



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

### **MENSAGEM Nº 24/2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de V. Exa., a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, que ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O presente projeto foi deflagrado a pedido do Diretor de Planejamento, que justifica a necessidade atualização dos parâmetros urbanísticos do solo do município.

É de interesse da atual administração permitir que sejam aceitas alturas superiores às dimensões do gabarito urbanístico estabelecidas nos anexos que acompanham o presente projeto de lei.

Assim, mediante a necessidade de acompanhar as evoluções arquitetônicas onde a verticalização tem sido uma alternativa para novos empreendimentos tanto residenciais quanto comerciais, torna-se mais eficiente a utilização do uso do espaço territorial do município.

Por tanto, apresentamos o presente Projeto e por se tratar de matéria urgente, e de relevante interesse social, solicitamos aos n. Edis sua apreciação nos termos do art. 47 da LOM de Serrana.

Contando com a especial atenção de V. Exa. aproveitamos o ensejo para transmitir os protestos de elevada estima e real apreço.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
29 de maio de 2024.

LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por  
LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855  
Dados: 2024.05.29 14:19:14 -03'00'

LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor  
Paulo Roberto Cassiolato Filho  
Presidente da Câmara Municipal  
Serrana-SP



## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2024

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI  
COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O  
PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI, Prefeito Municipal de Serrana,  
Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a  
seguinte lei:

Art. 1º. Fica acrescido ao artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2024, os  
parágrafos 1º ao 9º com a seguinte redação

*“Art. 50. ...*

*§ 1º. O gabarito, de que trata o inciso IV do presente artigo, refere-se a  
altura da edificação, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do  
último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como  
qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não  
residencial, comum ou privativo). Sendo assim, desconta-se o(s)  
pavimento(s) destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa  
d’água.*

*§ 2º Considera-se pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de  
pedestres ao edifício pelo logradouro público.*

*§ 3º Quando houver mais de um acesso, o pavimento térreo será  
considerado aquele situado na cota do acesso informado pelo  
empreendedor como principal.*

*§ 4º Não será computado, para fins de aferição do gabarito:*

*I - O subsolo, cujo piso do pavimento imediatamente superior (térreo),  
estiver até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio  
do passeio;*

*II - O último pavimento quando destinado exclusivamente para ático, casa  
de máquinas ou outros ambientes de uso restrito para atividades técnicas  
da edificação, sem permanência.*



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

*§ 5º Considera-se nível médio do passeio a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa da testada do terreno em que se situa a entrada principal de pedestres.*

*§ 6º Para os casos de impedimento de escavação de subsolo decorrente de presença de rocha, ou de lençol freático elevado será autorizada a implantação de até 2 (dois) pavimentos destinados exclusivamente à garagem, portaria de acesso ao edifício, áreas de uso comum destinadas à circulação e compartimentos sem permanência nos termos do Código de Obras Municipal, considerando para aferimento do gabarito a partir do piso imediatamente superior ao mais elevado pavimento de garagem autorizado neste parágrafo.*

*§ 7º O enquadramento do parágrafo anterior fica condicionado à apresentação de sondagem do terreno e laudo técnico conclusivo emitido por profissional habilitado acompanhado de termo de responsabilidade perante seu Conselho Profissional.*

*§ 8º Considera-se como Gabarito Básico os valores estabelecidos no Anexo 2 - Parâmetros Urbanísticos do Uso do Solo referentes a cada zona de uso.*

*§ 9º Os casos não previstos pelas hipóteses acima serão objeto de análise especial e definição entre a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Secretaria Municipal de Administração e Finanças.”*

Art. 2º. As Zonas de Uso e Ocupação descritas no Anexo 4, de que trata o artigo 44, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com as delimitações afixadas no Anexo I, da presente lei.

Art. 3º. Os Parâmetros Urbanísticos de que trata o artigo 42, c/c artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com a redação constante no Anexo II, da presente lei.

Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D’ALVA  
29 de maio de 2024.

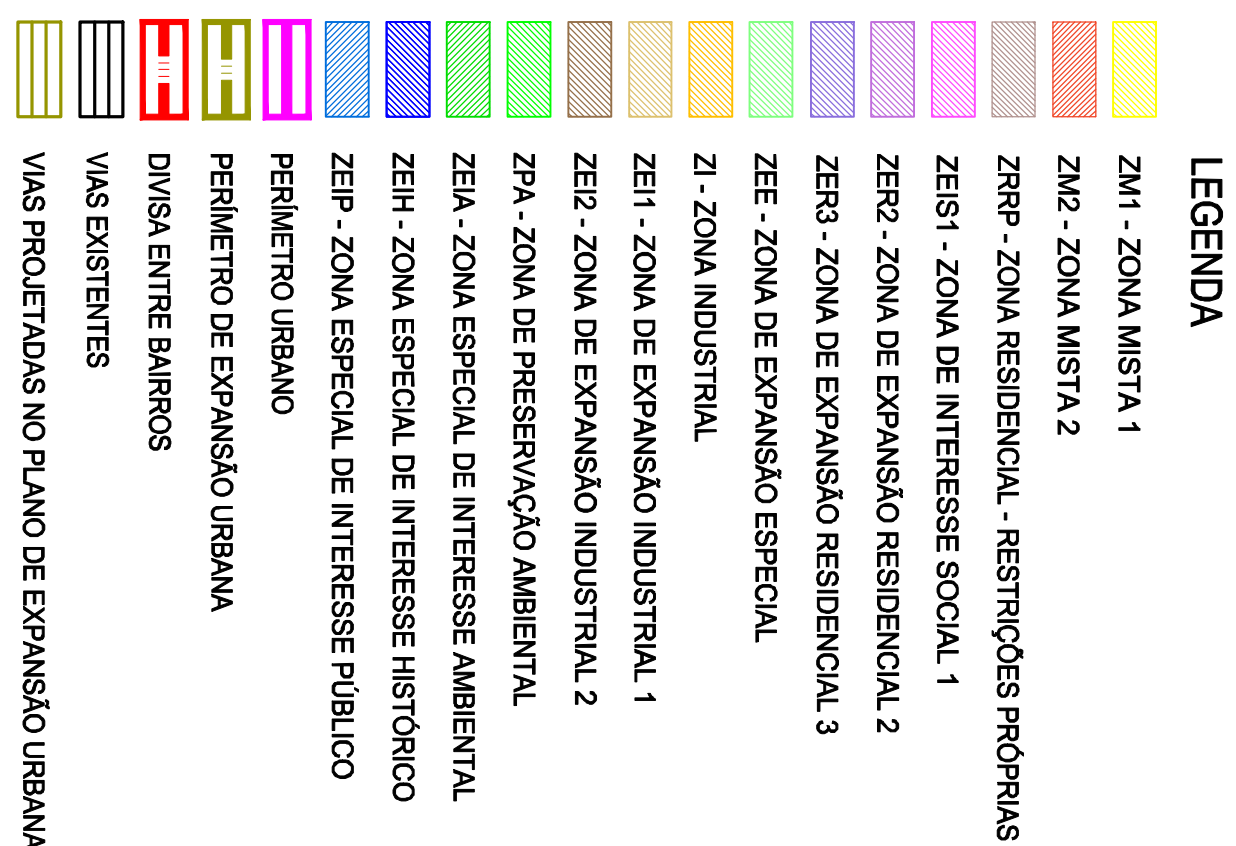
LEONARDO  
CARESSATO  
CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por  
LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855  
Dados: 2024.05.29 14:19:44 -03'00'

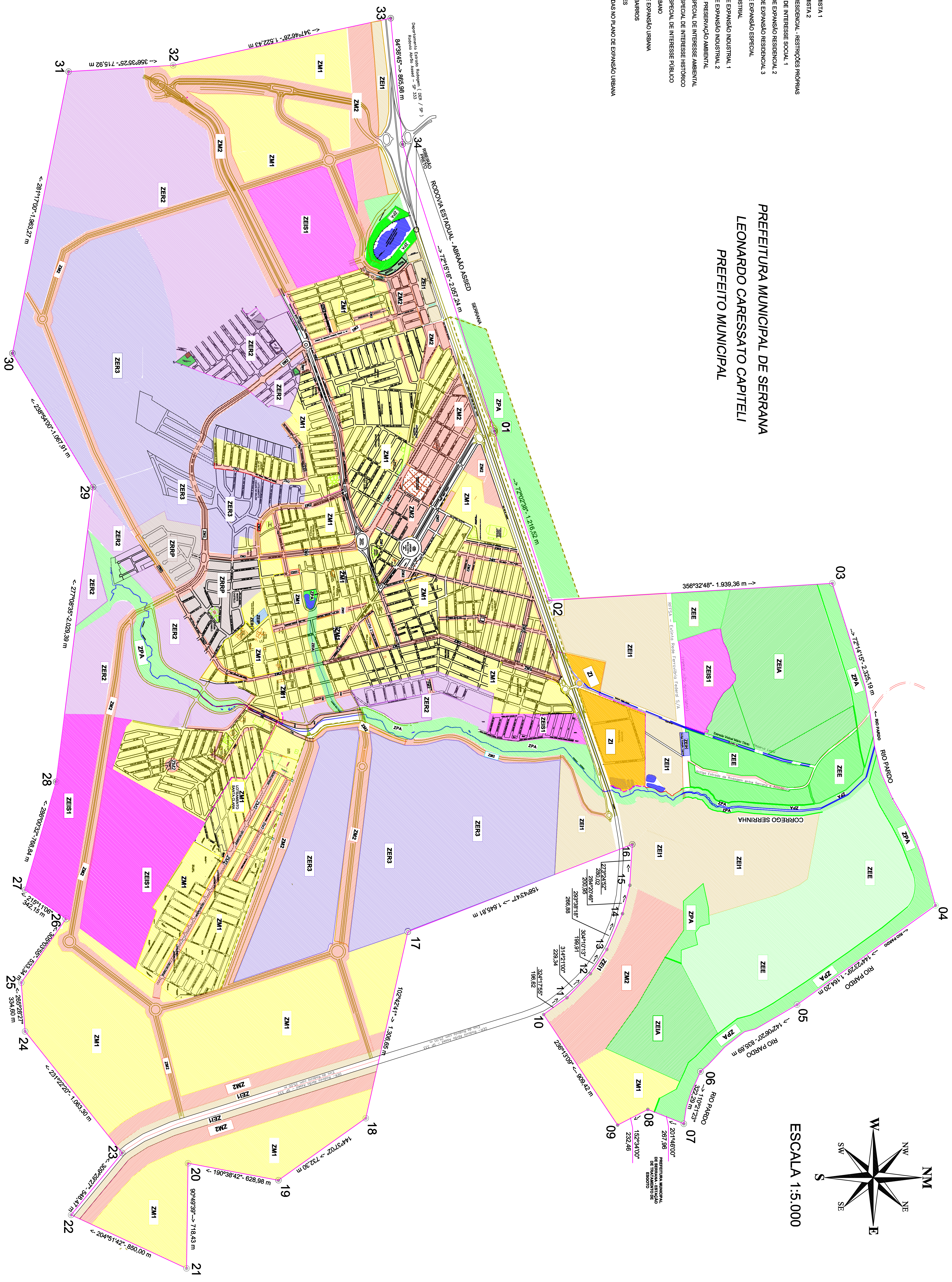
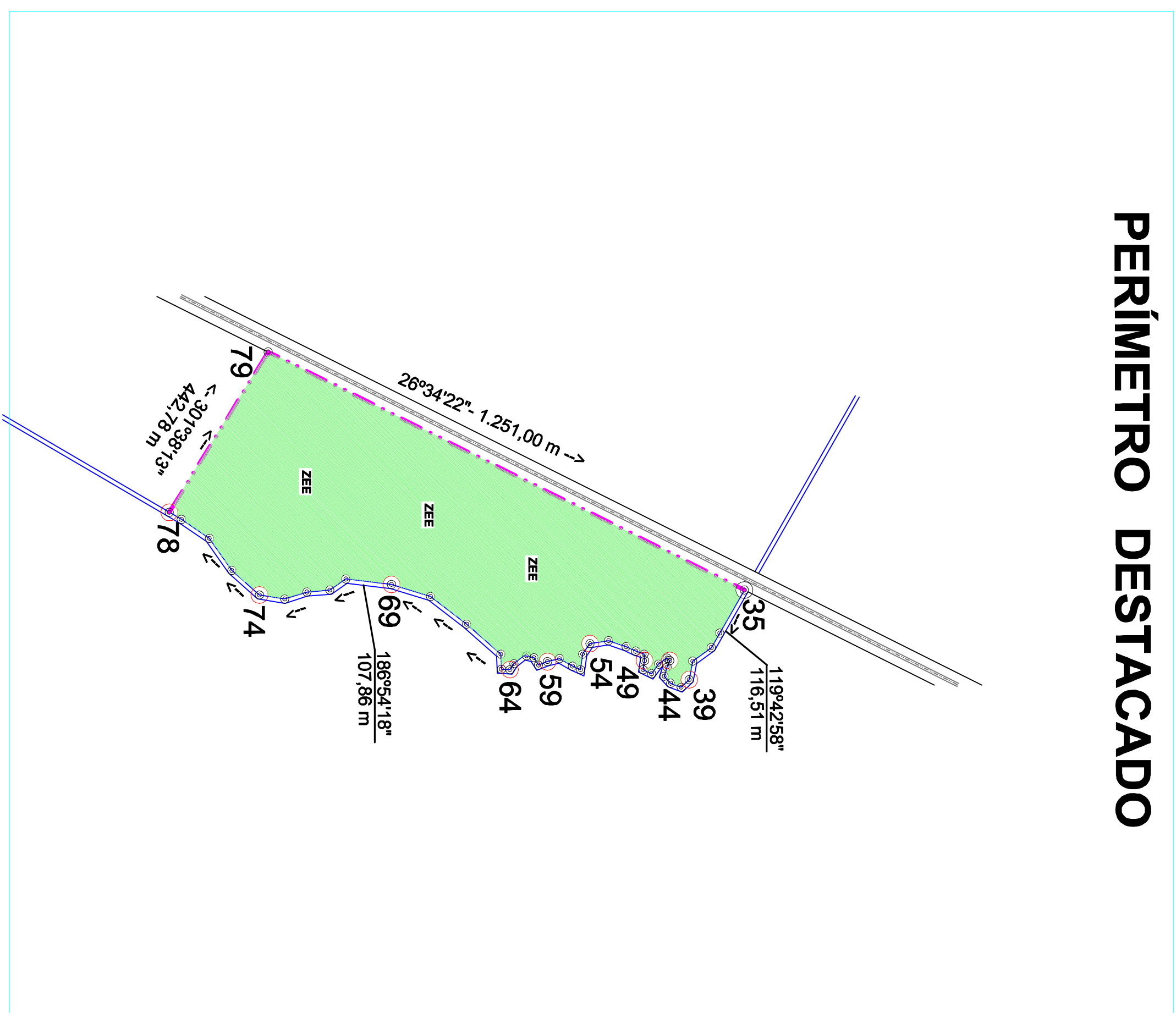
LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL

## "ANEXO 4 - USO DO SOLO URBANO"

TABELA DE PARÂMETROS DO USO DO SOLO URBANO

[illegible]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA  
LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL



**ANEXO II (DE QUE TRATA O ART. 3º) - ANEXO 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

| ZONAS DE USO                                      | PARÂMETROS URBANÍSTICOS    |             |                      |                               |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |                            |                        |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                   | DIMENSÕES DO LOTE (MÍNIMO) |             | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | GABARITO (Altura) (m) | RECUOS         |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | NÍVEIS DE INCOMODIDADE |
|                                                   |                            |             |                      |                               |                       | FRENTE         |                    |                       | FUNDOS         |                    |                       | LATERAIS       |                    |                       |                            |                        |
|                                                   | ÁREA (m²)                  | TESTADA (m) |                      |                               |                       | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) |                            |                        |
| ZONA MISTA 1 (ZM1)<br>(Predominância Residencial) | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00                       | CUR                    |
| ZONA MISTA 2 (ZM2)<br>(Predominância Comercial)   | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/6<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00                       | CUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO ESPECIAL (ZEE)                   | 960,00                     | 20,00       | 40,00                | 0,80                          | –                     | 5,00           | –                  | –                     | 10,00          | –                  | –                     | 3,00           | –                  | –                     | 30,00                      | CUR                    |
| ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)               | –                          | –           | –                    | –                             | –                     | –              | –                  | –                     | –              | –                  | –                     | –              | –                  | –                     | 100,00                     | –                      |
| ZONA RESIDENCIAL COM RESTRIÇÕES PRÓPRIAS (ZRRP)   | –                          | –           | –                    | –                             | –                     | –              | –                  | –                     | –              | –                  | –                     | –              | –                  | –                     | 10,00                      | CUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 1)   | 160,00                     | 8,00        | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00                       | CUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 2 (ZER 2)            | 200,00                     | 10,00       | 70,00                | 5,60                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00                       | CUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 3 (ZER 3)            | 250,00                     | 10,00       | 70,00                | 4,80                          | 18,00                 | 3,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 10,00                      | CUR                    |
| ZONA INDUSTRIAL (ZI)                              | 1.000,00                   | 20,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 15,00                      | IUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 (ZEI 1)             | 500,00                     | 20,00       | 80,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 20,00                      | IUR                    |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 (ZEI 2)             | 1.000,00                   | 40,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 6,00           | 6,00               | H/3<br>Mín. 6,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 20,00                      | IUR                    |

Obs: (\*) Quando os recuos de fundos e laterais dos Parâmetros Urbanísticos são iguais a zero até dois pavimentos, ou iguais a dois acima de dois pavimentos, as construções têm que respeitar, quanto a estes recuos, o Código de Edificações.

(\*\*) Todos os terrenos que tenham áreas menores que 250,00 m² e testadas menores que 10,00 m situados nas Zonas Mistas 1 e 2 terão um ano, a partir da aprovação desta lei, para a sua regularização.

**LEGENDA**

**CUR-** Compatível com Uso Residencial

**IUR-** Incompatível com Uso Residencial

**Definição de Gabarito: H**

“O **gabarito** de uma edificação é a sua altura, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não residencial, comum ou privativo). Sendo assim, **desconta-se o(s)** pavimento(s) destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa d’água.”



## Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

### MENSAGEM Nº 24/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de V. Exa., a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, que ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O presente projeto foi deflagrado a pedido do Diretor de Planejamento, que justifica a necessidade atualização dos parâmetros urbanísticos do solo do município.

É de interesse da atual administração permitir que sejam aceitas alturas superiores às dimensões do gabarito urbanístico estabelecidas nos anexos que acompanham o presente projeto de lei.

Assim, mediante a necessidade de acompanhar as evoluções arquitetônicas onde a verticalização tem sido uma alternativa para novos empreendimentos tanto residenciais quanto comerciais, torna-se mais eficiente a utilização do uso do espaço territorial do município.

Por tanto, apresentamos o presente Projeto e por se tratar de matéria urgente, e de relevante interesse social, solicitamos aos n. Edis sua apreciação nos termos do art. 47 da LOM de Serrana.

Contando com a especial atenção de V. Exa. aproveitamos o ensejo para transmitir os protestos de elevada estima e real apreço.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
29 de maio de 2024.

LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por  
LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855  
Dados: 2024.05.29 14:19:14 -03'00'

LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor  
Paulo Roberto Cassiolato Filho  
Presidente da Câmara Municipal  
Serrana-SP

Câmara Municipal de Serrana

**APROVADO em primeira e  
segunda e votação  
na 14ª sessão ordinária em  
17/09/2024.**

**PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO  
PRESIDENTE**



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2024**

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI  
COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O  
PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI, Prefeito Municipal de Serrana,  
Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a  
seguinte lei:

Art. 1º. Fica acrescido ao artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2024, os  
parágrafos 1º ao 9º com a seguinte redação

*“Art. 50. ...*

*§ 1º. O gabarito, de que trata o inciso IV do presente artigo, refere-se a  
altura da edificação, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do  
último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como  
qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não  
residencial, comum ou privativo). Sendo assim, desconta-se o(s)  
pavimento(s) destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa  
d'água.*

*§ 2º Considera-se pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de  
pedestres ao edifício pelo logradouro público.*

*§ 3º Quando houver mais de um acesso, o pavimento térreo será  
considerado aquele situado na cota do acesso informado pelo  
empreendedor como principal.*

*§ 4º Não será computado, para fins de aferição do gabarito:*

*I - O subsolo, cujo piso do pavimento imediatamente superior (térreo),  
estiver até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio  
do passeio;*

*II - O último pavimento quando destinado exclusivamente para ático, casa  
de máquinas ou outros ambientes de uso restrito para atividades técnicas  
da edificação, sem permanência.*



## **Prefeitura Municipal de Serrana - SP**

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000  
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

*§ 5º Considera-se nível médio do passeio a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa da testada do terreno em que se situa a entrada principal de pedestres.*

*§ 6º Para os casos de impedimento de escavação de subsolo decorrente de presença de rocha, ou de lençol freático elevado será autorizada a implantação de até 2 (dois) pavimentos destinados exclusivamente à garagem, portaria de acesso ao edifício, áreas de uso comum destinadas à circulação e compartimentos sem permanência nos termos do Código de Obras Municipal, considerando para aferimento do gabarito a partir do piso imediatamente superior ao mais elevado pavimento de garagem autorizado neste parágrafo.*

*§ 7º O enquadramento do parágrafo anterior fica condicionado à apresentação de sondagem do terreno e laudo técnico conclusivo emitido por profissional habilitado acompanhado de termo de responsabilidade perante seu Conselho Profissional.*

*§ 8º Considera-se como Gabarito Básico os valores estabelecidos no Anexo 2 - Parâmetros Urbanísticos do Uso do Solo referentes a cada zona de uso.*

*§ 9º Os casos não previstos pelas hipóteses acima serão objeto de análise especial e definição entre a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Secretaria Municipal de Administração e Finanças."*

Art. 2º. As Zonas de Uso e Ocupação descritas no Anexo 4, de que trata o artigo 44, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com as delimitações afixadas no Anexo I, da presente lei.

Art. 3º. Os Parâmetros Urbanísticos de que trata o artigo 42, c/c artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com a redação constante no Anexo II, da presente lei.

Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA  
29 de maio de 2024.

LEONARDO  
CARESSATO

CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por  
LEONARDO CARESSATO  
CAPITELI:30495907855  
Dados: 2024.05.29 14:19:44 -03'00'

LEONARDO CARESSATO CAPITELI  
PREFEITO MUNICIPAL

# "ANEXO 4 - USO DO SOLO URBANO"

TABELA DE PARÂMETROS DO USO DO SOLO URBANO

| ZONAS DE USO                    | ZONA MISTA 1 | ZONA MISTA 2 | ZONA RESIDENCIAL | ZONA INDUSTRIAL | ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL | ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 1 | ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 2 | ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 3 | ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 | ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 | ZONA DE EXPANSÃO ESPECIAL |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| ÍNDICE DE OCUPAÇÃO              | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE COBERTURA             | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE DENSIDADE             | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE ALTURA                | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE VOLUME                | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE COBERTURA MÁXIMA      | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE DENSIDADE MÁXIMA      | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE ALTURA MÁXIMA         | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE VOLUME MÁXIMO         | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMA      | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE DENSIDADE MÍNIMA      | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE ALTURA MÍNIMA         | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE VOLUME MÍNIMO         | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE COBERTURA MÁXIMA (M2) | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE DENSIDADE MÁXIMA (M2) | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE ALTURA MÁXIMA (M)     | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE VOLUME MÁXIMO (M3)    | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMA (M2) | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE DENSIDADE MÍNIMA (M2) | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE ALTURA MÍNIMA (M)     | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |
| ÍNDICE DE VOLUME MÍNIMO (M3)    | 0,4          | 0,4          | 0,4              | 0,4             | 0,4                           | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                            | 0,4                           | 0,4                           | 0,4                       |

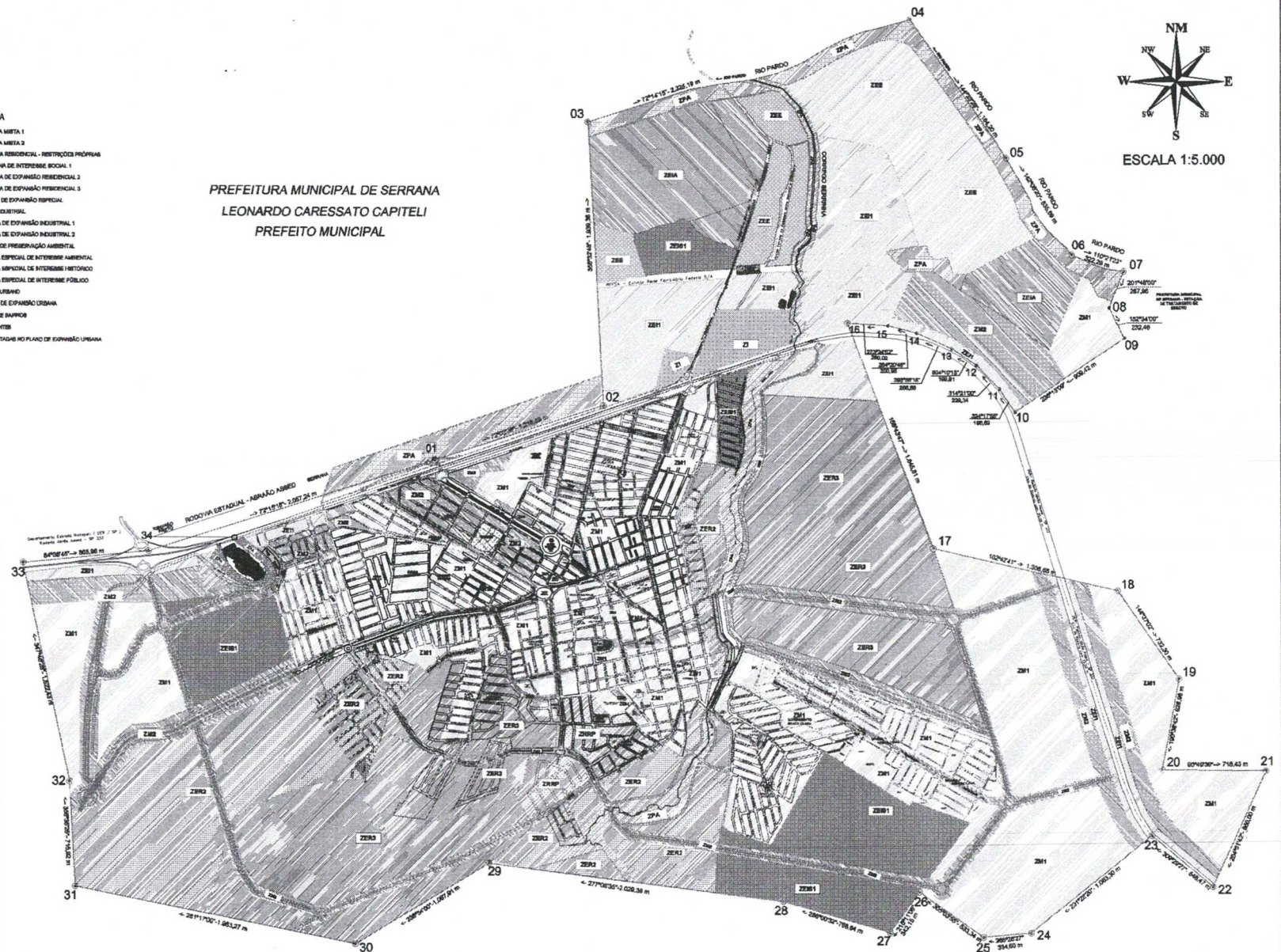
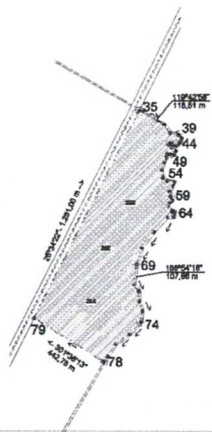
- LEGENDA
- ZM1 - ZONA MISTA 1
  - ZM2 - ZONA MISTA 2
  - ZR1 - ZONA RESIDENCIAL - RESTRIÇÕES PRÓPRIAS
  - ZR2 - ZONA DE INTERESSE SOCIAL 1
  - ZR3 - ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 1
  - ZR4 - ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 2
  - ZI - ZONA INDUSTRIAL
  - ZI1 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1
  - ZI2 - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2
  - ZPA - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
  - ZEA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL
  - ZEH - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO
  - ZEP - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO
  - PERÍMETRO URBANO
  - PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA
  - CRUZAMENTO DE AVENIDAS
  - VAZ EXISTENTES
  - VIA PROJETADA NO PLANO DE EXPANSÃO URBANA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA  
LEONARDO CARESSATO CAPELI  
PREFEITO MUNICIPAL



ESCALA 1:5.000

## PERÍMETRO DESTACADO



**ANEXO II (DE QUE TRATA O ART. 3º) - ANEXO 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

| ZONAS DE USO                                      | PARÂMETROS URBANÍSTICOS    |             |                      |                               |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |        | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | NÍVEIS DE INCOMODIDADE |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------|----------------------------|------------------------|
|                                                   | DIMENSÕES DO LOTE (MÍNIMO) |             | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | GABARITO (Altura) (m) | RECUSOS        |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |        |                            |                        |
|                                                   | ÁREA (m²)                  | TESTADA (m) |                      |                               |                       | FRENTE         |                    |                       | FUNDOS         |                    |                       | LATERAIS       |                    |                       |        |                            |                        |
|                                                   |                            |             |                      |                               |                       | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) |        |                            |                        |
| ZONA MISTA 1 (ZM1)<br>(Predominância Residencial) | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA MISTA 2 (ZM2)<br>(Predominância Comercial)   | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/6<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO ESPECIAL (ZEE)                   | 960,00                     | 20,00       | 40,00                | 0,80                          | —                     | 5,00           | —                  | —                     | 10,00          | —                  | —                     | 3,00           | —                  | —                     | 30,00  | CUR                        |                        |
| ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)               | —                          | —           | —                    | —                             | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | 100,00 | —                          |                        |
| ZONA RESIDENCIAL COM RESTRIÇÕES PRÓPRIAS (ZRRP)   | —                          | —           | —                    | —                             | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | 10,00  | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS I)   | 160,00                     | 8,00        | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 2 (ZER 2)            | 200,00                     | 10,00       | 70,00                | 5,60                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 3 (ZER 3)            | 250,00                     | 10,00       | 70,00                | 4,80                          | 18,00                 | 3,00           | 3,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 10,00  | CUR                        |                        |
| ZONA INDUSTRIAL (ZI)                              | 1.000,00                   | 20,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Min. 3,00      | 15,00  | IUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 (ZEI 1)             | 500,00                     | 20,00       | 80,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Min. 5,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Min. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Min. 3,00      | 20,00  | IUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 (ZEI 2)             | 1.000,00                   | 40,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 6,00           | 6,00               | H/3<br>Min. 6,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Min. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Min. 3,00      | 20,00  | IUR                        |                        |

Obs: (\*) Quando os recuos de fundos e laterais dos Parâmetros Urbanísticos são iguais a zero até dois pavimentos, ou iguais a dois acima de dois pavimentos, as construções têm que respeitar, quanto a estes recuos, o Código de Edificações.

(\*\*) Todos os terrenos que tenham áreas menores que 250,00 m² e testadas menores que 10,00 m situados nas Zonas Mistas 1 e 2 terão um ano, a partir da aprovação desta lei, para a sua regularização.

**LEGENDA**

CUR- Compatível com Uso Residencial

IUR- Incompatível com Uso Residencial

**Definição de Gabarito: H**

“O gabarito de uma edificação é a sua altura, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não residencial, comum ou privativo). Sendo assim, **desconta-se o(s) pavimento(s)** destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa d’água.”



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

Serrana, 11 de junho de 2024.

### **OFÍCIO CMS Nº 128/2024**

**Ao**

**Exmo. Sr. Leonardo Caressato Capiteli**  
**Prefeito Municipal de Serrana**

Com nossos atenciosos cumprimentos, os membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, em atenção ao PLC 05/2024, vêm, por intermédio deste, perante Vossa Excelência, solicitar o que se segue:

- i) Apresentação do estudo técnico prévio sobre a viabilidade do PLC 05/2024, nos termos do art. 180, II da Constituição Estadual;
- ii) Apreciação e aprovação formal pelo Conselho Municipal de Política Urbana e pelo Grupo Técnico sobre a matéria que versa o PLC 05/2024, de acordo com o art. 165, V da LC 174/2006;
- iii) Informações sobre quais gabaritos, zonas de uso e ocupação do solo e parâmetros urbanísticos estão sendo alterados pelos Anexos I e II deste projeto de lei.

Colocamo-nos à inteira disposição para eventuais esclarecimentos.

São os votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

**MARIA DA SILVA**

Relatora da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



# Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176 - CEP 14150-000 - Serrana - SP

Divisão de Administração de Receitas

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [atendimento@serrana.sp.gov.br](mailto:atendimento@serrana.sp.gov.br) - 16 - 3489.2800

Divisão de Administração de Receitas

## Ofício DAR N° 33/2024

Referência: Resposta ao Ofício CMS n° 128/2024

Prezados Vereadores,

Venho, mui respeitosamente, em atenção ao Ofício n° 128/2024, que solicita desta Prefeitura Municipal Informações sobre ao PLC 05/2024, tenho a esclarecer o que segue:

Diante das colocações expostas no pedido de alteração das Leis 174 e 176/2006, o corpo técnico da prefeitura realizou estudo para analisar e verificar benefícios e consequências que se dariam a partir das alterações propostas. Todos os resultados foram apresentados para discussão e apreciação do conselho municipal de política urbana na reunião realizada na data de 15 de agosto de 2024.

Na oportunidade estavam presentes arquitetos e engenheiros que juntamente com os demais participantes, iniciamos uma série de colocações e apontamentos embasados nos conhecimentos e vivências profissionais de cada um. Esses apontamentos vieram de encontro com as propostas apresentadas.

Foram discutidos modelos utilizados em outros municípios e ainda como seria o convívio social das pessoas que passarão a utilizar as novas propostas arquitetônicas, das pessoas que de uma maneira ou de outra terão seu dia a dia afetados, das empresas e empreendedores que irão investir no município e que deverão se organizar a fim de atenderem o que será exigido nas diretrizes no tocante à infraestrutura do município e conforme a legislação vigente.

Diversos temas ligados às mudanças foram colados visando o bem-estar de todos para que se tenha uma harmonia entre pessoas, meio ambiente e poder público.

Como estavam presentes representantes dos diversos seguimentos da sociedade e do poder público, após as discussões, foram aceitas as propostas para as alterações, a saber:

### 1- Da Lei Complementar 174/2006 – Plano Diretor:

"Art. 50. Os Parâmetros Urbanísticos, quanto à Ocupação do Solo, serão aplicados de acordo com o Anexo 2. Parâmetros Urbanísticos: em especial a permissão para que edifícios possam ter sua altura acima do gabarito atual,



# Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176 - CEP 14150-000 - Serrana - SP

Divisão de Administração de Receitas

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [atendimento@serrana.sp.gov.br](mailto:atendimento@serrana.sp.gov.br) - 16 - 3489.2800

Divisão de Administração de Receitas

2- Alterações na Lei Complementar nº 176-2006 e na Lei Complementar nº 507/2018.

“Habitações Multifamiliares- Edifícios de Apartamentos; em especial as dimensões mínimas dos dormitórios;

“Permissão de garagem sem coberturas e utilização dos espaços dos recuos como estacionamento das garagens, porém, sem coberturas”.

Segue também cópia da ATA do Conselho Municipal de Política Urbana.

Quanto à informação do gabarito de altura, este se refere à altura dos prédios e edifícios de apartamentos residenciais ou comerciais e estão organizados nos Anexos 2 e IV da L.C. 174/2006. Me coloco a disposição para esclarecer pessoalmente as dúvidas quanto a esses anexos, tendo em vista que são diversas informações em uma mesma tabela, o que eventualmente pode gerar dúvidas.

Certos de que podemos contar com a vossa compreensão, agradecemos.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA

Serrana, 16 de agosto de 2024.

  
MARCOS ANTONIO PEREIRA  
Diretor-Engenheiro Civil  
Matrícula nº 701.168

À

Comissão Permanente de legislação, Justiça e Redação  
Câmara Municipal de Serrana - SP



# PREFEITURA MUNICIPAL DE **SERRANA**

Nossa Força é Nossa Gente  
Administração 2021 - 2024

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS DE SERRANA

### ATA SESSÃO ORDINÁRIA N.º 001/2024

Ao decimo quinto dia do mês de agosto de 2024, às 15:10 horas, na sala de reuniões da Secretaria de Saúde, se reuniram os membros do Conselho Municipal de Políticas Urbanas de Serrana com a presença dos seguintes: **1 – Denise Cristina Rosário**, Arquiteta e Urbanista, **2 – Suelen Cristina Macedo**, Representante da Divisão de administração e receitas; **3 – Francielli Rodrigues**, Estudante de arquitetura e urbanismo e estagiária, **4 – Marcos Antonio Pereira**, Diretor de planejamento da Prefeitura Municipal e Presidente do Conselho, **5 – Ronaldo Donizete da Silva**, Representante da Secretaria da Saúde, **6 – Raquel Cristina de Oliveira**, Representante da Secretaria de Administração e Finanças, **07 – João Victor Chaves dos Santos**, Representante da Meghelli Empreendimentos, **08 – Rafael Marques de Souza**, Arquiteto, **09 – Rosiani Alves Furquim**, Representante da Secretaria da Educação, **10 – Silvia Helena**, Representante da Secretaria da Educação **11 – Devair Dias Junior**, Diretor de Meio Ambiente, **12 – Fernando Seixas dos Reis**, Representante do Departamento de Projetos.

Após a confirmação do quórum regulamentar, foi dado início a primeira sessão ordinária do Conselho de Políticas Urbanas de Serrana do ano de 2024. Deu-se início a sessão o Presidente do Conselho Marcos Antonio Pereira saudando aos presentes e em seguida iniciou apresentação da pauta do dia que foram: Alteração do Gabarito dos edifícios de residenciais e comerciais, alteração das dimensões mínimas dos dormitórios e coberturas das garagens e ocasionando assim a alteração nas leis complementares 174/2006 - Plano Diretor do Município de Serrana e 176/2006 - Código de Obras e Edificações do Município de Serrana. O Presidente explanou que as mudanças foram provocadas por pedido formal da empresa Meghelli Empreendimentos e passou a palavra para o representante da empresa. O João Victor explicou a necessidade de atualização dos parâmetros urbanísticos do uso de solo do município para que haja modernização urbana e evolução urbanísticas no município. No mesmo sentido frisou que essas mudanças atrairiam maiores investimentos na cidade e criariam novas oportunidades para os moradores do município. Foram feitos questionamentos sobre o quanto empreendimentos verticalizados encareceriam o custo de vida, sobre a possibilidade de haver estudos prévios de mobilidade urbana e de infraestrutura que atendam tais empreendimentos. Sanadas todas as dúvidas foram postas em votação pelo Presidente do Conselho as seguintes questões: Possibilidade de que sejam feitas vagas de garagens sem coberturas em empreendimentos verticais e o uso do recuo como garagem, ao qual teve voto positivo de forma unânime. Em segundo, sobre a alteração do gabarito, quais sejam, alteração da altura de uma edificação, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do último andar habitável, para edifícios residenciais e

comerciais, ao qual teve voto positivo unanime. Por último, foi apresentada a proposta de regra para empreendimentos verticais para residências multifamiliares para os dormitórios da seguinte maneira: em se tratando de 02 (dois) dormitórios: o primeiro dormitório terá dimensão mínima de 10,00 m<sup>2</sup> e o segundo dormitório terá dimensão mínima de 8,00 m<sup>2</sup>, em se tratando de 03 (três) dormitórios o primeiro e segundo terão dimensão mínima de 10,00 m<sup>2</sup> e o terceiro dormitório terá dimensão mínima de 8,00 m<sup>2</sup>. Em se tratando de empreendimentos verticais com apenas (01) um dormitório, deverá ser respeitada a regra de dimensão mínima de 12,00 m<sup>2</sup>. Sendo a última proposta apresentada aprovada de forma unânime pelos presentes. Desta forma, foi dada como encerrada a primeira sessão do ano de 2024 do Conselho Municipal de Políticas Urbanas de Serrana. Anexa a presente Ata, está a lista de presença com as assinaturas dos membros e convidados. Finalmente, para constar, foi lavrado a presente ata que após lida e aprovada, vai assinada pelo Presidente, por mim secretária executiva e por dois membros do Conselho.



*Marcos Antonio Pereira*

Presidente do COMPUS



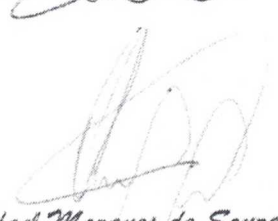
*Raquel Cristina de Oliveira*

Secretária Executiva do COMPUS



*Ronaldo Donizete da Silva*

Membro do COMPUS



*Rafael Marques de Souza*

Membro do COMPUS



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Os membros da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 96, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Serrana, tornam público e informam à população em geral que será realizada **Audiência Pública, no dia 16 de setembro de 2024, às 19h00, no Auditório da Câmara Municipal de Serrana, com finalidade única e exclusiva de levantar junto aos munícipes ações e sugestões acerca do Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 174/2006, que institui o Plano Diretor, e dá outras providências**, de autoria do Poder Executivo Municipal de Serrana, com transmissão ao vivo nos sites eletrônicos [www.serrana.sp.leg.br](http://www.serrana.sp.leg.br) e [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/). Para tanto, os munícipes poderão participar presencialmente e enviando perguntas, comentários ou sugestões a respeito do projeto de lei em discussão, pelos canais oficiais desta Casa de Leis: [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br), [ouvidoria@serrana.sp.leg.br](mailto:ouvidoria@serrana.sp.leg.br), [www.facebook.com/camaraserranasp/](https://www.facebook.com/camaraserranasp/).

Serrana, 12 de setembro de 2024.

**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

  
**MARIA DA SILVA**

Relatora da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

  
**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação

Sista de Presença

Paulo Carvalho

Opil Miez do Silva  
Ana Eli Nóbilo Cassimiro  
Wanda Mary Mary L. L.

Thiago Henrique de Assis

Mas Silva - Marcos Antonio Pereira



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### REQUERIMENTO Nº 134/2024

**REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL PARA TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2024, DO EXECUTIVO MUNICIPAL, ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Senhor Presidente,

**REQUEREMOS**, *na forma* regimental, com base no artigo 130, inciso VII e, subseção II, Dos Requerimentos Escritos e com base no art. 195, sujeitos à deliberação do Plenário do Regimento interno desta Casa de Leis, urgência especial para tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 5/2024, do Executivo Municipal, altera dispositivos da lei complementar nº 174/2006, que institui o plano diretor, e dá outras providências.

Sala das Sessões, 17 de setembro de 2024.

  
Andréia de Sant'Anna Ponciano Prates

  
Airton José Bis

  
Edson José Felix Filho

  
Jarbas José de Oliveira

  
Lúcia Rosa da Silva Poiares

  
Maria da Silva

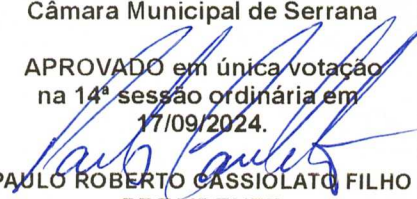
  
Marisa Luciana de Oliveira Xavier

  
Rosemeire Aparecida Barbosa Storari

  
Rubens Clayton de Carvalho

  
Thiago Henrique de Assis

  
Waldenor de Assis Silva

Câmara Municipal de Serrana  
APROVADO em única votação  
na 14ª sessão ordinária em  
17/09/2024.  
  
PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO  
PRESIDENTE



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

#### **RELATÓRIO**

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 05/2024.

Assunto: Altera dispositivos da Lei Complementar nº 174/2006, que institui o Plano Diretor, e dá outras providências.

Autoria: Prefeito Municipal.

#### **I – EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA:**

Cumpre-nos, na forma do art. 46, §1º do Regimento Interno, emitir parecer quanto aos aspectos de constitucionalidade, legalidade e de redação do Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 174/2006, que institui o Plano Diretor, e dá outras providências, de autoria do Prefeito Municipal.

Segundo a Mensagem nº 24/2024, o presente projeto foi deflagrado a pedido do Diretor de Planejamento, que justifica a necessidade atualização dos parâmetros urbanísticos do solo do município.

É de interesse da atual administração permitir que sejam aceitas alturas superiores às dimensões do gabarito urbanístico estabelecidas nos anexos que acompanham o presente projeto de lei.

Assim, mediante a necessidade de acompanhar as evoluções arquitetônicas onde a verticalização tem sido uma alternativa para novos empreendimentos tanto residenciais quanto comerciais, torna-se mais eficiente a utilização do uso do espaço territorial do município.

#### **II – CONCLUSÃO:**

A proposta de lei em tela não encontra óbice quanto à legalidade e à constitucionalidade, uma vez que o Município é competente para elaborar e executar o Plano Diretor (art. 11, XI da LOM) e o Prefeito é competente apresentar à Câmara projeto relativo ao Plano Diretor (art. 73, XXIV da LOM).



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

No tocante aos procedimentos legais, observa-se que houve audiência pública para discussão da propositura em questão, conforme estabelecido no art. 180, II da CE, assim como houve apreciação e aprovação formal pelo Conselho Municipal de Política Urbana e pelo Grupo Técnico sobre a matéria, de acordo com o art. 165, V da LC 174/2006.

Quanto ao aspecto redacional e técnico, o projeto encontra-se bem redigido e obedece às técnicas legislativas para a elaboração de textos legais.

Desse modo, quanto aos aspectos de legalidade e de técnica redacional, o projeto em análise está perfeitamente amparado e os seus termos são claros quanto a seus efeitos e objetivos, de modo que se encontra apto a ser apreciado e deliberado pelo Plenário desta Câmara Municipal.

### **III – VOTO:**

Em face do exposto, o projeto reveste-se de boa forma constitucional, legal, jurídica e técnica legislativa.

Voto, portanto, pela sua tramitação em Plenário.

Serrana, 17 de setembro de 2024.

  
**MARIA DA SILVA**

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

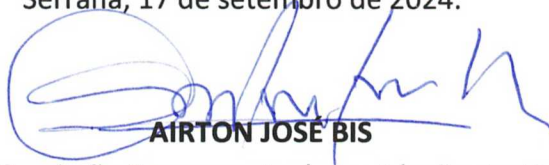
(16) 3909-0601

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### **PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

A Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação, diante da constitucionalidade, da legalidade e da boa técnica legislativa do Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, de iniciativa do Prefeito Municipal, opinou pela sua tramitação em Plenário.

Serrana, 17 de setembro de 2024.



**AIRTON JOSÉ BIS**

Presidente da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**MARIA DA SILVA**

Relator da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



**THIAGO HENRIQUE DE ASSIS**

Membro da Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação



## Câmara Municipal de Serrana

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

### AUTÓGRAFO Nº 50/2024

#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2024 – EXECUTIVO MUNICIPAL

#### ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 174/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso das suas atribuições que lhe confere o inciso III, do art. 73 da Lei Orgânica do Município, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 17 de setembro de 2024, aprovou o Projeto de Lei Complementar nº 5/2024, do Executivo Municipal, e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica acrescido ao artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2024, os parágrafos 1º ao 9º com a seguinte redação

“Art. 50. ...

§ 1º. O gabarito, de que trata o inciso IV do presente artigo, refere-se a altura da edificação, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não residencial, comum ou privativo). Sendo assim, desconta-se o(s) pavimento(s) destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa d'água.

§ 2º Considera-se pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de pedestres ao edifício pelo logradouro público.

§ 3º Quando houver mais de um acesso, o pavimento térreo será considerado aquele situado na cota do acesso informado pelo empreendedor como principal.

§ 4º Não será computado, para fins de aferição do gabarito:

I - O subsolo, cujo piso do pavimento imediatamente superior (térreo), estiver até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio do passeio;

II - O último pavimento quando destinado exclusivamente para ático, casa de máquinas ou outros ambientes de uso restrito para atividades técnicas da edificação, sem permanência.

§ 5º Considera-se nível médio do passeio a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa da testada do terreno em que se situa a entrada principal de pedestres.



## **Câmara Municipal de Serrana**

Av. Deolinda Rosa, 1048 – Jardim das Rosas

Serrana/SP - CEP 14.150-000

(16) 3987-1320 / (16) 3987-2268

<https://www.serrana.sp.leg.br> - [camara@serrana.sp.leg.br](mailto:camara@serrana.sp.leg.br)

*§ 6º Para os casos de impedimento de escavação de subsolo decorrente de presença de rocha, ou de lençol freático elevado será autorizada a implantação de até 2 (dois) pavimentos destinados exclusivamente à garagem, portaria de acesso ao edifício, áreas de uso comum destinadas à circulação e compartimentos sem permanência nos termos do Código de Obras Municipal, considerando para aferimento do gabarito a partir do piso imediatamente superior ao mais elevado pavimento de garagem autorizado neste parágrafo.*

*§ 7º O enquadramento do parágrafo anterior fica condicionado à apresentação de sondagem do terreno e laudo técnico conclusivo emitido por profissional habilitado acompanhado de termo de responsabilidade perante seu Conselho Profissional.*

*§ 8º Considera-se como Gabarito Básico os valores estabelecidos no Anexo 2 - Parâmetros Urbanísticos do Uso do Solo referentes a cada zona de uso.*

*§ 9º Os casos não previstos pelas hipóteses acima serão objeto de análise especial e definição entre a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Secretaria Municipal de Administração e Finanças.”*

Art. 2º. As Zonas de Uso e Ocupação descritas no Anexo 4, de que trata o artigo 44, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com as delimitações afixadas no Anexo I, da presente lei.

Art. 3º. Os Parâmetros Urbanísticos de que trata o artigo 42, c/c artigo 50, da Lei Complementar nº 174/2006, passa a vigorar com a redação constante no Anexo II, da presente lei.

Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA**

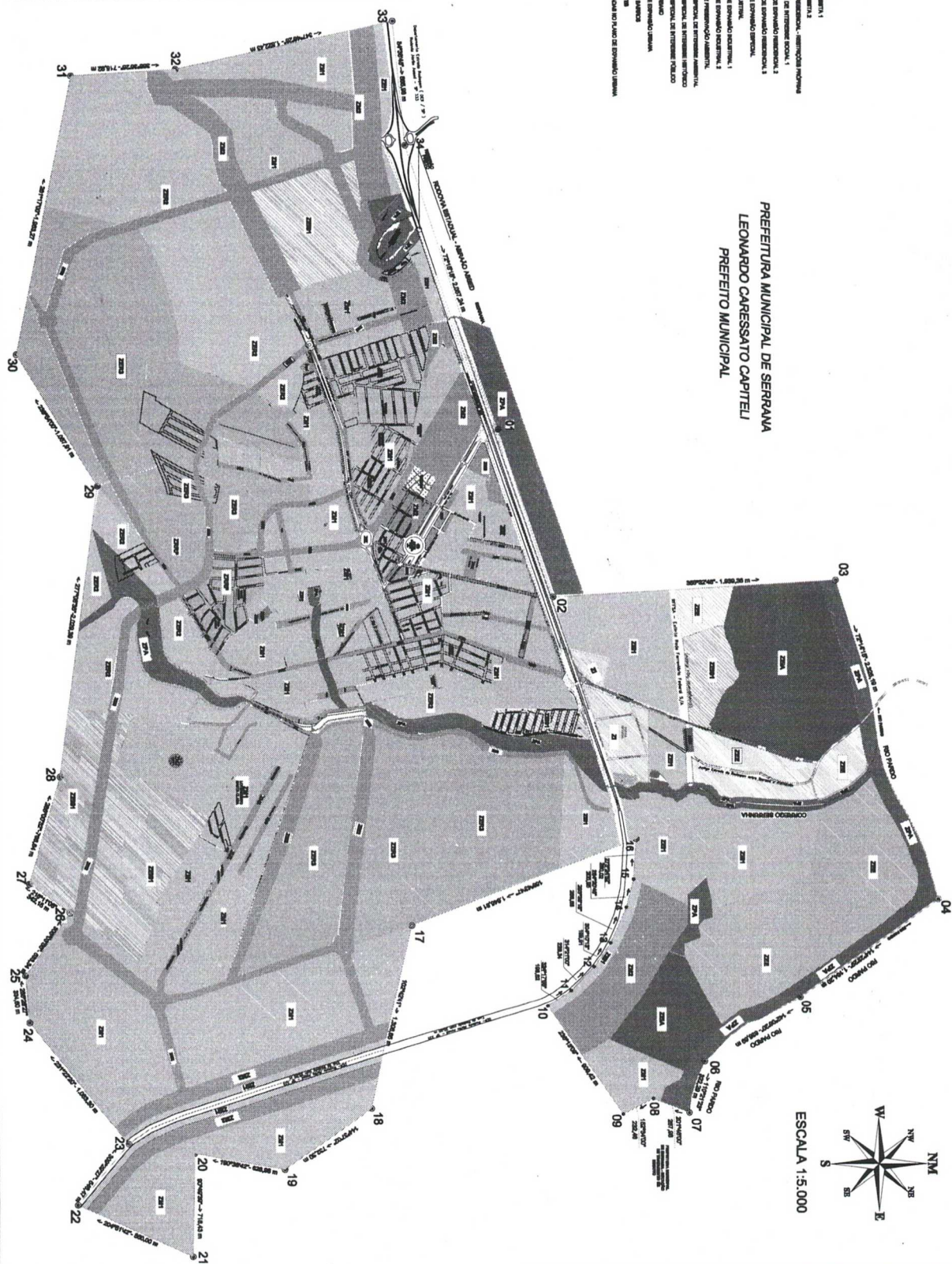
18 de setembro de 2024.

**VER. PAULO ROBERTO CASSIOLATO FILHO**

Presidente da Câmara Municipal de Serrana

**VER. EDSON JOSÉ FELIX FILHO**

1º Secretário da Câmara Municipal de Serrana

[illegible]

**ANEXO II (DE QUE TRATA O ART. 3º) - ANEXO 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

| ZONAS DE USO                                      | PARÂMETROS URBANÍSTICOS    |             |                      |                               |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |        | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | NÍVEIS DE INCOMODIDADE |
|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------|----------------------------|------------------------|
|                                                   | DIMENSÕES DO LOTE (MÍNIMO) |             | TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | GABARITO (Altura) (m) | RECUOS         |                    |                       |                |                    |                       |                |                    |                       |        |                            |                        |
|                                                   | ÁREA (m²)                  | TESTADA (m) |                      |                               |                       | FRENTE         |                    |                       | FUNDOS         |                    |                       | LATERAIS       |                    |                       |        |                            |                        |
|                                                   |                            |             |                      |                               |                       | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) | até 2 pav. (m) | até o gabarito (m) | acima do gabarito (m) |        |                            |                        |
| ZONA MISTA 1 (ZM1)<br>(Predominância Residencial) | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA MISTA 2 (ZM2)<br>(Predominância Comercial)   | 200,00**                   | 10,00**     | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00*          | 3,00               | H/6<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO ESPECIAL (ZEE)                   | 960,00                     | 20,00       | 40,00                | 0,80                          | —                     | 5,00           | —                  | —                     | 10,00          | —                  | —                     | 3,00           | —                  | —                     | 30,00  | CUR                        |                        |
| ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA)               | —                          | —           | —                    | —                             | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | 100,00 | —                          |                        |
| ZONA RESIDENCIAL COM RESTRIÇÕES PRÓPRIAS (ZRRP)   | —                          | —           | —                    | —                             | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | —              | —                  | —                     | 10,00  | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 1)   | 160,00                     | 8,00        | 80,00                | 4,00                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 2 (ZER 2)            | 200,00                     | 10,00       | 70,00                | 5,60                          | 18,00                 | 0,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 0,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 5,00   | CUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO RESIDENCIAL 3 (ZER 3)            | 250,00                     | 10,00       | 70,00                | 4,80                          | 18,00                 | 3,00           | 3,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 10,00  | CUR                        |                        |
| ZONA INDUSTRIAL (ZI)                              | 1.000,00                   | 20,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 0,00*          | 2,00*              | H/6<br>Mín. 3,00      | 15,00  | IUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 1 (ZEI 1)             | 500,00                     | 20,00       | 80,00                | 1,80                          | 10,00                 | 5,00           | 5,00               | H/3<br>Mín. 5,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 20,00  | IUR                        |                        |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL 2 (ZEI 2)             | 1.000,00                   | 40,00       | 60,00                | 1,80                          | 10,00                 | 6,00           | 6,00               | H/3<br>Mín. 6,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 2,00           | 3,00               | H/6<br>Mín. 3,00      | 20,00  | IUR                        |                        |

Obs: (\*) Quando os recuos de fundos e laterais dos Parâmetros Urbanísticos são iguais a zero até dois pavimentos, ou iguais a dois acima de dois pavimentos, as construções têm que respeitar, quanto a estes recuos, o Código de Edificações.

(\*\*) Todos os terrenos que tenham áreas menores que 250,00 m² e testadas menores que 10,00 m situados nas Zonas Mistas 1 e 2 terão um ano, a partir da aprovação desta lei, para a sua regularização.

**LEGENDA**

CUR- Compatível com Uso Residencial

IUR- Incompatível com Uso Residencial

**Definição de Gabarito: H**

“O **gabarito** de uma edificação é a sua altura, a partir do nível do piso do térreo até a cobertura do último andar habitável (aqui entendido não como habitação, mas como qualquer local de permanência, podendo ter uso residencial ou não residencial, comum ou privativo). Sendo assim, **desconta-se o(s)** pavimento(s) destinados exclusivamente a ático, casa de máquinas e caixa d’água.”