



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

LEI COMPLEMENTAR Nº 577/2024

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.

§ 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.

1

8



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

§ 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.

PACO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
20 de setembro de 2024.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

ARQUIVADA NA SECRETARIA GERAL DA PREFEITURA
PUBLICADO NO SITE WWW.SERRANA.SP.GOV.BR e D.O.M.

SAMUEL DE CARVALHO
Secretário Municipal de Administração e Finanças

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) (Predominância Residencial)	200,00**	10,00**	80,00	4,00	18,00	0,00*	3,00	H/3 Mín. 5,00	0,00*	2,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	2,00*	H/6 Mín. 3,00	5,00	CUR
ZONA MISTA 2 (ZM2) (Predominância Comercial)	200,00**	10,00**	80,00	4,00	18,00	0,00*	3,00	H/6 Mín. 5,00	0,00*	2,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	2,00*	H/6 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 Mín. 5,00	0,00*	0,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	0,00*	H/6 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 Mín. 5,00	0,00*	0,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	0,00*	H/6 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 Mín. 5,00	0,00*	2,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	2,00*	H/6 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 Mín. 5,00	0,00*	2,00*	H/6 Mín. 3,00	0,00*	2,00*	H/6 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 Mín. 5,00	2,00	3,00	H/6 Mín. 3,00	2,00	3,00	H/6 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 Mín. 6,00	2,00	3,00	H/6 Mín. 3,00	2,00	3,00	H/6 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.”