



## LEI COMPLEMENTAR Nº 523, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2016.

**Regulamenta o art. 5º da Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005, quanto às ocupações consolidadas nas Bacias de Captação urbanas Dal Bó, Maestra, Samuara e área urbana de Ana Rech, inserida na Bacia Faxinal, Zona das Águas, configuradas como parcelamentos irregulares, estabelece conceitos e limites, visando à regularização fundiária e arquitetônica dessas áreas 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 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica criado o Programa de Regularização Fundiária e Arquitetônica para loteamentos consolidados em Zona das Águas (PREFAZA), com o objetivo de regularizar esses parcelamentos, reconhecendo à população ali estabelecida o direito à titulação legal de suas propriedades e construções, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Serão considerados, para efeitos desta Lei Complementar, os loteamentos consolidados até 29 de dezembro de 2005, data da publicação da Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005, que disciplina o uso e parcelamento do solo em Zona das Águas (ZA), localizados nas bacias de captação urbanas Dal Bó, Maestra e Samuara.

Art. 2º Considera-se, para efeito desta Lei Complementar, como ocupações consolidadas, as áreas claramente caracterizadas como Loteamentos ou Parcelamento Irregular Nível 1, da Lei nº 7.911, de 15 de dezembro de 2014, abrangendo os seguintes aspectos:

I - Ruas definidas, abertas, com denominação oficial; e

II - Quadras numeradas com divisão de lotes numerados, dimensões padronizadas inferiores ao tamanho de lote conforme o zoneamento estabelecido pela Lei Complementar nº 246, de 2005.

Parágrafo único. Os loteamentos que não se enquadrarem nesta Lei Complementar serão objetos de regularização específica, passando, então, a se adequarem, no que couber, ao presente regramento.



Art. 3º Cada parcelamento objeto desta Lei Complementar constará em Anexo específico, contendo sua denominação, limite, ruas, quadras, lotes previamente analisados pelo Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE).

Art. 4º O Programa de Regularização Fundiária e Arquitetônica para loteamentos consolidados em Zona das Águas (Prefaza) atende, entre outros, aos fundamentos da Lei nº 7.911, de 2014, que institui o Programa Regulariza Caxias, adequando-se às peculiaridades dos espaços em ZA, conforme preconizado em seu art. 23.

## **CAPÍTULO II DO PROJETO URBANÍSTICO**

Art. 5º O Projeto Urbanístico de cada parcelamento será composto dos seguintes elementos:

I - quadras numeradas;

II - ruas com suas respectivas denominações e gabaritos; e

III - restrição ambiental, quando existir recurso hídrico superficial, Nível Crítico.

Parágrafo único. Os gabaritos das vias públicas já existentes serão conferidos, definidos, quando for o caso, e, registrados através da Coordenadoria de Planejamento e Gestão Territorial da Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 6º As informações cadastrais do GeoCaxias são a base de dados utilizada para a elaboração dos Anexos que integram esta Lei Complementar.

Art. 7º Para os loteamentos consolidados objeto deste programa em Zona das Águas nas Bacias Dal Bó, Maestra e Samuara, o lote mínimo oficial passa a ser de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 8º Para a área urbana de Ana Rech, localizada na Bacia Faxinal, o lote oficial mínimo passa a ser de 500,00m<sup>2</sup>.

Parágrafo único. Excetua-se o Loteamento Parque dos Pinheiros, que permanece com o tamanho oficial dos lotes, conforme sua aprovação.

Art. 9º Os parâmetros construtivos para as novas edificações nessas áreas são:

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

II - Taxa de Permeabilidade TP = 40%; e

III - limite de altura: 10,00 m (dez metros), sendo a altura medida conforme definições do Plano Diretor Municipal (PDM).



### **CAPÍTULO III DAS ATIVIDADES**

Art. 10. As atividades existentes nos loteamentos consolidados serão admitidas e poderão ser ampliadas desde que:

I - comprovem que estavam em funcionamento no local até dezembro de 2005, devendo apresentar pelo menos um dos documentos abaixo listados:

- a) Alvará de Funcionamento;
- b) inscrição no CNPJ;
- c) inscrição na junta comercial;
- d) emissão de nota fiscal; ou
- e) declaração de imposto de renda de pessoa jurídica em exercício até dezembro de 2005.

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

III - independentemente do porte, as atividades comerciais, prestação de serviços e industriais existentes deverão adequar-se às diretrizes do SAMAE, bem como ao licenciamento ambiental pertinente, sendo condicionante para emissão de alvará futuro.

Parágrafo único. Os documentos listados no inciso I devem comprovadamente se referir à atividade no endereço do imóvel localizado em ZA.

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 Lei Complementar nº 246, de 2005.

Art. 12. Atividades industriais novas serão vedadas, excetuando-se as agroindústrias voltadas à transformação de alimentos, conforme Lei Complementar nº 246, de 2005.

### **CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 13. A Regularização Fundiária da área em comento se dará através dos critérios da Lei nº 7.911, de 2014.

Art. 14. Aos lotes regularizados será permitido o remembramento; e o desmembramento só será permitido se resultar no lote mínimo previsto no art. 7º e 8º desta Lei Complementar.



## CAPITULO V DA REGULARIZAÇÃO ARQUITETÔNICA

Art. 15. Em cada parcelamento consolidado, conforme sua delimitação, será permitida a regularização administrativa das edificações existentes, nos termos e limites desta Lei Complementar.

Art. 16. Estão aptas a serem regularizadas administrativamente as edificações que atendam aos seguintes requisitos:

I - possuírem matrícula no Registro de Imóveis;

II - localização dentro da área delimitada no anexo pertinente ao loteamento que integra;

III - ligação comprovada à rede separador absoluto ou, no caso de impossibilidade técnica, a existência de sistema local de tratamento de esgoto; e

IV - que as atividades estejam de acordo com o Capítulo III da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Sempre que houver dúvida quanto à existência de edificação no lote, será verificado junto ao sistema comercial do SAMAE a existência de ligação de água até dezembro de 2013, inclusive.

Art. 17. A regularização arquitetônica, além do atendimento aos condicionantes do art. 16, fica sujeita à apresentação dos seguintes documentos:

I - formulário padrão fornecido pelo Município;

II - registro atualizado do imóvel; e

III - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada por profissional habilitado.

Art. 18. Para fins da regularização arquitetônica de que trata a presente Lei, 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 a atividade residencial:

ÁREA	Valor de Referência Municipal (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, institucionais:

PORTE m <sup>2</sup>	Valor de Referência Municipal (VRMs)
Pequeno até 500 m <sup>2</sup>	20
Médio de 501 a 1.000 m <sup>2</sup>	70
Grande acima de 1.001 m <sup>2</sup>	200; e

III - edificações com associação de atividades, pagamento na proporção correspondente para cada parte.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19. Cabe à Secretaria Municipal do Urbanismo, a operacionalização do PREFAZA, coordenando o encaminhamento dos processos, cujos requisitos e procedimentos receberão padronização.

Parágrafo único. Ao SAMAE cabe a confirmação de existência de edificação no lote, conforme estabelece o inciso II e parágrafo único do art. 16.

Art. 20. O fornecimento do Habite-se e do Alvará de Localização vincula-se ao cumprimento do disposto na presente Lei Complementar.

Parágrafo único. O Alvará de Localização, já fornecido, passa a vincular-se ao estabelecido neste Programa quando da renovação.

Art. 21. Integram a presente Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I - Bacia de captação Dal Bó, Seculo XX;

II - Anexo II - Bacia de captação Dal Bó, Saint Etienne;

III - Anexo III - Bacia de captação Dal Bó, Mariland;



IV - Anexo IV - Bacia de captação Dal Bó, São Ciro I;

V - Anexo V - Bacia de captação Dal Bó e Maestra, São Ciro II;

VI - Anexo VI - Bacia de captação Maestra, Capivari;

VII - Anexo VII - Bacia de captação Maestra, Altos da Maestra e Parque Oáasis;

VIII - Anexo VIII - Bacia de captação Maestra, Jardim Eldorado;

IX - Anexo IX - Bacia de captação Maestra, Santo Antonio Serrano;

X - Anexo X - Bacia de captação Samuara, Forqueta; e

XI - Anexo XI - Bacia de captação Faxinal, Ana Rech.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 19 de dezembro de 2016; 141º da Colonização e 126º da Emancipação Política.

Alceu Barbosa Velho,  
PREFEITO MUNICIPAL.