



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 4.506, DE 27 DE OUTUBRO DE 2022**

Altera, acresce, reprimatina e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008, que “Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Santa Luzia”.

O povo do Município de Santa Luzia, por seus representantes votou, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 3º da Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º Constituem-se como parte desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Delimitação dos perímetros das Zonas Urbana, de Expansão Urbana e Rural e delimitação das Zonas de Ocupação e Uso do Solo e das Áreas de Diretrizes Especiais;
- II - Anexo III – Hierarquização do Sistema Viário;
- III - Anexo IV – Classificação dos usos;
- IV - Anexo V – Usos não residenciais - Repercussões negativas;
- V - Anexo VI – Usos admitidos na ADE Centro Histórico;
- VI - Anexo VII – Medidas mitigadoras do impacto das atividades no trânsito de veículos;
- VII - Anexo VIII – Características Geométricas das Vias; e
- VIII - Anexo IX – Centro Histórico – Subáreas de Proteção.”

Art. 2º O § 1º e a alínea “e” do § 2º do art. 5º, ambos da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º .....

.....

§ 1º As áreas de Adensamento Preferencial constituem a Zona de Ocupação Controlada – 1 (ZOC-1) e a Zona de Ocupação Controlada – 2 (ZOC-2), são aquelas que privilegiam a integração dos vários usos e atividades, desde que conviventes com a vizinhança, compreendendo áreas destinadas a todas as tipologias de ocupação e uso do solo.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

§ 2º .....

e) as Zonas de Ocupações Especiais (ZOE), são zonas destinadas aos usos não residenciais, com ocupação destinada à fins institucional, industrial e à equipamentos comerciais de grande porte.

.....”

Art. 3º O § 3º do art. 6º da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º .....

§ 3º As diretrizes municipais para a elaboração de projetos de parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana (ZEU) deverão ser elaboradas em conjunto com o órgão ambiental municipal e submetidas à aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente - CODEMA.”

Art. 4º Ficam acrescidos os seguintes §§ 3º a 5º ao art. 11 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

“Art.11. ....

§ 3º As alterações de parcelamento que não impliquem alteração de imóveis públicos poderão ocorrer por meio de modificação de Parcelamento, nos termos do Art. 40, desta Lei Complementar.

§ 4º As alterações de parcelamento que impliquem alteração de imóveis públicos poderão ocorrer por meio de Reparcelamento, nos termos do Art. 40-A, desta Lei Complementar.

§ 5º Poderá ser proposto o Parcelamento Vinculado, casos em que o parcelamento contempla também a ocupação de lote.”

Art. 5º O *caput*, o inciso I e o inciso XVI do *caput* do art. 12 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido do seguinte inciso XX ao seu *caput* e dos seguintes §§ 3º e 4º:

“Art. 12. Os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos abaixo discriminados, além do que for estabelecido nas diretrizes pelo Município:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

I - não poderá ser executado parcelamento do solo que resulte em lotes com área menor de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros) lineares em Zona Urbana e Expansão Urbana, excetuando-se:

a) os parcelamentos de interesse social de exclusiva iniciativa e responsabilidade do Poder Público, nos quais poderão ser utilizados parâmetros especiais definidos pelo Município em acordo com o Plano Diretor;

b) as áreas situadas em ZOE e ZOC-4, onde os lotes terão área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros) lineares;

c) as áreas situadas no Setor Especial 2 (SE 2), onde serão aplicadas as áreas mínimas dos lotes previstas na Seção VII do Capítulo III desta Lei Complementar;

d) as áreas situadas nas ZEIS-1 e nas ZEIS-2;

e) os parâmetros específicos da ADE Centro Histórico;

.....  
XVI - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial, delimitada de acordo com os seguintes critérios:

a) ao longo das águas correntes e dormentes a faixa não edificável será delimitada a partir da cota de máxima cheia;

b) caso não existam faixas de domínio público, a faixa não edificável será delimitada a partir de elementos físicos externos às rodovias, ferrovias e dutos;

.....  
XX - a área máxima dos lotes será limitada a 6 (seis) vezes a área mínima do Zoneamento, excetuando-se:

a) nas áreas situadas em ZOC-4, onde a área máxima dos lotes será delimitada a 12 (doze) vezes a área mínima do zoneamento;

b) nas áreas situadas em ZOE, onde a área máxima dos lotes será delimitada em 50 (cinquenta) vezes a área mínima do zoneamento.

§ 3º Caso haja previsão de “Área Remanescente” no projeto de parcelamento, estas não serão consideradas no cômputo da área total da gleba para efeito de cálculo do percentual de áreas públicas no projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, de que trata o inciso VII, desde que não exceda a extensão máxima prevista no inciso VI deste artigo, e estarão sujeitas a cumprirem demais parâmetros técnicos a critérios dos analistas do processo, através de solicitação fundamentada.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 4º Poderá ser afastado o parâmetro previsto na alínea b, inciso XX deste artigo, nos casos de Parcelamento Vinculado, desde que a ocupação não prejudique conexões viárias com logradouros existentes ou planejados.”

Art. 6º O art. 16 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes §§ 3º e 4º:

“Art. 16. As diretrizes urbanísticas deverão ser emitidas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do protocolo do pedido, e poderão ser elaboradas conjuntamente pela Agência de Desenvolvimento Metropolitano e por município integrante da região metropolitana, constituindo diretrizes urbanísticas integradas.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de sua entrega ao requerente, prorrogável por igual período no qual o projeto deverá ser apresentado sob pena de caducidade.

§ 2º Se, durante o prazo acima mencionado, houver modificação do planejamento federal, estadual ou municipal, as diretrizes serão revistas e o loteador será cientificado para proceder às alterações necessárias.

§ 3º É responsabilidade do Executivo providenciar, quando for o caso, a manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Municipal, que deverão se pronunciar acerca da aprovação das diretrizes dentro do prazo previsto neste artigo.

§ 4º Havendo previsão legal para a manifestação fundamentada de Conselho Municipal competente, deve ser respeitado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, suspendendo-se o prazo previsto no caput durante esta análise.”

Art. 7º O inciso V do *caput* do art. 32 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32. ....  
.....

V - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especial, delimitada de acordo com os seguintes critérios:

a) ao longo das águas correntes e dormentes a faixa não edificável será delimitada a partir da cota de máxima cheia;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

b) caso não existam faixas de domínio público, a faixa não edificável será delimitada a partir de elementos físicos externos às rodovias, ferrovias e dutos.

.....”

Art. 8º O parágrafo único do art. 34 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 34. ....”

Parágrafo único. Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com as normas municipais, ou havendo incorreções, o requerente deve atender as exigências formuladas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento, dispondo o Município do prazo de 60 (sessenta dias) para o reexame.”

Art. 9º O título da Seção VIII do CAPÍTULO III da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

### “Seção VIII

#### **Da Modificação de Parcelamento e Reparcelamento**

.....”

Art. 10. O *caput* e os §§ 1º e 2º do art. 40 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. Modificação de Parcelamento é a divisão ou alteração das dimensões de lote ou conjunto de lotes pertencentes a parcelamento do solo para fins urbanos aprovado, que não implique em alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários previstas no parcelamento original.

§ 1º O processo de Modificação do Parcelamento observará, no que couber, o processo de Desmembramento.

§ 2º No processo de Modificação do Parcelamento não é permitida a redução do quantitativo de lotes existentes no parcelamento original.

.....”

Art. 11. Fica acrescido o seguinte art. 40-A à Lei Complementar nº 2.835, de 2008:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

“Art. 40-A. Reparcelamento é a divisão ou alteração das dimensões de lote ou conjunto de lotes pertencentes a parcelamento do solo para fins urbanos aprovado, que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários previstas no parcelamento original.

§ 1º A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento dependa de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original.

§ 3º Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º Aplica-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para loteamento.”

Art. 12. O inciso II e o inciso III do *caput* do art. 68 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes incisos IV a VII ao seu *caput* e dos seguintes §§ 5º a 9º:

“Art. 68. ....

II - os usos do grupo I têm sua localização permitida nos zoneamentos ZOC-1, ZOC-2, ZOC-3 e ZOE;

III - os usos do grupo I poderão localizar-se no zoneamento ZOC-4, mediante licenciamento de Trânsito e Transportes;

IV - os usos do grupo II têm sua localização permitida nos zoneamentos ZOC-1, ZOC-2 e ZOE;

V - os usos do grupo II poderão localizar-se no zoneamento ZOC-3, mediante Licenciamento de Trânsito e Transportes;

VI - os usos não residenciais não definidos no Anexo IV têm sua localização permitida nos zoneamentos ZOC-1, ZOC-2, ZOC-3, ZOC-4 e ZOE;

VII - os usos não residenciais não definidos no Anexo IV poderão localizar-se no zoneamento ZOC-5 mediante autorização expressa da associação de moradores ou do condomínio com atuação na área do uso pretendido, registrada em Ata da Assembleia que deliberar sobre a autorização.

.....



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 5º A permissão de localização de usos não residenciais de que trata este artigo ocorrerá sem prejuízo dos licenciamentos Ambiental, Urbanístico, Sanitário, de Trânsito e Transportes, de Segurança Contra Incêndio e Pânico ou demais licenciamentos complementares, quando assim a legislação específica estabelecer.

§ 6º Na Zona Rural e na Zona de Expansão Urbana as atividades das Indústrias Extrativas, descritas no item B da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), somente serão admitidas desde que atendidas às disposições legais aplicáveis.

§ 7º Na Zona Urbana somente poderão ser extraídos minerais de uso direto na construção civil (somente pedra, cascalho, areia e argila), incluindo o beneficiamento associado, atendidas as disposições legais aplicáveis e devidamente licenciada pelos órgãos competentes.

§ 8º As atividades descritas nos §§ 6º e 7º dependerão de prévia autorização da Comissão Municipal de Política Urbana para início das atividades ou para a renovação de licenças e autorizações de qualquer tipo.

§ 9º Para que a Comissão Municipal de Política Urbana seja provocada nos termos dos §§ 6º, 7º e 8º, deve ser protocolado Relatório Técnico Ambiental, o qual abordará impactos e eventuais medidas mitigadoras e compensatórias da indústria extrativista que se pretende instalar ou renovar a licença.”

Art. 13. O *caput*, a Tabela 2 e os §§ 1º e 2º do art. 81 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 81. A ocupação das Zonas Urbana e de Expansão Urbana deverá obedecer aos parâmetros da Tabela 2 abaixo e aos demais parâmetros definidos neste artigo.

TABELA – 2

Zona	Coefficiente Básico (CAb)	Coefficiente Máximo (CAm)	Quota de Terreno por Unidade Habitacional	Taxa de Permeabilidade
ZOC-1	2,5	3,25	30 m <sup>2</sup> /un	20%
ZOC-2	1,5	1,95	40 m <sup>2</sup> /un	20%
ZOC-3	1,0	1,3	60 m <sup>2</sup> /un	20%
ZOC-4	0,4	0,55	500 m <sup>2</sup> /un	70%
ZOC-5	0,8	1,04	Igual a área do lote	40%
ZOE	1,0	1,3	1000 m <sup>2</sup> /un	10%
SE-2	Conforme § 2º deste artigo			



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 1º Em terreno constituído de partes situadas em zonas diferentes, prevalecerão às determinações de uso e ocupação incidentes sobre a parte de maior área.

§ 2º A ocupação de terrenos em áreas de Tombamento do Centro Histórico de Santa Luzia, estabelecida pelo Dossiê de Tombamento Estadual de 1998, e correspondente ao conjunto das áreas dos imóveis de preservação rigorosa e dos imóveis sujeitos a controle obedecerão aos seguintes critérios:

I - aqueles localizados no SE2 (Setor Especial 2) - Centro Histórico, deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise prévia, caso a caso;

II - aqueles localizados no perímetro de proteção subdividido em Sub Área I, II, III e IV, conforme o Anexo IX obedecerão aos parâmetros definidos na Tabela 3, abaixo, e deverão ser encaminhados ao IEPHA para análise e anuência prévia, caso a caso;

III - na Sub-Área I será permitido apenas o uso residencial unifamiliar e as novas construções deverão ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento frontal máximo de 4 m (quatro metros), visando permitir a preservação de maior área verde nas encostas;

IV - na Sub-Área II e Sub-Área III serão permitidos apenas o uso residencial unifamiliar e as novas construções deverão ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento máximo de 4 m (quatro metros);

V - na Sub-Área IV será permitido o uso misto: comercial, residencial e serviços e as novas construções deverão ser feitas no alinhamento da via pública ou com afastamento máximo de 4 m (quatro metros).

.....”

Art. 14. O art. 81-B da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes §§ 1º a 3º:

“Art. 81-B. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área líquida total da edificação e a área do lote. Sendo o CA Básico o limite da área líquida total outorgada sem compensação pecuniária e o CA máximo o limite de área líquida outorgada de maneira onerosa.

§ 1º São descontados do somatório de área líquida:

I - área destinada a estacionamentos de veículos, exceto se situada em edifícios garagem;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

II - áreas destinadas à atividade de uso comum em edificações residenciais multifamiliares e em edificações de uso não residencial;

III - áreas mínimas exigidas para a circulação coletiva, horizontal e vertical;

IV - varandas abertas situadas em unidades residenciais que tenham área total equivalente até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;

V - caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e subestação;

VI - abrigos para instalações e depósitos de gás;

VII - compartimentos destinados a depósitos de lixo;

VIII - guarita de até 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

IX - zeladoria de até 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), desde que dotada de instalação sanitária;

X - antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico;

XI - área equivalente a até 20% (vinte por cento) da do pavimento imediatamente abaixo, em edificações na cobertura, integrante de unidade residencial, desde que a área total edificada na cobertura não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da do pavimento imediatamente inferior.

§ 2º O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) deve ter área líquida considerada seguinte forma:

I - pé direito até 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5;

II - pé direito superior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2,0 m (dois metros).

§ 3º Será admitido pé-direito superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) sem acréscimos de área líquida, desde que fundamentado por razões técnicas apresentadas pelo responsável pelo projeto arquitetônico.”

Art. 15. O art. 81-C da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 81-C. Ficam isentos de pagamento referente à outorga onerosa do direito de construir:

I - implantação equipamentos públicos comunitários;

II - produção de habitações de interesse social promovidas, exclusivamente, pelo poder público;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

III - estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus.

§ 1º A utilização do benefício previsto neste artigo sujeita o empreendedor à manutenção dos estabelecimentos culturais, conforme a hipótese do inciso III, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contado da data da emissão do alvará de localização e funcionamento da atividade.

§ 2º O descumprimento do disposto no § 1º deste artigo sujeita o infrator à transferência, ao Executivo, de valor equivalente ao potencial construtivo excedente, calculado conforme a fórmula expressa no art. 81-B, utilizando-se valor atualizado do valor de mercado do metro quadrado do terreno.”

Art. 16. Fica acrescido o seguinte art. 81-D à Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

“Art. 81-D. Os recursos provenientes da cobrança da outorga onerosa do direito de construir devem ser destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e serão, preferencialmente, direcionados para a aplicação de regularização fundiária e de planejamento e execução de programas de projetos habitacionais de interesse social.”

Art. 17. Os incisos I, II e III do *caput* e o § 2º do art. 82 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes §§ 3º a 9º:

“Art. 82. ....

I - de 01 a 02 pavimentos, poderá a construção ser edificada nas divisas;

II - de 03 a 04 pavimentos deverá ser respeitado afastamento de 2,00 m (dois metros);

III - a partir do disposto no inciso II, os afastamentos laterais e de fundos seguem a proporção de mais 50 cm (cinquenta centímetros) para cada 2 (dois) pavimentos.

§ 2º Para fins de contabilizar pavimentos, será considerado o pé-direito estrutural da edificação.

§ 3º Caso o pé-direito estrutural seja superior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), a cada seção de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura da edificação será considerado mais um pavimento.

§ 4º Para fins de definição dos afastamentos laterais e de fundos considera-se, para cada divisa, o primeiro pavimento como sendo o pavimento cuja cota de nível da laje de piso esteja mais próxima da cota altimétrica do ponto médio da respectiva divisa.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 5º Acima da altura do pé-direito estrutural do último pavimento edificado sem afastamentos, os elementos construtivos nas divisas tais como telhados, platibandas, muros de divisa etc., serão limitados a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

§ 6º Os afastamentos laterais e de fundos não poderão ser menores, que 80 cm (oitenta centímetros), salvo nos casos em que é facultado edificar nas divisas.

§ 7º Elementos arquitetônicos da edificação, como brises, jardineiras, elementos decorativos, elementos estruturais, sistemas de ar condicionado e plataformas técnicas poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 80 cm (oitenta centímetros).

§ 8º Beirais e marquises poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 80 cm (oitenta centímetros).

§ 9º Para todos os casos, deverá ser observado o disposto no art. 1.301 da Lei Nacional nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”.

Art. 18. Ficam acrescidos os seguintes §§ 3º a 5º ao art. 83 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

“Art. 83. ....  
.....

§ 3º Exceuem-se da obrigatoriedade de conformidade às disposições deste artigo os compartimentos definidos nos incisos VI, VII e VIII do § 1º do art.81-A.

§ 4º Elementos arquitetônicos da edificação, como brises, jardineiras, elementos decorativos, elementos estruturais, sistemas de ar condicionado e plataformas técnicas poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelo afastamento frontal em até 60 (sessenta) centímetros.

§ 5º Beirais e marquises poderão avançar sobre as áreas delimitadas pelo afastamento frontal em até 1,20 m (um metro e vinte centímetros).”

Art. 19. O *caput* do art. 84 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes §§ 1º a 6º:

“Art. 84. A Taxa de Permeabilidade é a proporção da área descoberta permeável ou vegetada sobre terreno natural, que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, em relação à área total do terreno.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 1º A utilização de sistemas de pisos permeáveis ou drenantes será considerada para o cálculo da Taxa de Permeabilidade utilizando-se coeficiente de infiltração discriminado em manual técnico elaborado pelo fabricante do produto.

§ 2º A área de cobertura da edificação poderá ser considerada para fins de atendimento de até 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade mínima exigida para o zoneamento desde que sejam utilizados sistemas de caixas de captação e drenagem que colem toda a água pluvial recebida na cobertura da edificação.

§ 3º O órgão licenciador municipal poderá, a qualquer momento, exigir a apresentação de ensaios, estudos e manuais técnicos que atestem as características de infiltração fornecidas pelo fabricante de produto a ser utilizado no sistema de pisos permeáveis ou drenantes e no sistema de caixas de captação e drenagem.

§ 4º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Permeabilidade exigida para o zoneamento deverá ser disponibilizada na forma de área vegetada sobre terreno natural.

§ 5º A área vegetada sobre terreno natural não será contabilizada na Taxa de Permeabilidade caso haja locação de projeção de vagas de estacionamento sobre a referida área vegetada.

§ 6º Lei específica deverá detalhar os dispositivos constantes deste artigo, assim como dispor sobre possibilidades alternativas de atendimento ao parâmetro urbanístico de Taxa de Permeabilidade.”

Art. 20. O *caput* do art. 85 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes §§ 1º a 8º:

“Art. 85. Os estacionamentos para veículos deverão ser dimensionados nas proporções definidas pelo Anexo VII.

§ 1º A quantidade de vagas mínimas definidas pelo Anexo VII deverá ser de vagas livres.

§ 2º Caso o empreendimento possua vagas para motocicletas, estas deverão ter dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) x 1,00 m (um metro) e estar devidamente demarcadas.

§ 3º Salvo em edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar ou residencial multifamiliar que tenham acessos independentes para cada unidade, serão reservados 2% (dois por cento) do total das vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

§ 4º Em edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar que tenham acessos compartilhados e apresentem vagas vinculadas às unidades, o percentual de vagas de estacionamento para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida que trata o § 3º deverá ser adicional, estar localizado em área comum e ficar à disposição da administração do condomínio.

§ 5º Em edificações de uso não-residencial, serão reservados 5% (cinco por cento) do total das vagas de estacionamento para pessoas idosas.

§ 6º Na hipótese de o percentual previsto no § 3º resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de uma vaga de estacionamento para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 7º Ressalvado o disposto no § 6º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto nos §§ 3º e 5º resultar em número fracionado, as casas decimais da fração serão desprezadas.

§ 8º As vagas especiais, reservadas para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e para idosos, deverão estar devidamente sinalizadas e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas da ABNT vigentes.”

Art. 21. Fica acrescido o seguinte art. 85-A à Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

“Art. 85-A. A Quota de Terreno por Unidade Habitacional é a relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais nele permitido.”

Art. 22. O § 2º do art. 97 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 97. ....  
.....

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.”

Art. 23. O parágrafo único do art. 98 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 98. ....

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.”



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

Art. 24. O § 2º do art. 100 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 100. ....

.....

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.”

Art. 25. Fica acrescido o seguinte parágrafo único ao art. 101 da Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

“Art. 101. ....

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta Genérica de Valores, utilizada para o cálculo do IPTU.”

Art. 26. O Anexo III da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 27. O Anexo VII da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

### Anexo VII –Medidas Mitigadoras do Impacto das Atividades no trânsito de veículos

#### A) Número mínimo de vagas de estacionamento para veículos leves<sup>1</sup>– Uso Residencial

Categoria de uso	Classificação viária	Número mínimo de vagas para veículos leves
Uso residencial unifamiliar	Independente da classificação viária	Sem exigência
Uso residencial multifamiliar <sup>2</sup>	Via de Ligação Regional ou Arterial	01 vaga por unidade habitacional, para unidades com área construída igual ou inferior a 90m <sup>2</sup> 02 vagas por unidade habitacional, para unidades com área construída superior a 90m <sup>2</sup>
	Via Coletora ou Local	01 vaga por unidade habitacional
<b>Notas:</b> (1) As vagas a que se referem a Tabela A terão dimensão mínima de 2,50m x 4,50m. (2) Para Residenciais multifamiliares com mais de 60 unidades habitacionais, será exigido um acréscimo de 10% do total de vagas exigidas, destinadas para visitantes. Estas vagas deverão estar diferenciadas no projeto arquitetônico apresentado. Será ainda exigido que indique bicicletário ou paraciclo na proporção de uma bicicleta por cada unidade habitacional.		

#### B) Número mínimo de vagas de estacionamento para veículos leves<sup>1</sup>– Uso não-residencial

Categoria de uso	Área líquida (AL)	Número mínimo de vagas para veículos leves
Uso não-residencial	AL igual ou inferior a 300m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 100m <sup>2</sup>
	AL superior a 300m <sup>2</sup> e AL igual ou inferior a 500m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 75m <sup>2</sup>
	AL superior a 500m <sup>2</sup> e AL igual ou inferior a 1.000m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 60m <sup>2</sup>
	AL superior a 1.000m <sup>2</sup>	17 vagas; mais 01 vaga a cada 300m <sup>2</sup>
<b>Nota:</b> (1) As vagas a que se referem a Tabela B terão dimensão mínima de 2,30m x 4,50m.		

Observação: Para Tabela A e para Tabela B, as vagas de estacionamento para veículos leves que estejam implantadas paralelas ao sentido de circulação dos veículos deverão possuir 5,00m de comprimento.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

### C) Número mínimo de vagas para carga e descarga – Uso não-residencial

Categoria de uso	Área líquida (AL)	Número mínimo de vagas
Uso não-residencial	AL igual ou superior a 1.000m <sup>2</sup> e AL inferior a 3.000m <sup>2</sup>	01 vaga
	AL igual ou superior a 3.000 m <sup>2</sup>	01 vaga a cada 3.000m <sup>2</sup>
<b>Nota:</b> As vagas terão dimensão mínima de 3,50m x 10,50m, por 4,00m de altura.		

### D) Faixa de acumulação

Categoria de uso	Vagas para veículos leves do empreendimento	Comprimento mínimo da Faixa de Acumulação (m)
Uso residencial multifamiliar	A partir de 60 vagas	5m a cada 60 vagas
Uso não-residencial	Acima de 8 vagas e igual ou inferior a 40 vagas	5m
	Acima de 40 vagas e igual ou inferior a 80 vagas	10m
	Acima de 80 vagas e igual ou inferior a 200 vagas	20m
	Acima de 200 vagas e igual ou inferior a 400 vagas	30m
	Acima de 400 vagas	50m
<b>Nota:</b> Caso o empreendimento conte com mais de uma entrada, a dimensão mínima da faixa de acumulação poderá ser rearranjada junto às entradas propostas, desde que tenha dimensão múltipla de 5m.		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

E) PARÂMETROS ESPECIAIS PARA PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO(02/02)			
TIPO DE EMPREENDIMENTO (ATIVIDADE)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS EM RELAÇÃO À ÁREA LÍQUIDA (AL) OU ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)		
	PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PASSEIO E UTILITÁRIOS	PARA CARGA E DESCARGA	ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE
HOTÉIS E APART HOTÉIS	1 vaga para cada 3 apartamentos ou fração	1 vaga	No mínimo 1 vaga. Necessário acomodar clientes e táxis (apresentar estudo específico*)
EDUCAÇÃO INFANTIL, ENSINO FUNDAMENTAL E MÉDIO	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> ou fração da AL	-	No mínimo 1 vaga. Necessário acomodar escolares, pais, vans e ônibus (apresentar estudo específico*)
EDUCAÇÃO SUPERIOR	1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> ou fração da AL	1 vaga	No mínimo 1 vaga. Necessário acomodar alunos, vans e ônibus (apresentar estudo específico*)
ESTÁDIOS, ARENAS DE RODEIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS	1 vaga para cada 25 lugares ou fração	1 vaga	-
QUADRAS DE ESPORTES	8 vagas por quadra ou fração	-	-
CENTROS DE CONVENÇÕES, ESPAÇOS PARA FEIRAS, CONGRESSOS E EXPOSIÇÕES	1 vaga para cada 40m <sup>2</sup> ou fração de AL	1 vaga para cada 2000m <sup>2</sup> ou fração de AL	1 vaga por acesso com comprimento mínimo de 7m
ACADEMIAS DE GINÁSTICA	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> ou fração	-	-

Notas:

\* Para o dimensionamento das vagas de embarque e desembarque, deverá ser realizado estudo específico, comprovando-se o atendimento da demanda do empreendimento, sempre considerando no mínimo uma vaga. Salienta-se que devem ser internas ao terreno.

\*\* Para o dimensionamento das vagas de carga e descarga, deverá ser realizado o cálculo conforme diretrizes desta tabela, havendo a possibilidade de quando da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança ou do Relatório de Impacto na Circulação do empreendimento, serem cobradas vagas adicionais se assim a Coordenadoria de Engenharia e Sinalização entender como necessárias. Salienta-se que devem ser internas ao terreno.

E) PARÂMETROS ESPECIAIS PARA PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO(01/02)			
TIPO DE EMPREENDIMENTO (ATIVIDADE)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS EM RELAÇÃO À ÁREA LÍQUIDA (AL) OU ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)		
	PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PASSEIO E UTILITÁRIOS	PARA CARGA E DESCARGA	ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE
SHOPPING CENTER E CENTROS COMERCIAIS	1 vaga livre para cada 25m <sup>2</sup> de ABL	1 vaga para cada 1200m <sup>2</sup> de ABL	1 vaga por acesso com comprimento mínimo de 10m
HIPERMERCADO	1 vaga livre para cada 10m <sup>2</sup> de área de vendas + 1 vaga livre para cada 25m <sup>2</sup> de ABL de lojas	1 vaga para cada 800m <sup>2</sup> de área de vendas	-
SUPERMERCADO	1 vaga livre para cada 20m <sup>2</sup> de área de vendas	1 vaga para cada 800m <sup>2</sup> de área de vendas	-
LOJAS DE DEPARTAMENTOS OU MAGAZINES, MINIMERCADOS, MERCEARIAS, ARMAZÉNS, MERCADOS, PADARIAS, COMÉRCIO VAREJISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> ou fração de AL	1 vaga para cada 1000m <sup>2</sup> ou fração de AL	-
COMÉRCIO ATACADISTA, DEPÓSITOS E CENTRAIS DE DISTRIBUIÇÃO	1 vaga para cada 12m <sup>2</sup> de AL administrativa ou fração	1 vaga para 1000m <sup>2</sup> ou fração de AL, salvo maior exigência de Diretrizes de Trânsito**	-
CINEMA/AUDITÓRIO	1 vaga livre para cada 3 assentos	1 vaga para cada 1200m <sup>2</sup> de ABL	-
EDIFÍCIO COMERCIAL DE CONJUNTO DE SALAS OU ANDARES CORRIDOS	Vias de Ligação Regional, Arteriais e Coletoras (1 vaga por 42m <sup>2</sup> de AL)	-	-
	Vias Locais (1 vaga por 50m <sup>2</sup> de AL)	-	-
INDÚSTRIAS	1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> de AL administrativa ou fração	1 vaga para 1500m <sup>2</sup> ou fração de AL, salvo maior exigência de Diretrizes de Trânsito**	-
HOSPITAIS, PRONTO SOCORRO, POLICLÍNICAS E MATERNIDADES	1 vaga para cada 2 leitos ou fração	1 vaga para cada 2000m <sup>2</sup> ou fração de AL	No mínimo 1 vaga. Necessário acomodar público geral, do pronto atendimento e ambulâncias (apresentar estudo específico*)



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 28. Ficam repristinados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 2.835, de 2008, os quais foram revogados pela Lei Complementar nº 3.463, de 23 de dezembro de 2013:

I - o inciso XII do *caput* do art. 73; e

II - o § 3º do art. 73.

Art. 29. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 2.835, de 2008:

I - o Anexo II “Delimitação das Zonas de Ocupação e Uso do Solo e das Áreas de Diretrizes Especiais”;

II - os incisos I e II do § 1º do art. 81;

III - as alíneas “a” e “b” do inciso II do *caput* do art. 82;

IV - art. 86;

V - art. 88;

VI - §§ 1º e 2º do art. 91; e

VII - art. 102.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor em 90 (noventa) dias após sua publicação.

§ 1º Os requerentes com processos administrativos protocolizados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar, conforme disposto no *caput*, poderão optar pela manutenção da análise do processo nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor quando da data de protocolo do seu processo.

§ 2º Para valer-se da hipótese disposta no § 1º, o requerente deverá, a qualquer momento, formalizar que opta pela manutenção da análise do processo nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo anterior, através de ofício a ser anexado ao seu processo.

§ 3º A opção prevista no § 2º será irretratável no curso da tramitação do seu processo administrativo.

Santa Luzia, 27 de outubro de 2022.

**LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**