

quando localizados em áreas de interesse especial, como, por exemplo, em áreas de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;

quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas definidas em lei estadual ou federal;

quando o loteamento abranger área superior a 100 ha (cem hectares).

Art. 149. O órgão municipal competente terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação da documentação exigível, para aprovação ou rejeição, devidamente fundamentada, das obras de urbanização.

Parágrafo único. A aprovação ou rejeição, devidamente fundamentada, que trata o caput, somente poderá ser prolatada quando expedido relatório de vistoria in loco.

Art. 150. Os casos omissos, no que tange aos procedimentos administrativos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, serão objeto de regulamentação específica.

Art. 151. Aprovado o projeto de loteamento, o órgão municipal competente expedirá um termo de verificação da execução das obras de infraestrutura, com vistas a aferir a execução e pavimentação das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, no caso de inviabilidade do sistema de fossa/sumidouro, abastecimento d'água e eletrificação.

§1º É obrigatório ao empreendedor a apresentação de cronograma para execução das obras de infraestrutura básica, definidas no caput deste artigo, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia.

§2º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§3º Poderá o empreendedor solicitar a dilação de prazo para ajuste do cronograma de execução cuja aprovação dependerá da anuência técnica.

Art. 152. A execução das obras de infraestrutura básica, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, enquadrando-se em, pelo menos, uma das seguintes espécies:

garantia hipotecária;

caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

fiança bancária;

seguro-garantia.

Art. 153. A garantia a que se refere o art. 152, terá o valor máximo equivalente ao custo das obras orçamentadas, aceito pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 154. A garantia que se refere o art. 152, aceita pelo órgão municipal competente, poderá ser liberada na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

30% (trinta por cento) concluída a abertura das vias, assentamento de meios-fios e de rede de águas pluviais;

30% (trinta por cento) concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

40% (quarenta por cento) concluída a pavimentação e demais serviços.

Art. 155. Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverão ser destinados, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área útil do loteamento para esse fim.

Parágrafo único. Na hipótese em que trata o caput, deverá o empreendedor, fazer constar nas cópias das plantas do projeto de loteamento, a indicação da localização da parcela da gleba a ser dada em garantia hipotecária ao Município, além da descrição e caracterização da área, levando em consideração o sistema viário, as quadras e os lotes projetados;

Art. 156. Na hipótese tratada no art. 155, o órgão municipal competente, deverá fornecer ao interessado, para efeitos de registro, juntamente com a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, cópia autenticada da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 157. Após prestada a garantia e pagos os emolumentos devidos, o órgão municipal competente, quando for o caso, baixará ato administrativo declarando aprovado o loteamento.

Parágrafo único. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a

inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 158. A construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado, fica condicionada à inscrição desse lote no Registro Imobiliário competente.

Parágrafo único. Além da condicionante prevista no caput, para a execução de construção de qualquer edificação em lote de terreno resultante de loteamento aprovado, será necessária a comprovação, mediante inspeção pelos órgãos de fiscalização municipal, da finalização da execução das obras de infraestrutura básica.

Art. 159. Os terrenos ou glebas a serem edificados ou ocupados devem ser resultantes de parcelamento do solo devidamente aprovado pelo Município ou regularizado por ato do Poder Executivo, mediante critérios previamente definidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 160. A ocupação de terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento do solo aprovado ou regularizado, nos moldes indicados no art. 159, poderá ser admitida quando atendidas às seguintes condições:

corresponder às dimensões especificadas no título aquisitivo de propriedade, desde que não ultrapassem a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

fizer frente para logradouro público, constante de planta do sistema cartográfico municipal ou aquele reconhecido pelo órgão municipal competente;

sejam destinadas à construção de uma única unidade imobiliária, não integrante de qualquer empreendimento corporativo.

Art. 161. Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata o art. 159, mesmo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

Parágrafo único. As instituições a que se refere o caput, a serem beneficiadas pela dispensa nele prevista, deverão ter suas atividades vinculadas, preferencialmente, à educação e saúde, com atendimento universal e gratuito.

Art. 162. Mesmo atendidas as condições previstas nos arts. 159 e 160, não serão admitidas ocupações, quando se tratar de:

em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 163. No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação do sistema viário, o loteamento deverá resguardar as áreas necessárias a essas intervenções.

§1º Em áreas parceladas com data de aprovação anterior à vigência desta Lei Complementar, quando da ocupação dos lotes, as áreas necessárias à modificação do sistema viário não poderão ser ocupadas, sendo que os indicadores urbanos, recuos, taxa de ocupação e índices de permeabilidade e de aproveitamento incidirão sobre a área remanescente.

§2º Na ocupação dessas áreas, o Índice de Aproveitamento - IA e a fração do lote incidirão sobre a área total do lote, desde que seja doada ao Município a área necessária à modificação do sistema viário.

CAPÍTULO VIII

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 164. Fica estabelecido às seguintes categorias de usos:

uso residencial;

uso não residencial;

uso misto.

§1º O uso residencial é subdividido em:

habitação unifamiliar;

habitação multifamiliar.