

ATA DE REUNIÃO DO PLANO DIRETOR

Elaboração do Plano Diretor de São Ludgero

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2023

Local:	Início:	Término:	Data:
Sala de Reuniões da SAMAE – São Ludgero	09:30	11:00	20/03/2026

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E OUTROS: Brenda Mason Rabelo, Eduardo Fernandes da Luz, Iury Borges, Lais Araujo Baschiroto, Mauricio Wanderlind, Patrick Mendes Berto e outros.

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

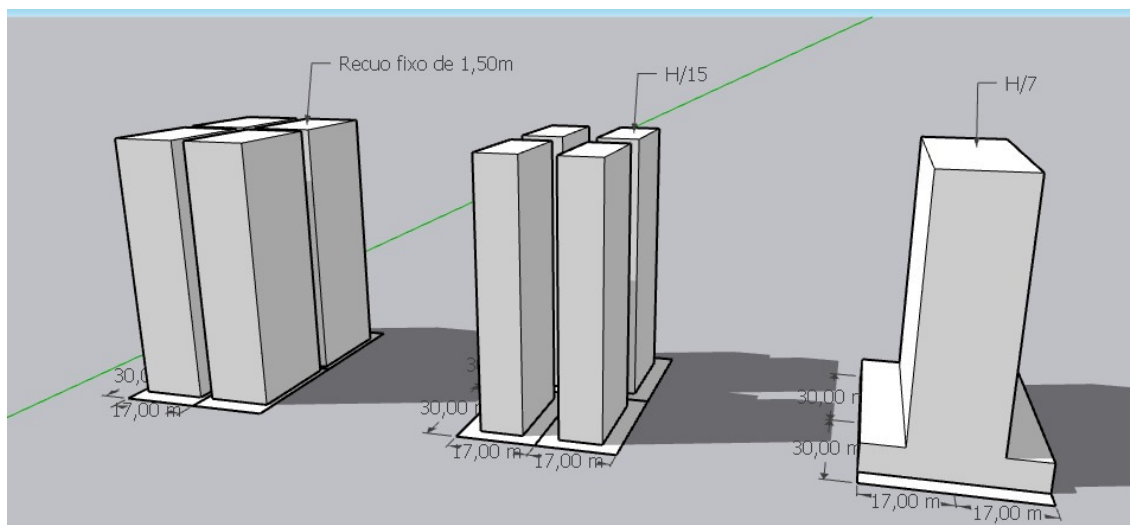
DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo reunir as classes das imobiliárias, engenheiros e arquitetos, especialmente os representantes do NG, no intuito de debater as proposições recebidas referentes à tabela de parâmetros urbanísticos.

1. Ana Carolina iniciou a reunião informando que esta estava sendo gravada para que a ata fosse redigida posteriormente e que também seriam realizados registros fotográficos. Ressaltou a importância de todos assinarem a lista de presença. Explicou que o objetivo da reunião era reunir-se com os representantes das classes do setor imobiliário, engenharia e arquitetura do Núcleo Gestor, considerando que estes já haviam coletado as contribuições de suas respectivas classes, para tratar dos assuntos e realizar os devidos ajustes no material já construído até o momento.
2. Ana Carolina mencionou que, na reunião anterior, havia sido definido, juntamente com os presentes, o número de pavimentos por zona. Explicou que, a partir dos afastamentos, são diretamente influenciados os demais coeficientes da tabela. Ana Carolina informou que seriam apresentadas três situações diferentes, considerando o mesmo número de pavimentos, e que havia selecionado um lote localizado na zona com maior número de

pavimentos permitidos (17 andares). Para todas as situações, a dimensão do lote considerado foi de 17 x 30 m. O primeiro estudo apresentado correspondeu à proposta da universidade, considerando o afastamento proporcional à altura da edificação, dividido por sete ($H/7$), situação em que seria necessário mais de um lote para alcançar o número de pavimentos permitidos e viabilizar a construção. Ana Carolina explicou que, nessa condição, estavam sendo considerados fatores como sombreamento, conforto térmico, ventilação e outros aspectos relevantes para o bem-estar dos moradores e do meio urbano, entendendo que, quanto mais alto o edifício, maior deve ser o recuo adotado, justificando assim a aplicação do parâmetro $H/7$. O modelo possui 15 pavimentos de apartamentos e 2 pavimentos de garagem, não considerando recuos nas garagens e o $H/7$ na torre.

3. O segundo exemplo apresentou a sugestão vinda de um engenheiro civil do Núcleo Gestor, que sugeriu considerar $H/15$ para os afastamentos na mesma zona. Ana Carolina complementou que para o cálculo de altura foram considerados 3,30m como pé-direito dos pavimentos acrescidos de 1,50m de platibanda, totalizando uma altura de 58 m para os 17 pavimentos considerados. Ana Carolina explicou que implantou o mesmo modelo em quatro lotes, frisando que todos os proprietários teriam o direito de usar seu terreno com o potencial construtivo previsto no Plano Diretor, dessa forma, através do modelo seria possível visualizar o sombreamento e principalmente os recuos entre os edifícios.
4. Por fim, Ana Carolina apresentou a proposta mais permissiva quanto aos recuos, com potenciais implicações para a qualidade urbana, vinda como sugestão das incorporadoras presentes, que era fixar o recuo em 1,5 m independentemente do número de pavimentos. Ana Carolina reforçou que nessa configuração, os edifícios não teriam incidência solar em quase nenhum momento do dia, quando confrontados com um segundo edifício nas mesmas condições. A figura a seguir apresenta os três modelos, considerando o mesmo lote com os recuos sugeridos pelos participantes e através da universidade.



5. Uma engenheira apresentou o modelo de um edifício existente no município para compará-lo aos modelos propostos. O empreendimento está localizado na área central da cidade e foi construído com oito pavimentos. A engenheira explicou que, com os parâmetros sugeridos pela universidade, não seria possível a construção de novos edifícios semelhantes ao exemplo apresentado, motivo pelo qual solicitou a revisão da fração H/7.
6. Um dos participantes manifestou que, embora não seja sua área de atuação, entende que o debate pode evoluir no sentido de buscar alternativas aos parâmetros propostos. Retomando apontamento feito em reunião anterior, sugeriu a possibilidade de adoção de um critério complementar aos afastamentos, como a definição de um raio de influência a partir da edificação, dentro do qual não seria permitida a implantação de novos empreendimentos com características semelhantes. Segundo o participante, essa estratégia poderia evitar a concentração excessiva de edificações em lotes vizinhos. Contudo, Ana Carolina ressaltou que tal proposta poderia gerar limitações à ocupação dos lotes adjacentes, motivo pelo qual foi ponderada a importância da manutenção dos recuos como forma de garantir ventilação, circulação de ar e adequada relação entre as edificações no meio urbano.
7. Foram analisadas as propostas de recuos, a partir do cálculo das áreas de aproveitamento dos edifícios nas diferentes condições apresentadas pelos técnicos presentes. Também foram apresentadas referências de municípios

vizinhos quanto aos afastamentos das edificações em função do número de pavimentos, contemplando diversos exemplos.

8. As incorporadoras presentes manifestaram posicionamento favorável à adoção de recuos laterais e de fundos fixos de 1,5 m. Em resposta, os técnicos representantes do Núcleo Gestor, apresentaram uma tabela de parâmetros urbanísticos mais flexível, que atendia, em parte, às solicitações apresentadas. A partir desse ponto, foram levantadas diversas considerações pelos participantes. As incorporadoras destacaram que a adoção de recuos maiores poderia comprometer a viabilidade das edificações no município, especialmente em função do alto valor dos lotes na área central, defendendo, assim, a otimização do potencial construtivo dos terrenos.
9. Ana Carolina apresentou exemplos reais de construções em municípios mais desenvolvidos, como Criciúma, onde já há a consolidação de edifícios de maior altura. Os participantes realizaram análises em lotes localizados na região central de São Ludgero, considerando a aplicação de uma tabela de parâmetros mais flexível, com recuos proporcionais à altura, sendo adotados H/15 para a Zona Residencial 4 e H/20 para a Zona Comercial, os quais, naquele momento, atendiam às solicitações das incorporadoras, considerando o padrão dos edifícios já existentes no município. Os demais coeficientes dessa proposta de tabela foram ajustados com o objetivo de viabilizar o potencial construtivo a partir dos recuos adotados, conforme sugestão do participante que a apresentou.

ZONAS		EDIFICAÇÕES					
		RECUO MÍNIMO		COEFIC. APROV. BÁSICO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO%)	TAXA DE PERMEAB. MÍNIMA (TP%)	Nº PAVIMENTOS
		FRONTAL	LATERAL FUNDOS				
Residencial	ZR1	4,0	1,5	2,5	70	20	4
	ZR2	4,0	H/10 ou 1,5	6,0	70	20	8
	ZR3	4,0	H/15 ou 1,5	8,0	70	20	12
	ZR4	4,0	H/15 ou 1,5	10,0	70	20	17
Comercial	ZC	5,0	H/20 ou 1,5	8,5	70	20	15

10. Como sugestão dos participantes, foi deliberada a remoção do parâmetro de altura máxima das edificações em metros, permanecendo apenas a definição do número máximo de pavimentos. Considerou-se que, dependendo do tipo de empreendimento, o pé-direito pode variar, especialmente em pavimentos térreos destinados a uso comercial e em

garagens, motivo pelo qual se entendeu pela retirada desse parâmetro da tabela. As demais zonas apresentavam parâmetros urbanísticos coerentes com a realidade local, desse modo, não foram rediscutidas, permanecendo, em sua maioria, sem alterações em relação à última versão da tabela.

11. Após isso, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



ASSINATURA - MEMBROS DO NG

Brenda Mason Rabelo

Classes de Engenheiros e Arquitetos
de São Ludgero

Lais Araujo Baschiroto

Classe de Arquitetos de São Ludgero

Eduardo Fernandes da Luz
SAMAE

Mauricio Wanderlind

Classe de Engenheiros de São
Ludgero

Iury Borges
Imobiliárias do Município

Patrick Mendes Berto

Classe de Engenheiros de São
Ludgero



ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora