



PROJETO DE LEI

Altera a Lei n. 17.492, de 22 de janeiro de 2018, que “Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina, e adota outras providências”, a fim de instituir reserva mínima de uso não residencial em loteamentos predominantemente residenciais.

Art. 1º O art. 2º da Lei n. 17.492, de 2018, passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos XXX e XXXI:

“Art. 2º (...)

XXX – reserva de uso não residencial (RUR): percentual mínimo da área loteável privada do empreendimento que deve ser destinado a atividades comerciais e de prestação de serviços de vizinhança, com acesso público e fachadas ativas, na forma desta Lei;

XXXI – zona de comércio e serviços de vizinhança (ZCSV): porção do projeto, contínua ou distribuída, constituída por lotes ou faixas voltados a comércio/serviços de baixa e média incomodidade, compatíveis com uso residencial circundante e com acessibilidade a pé.” (NR)

Art. 2º O art. 9º da Lei n. 17.492, de 2018, passa a vigorar acrescido do § 3º:

“Art. 9º (...)

§ 3º Nos projetos de parcelamento do solo com destinação predominantemente residencial, deverão ser observados os requisitos do art. 9-A quanto à reserva de uso não residencial.” (NR)

Art. 3º A Lei n. 17.492, de 2018, fica acrescida do Art. 9-A, com a seguinte redação:

“Art. 9-A. Os projetos de loteamento predominantemente residencial com área total superior a 5 (cinco) hectares ou que resultem em 100 (cem) lotes ou mais deverão prever reserva mínima de 10% (dez por cento) da área loteável privada para constituição de Zona de Comércio e Serviços de Vizinhança (ZCSV).

§ 1º Para fins do caput, considera-se área loteável privada a área destinada a lotes de propriedade privada no empreendimento, excluídas as áreas públicas (sistema viário, áreas verdes e institucionais) e as faixas não edificáveis e APPs.

§ 2º A ZCSV poderá ser atendida por:

I – quadras ou lotes especificamente destinados a comércio/serviços, incluindo, mas não se limitando:

- a) minimercados, mercados, e/ou supermercados;
- b) farmácias;
- c) restaurantes e/ou lanchonetes;
- d) panificadoras;
- e) *petshops*.

II – faixas ativas ao longo de vias coletoras/arteriais, com frentes mínimas e continuidade de calçadas;

III – terrenos não residenciais em condomínios urbanísticos de lotes, quando admitidos pela legislação municipal.

§ 3º A ZCSV deverá atender a critérios mínimos de acessibilidade e mobilidade a pé, com calçadas contínuas, ligações seguras às áreas residenciais e proibição de barreiras físicas que impeçam o acesso público.

§ 4º Fica vedada, na ZCSV, a instalação de atividades incompatíveis com vizinhança residencial segundo a legislação municipal (alto impacto, alto risco), mantendo-se a compatibilização de usos prevista no plano diretor.

§ 5º O Plano Diretor ou a lei municipal de uso e ocupação do solo poderá:

I – ajustar o percentual da RUR entre 5% e 15%, desde que fundamentado em estudos técnicos de mobilidade, centralidades e adensamento;

II – definir exceções para ZEIS e empreendimentos de pequeno porte, ou para áreas situadas a até 600 m de centralidade comercial previamente consolidada, demonstrada nos instrumentos municipais de planejamento.

§ 6º Na ausência de norma municipal específica, aplica-se o percentual mínimo de 10% previsto no *caput*.

§ 7º O atendimento da RUR deverá constar do quadro de áreas e da planta urbanística, com identificação da ZCSV, parâmetros de uso/ocupação e compromissos de implantação das calçadas e fruição pública.

§ 8º É admitida compensação intraprojeto da ZCSV entre etapas de um mesmo empreendimento, desde que mantido o percentual mínimo global e assegurado o atendimento nos primeiros estágios de ocupação.” (NR)

acrescido do § 4º: Art. 4º O art. 19 da Lei n. 17.492, de 2018, passa a vigorar

“Art. 19 (...)

§ 4º A autoridade licenciadora verificará, no curso do licenciamento urbanístico-ambiental, o atendimento da RUR e da ZCSV, devendo exigir as peças gráficas e memoriais

que a comprovem, sem prejuízo de outras exigências legais.”
(NR)

Art. 5º A Lei n. 17.492, de 2018, fica acrescida do Art. 19-B,
com a seguinte redação:

“Art. 19-B. O registro do parcelamento, nos termos do art. 19-A, deverá ser instruído com certidão da autoridade licenciadora atestando o cumprimento da RUR prevista no art. 9-A.” (NR)

Art. 6º O art. 12 da Lei n. 17.492, de 2018, passa a vigorar
acrescido do § 3º:

“Art. 12 (...)

§ 3º Os Planos Diretores deverão compatibilizar a implantação da ZCSV com a rede de centralidades urbanas e com a política de mobilidade, definindo requisitos urbanísticos locais (gabaritos, permeabilidade de fachadas, integração cicloviária e de transporte coletivo).” (NR)

Art. 7º. Esta Lei aplica-se aos pedidos de diretrizes e licenciamento protocolados após 180 (cento e oitenta) dias da publicação. Projetos protocolados anteriormente permanecem regidos pelas normas então vigentes.

Art. 8º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei para detalhar métricas urbanísticas e formas de comprovação da RUR e da ZCSV.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Junior Cardoso
Deputado Estadual

JUSTIFICATIVA

A proposta busca enfrentar a formação de bairros exclusivamente residenciais — com pouca oferta de farmácias, mercados e serviços cotidianos — que impõem deslocamentos motorizados, encarecem a infraestrutura e reduzem a vitalidade urbana.

Para isso, institui, como norma geral estadual, a reserva mínima de 10% da área loteável privada, em novos loteamentos predominantemente residenciais de maior porte, para zona específica de comércio e serviços de vizinhança, implantada em distância caminhável e com acessibilidade adequada.

Espera-se, com isso, aproximar moradia e serviços essenciais, reduzir deslocamentos obrigatórios, fortalecer economias locais e otimizar redes públicas, com segurança jurídica assegurada por identificação da área reservada nas peças do projeto, prazos de transição razoáveis e possibilidade de compensação intraprojeto.

Trata-se de medida simples, proporcional e eficaz para qualificar a urbanização catarinense, a qual solicita a aprovação desta proposição ao Nobres Pares.

Sala das Sessões,

Junior Cardoso
Deputado Estadual



ELEGIS
Sistema de Processo
Legislativo Eletrônico

Documento assinado eletronicamente por **Silvio Cardoso Junior**, em 13/08/2025, às 10:40.
