

âmbito do Município de Assaré e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSARÉ, ESTADO DO CEARÁ, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei Orgânica Municipal, bem como com o artigo 37 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar, em âmbito municipal, o rito administrativo para análise e aprovação de projetos de loteamento, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 e com a legislação urbanística e ambiental vigente;

CONSIDERANDO o interesse público na ordenação do solo urbano, na adequada implantação de infraestrutura básica e na proteção ao meio ambiente;**DECRETA:**

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto estabelece o procedimento administrativo para recebimento, análise, aprovação, acompanhamento e fiscalização de projetos de loteamento no Município de Assaré, observada a legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 2º. A análise e aprovação de loteamentos reger-se-ão, especialmente, pela Lei Federal nº 6.766/1979, pelo Estatuto da Cidade, pela Lei Orgânica Municipal, pelo Plano Diretor e pela legislação municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como pelas normas ambientais aplicáveis.

Art. 3º. A tramitação dos pedidos de aprovação de loteamento será processada em procedimento administrativo próprio, autuado em pasta específica, com numeração única, devendo todas as manifestações, pareceres e decisões serem formalmente juntados aos autos.

CAPÍTULO II DO PROTOCOLO E DA DOCUMENTAÇÃO INICIAL

Art. 4º. O pedido de aprovação de loteamento será formulado por requerimento dirigido ao Prefeito Municipal ou ao órgão responsável pelo planejamento urbano, protocolado junto ao setor de protocolo geral do Município.

§ 1º. No ato do protocolo, o servidor competente verificará a presença, no mínimo, dos seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há, no máximo, 30 (trinta) dias;
- II – certidão de ônus reais e de ações reais ou reipersecutórias incidentes sobre o imóvel;
- III – planta planialtimétrica georreferenciada da área a ser loteada;
- IV – projeto de loteamento, assinado por profissional legalmente habilitado, com respectiva ART ou RRT;
- V – memorial descritivo da gleba e dos lotes;
- VI – quadro de áreas, indicando número de lotes, metragem de cada lote, áreas públicas, áreas verdes, sistema viário e áreas institucionais;
- VII – eventuais estudos urbanísticos e de impacto exigidos pela legislação municipal;
- VIII – documentos ambientais eventualmente já exigidos pelo órgão ambiental competente.

§ 2º. Constatada a ausência de documentos essenciais, o servidor lançará despacho nos autos, especificando as pendências, devendo o requerente ser intimado para complementar a documentação, ficando suspenso o curso do processo até a regularização.

CAPÍTULO III DA ANÁLISE DOMINIAL E JURÍDICA

Art. 5º. Antes da análise urbanística, o processo será encaminhado à Procuradoria Jurídica do Município para exame da situação dominial e da possibilidade jurídica de parcelamento.

Art. 6º. Na análise dominial e jurídica, deverão ser observados, no mínimo:

I – se o requerente é efetivamente o proprietário do imóvel ou detém poderes jurídicos para promover o loteamento, mediante apresentação de procuração, contrato ou instrumento hábil;

II – a existência de gravames, tais como hipoteca, penhora, indisponibilidade, servidões ou outras restrições que possam inviabilizar o parcelamento;

III – eventual sobreposição com áreas públicas ou bens de uso comum do povo;

IV – se a área não integra, total ou parcialmente, Áreas de Preservação Permanente – APP, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão ou outras áreas protegidas por lei.

Parágrafo único. Sem parecer jurídico favorável, o processo não avançará à fase de análise urbanística e de infraestrutura.

CAPÍTULO IV DA ANÁLISE URBANÍSTICA

Art. 7º. Recebido o parecer favorável da Procuradoria, o processo será encaminhado ao setor de Urbanismo/Planejamento, Secretaria de Infraestrutura para análise da compatibilidade do projeto com a legislação urbanística municipal.

Art. 8º. Na análise urbanística, o órgão competente deverá verificar, registrando em parecer:

I – se a gleba se localiza em zona urbana ou de expansão urbana, nos termos do Plano Diretor e da lei de uso e ocupação do solo;

II – se o uso proposto (residencial, misto, industrial ou outro) é compatível com a zona em que inserida a área;

III – se as dimensões dos lotes atendem aos parâmetros da Lei Federal nº 6.766/1979 e da legislação municipal, inclusive quanto à área mínima e testada mínima;

IV – se o sistema viário proposto, incluindo larguras, hierarquia e alinhamento das vias, se integra adequadamente à malha viária existente e respeita recuos e faixas de domínio;

V – se as áreas públicas, institucionais e áreas verdes atendem aos percentuais mínimos e padrões exigidos pela legislação municipal;

VI – se não há formação de loteamentos com acessos precários ou “enclaves” que prejudiquem a prestação de serviços públicos e a mobilidade urbana.

CAPÍTULO V DA ANÁLISE DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 9º. O processo será, ainda, submetido ao setor de Engenharia/Infraestrutura do Município, para verificação do atendimento às exigências de infraestrutura básica.

Art. 10. No parecer de infraestrutura básica, deverá ser analisado, no mínimo:

I – o sistema de vias de circulação e drenagem de águas pluviais, quanto à capacidade, traçado e soluções técnicas;

II – a solução para abastecimento de água potável, inclusive a articulação com a concessionária de serviços públicos competente;

III – a previsão de rede de energia elétrica domiciliar, em articulação com a concessionária de energia;

IV – a solução adotada para esgotamento sanitário (rede coletora, fossas, ETE ou outro sistema adequado à realidade local);

V – as condições de manejo de resíduos sólidos, especialmente a acessibilidade para os veículos de coleta e a integração com o sistema municipal de limpeza urbana;

VI – a existência de termo de compromisso ou instrumento congênere, definindo que a implantação e o custeio de toda a infraestrutura correrão às expensas do empreendedor, com prazos e etapas.

CAPÍTULO VI DA ANÁLISE E LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 11. Quando cabível, o processo será encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente para análise e manifestação ambiental.

Art. 12. Na esfera ambiental, deverão ser observados:

I – a necessidade ou não de licenciamento ambiental específico, de acordo com a legislação estadual e municipal;

II – a análise de eventuais estudos ambientais apresentados, tais como relatórios, laudos ou EIA/RIMA, quando exigidos;