



**Audiência Pública |**

**REVISÃO DO  
PLANO DIRETOR**  
Treze Tílias

# Audiência Pública

## Plano Diretor



**Duração:**

19h às 21h



**Pauta:**

- Parcelamento do Solo;
- Código de Edificações.



**Ordem:**

- I - Leitura do regimento interno;
- II - Apresentação do material;
- III - Manifestações do público.

# Regimento Interno da Audiência Pública

**Art. 1º** São participantes da audiência qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.

**Art. 2º** Todos os participantes da audiência devem assinar a lista de presença de forma legível.

**Art. 3º** A audiência pública será realizada na forma de exposição da matéria e manifestações pelos participantes.

**Art. 4º** A audiência pública será dividida em três partes:

I - a leitura deste regimento;

II - a apresentação das Minutas de Lei pela equipe técnica do CINCATARINA; e

III - as manifestações do público.

# Regimento Interno da Audiência Pública

**Art. 5º** As manifestações observarão ao seguinte procedimento:

- I - todo e qualquer participante da audiência tem o direito de se manifestar sobre o assunto tratado na audiência, no momento destinado para tal ato;
- II - os participantes que desejarem manifestar-se devem preencher adequadamente e de forma legível a ficha de inscrição, disponibilizada na entrada do evento e com os técnicos do CINCATARINA;
- III - depois de preenchida, a ficha de inscrição deve ser entregue a um dos técnicos do CINCATARINA, que será novamente disponibilizada ao inscrito no momento da manifestação;
- IV - o uso da palavra será por ordem de inscrição;
- V - os participantes serão convocados pelo nome inscrito e deverão se apresentar para iniciar a manifestação;
- VI - ao iniciar a manifestação, o participante deve informar o seu nome completo e a entidade ou setor ao qual representa, quando for o caso;
- VII - será garantido para as manifestações verbais do público presente um tempo de **2 (dois) minutos**;

# Regimento Interno da Audiência Pública

- VIII - serão garantidas as manifestações por escrito do público presente, que serão lidas pela mesa;
- IX - o participante inscrito não poderá ceder o seu tempo para somar ou mesmo transferi-lo para outra pessoa;
- X - as inscrições serão encerradas **10 (dez) minutos** depois de finalizada a segunda etapa;
- XI - outros questionamentos e sugestões sobre material apresentado podem ser enviados em até 7 dias úteis contados a partir da presente data, **29 (vinte e nove) de janeiro de 2026 (dois mil e vinte e seis)**, quinta-feira, para o e-mail pensartrezetalias@cincatarina.sc.gov.br ou presencialmente na Prefeitura Municipal;
- XII - não serão aceitos questionamentos e sugestões enviados de forma anônima, devendo ser devidamente identificados;

# Regimento Interno da Audiência Pública

XIII - todas as manifestações serão:

- a) compiladas de forma anônima e analisadas pelo CINCATARINA ;
- b) deliberadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias, nomeada pelo Decreto Municipal nº 3.131/2025, e pelo Conselho da Cidade de Treze Tílias, nomeado pelo Decreto Municipal nº 3.199/2025.

XIV - as respostas dos questionamentos e análise do mérito das contribuições pela Comissão e pelo Conselho serão publicadas do site da Revisão do Plano Diretor.

**Art. 6º** Manifestações ofensivas, personalizadas, que tratem de assunto diverso ao debatido, ou que desvirtuem do escopo da audiência serão interrompidas e o inscrito perderá o direito a fala, devendo constar em ata o motivo da interrupção.

**Art. 7º** Após a realização da audiência será lavrada ata.

**Art. 8º** Encerrados os trabalhos da audiência pública, a Prefeitura e o CINCATARINA se responsabilizarão pela sistematização, divulgação e publicação dos resultados no site oficial.

## Equipe Técnica CINCATARINA - Planejamento de Cidades

**Alessandra Carneiro Rospide**

Analista Técnica - IV  
CRBio 85595

**Guilherme Müller**

Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

**Maurício de Jesus**

Analista Técnico - IV  
CREA-SC 147737-1

**Ana Letícia S. Gonçalves**

Superv. de Atuação Governamental  
CAU-SC A272796-0

**Joselaine Tesk**

Assessora de Supervisão  
CAU-SC A193627-1

**Patrícia Tortora Kother**

Analista Técnica - II  
CR04 - 73359254104

**Camila Martins Botelho**

Analista Técnica - IV  
CREA-SC 187477-9

**Juliana Nardi**

Superv. de Atuação Governamental  
CAU-SC 177916-6

**Raphaela Menezes**

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 138824-3

**Celso Afonso P. Madrid**

Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

**Lucca Dias da Silva**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A296911-4

**Sávio Leandro Bertoli Filho**

Analista Técnico IV  
OAB/SC 64.906

**Gesiane Heusser Lermen**

Analista Técnica - IV  
CAU-SC A149454-6

**Luiz Gustavo Pavelski**

Gerente de Atuação Governamental  
CREA-SC 104797-2

**Tainara Aparecida Xavier**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A288282-5

**Comissão de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias  
(Decreto Municipal nº 3.131/2025)**

**a) Representantes do CAU**

Nelson Luiz Rockenbach  
Karina Lazzari

**b) Representantes do CREA**

Willyan Thölken  
Renann Kohl

**c) Representantes da OAB**

Marco Antônio Schauenlehner  
Leocir Antônio Carneiro

**d) Representantes do Setor Imobiliário**

Valdir Sewald  
Flávia Regina dos Santos Pessin

**e) Representantes do Setor Hoteleiro**

Marcio Felipe Arns  
Marcia Klotz

**f) Representantes do Setor Empreendedor**

Marcelo Falchetti  
Marcos Kremer

**g) Representantes do Turismo**

Karina Pattis Reiter  
Suzy Thaler Perondi

**h) Representantes da Indústria**

Céres Perondi  
Dorival Barbieri

**i) Representantes da Agricultura**

Rodrigo Kandler  
Ricardo Pernloncher

**j) Representantes da Cultura**

Roberto da Maia  
Reinaldo Dalla Costa

**k) Secretaria de Administração**

Ivo Paulo Hartamann  
Suelen Cristina Appi

**l) Representante do Setor de Engenharia e Planejamento**

Natália Manenti  
Renato De Bastiani

**m) Fiscal de Tributos**

Gilberto Hoffelder Junior  
Vinícius Daniel Klitche

**n) Analista de Projetos**

Alexandre Gratt  
José Adriani C. da Silva

**o) Membro da Assistência Social**

Cledi Wiezorek Altenburger  
José Carlos Toporoski

**Conselho da Cidade de Treze Tílias  
(Decreto Municipal nº 3.199/2025)**

**Representantes do Poder Público**

**a) Pela Câmara de Vereadores**

José da Rocha  
Marcos Gabriel Fiedler

**b) Pela Prefeitura Municipal**

Natalia Manenti  
Gilberto Hoffelder Junior

**c) Pela Prefeitura Municipal**

Adriano Feilstrecker  
Beatriz Terencio da Silva

**d) Pela Prefeitura Municipal**

Ivo Paulo Hartmann  
Renato de Bastiani

**Representantes da Sociedade Civil  
Organizada**

**a) Pela Câmara de Dirigentes  
Lojistas de Treze Tílias - CDL**

Ismael Schauenlehner  
Nei Farenzena

**b) Pela Associação Empresarial de  
Treze Tílias - ASSETT**

José Adair Zuffo  
Willyan Thölken

**c) Pela Associação de Turismo de  
Treze Tílias - ASTURTÍLIAS**

Vanessa Felsner Natter  
Edons César Concatto

**d) Pelo CREA/SC - Inspetoria de  
Joaçaba**

Leandro Regalin  
Felippe Cesa

**e) Pela Associação dos Engenheiros  
Civis do Meio Oeste Catarinense -  
AENCIMOC**

Alexandre Gratt  
Christian Bento

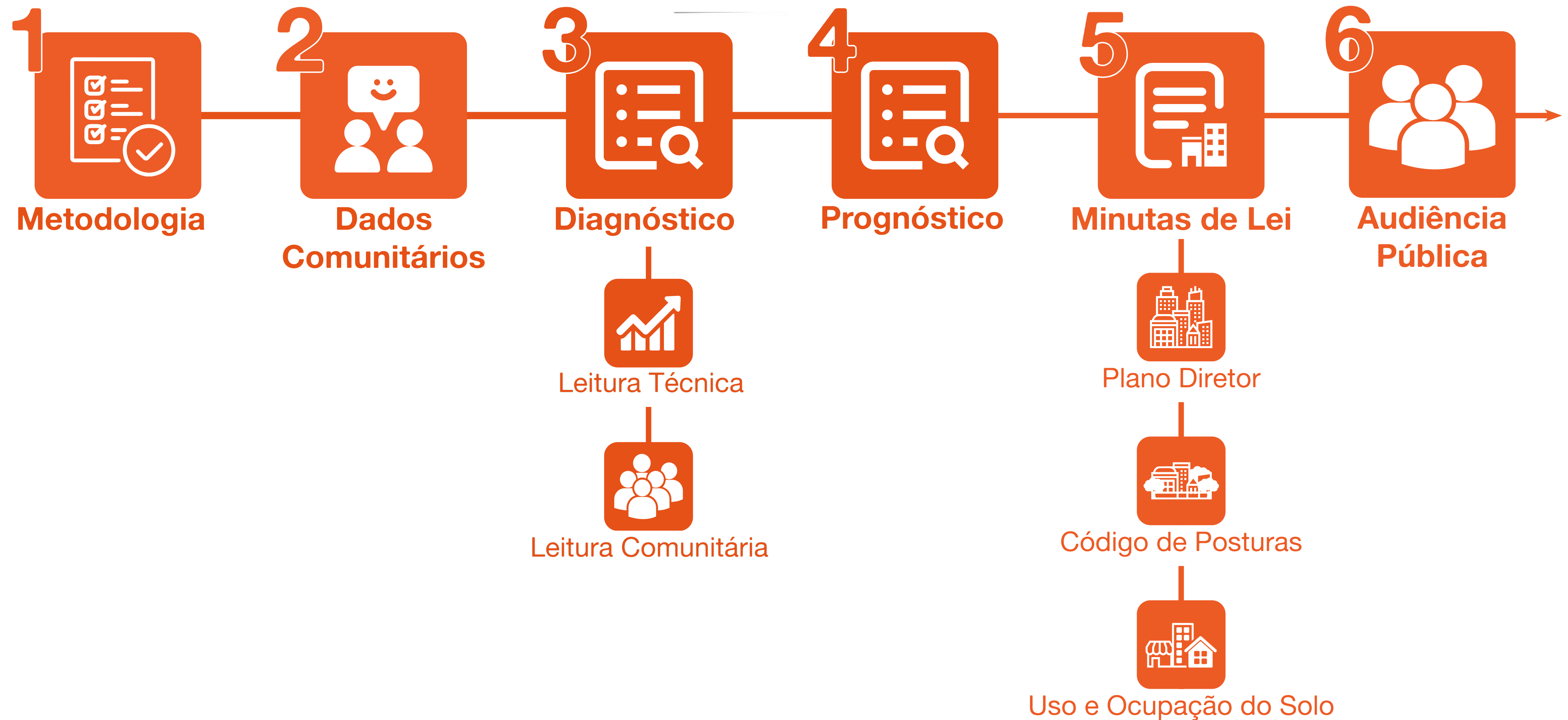
**f) Pela APAE Treze Tílias**

Erna Klotz Zuffo  
Soraya Aparecida Boesing Juchem

**g) Pelos Bombeiros Voluntários de  
Treze Tílias**

Márcio Felipe Arns  
Fermino de Rós

# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



**Revisão**

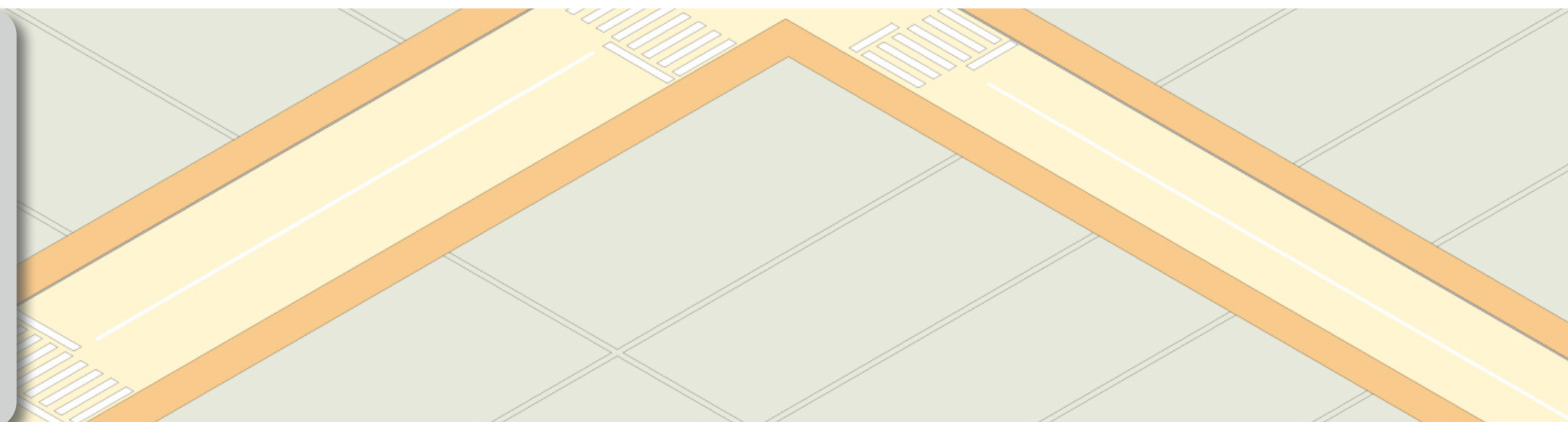
# **PARCELAMENTO DO SOLO**

**Lei Complementar nº 23/2007**

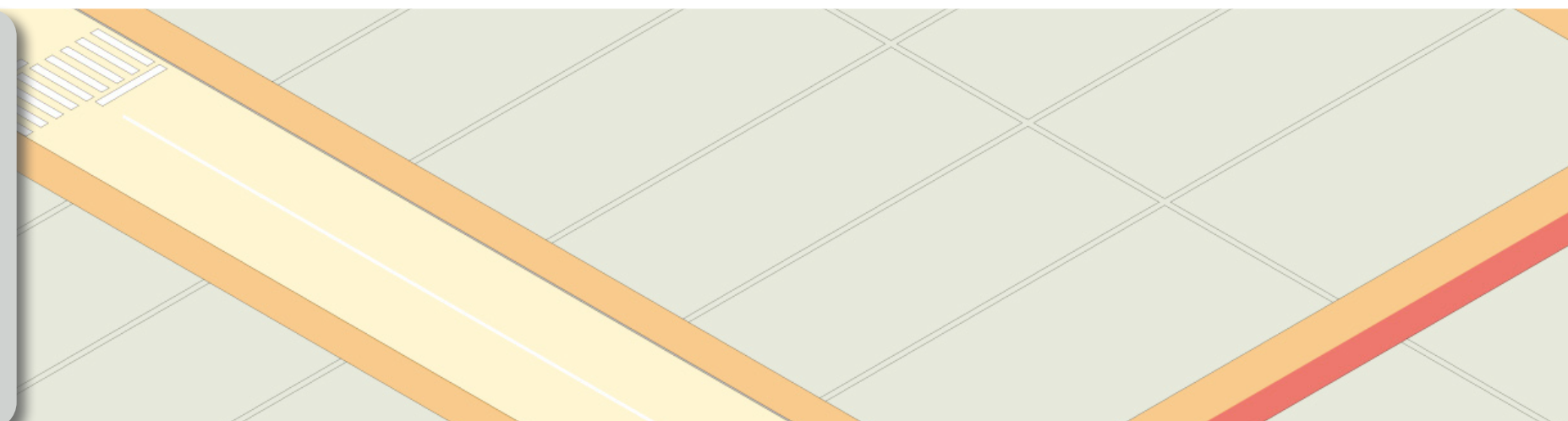
# Tipos de loteamento



Loteamento  
Convencional



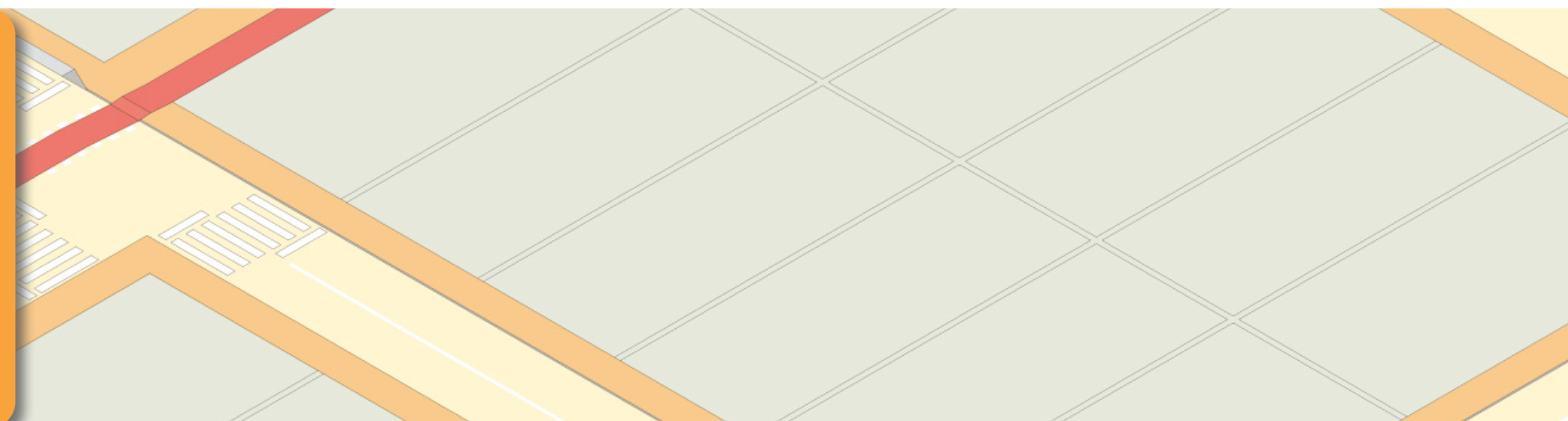
Loteamento de  
Interesse Social



Loteamento  
Empresarial



Loteamento  
Industrial



# Loteamento Convencional

Lotes com área mínima de  
**360m<sup>2</sup>**

Infraestrutura básica:



35%



Doação de áreas de uso  
público:



**12%**  
Áreas  
verdes



Sistema  
viário



**3%**  
Áreas  
comunitárias

- ZTC
- ZIR1
- ZIR2
- ZTPA
- ZAT

0 1 2 km



# Loteamento de Interesse Social

Lotes com área mínima de  
**250m<sup>2</sup>**

Infraestrutura básica:



35%



Doação de áreas públicas:



**12%**  
Áreas  
verdes



Sistema  
viário



**3%**  
Áreas  
comunitárias

ZIR1  
ZIR2  
ZEIS

0 1 2 km



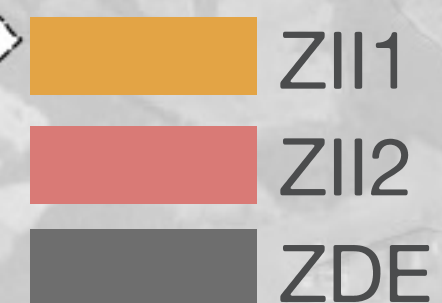
# Loteamento Empresarial e Loteamento Industrial

Dependerá da elaboração de  
Estudo de Impacto de Vizinhança.

Infraestrutura básica:



Doação de áreas públicas:



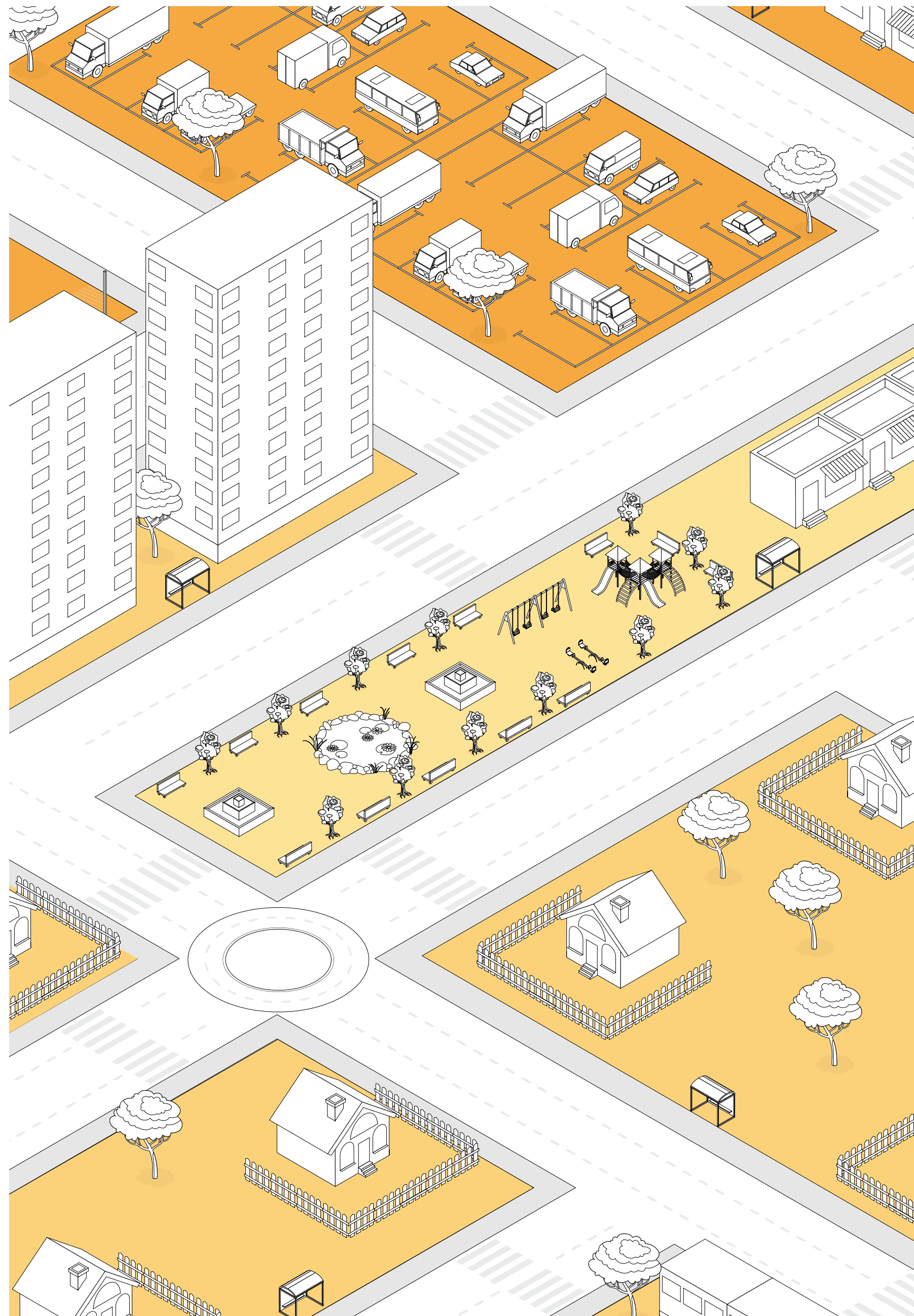
ZII1

ZII2

ZDE

0 1 2 km





# Condomínios Edifícios Horizontais

É vedado ao condomínio edifício horizontal:



Área superior a  
100.000m<sup>2</sup>



Obstruir o  
sistema viário



Unidade  
autônoma com  
área inferior a  
zona incidente



Parcelar em nº  
de frações ideais  
superior ao  
aprovado

As divisas dos condomínios deverão ser **fechadas** com muros, cercas de alambrados ou cortina arbórea.



Doação  
de áreas  
públicas:



12% Áreas verdes



3% Áreas comunitárias



Sistema Viário

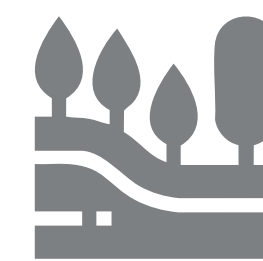
Exceto para  
condomínios  
com até **10**  
unidades  
autônomas.

# Sistema Viário

As vias de circulação deverão atender aos seguintes requisitos:



Articulação e continuidade no traçado viário



Harmonizar-se com a topografia



Incorporar as diretrizes indicadas



Conformidade às normas vigentes



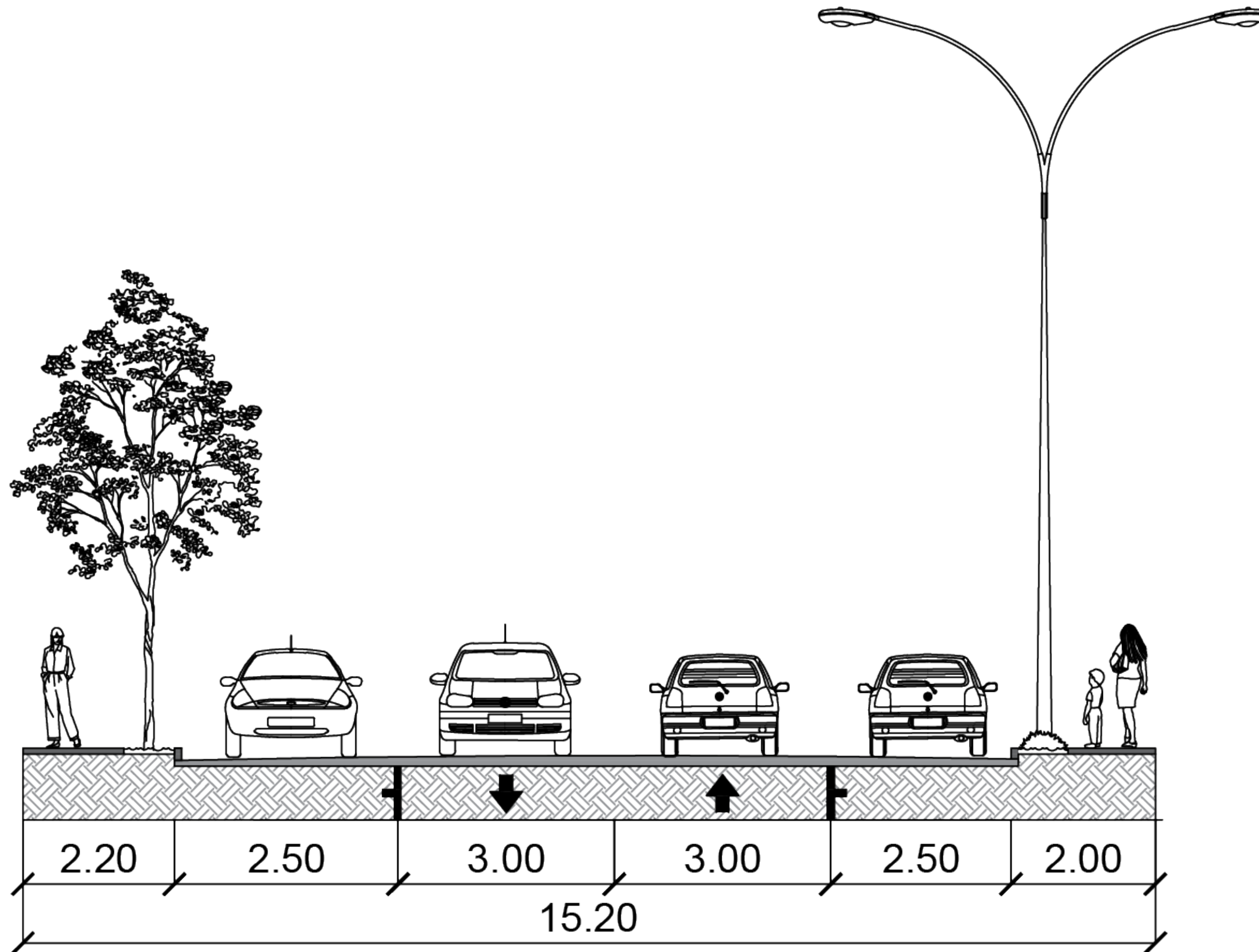
Nos loteamentos deverão ser previstos pontos de **embarque e desembarque**, com a respectiva sinalização viária.

# Identificação das vias

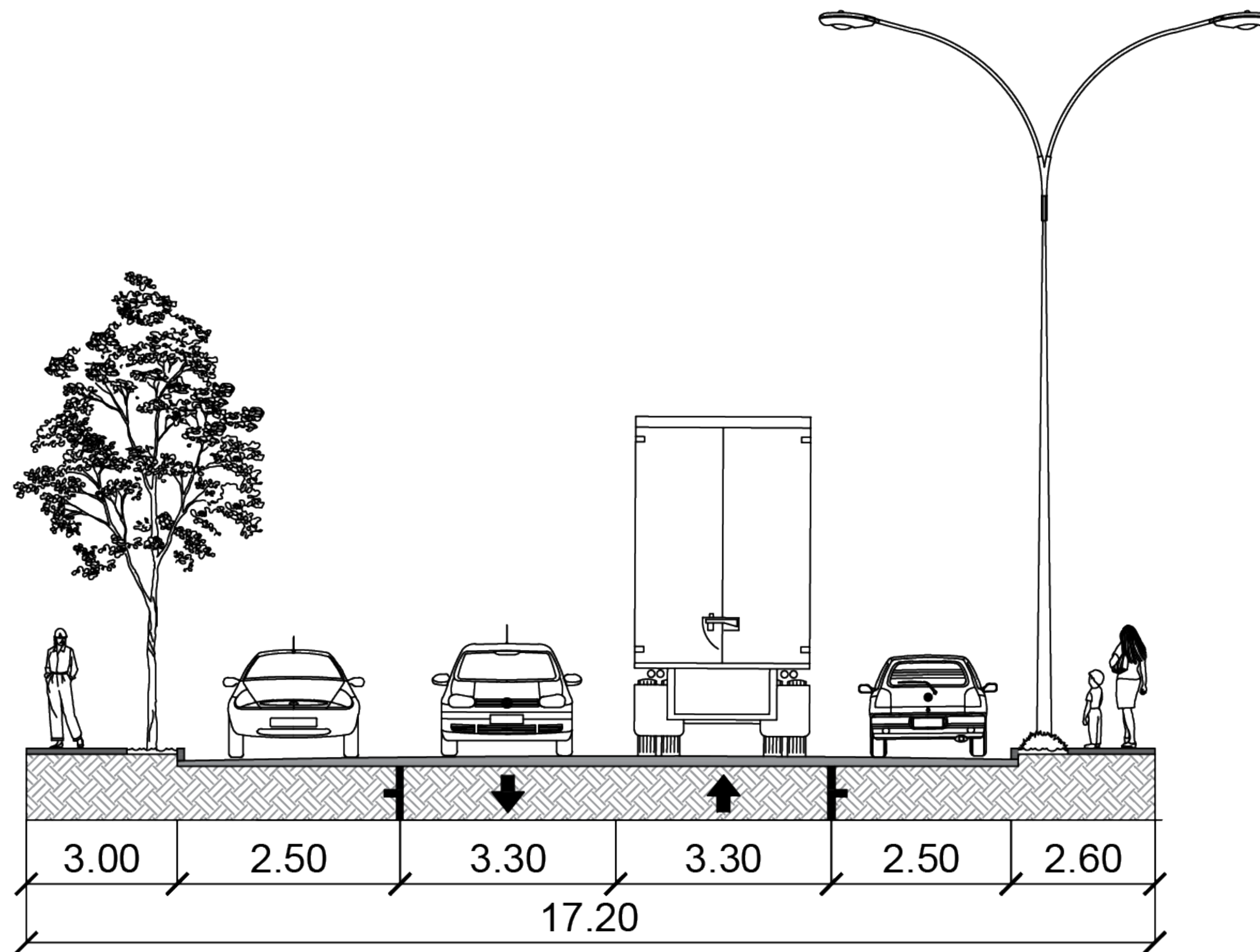


Deverá, preferencialmente, fazer referência à cultura austríaca e trezetiliense.

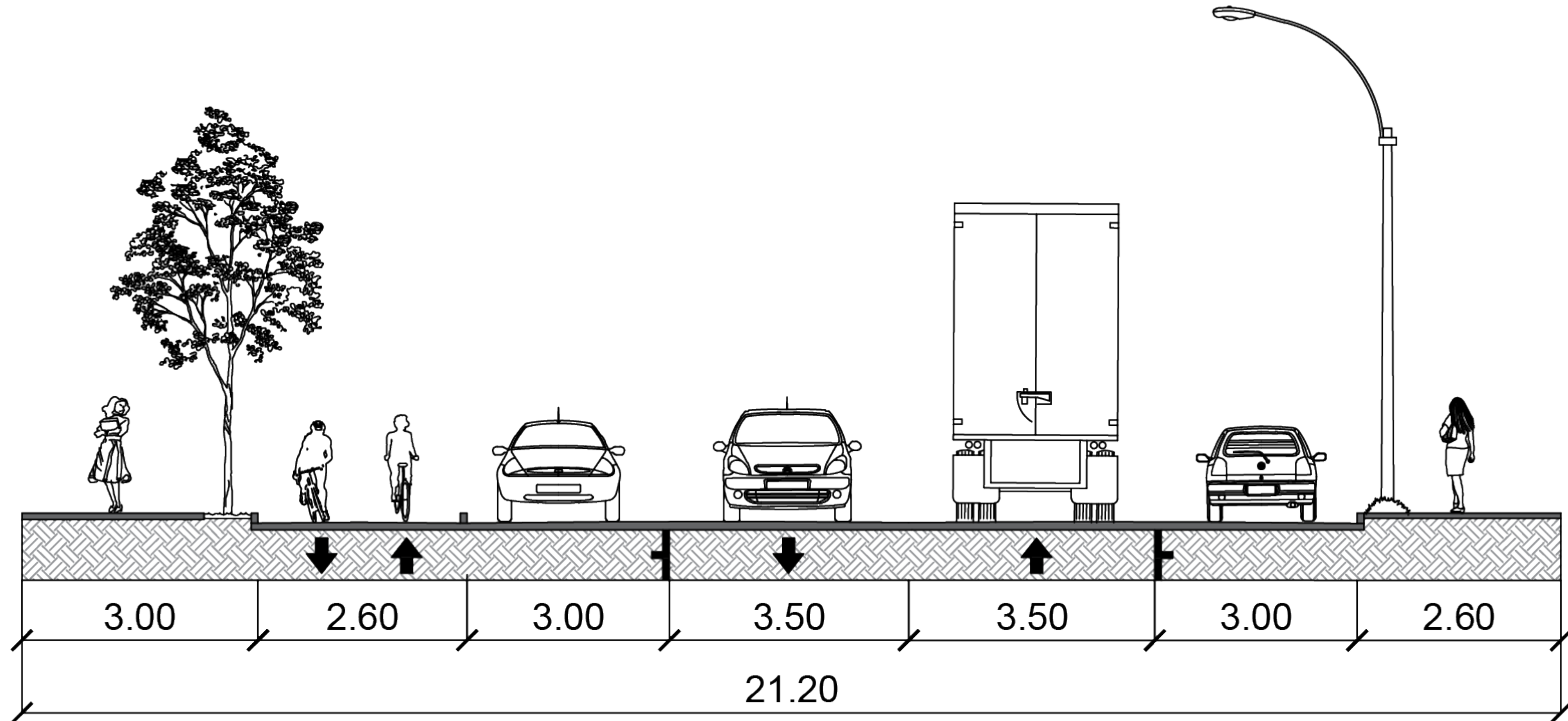
# Via local



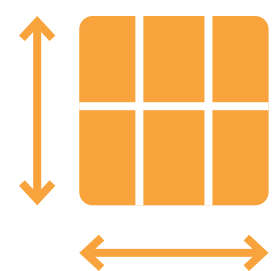
# Via coletora



# Via arterial



# Quadras e lotes

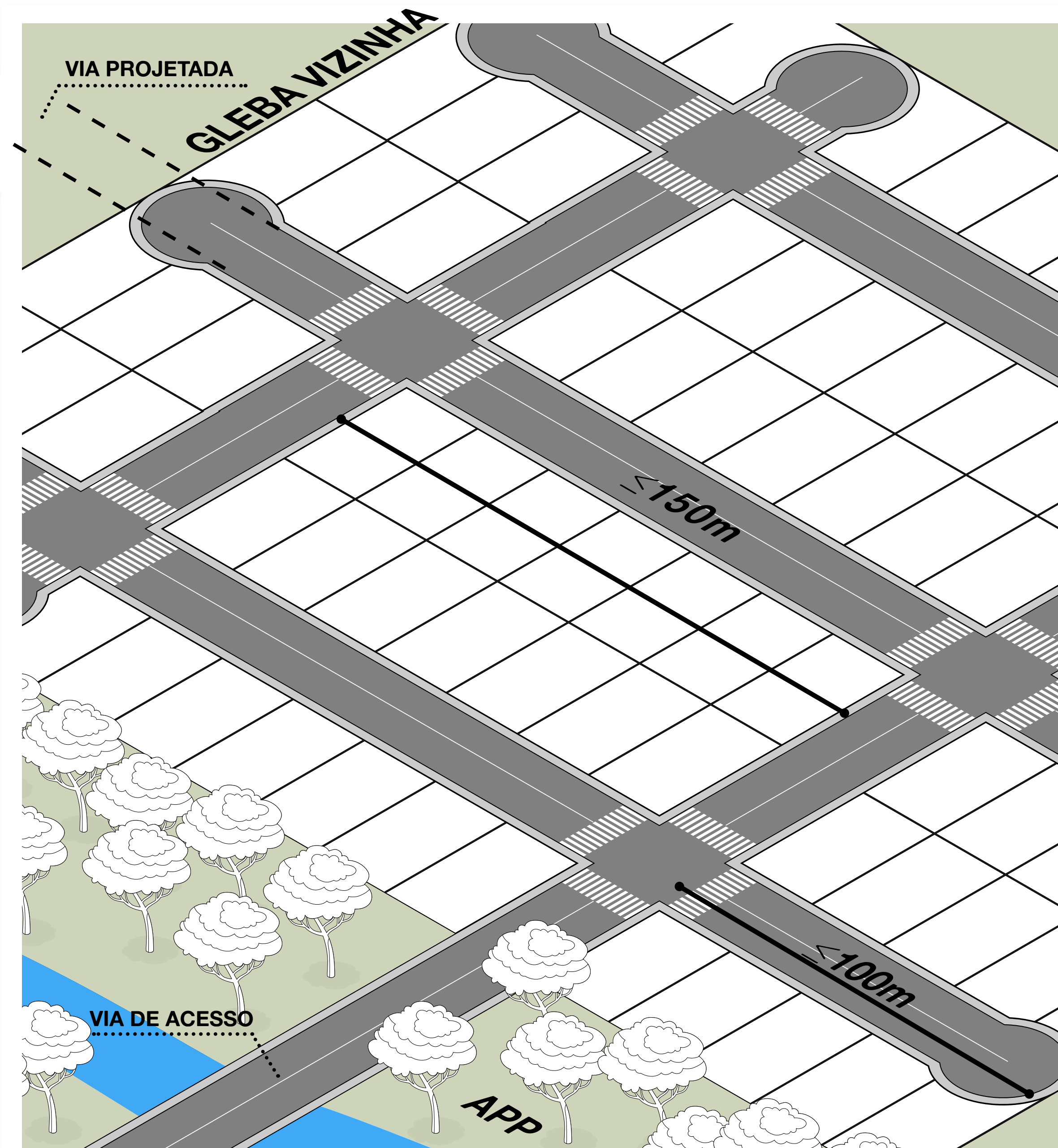


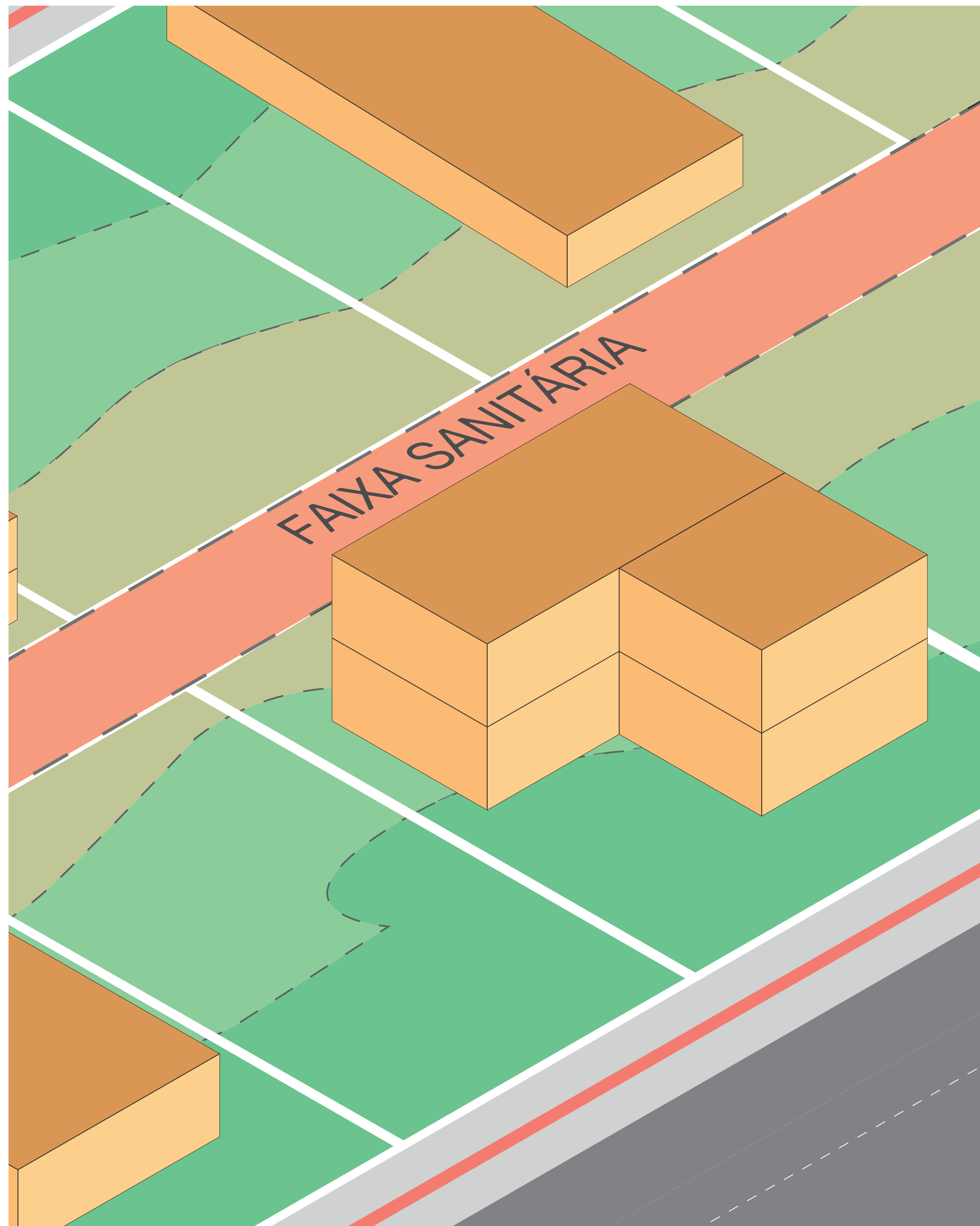
Admite-se o **prolongamento da quadra até 240m**, desde que autorizado pelo setor municipal responsável.

# Praças de retorno



É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.





# Faixa sanitária

Nas quadras onde existir lotes em cota negativa em relação à rede coletora, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias para drenagem pluvial e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

- Nos fundos de lote;
- Nos talwegues.

A **faixa sanitária** deve:



Acesso pela via pública



Incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo



Largura mínima de 2,50m de cada lado

# Prazos para atos administrativos



Consulta prévia

Prazo de resposta  
da consulta:



**30** dias

Prazo de validade  
da consulta:



**90** dias



Análise do anteprojeto  
de loteamentos e  
condomínios

Prazo de análise  
do anteprojeto:



**60** dias

Prazo de validade  
do anteprojeto:



**1** ano



Aprovação do  
projeto executivo  
de loteamentos e  
condomínios

Prazo de aprovação  
do projeto:



**90** dias



Execução das  
obras

Prazo para  
execução:



**2** anos



# Disposições finais e transitórias



Os parcelamentos do solo urbano e condomínios edilícios horizontais com **projeto executivo aprovado e alvará emitido** serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.



Os parcelamentos do solo urbano e condomínios edilícios horizontais **em processo de licenciamento**, deverão adaptar-se as disposições da presente Lei, mediante a apresentação de novos projetos.



**Revisão**

# **CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**

**Lei Ordinária nº 1.606/2007**

# Atos administrativos

Todas as obras de construção, reforma ou ampliação serão precedidas de:



Consulta  
de viabilidade  
técnica



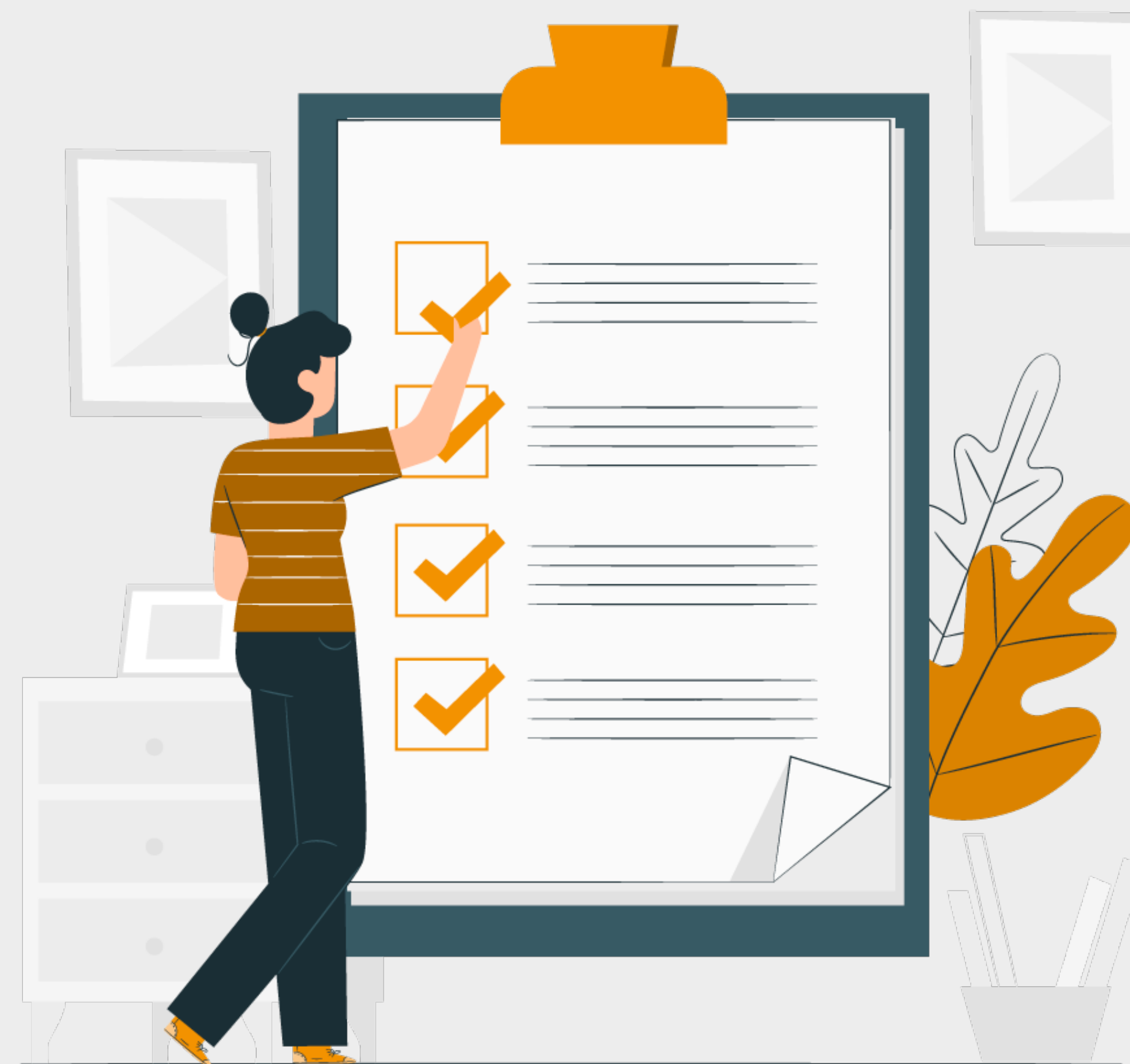
Análise  
e aprovação  
de projetos



Alvará  
de construção



Concessão  
de habite-se



# Prazos para atos administrativos



Consulta  
de viabilidade técnica

Prazo de resposta  
da consulta:



**8** dias  
úteis

Prazo de validade  
do documento:



**180**  
dias



Análise e aprovação  
de projetos

Prazo de análise  
de projetos:



**15** dias  
úteis



Alvará  
de construção

Prazo para  
expedição:



**20**  
dias

Prazo de validade  
do documento:



**5**  
anos



Concessão  
de habite-se

Prazo para  
expedição:

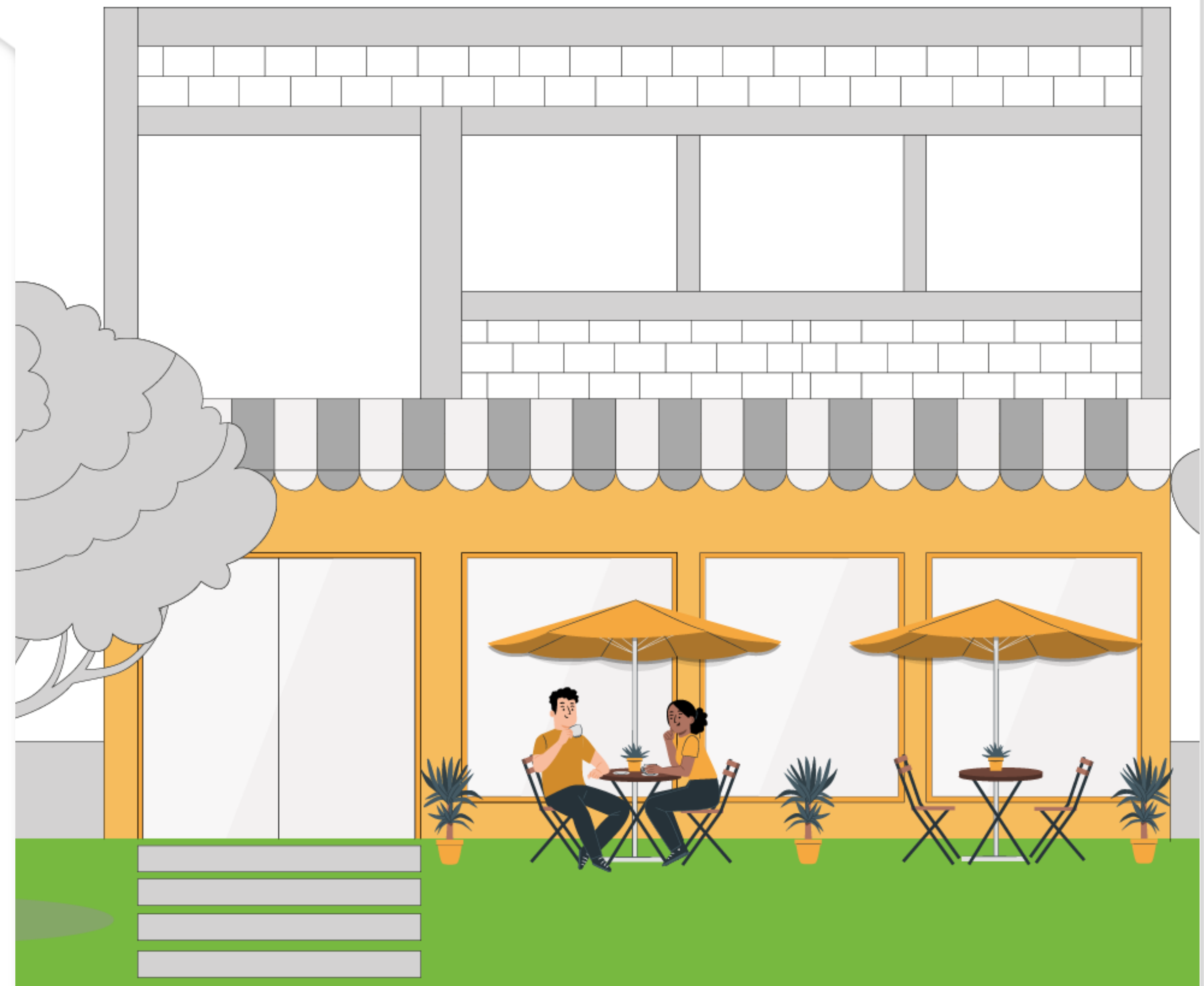


**20** dias  
úteis



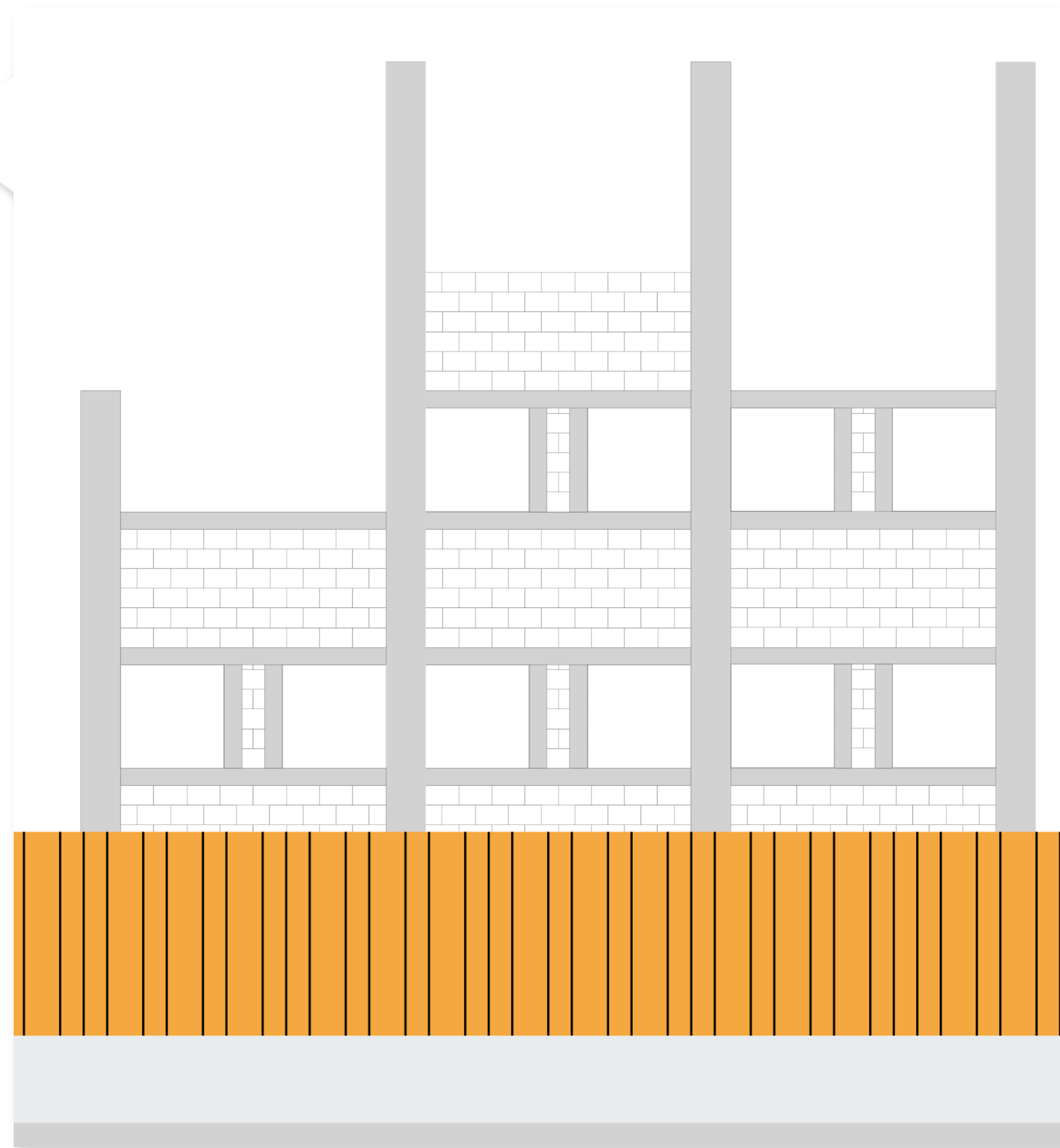
# Habite-se

- Poderá ser concedido **habite-se parcial** para prédio composto de parte **comercial** e parte **residencial**, com utilização independente;
- Será emitido quando possuir **calçadas pavimentadas** na extensão do lote;
- Será emitido quando o **reservatório d'água para abastecimento** atender a área a ser habitada.



# Tapume

- Toda obra **até 3,00 m** do alinhamento dos logradouros públicos, deverá ser cercada de **tapumes** em toda a testada do lote.
- O tapume deverá ser **mantido** enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres.
- É obrigatória a **faixa livre para circulação de pedestres** em conformidade com a NBR 9050.
- Em obras com afastamento frontal **superior a 3,00 m**, o tapume **não poderá** ocupar a calçada.



# Classificação das edificações



## Residenciais:

- Unifamiliares;
- Multifamiliares permanentes e transitórias;
- Coletivas; e
- Geminadas ou em série.



## Não Residenciais:

- Comércio e serviços;
- Uso industrial;
- Usos de saúde;
- Estabelecimentos educacionais;
- Locais de reunião; e
- Uso especiais diversos.



## Mistas:

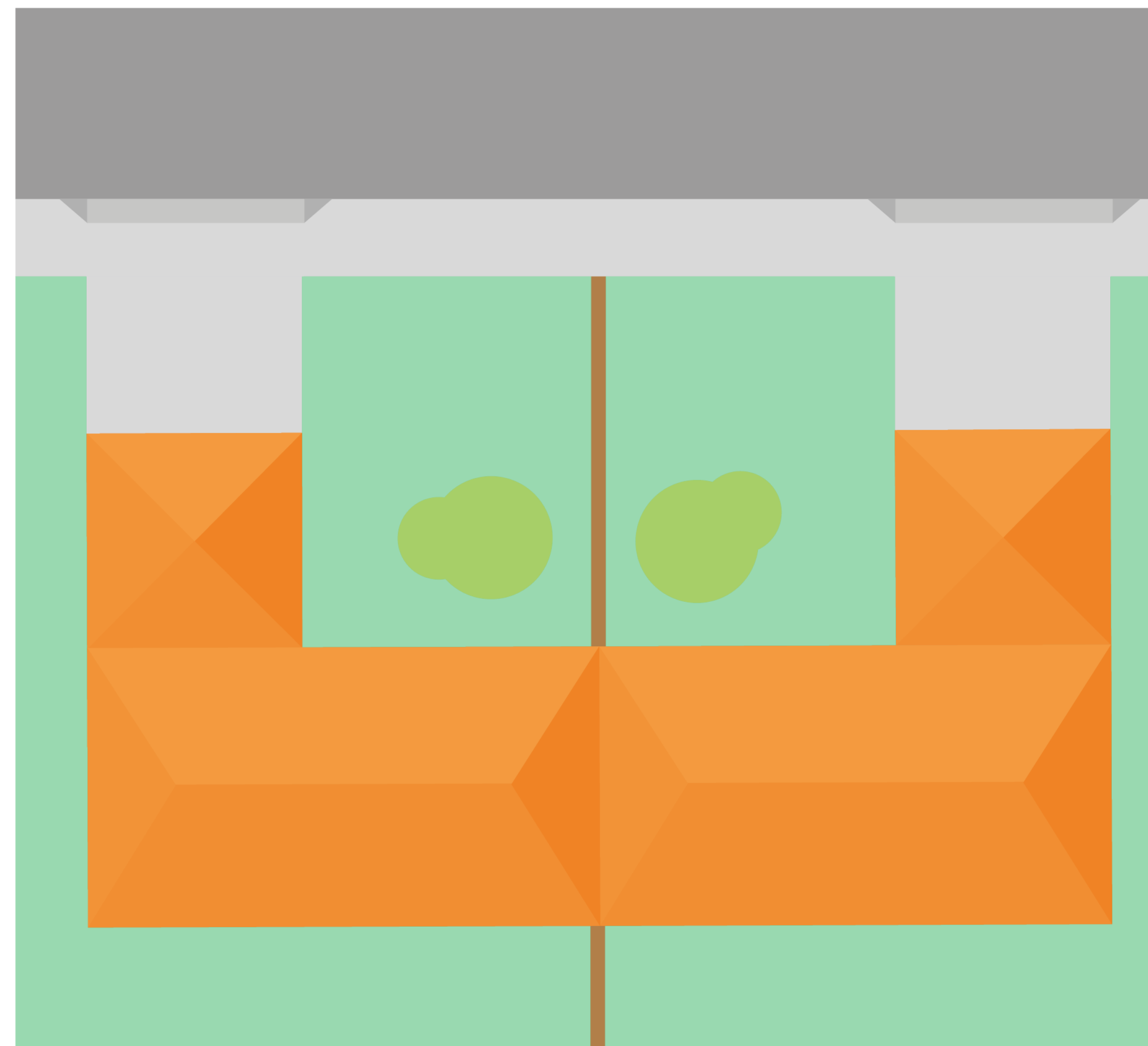
- Destinadas a abrigar atividades de diferentes usos.

- Todas as edificações deverão observar às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e legislações municipal, estadual e federal aplicáveis para cada classificação, inclusive as disposições do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina e Vigilância Sanitária.

# Edificações residenciais Geminadas

Deverão ter:

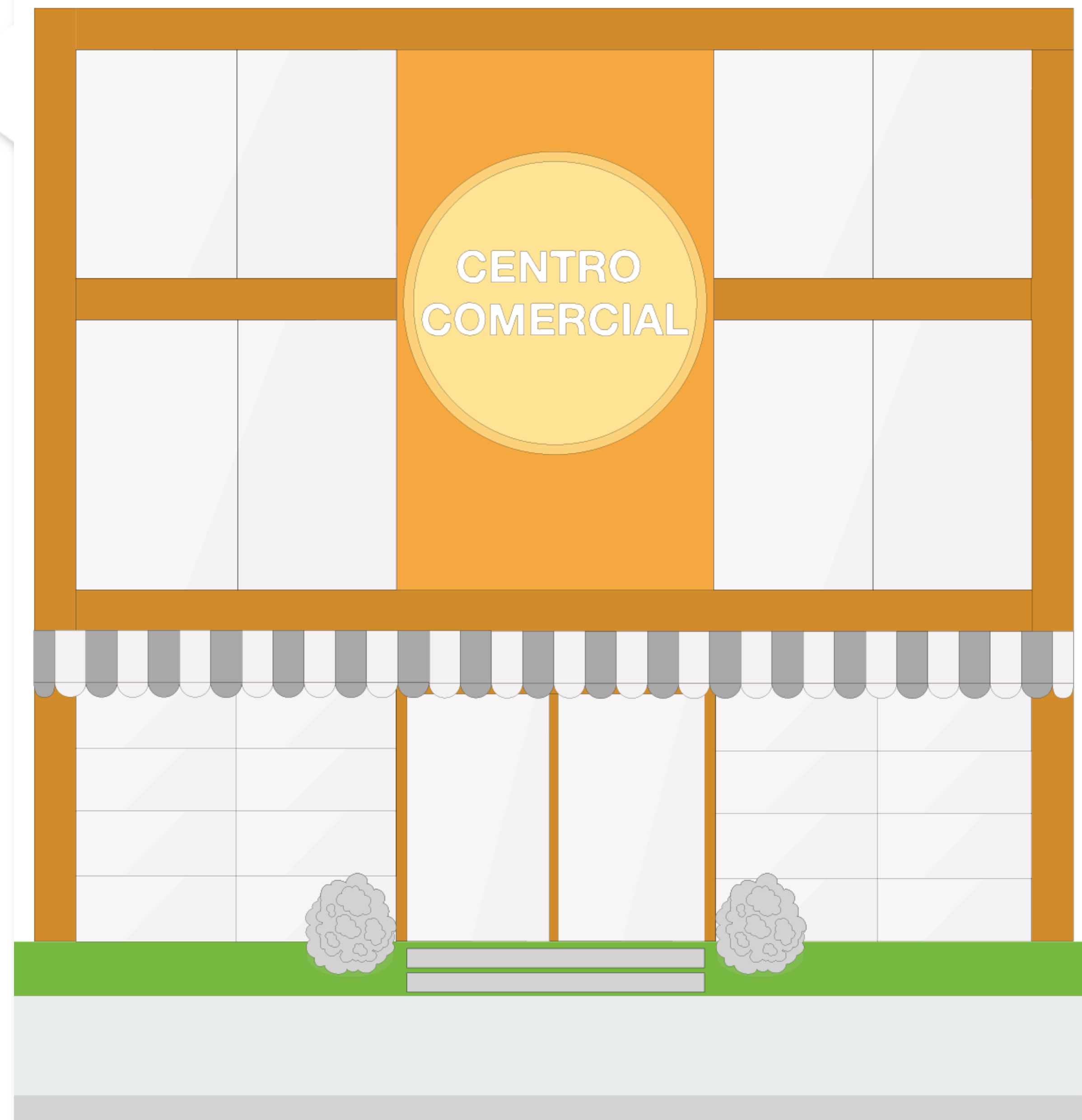
- Acesso independente;
- Máximo de **3 pavimentos**;
- **Parede** divisória comum de no mínimo **0,23 m**;
- Instalações elétricas, hidrossanitárias e complementares **independentes**.



# Edificação não residencial

Deverão ter:

- Pé-direito mínimo de **3,00 m**;
- Acessibilidade, segurança e conforto conforme normas técnicas e legislações aplicáveis;
- Sistemas de segurança **contra incêndio**;
- Vagas para veículos; e
- Instalações sanitárias.



# Das instalações em geral

- Será adotado **reservatório inferior** quando:
  - As **condições piezométricas** da rede de abastecimento forem **insuficientes** para que a água atinja o reservatório superior;
  - Edificações com **4 ou mais** pavimentos;
  - Em todas as edificações que possuam reservatório com cota **superior a 10 m** em relação ao cavalete no nível do logradouro público.
- Toda nova edificação **multifamiliar e não residencial** deverá ter mecanismos para coleta, reserva e/ou infiltração das **águas pluviais**.



# Do depósito de resíduo sólido

■ Toda edificação deverá ter depósito de resíduo sólido, nas seguintes condições:



Ser fixo e localizado dentro do lote



Capacidade adequada



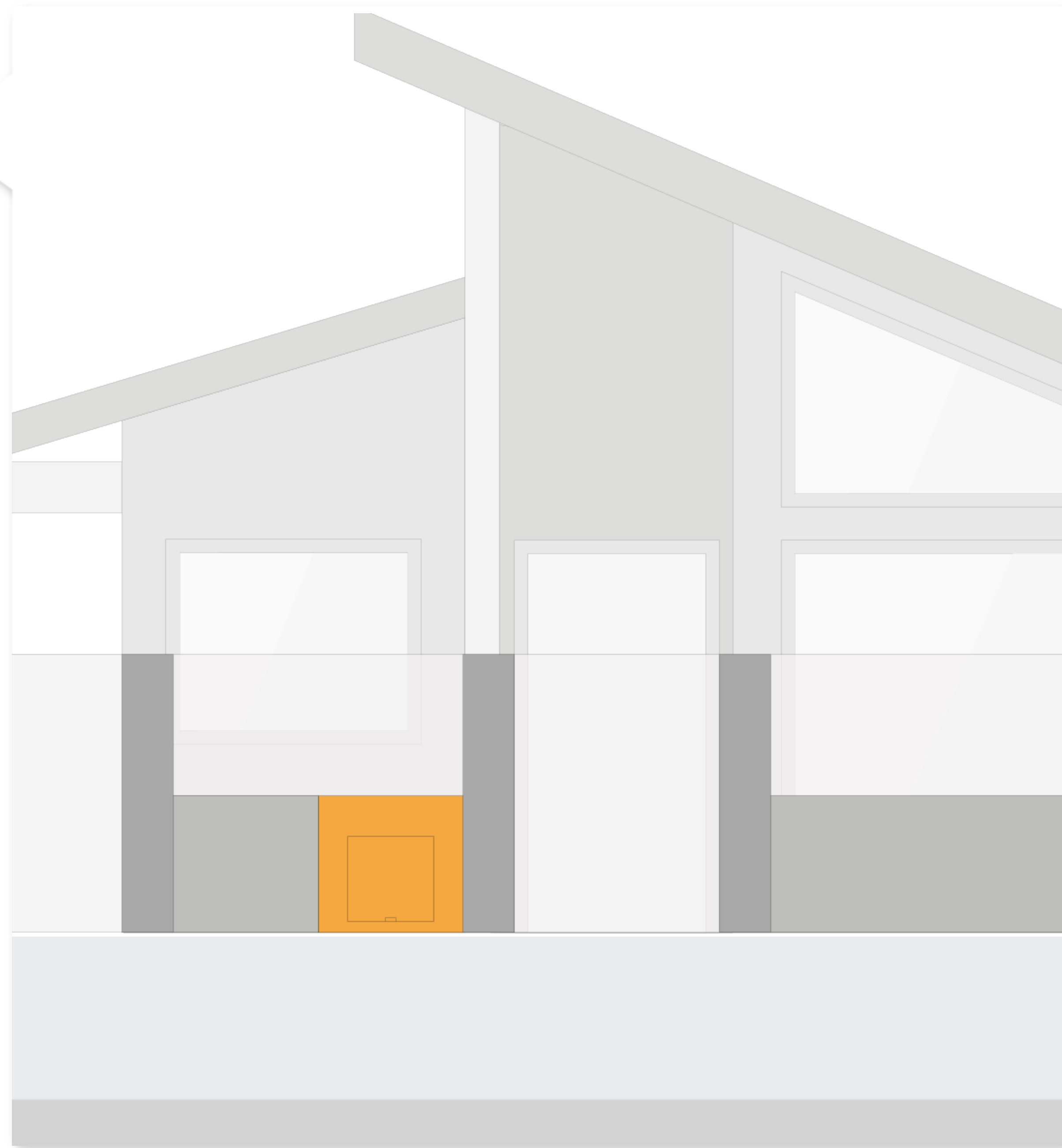
Ser impermeabilizado



Dispor de ponto de água e ralo sifonado



Ser protegido contra a incursão de animais



# Vedação de terrenos

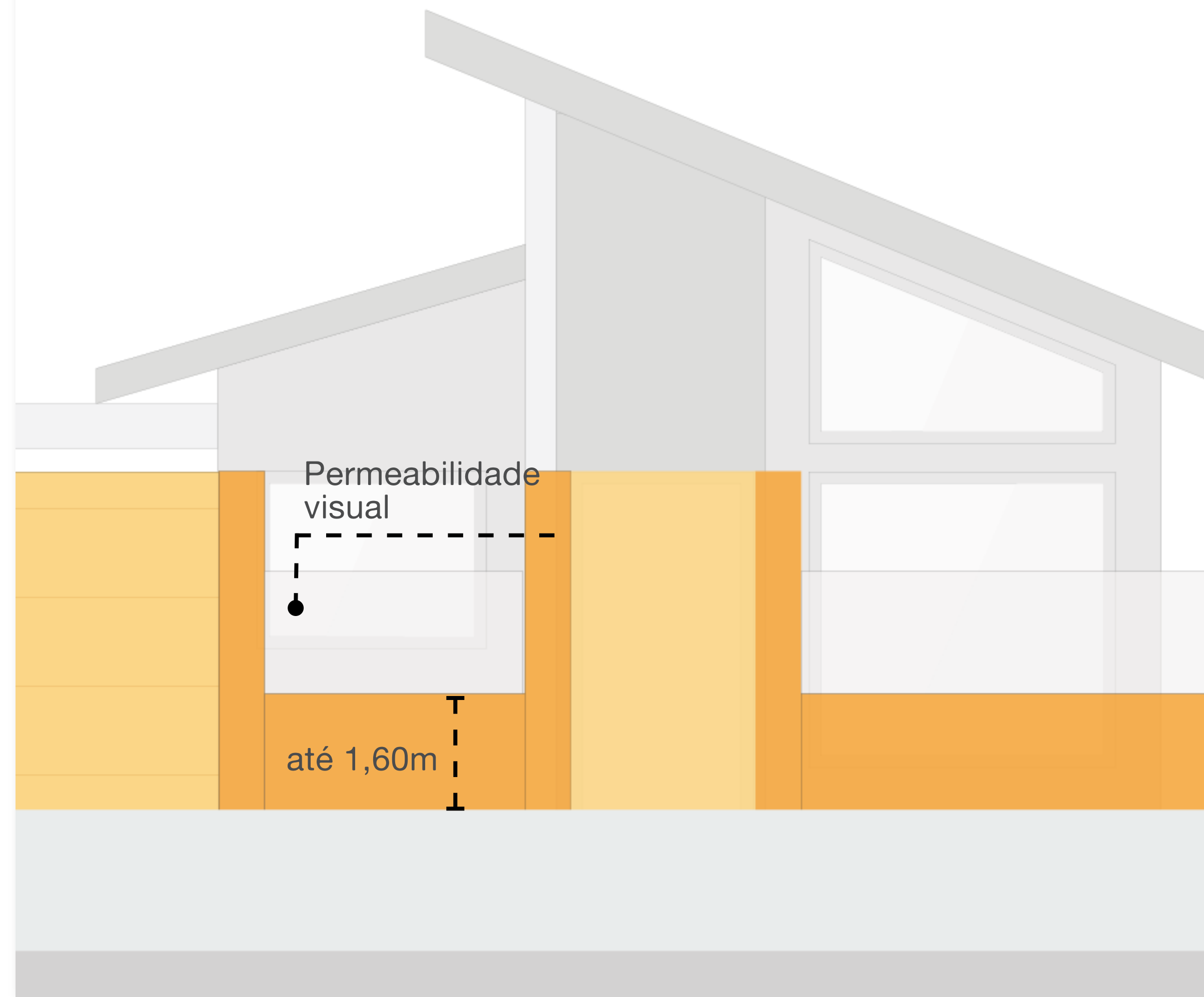
A vedação do terreno é **obrigatória** em:



A vedação do terreno é **facultativa** em:

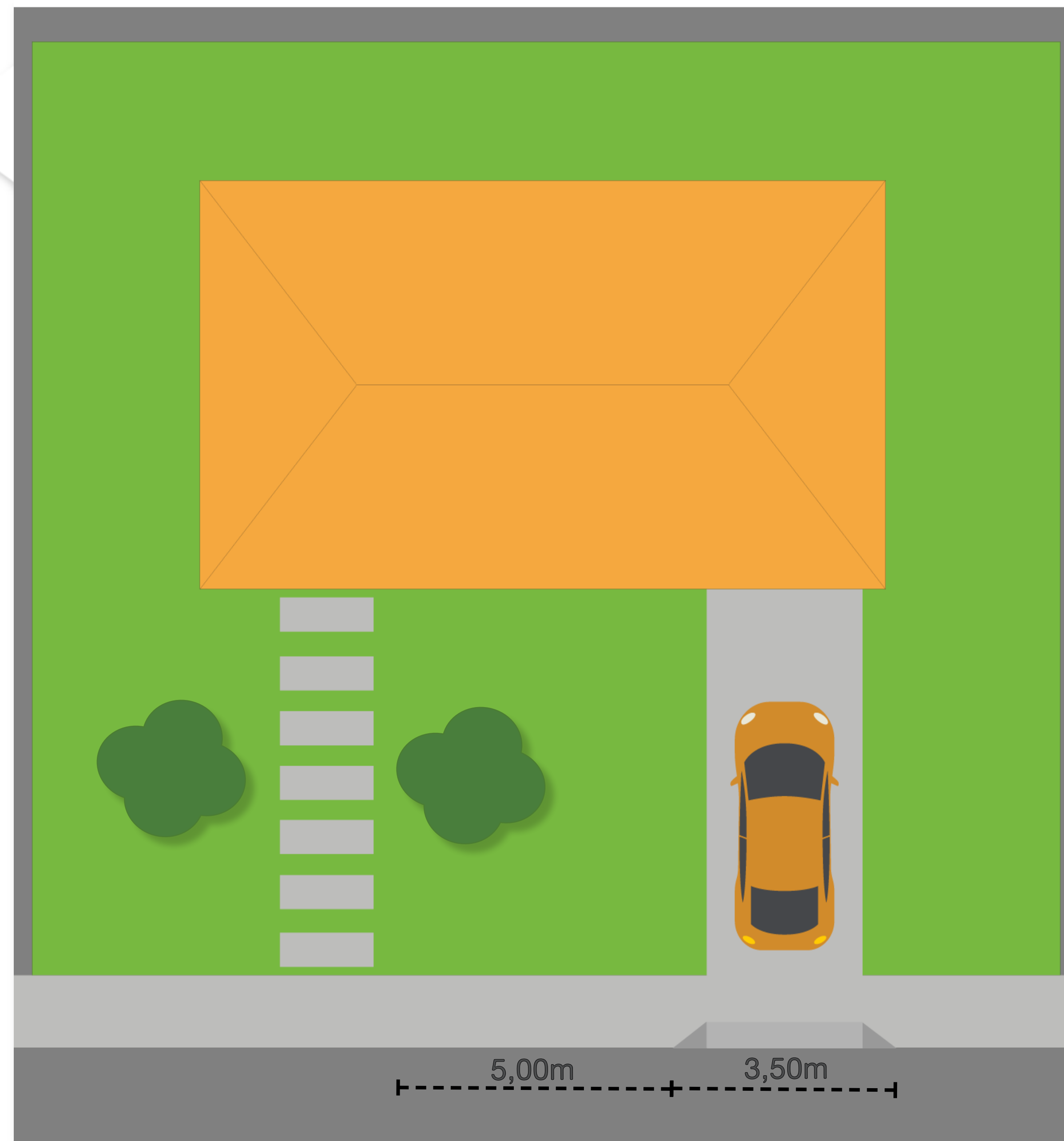


- Os **muros ou similares**, deverão ter altura **máxima de 1,60 m**, em relação ao nível da calçada;
- Acima de **1,60 m**, a vedação **deverá** garantir permeabilidade visual em **50%** do fechamento situado acima desta altura.



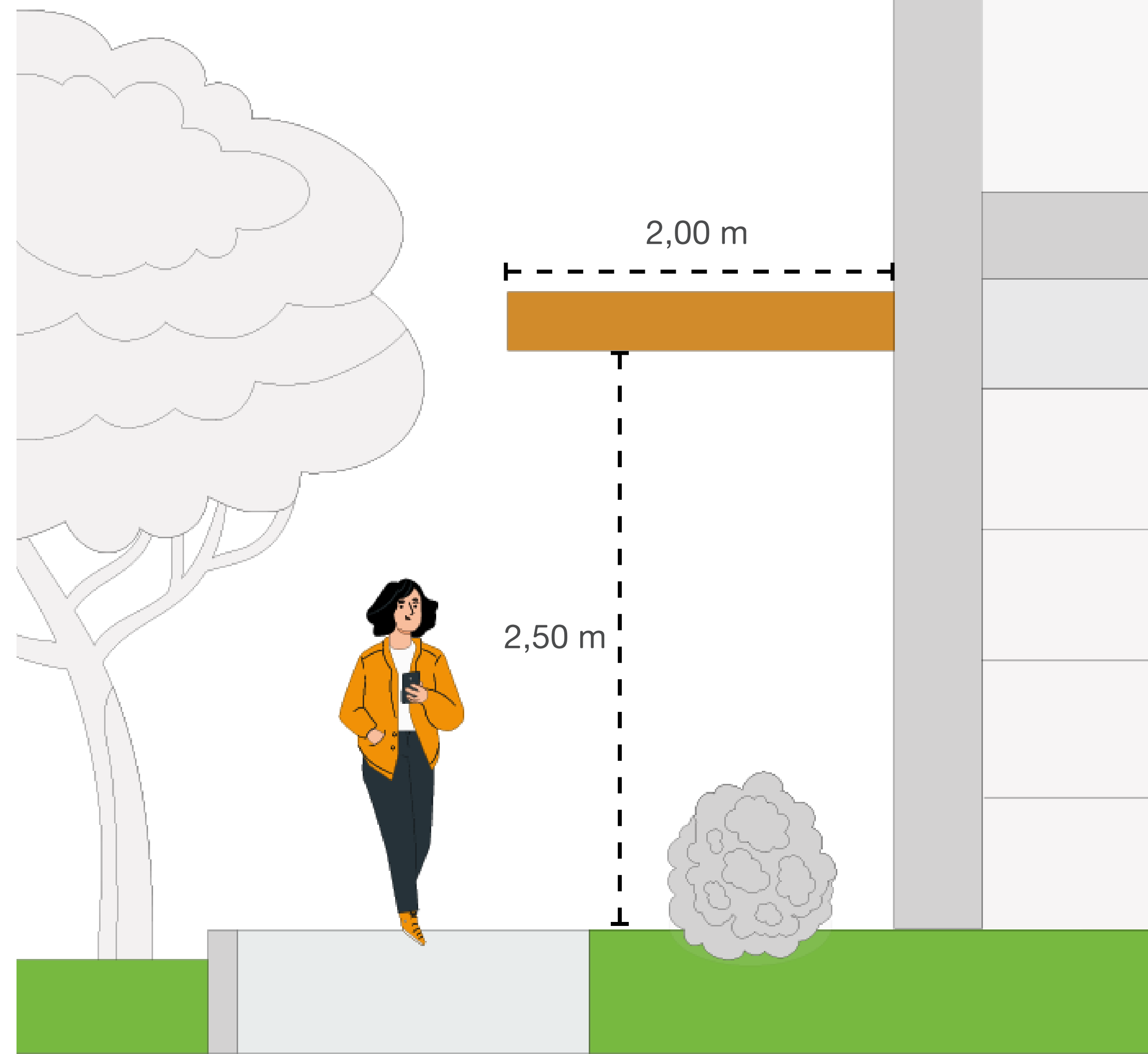
# Meio-fio e calçada

- O rebaixamento de meios-fios para acessos e saídas de veículos deverá ter extensão **máxima** de **3,50m**.
- Deverá ser reservada uma distância **mínima** entre rebaixos de **5,00m**.
- A calçada deverá estar de acordo com a **NBR 9050** e ao **padrão** definido pelo **município**.
- A faixa de serviço **deverá** ser arborizada, conforme Plano de Arborização Urbana.
- A construção da calçada é **obrigatória** para todas as obras, reformas e ampliações.



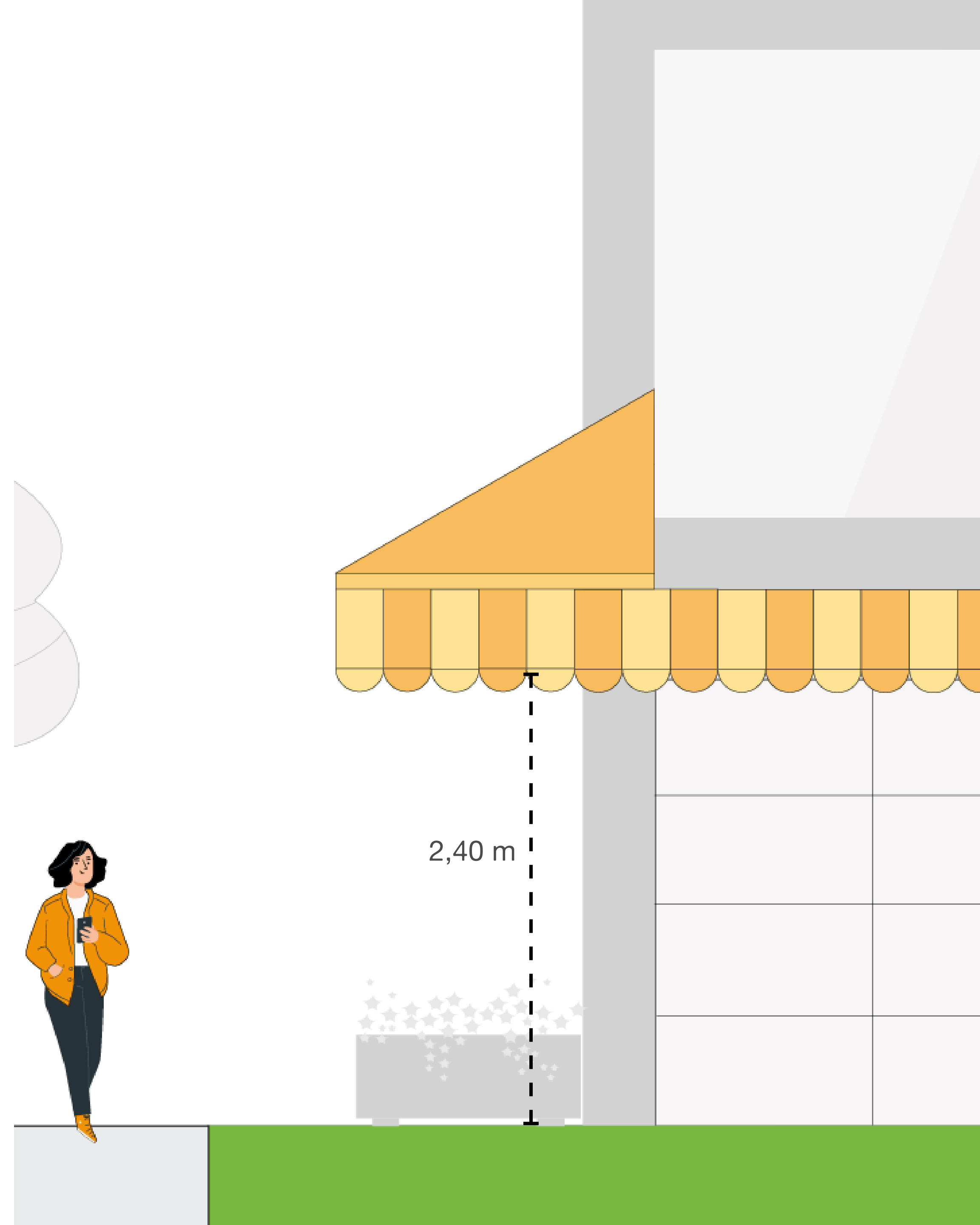
# Marquises

- A construção de **marquises** na **fachada** das edificações obedecerá às seguintes condições:
  - Largura máxima de **2,00m**;
  - Ter altura mínima de **2,50m** acima do nível da calçada;
  - Permitir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote;
  - Serem impermeabilizadas;
  - **Não** serem utilizadas como sacada.
- Será obrigatória a construção de marquise em edificações com mais de 1 pavimento, a ser construída nos logradouros de uso predominante comercial.



# Toldos

- A instalação de toldos na fachada das edificações obedecerão às seguintes condições:
  - Serem sempre em **balanço**;
  - Ter altura mínima de **2,40m** acima do nível da calçada;
  - **Não** prejudicar a arborização, iluminação pública e placas de utilidade pública;
  - **Não** exceder **50%** da área do afastamento frontal;
  - Respeitar a distância **mínima** de **0,25m** das divisas laterais.
- Os toldos em edificações na **Zona Turística Central**, deverão seguir as diretrizes dispostas em **regulamentação específica** referente às fachadas comerciais.



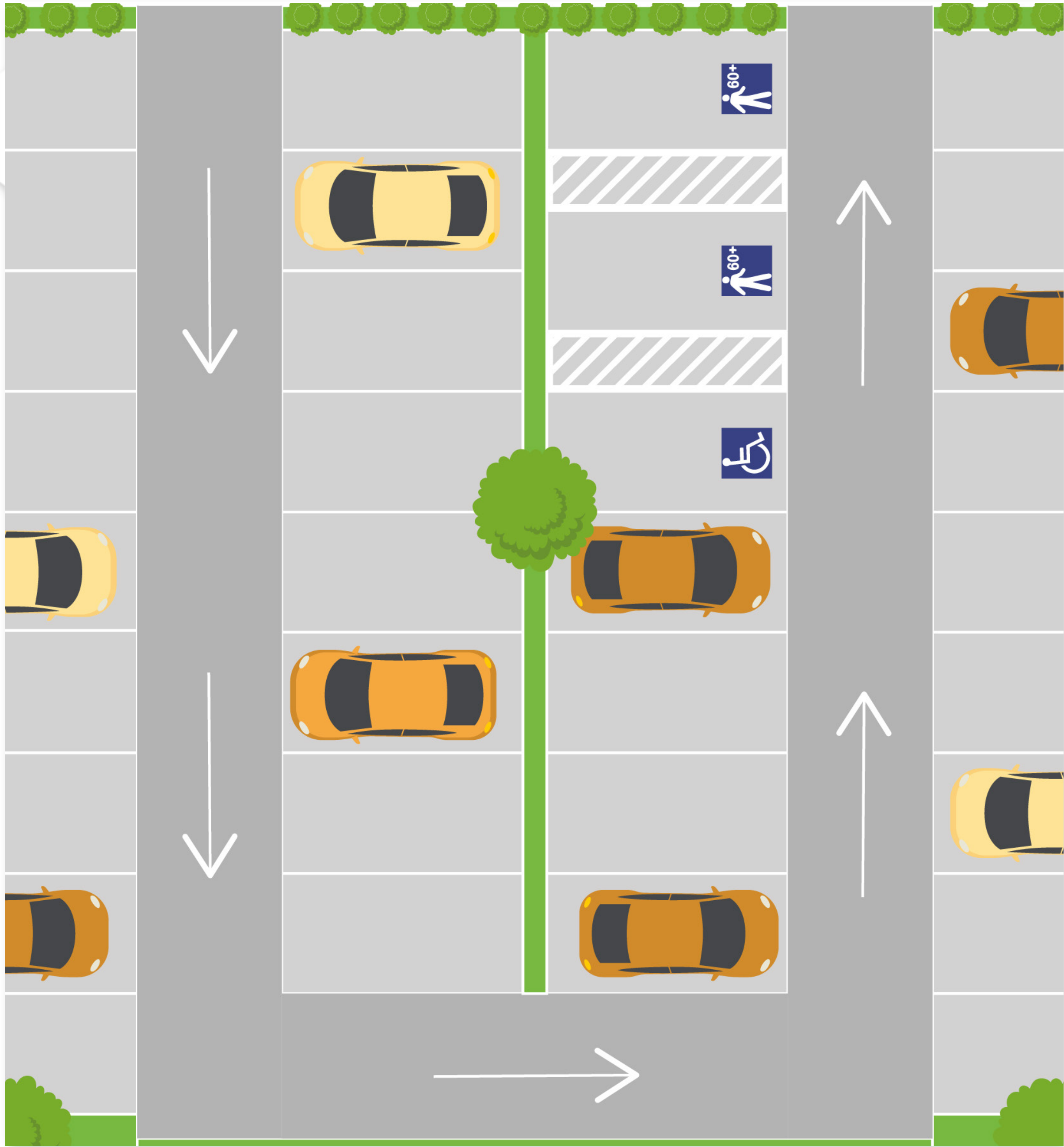
# Dos estacionamentos

As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento de veículos.

Tabela de Estacionamento para Edificações Residenciais		
Tipo	Área	nº. mínimo de vagas para automóvel
Edificação residencial unifamiliar	Qualquer área	1 vaga / unidade
Edificação residencial multifamiliar	$50\text{m}^2 > A > 150\text{m}^2$	1 vaga / unidade
	$A > 150\text{m}^2$	2 vagas / unidade

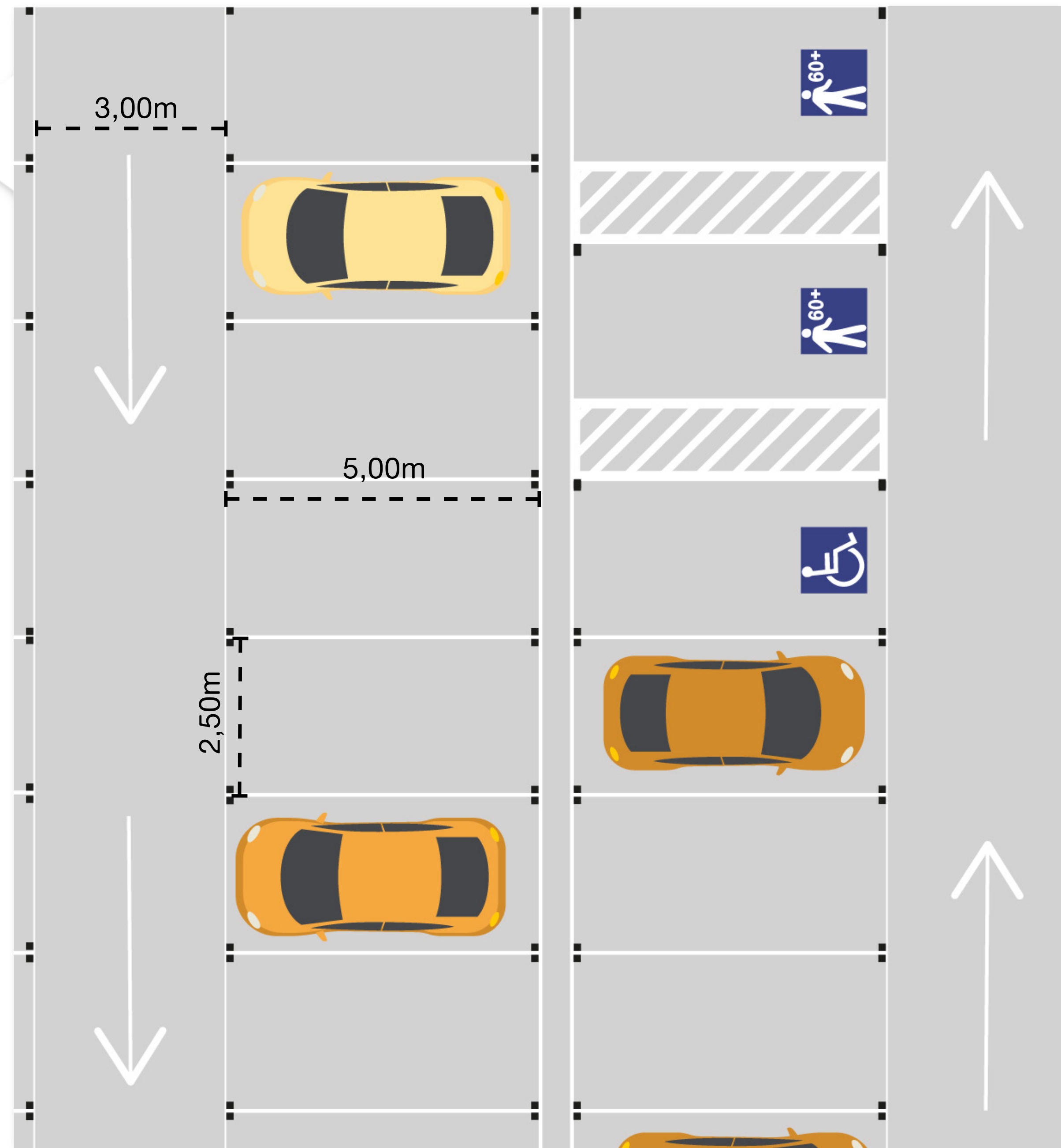
Tabela de Estacionamento para Edificações Não Residenciais	
Área	nº. mínimo de vagas para automóvel
$A \leq 500\text{m}^2$	1 vaga / $100\text{ m}^2$
$500\text{m}^2 < A \leq 1.500\text{ m}^2$	1 vaga / $250\text{ m}^2$
$1.500\text{m}^2 < A \leq 5.000\text{m}^2$	1 vaga / $350\text{ m}^2$

Quando o estacionamento **descoberto** for **arborizado**, deverá seguir a proporção de **1 árvore para cada 4 vagas**.



# Dos estacionamentos

- As áreas destinadas aos estacionamentos deverão atender as seguintes exigências:
  - Pé-direito mínimo de **2,30m**;
  - Circulação mínima de **3,00m** para mão única e **5,00m** para mão dupla;
  - No mínimo **2** vãos quando comportarem mais de **50** veículos;
  - Medidas mínimas de **2,50x5,00m**;
  - Reservar vagas preferenciais para idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.



# Regras de transição

Prazo das aprovações e licenciamento expedidos



**2**  
anos

- Os processos protocolados até a entrada em vigor desta Lei, serão analisados com base na legislação anterior.
- As obras com licenciamento concedido antes da vigência desta Lei, **deverão ser iniciadas** no prazo de validade do licenciamento, sendo **vedada a revalidação** do licenciamento para construção ou de aprovação do projeto.



# **PARTICIPAÇÃO POPULAR**

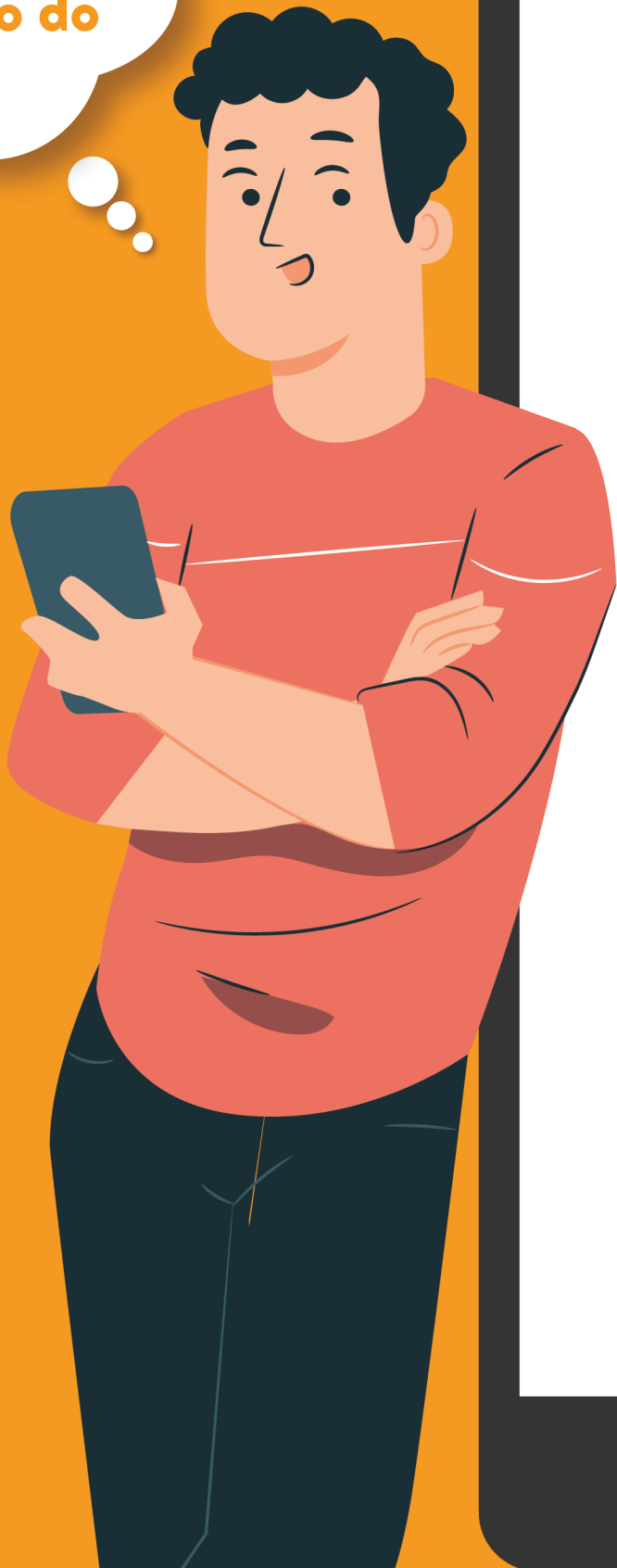
REVISÃO DO


# PLANO DIRETOR

TREZE TÍLIAS



Como eu posso acessar os materiais da Revisão do Plano diretor?





PLANO DIRETOR   LEGISLAÇÃO   CIDADES SUSTENTÁVEIS   MATERIAL PRODUZIDO   NOTÍCIAS   PARTICIPAÇÃO   CONTATO

REVISÃO DO

PLANO DIRETOR

TREZE TÍLIAS



MATERIAIS PRODUZIDOS

Confira as Minutas de Lei

Acompanhe em que etapa está o processo de Revisão do Plano Diretor

Etapa 1	Metodologia	Concluído
Etapa 2	Dados Técnicos	Concluído

01



PLANO DIRETOR   LEGISLAÇÃO   CIDADES SUSTENTÁVEIS   MATERIAL PRODUZIDO   NOTÍCIAS   PARTICIPAÇÃO   CONTATO

REVISÃO DO

PLANO DIRETOR

TREZE TÍLIAS

AUDIÊNCIA PÚBLICA

20 JANEIRO às 19:00h

Auditorio do Centro de Eventos Maria Theres Moser  
Avenida Antônio Carlos Altenburger, nº 46, Centro

Lei do Código de Edificações e Parcelamento do Solo

PARTICIPE!!

Contato

Você pode contribuir sobre a Lei do Código de Edificações e da Lei de Parcelamento do Solo até 29 de janeiro de 2026. Participe!

Nome

Digite seu nome

Email

Digite seu email

Assunto

Planejamento Urbano

Mensagem

Digite aqui a mensagem

Enviar

CINCATARINA

Central Executiva  
Gestão de Infraestruturas e Execução de Serviços

Endereço: Rua Nereu Ramos, 650, 1º andar, sala 102  
CINCATARINA - Centro - 89.580-005 - Fraiburgo/SC

Telefone: (48) 3380 1621

E-mail: pensartrezeτίας@cincatarina.sc.gov.br

02

# Audiência Pública

## Plano Diretor



**Contato:**

[pensartrezetalias@cincatarina.sc.gov.br](mailto:pensartrezetalias@cincatarina.sc.gov.br)

---



**Prazo:**

29/01/2026

---



**Pauta:**

- Parcelamento do Solo;
  - Código de Edificações.
- 



**Tempo de Fala:**

02 minutos

---



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

