. O participante também pontuou acerca do meio rural, questionando quais atividades rurais são permitidas e como se configuram, visto que há casos localizados dentro do perímetro urbano. Assim, Ana Carolina explicou que essas atividades podem continuar funcionando normalmente e ainda, em alguns casos, podem solicitar isenção de IPTU. Entretanto, o participante sugeriu verificar a possibilidade da criação de legislação específica para evitar impactos no entorno. Também foi questionado se houve contato

com pessoas do meio rural, ao que Ana Carolina respondeu afirmativamente, incluindo diálogo com o setor.

5. Em seguida, o participante ainda apresentou considerações acerca da tabela de parâmetros urbanísticos, sugerindo não estabelecer limite de número de pavimentos para a ZEIS. Quanto à Zona Agropecuária Agroindustrial, foi indicado que deve ser alterada conforme reunião anterior, considerando o recuo frontal de 5,0 m. Nas notas da tabela, o participante sugeriu a retirada da Nota 9, visto que a Nota 11 já trata da Zona Comercial, sendo necessário também acrescentar essas notas na minuta da lei.
6. Na sequência, um segundo participante trouxe contribuições da reunião realizada com o setor imobiliário e incorporadoras, que sugeriu: Alteração do zoneamento do Bairro Revolução de Residencial 1 para Residencial 2; Inclusão de Zona Mista ou Zona Residencial, na região da Ponte Baixa, onde encontra-se Zona Agropecuária Agroindustrial, uma faixa de 500 a 600 metros, em razão de lotes já existentes e possíveis projetos de loteamentos. Na tabela de parâmetros urbanísticos, a sugestão foi diferenciar o afastamento frontal para residências e comércios, sugerindo-se 5 metros para comerciais e residências 4 metros. Aumentar a taxa de ocupação para 80%, com redução da taxa de permeabilidade, nas zonas residenciais e comercial. Alterar os afastamentos na tabela de parâmetros urbanísticos conforme tabela:

		MEIO QUADRA	ESQUINA	MEIO QUADRA	ESQUINA	FRONTAL	LATERAL FUNDOS
Residencial	ZR1	11,00	14,00	275,00	350,00	4,0	1,5
	ZR2	11,00	14,00	275,00	350,00	4,0	H/16 ou 1,5
	ZR3	11,00	14,00	275,00	350,00	4,0	H/20 ou 1,5
	ZR4	11,00	14,00	275,00	350,00	4,0	H/20 ou 1,5
Comercial	ZC	15,00	15,00	450,00	450,00	5,0	H/20 ou 1,5

7. Os participantes discutiram a alteração nos afastamentos. Ana Carolina esclareceu que o tema já havia sido debatido na última reunião, com contribuição de incorporadoras e técnicos para definição dos parâmetros atuais. Dessa forma, o participante que trouxe as contribuições comprometeu-se a enviar os polígonos necessários e as sugestões das incorporadoras para análise do Núcleo Gestor em uma próxima reunião.

Ana Carolina destacou que tais pontos já foram amplamente debatidos em reuniões anteriores.

8. Na sequência, uma participante questionou quando o Plano Diretor passará a vigorar, considerando projetos com consultas de viabilidade já realizadas ou em andamento na prefeitura. Destacou-se a necessidade de prazo para início da vigência, considerando que o processo de protocolização pode levar, em média, seis meses, em razão da obtenção de alvarás e demais documentos. Diante disso, os participantes sugeriram que o Plano Diretor passe a vigorar após seis meses, especialmente no que se refere à aprovação de projetos de loteamentos e empreendimentos. Outra participante mencionou o prazo estabelecido pelo Ministério Público para conclusão do Plano Diretor, indicando que será avaliada a melhor forma de redigir dispositivo que contemple essa situação. Ana Carolina destacou que alguns municípios estabelecem prazo para execução de projetos aprovados.
9. Na sequência, foi abordada a outorga onerosa, prevista como instrumento no Plano Diretor. Foi esclarecido que, embora esteja prevista, sua aplicação depende da edição de lei complementar específica para regulamentação e efetiva implementação.
10. Por fim, Ana Carolina informou que, na próxima reunião, serão revisadas as Áreas Especiais de Interesse Viário, para definição da largura das vias. Também destacou que serão analisadas as contribuições recebidas na presente reunião, bem como, as que serão enviadas pelos participantes. Especialmente quanto aos prazos, serão inseridos na minuta de lei e apresentados na próxima reunião.
11. Em seguida, nada mais havendo a tratar, 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

Bruna Ribeiro Mason

Secretaria de Planejamento, Gestão de Orçamentos e Convênios (Titular)

Daiane Crozeta Corrêa

Secretaria de Planejamento, Gestão de Orçamentos e Convênios

Eduardo Fernandes da Luz

Serviço Municipal de Água e Esgoto - SAMAE

Flávio Schlickmann

Cegero - Cooperativa de Eletricidade de São Ludgero

Iury Borges

Imobiliárias do Município

Lucas Corrêa

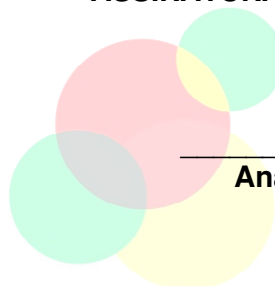
Indústrias Instaladas no Município

Mauricio Wanderlind
Classe de Engenheiros de São Ludgero

Patrick Mendes Berto
Classe de Engenheiros de São Ludgero

William Niehues
Indústrias Instaladas no Município

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:



Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

i.parque
unesc
parque científico e tecnológico

Ana Carolini Fernandes Uggioni
Bacharel em Direito