



Câmara de  
Vereadores de  
Caxias do Sul

## LEI COMPLEMENTAR Nº 308, DE 24 DE SETEMBRO DE 2008(ORIGINAL)

Processo: 126/2008

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 30/09/2008 (jornal - Município)

Data de Promulgação: 24/09/2008

[Retornar](#)

[Versão para Impressão](#)

[Impressão Somente Texto](#)

[Visualizar Lei Compilada](#)

[alterações](#)

[observações](#)

[Enviar por E-mail](#)

**Para pesquisar determinada palavra no texto utilize "ctrl + F"**

### LEI COMPLEMENTAR Nº 308, DE 24 DE SETEMBRO DE 2008.

**Regulamenta o art. 5º da [Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005](#), quanto ao loteamento irregular Serrano, estabelece seus limites, institui o Programa Serrano Legal, visando a Regularização Fundiária e Arquitetônica para o mesmo, e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

#### CAPÍTULO I DA FINALIDADE

Art. 1º A presente Lei Complementar tem por finalidade atender ao disposto no art. 5º da Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005, quanto às ocupações consolidadas sobre bacias de captação, especificamente para o loteamento irregular Serrano, estando contemplados os aspectos de infra-estrutura, preservação de áreas e impacto ambiental das atividades existentes.

Parágrafo único. Os dados que fundamentam a regularização do Loteamento Serrano constam nos autos do Processo nº 2008008111/SAMAE, fonte subsidiária da presente Lei Complementar.

Art. 2º Fica denominado de Bairro Serrano o parcelamento consolidado demarcado no Anexo I, localizado sobre a bacia de captação e abastecimento da Maestra.

parcelamento consolidado Serrano, na área demarcada no Anexo I, reconhecendo à população ali estabelecida o direito à titulação legal de suas propriedades e construções, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º A regularização arquitetônica está vinculada à existência de edificação conforme Anexo III, sendo aferido junto ao SAMAE.

§ 2º Sempre que houver dúvida quanto à existência de edificação no Anexo III, será verificado junto ao sistema comercial do SAMAE a existência de ligação de água até janeiro de 2008, inclusive.

## **CAPÍTULO II DA BASE LEGAL**

Art. 4º O Programa Serrano Legal tem por objetivo institucional harmonizar o direito à propriedade com o princípio constitucional de sua função social aliado ao interesse público na regularização de áreas consolidadas.

Art. 5º O respaldo para a efetivação deste objetivo está previsto na Constituição Federal, art. 5º, inciso XXII e inciso XXIII; na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; no Provimento nº 28/04 - CGJ/RS – More Legal 3, na Lei Complementar nº 290, de 14 de dezembro de 2007, art.10, art.14, inciso I, alínea “d” e art. 17, § 1º e na Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005.

## **CAPÍTULO III DO PROJETO URBANÍSTICO**

Art. 6º Para efetivação do Programa Serrano Legal, serão abordados os dados que passarão a compor o Projeto Urbanístico do Bairro Serrano - Anexo II:

I - quadras numeradas; e

II - ruas com suas respectivas denominações e gabaritos;

§ 1º As vias a pavimentar utilizarão calçamento em pedra, rejunte seco ou material comprovadamente permeável.

§ 2º Sempre que possível, os passeios deverão assegurar trecho permeável, com cobertura vegetal, sendo pavimentado em 1/3 (um terço) de sua largura ou no mínimo 1.10 m (um metro e dez centímetros).

III - áreas de interesse do Poder Público para intervenções necessárias quanto a:

a) bacia de retenção/lazer, quadra 4413; e

b) proteção de drenagem/risco de alagamento, quadra 2382 sendo que remoções necessárias serão objeto de ação conjunta com a Secretaria Municipal da Habitação.

interesse do Poder Público para proteção de drenagens/risco de alagamento, sem serem observadas as disposições do art. 13 da Lei n.º 5.348, de 28 de março de 2000.

Art. 7º Os dados utilizados para o desenvolvimento deste programa são os constantes em cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda – SMF, Secretaria do Desenvolvimento Urbano – SDU e Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto – SAMAE.

Art. 8º Para as novas edificações no Bairro Serrano, ficam estipulados os seguintes parâmetros:

I - Índice de Aproveitamento: IA = 0,60;

II - Taxa de Permeabilidade (TP) - percentagem do terreno a ser mantido permeável: TP = 40%; e

III - limite de altura: 10m (dez metros), sendo a altura considerada conforme definição do Código de Obras – LC nº 144/01.

Art. 9º O lote mínimo oficial a partir deste Programa de Regularização passa a ser de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

#### **CAPÍTULO IV DAS ATIVIDADES**

Art. 10. As atividades existentes no Loteamento Serrano serão admitidas e poderão ser ampliadas desde que:

I - comprovem que estavam em funcionamento no local em dezembro de 2005;

II - conduzam adequadamente seus efluentes sem prejuízo à rede separador absoluto existente e de acordo com demais normalizações que regram a matéria; e

III - independente do porte, as atividades comerciais, prestação de serviços e industriais deverão adequar-se às diretrizes do SAMAE, bem como ao Licenciamento Ambiental pertinente.

Parágrafo único. A adoção de Sistema de Gestão Ambiental (SGA) será exigida em etapas compatíveis para sua aplicação, de acordo com potencial poluidor sendo condicionante para renovação de Licenciamento Ambiental e de Alvará futuro.

Art. 11. As novas atividades comerciais e de prestação de serviços serão permitidas desde que não se enquadrem na listagem constante no Anexo II da LC nº 246/2005.

Art. 12. Atividades industriais novas serão vetadas, excetuando-se as agroindústrias voltadas à transformação de alimentos, conforme LC nº 246/05, que integra esta Lei Complementar na forma do Anexo IV.

#### **CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ARQUITETÔNICA**

## REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA

Art. 13. A Regularização Fundiária da área em pauta se dará através do Provimento nº 28/04 – CGJ/RS – More Legal 3, ou outro que vier substituí-lo.

§ 1º Os imóveis que não forem passíveis de regularização por meio do Provimento nº 28/04 – CGJ/RS – More Legal 3, ou outro instrumento que vier substituí-lo, poderão ser regularizados por meio de usucapião, proposto pelo interessado.

§ 2º Lotes em que incidam mais de um proprietário serão objeto de Convenção de Condomínio, registrado em matrícula respectiva.

Art. 14. Aos lotes regularizados será permitido o remembramento, sendo que o desmembramento só será permitido se resultar no lote mínimo previsto para o Loteamento Serrano - 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 15. Os espaços viários que compõe o Bairro Serrano passam oficialmente a integrar o Sistema Viário do Município, conforme Anexo II.

## Seção II REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA

Art. 16. Na área delimitada no Anexo I será permitida a regularização administrativa das edificações existentes, nos termos da presente Lei.

Art. 17. Estão aptas a serem regularizadas administrativamente as edificações que atendam aos seguintes parâmetros:

I - estar localizada dentro da área delimitada no Anexo I e visualizada segundo §§ 1º e 2º do art. 3º;

II - atividades de acordo com o Capítulo IV da presente Lei Complementar;

III - possuírem matrícula no Registro de Imóveis; e

IV- concordância com as diretrizes viárias previstas no Anexo II;

Art. 18. A regularização arquitetônica dar-se-á atendido o estabelecido no art. 17 da presente Lei Complementar e mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - formulário padrão fornecido pelo Município – Anexo V;

II - registro atualizado do imóvel;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada por profissional habilitado; e

Art. 19. Uma vez regularizadas, as alterações futuras deverão enquadrar-se às regras da presente Lei Complementar, no que couber.

## **CAPÍTULO VI DOS VALORES**

Art. 20. Para fins da regularização arquitetônica de que trata a presente Lei Complementar, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área irregularmente construída, os valores de acordo com as tabelas a seguir:

I - para atividade residencial:

ÁREA m <sup>2</sup>	VRMs
Até 70	ISENTO
De 71 a 100	3
De 101 a 150	7,5
De 151 a 200	15
De 201 a 300	20
De 301 a 400	30
Acima de 401	50

II - para edificações destinadas a atividades comerciais, prestação de serviços, industriais e institucionais:

Tabela 2

PORTE m <sup>2</sup>	VRMs
Pequeno até 500 m <sup>2</sup>	20
Médio de 501 m <sup>2</sup> a 1.000 m <sup>2</sup>	70
Grande acima de 1.001 m <sup>2</sup>	200

III - edificações com associação de atividade residencial e outra, conforme incisos I e II deste artigo, na proporção correspondente para cada parte.

Art. 21. Os recursos provenientes da regularização arquitetônica, conforme os valores definidos neste Capítulo serão destinados ao Fundo Municipal de Recursos Hídricos.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

o encaminhamento dos processos cujos requisitos e procedimentos receberão regulação padrão.

§ 1º No cumprimento do *caput* deste artigo, fica o SAMAE responsável por dispor à Secretaria de Desenvolvimento Urbano equipamentos e programas necessários à operacionalização e integração dos dados que subsidiam a efetivação deste Programa de Regularização.

§ 2º Ao SAMAE caberá a confirmação de existência de edificação no lote, conforme §§ 1º e 2º do art. 3º.

Art. 23. O fornecimento do “Habite-se” e do Alvará de Localização estão vinculados ao cumprimento do disposto na presente Lei Complementar.

Parágrafo único. No caso de Alvará de Localização já fornecido, o mesmo passará a vincular-se ao estabelecido neste Programa, para renovação, no que lhe for pertinente.

Art. 24. As restrições a que estão sujeitos os imóveis nestas áreas são objeto de gravame em escritura.

Art. 25. Integra a presente Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Delimitação do Bairro Serrano;

II - Anexo II – Projeto Urbanístico;

III - Anexo III – Edificações – Regularização Arquitetônica;

IV - Anexo IV – Atividades – art. 11; e

V - Anexo V – Formulário Padrão.

Art. 26. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 24 de setembro de 2008; 133º da Colonização e 118º da Emancipação Política.

José Ivo Sartori,  
PREFEITO MUNICIPAL.



[Anexo V - Formulário Padrão](#) [Anexo IV - Atividades](#)