PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
GABINETE DO PREFEITO
Av. Dr. Anysio Chaves nº 853 – Jardim Santarém - CEP 68030-360 – Santarém/PA
E-mail: gap@santarem.pa.gov.br Fone (93)2101-5114/5127

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°_____/2024.

ACRESCENTA E ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR 007/2012, DE 28 DE SETEMBRO DE 2012, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM.

O Prefeito Municipal de Santarém, Estado do Pará, faz saber que a Câmara Municipal de Santarém aprovou e ele faz sancionar a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar 007/2012, de 28 de setembro de 2012, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Santarém, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4°.....

CXXXIII - ÁREA URBANA CONSOLIDADA: aquela que atende os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário implantado;

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais;

2. esgotamento sanitário;

3. abastecimento de água potável;

4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e

5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Art. 10 .....

§1º Os empreendimentos a serem implementados e as atividades a serem exercidas nas diversas zonas seguirão os parâmetros definidos nesta Lei Complementar, bem como nas legislações específicas, principalmente aos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando exigido pelo órgão ambiental licenciador, considerando o seu porte e potencial poluidor e degradador.

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

§2º Em áreas urbanas consolidadas, os procedimentos de análise da viabilidade e de licenciamento ambiental para a instalação e/ou a operação de qualquer atividade econômica, serão os previstos na Lei que dispõe sobre a delimitação das Áreas Urbanas Consolidadas - AUC e a definição das Áreas de Preservação Permanente - APP em Área Urbana Consolidada - AUC.

§3º A Certidão de uso e ocupação do solo, para fins de licenciamento ambiental, será emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, mediante o requerimento formal do interessado e do pagamento da taxa constante no anexo XIII da Lei Complementar nº 013, de 23 de dezembro de 2022.

Art. 11.....
I.....
f) DISTRITO DE ALTER-DO-CHÃO: conforme o mapa em anexo.
g) DISTRITO DE BOA ESPERANÇA: conforme o mapa em anexo.

III.....
e) Distrito do Eixo Forte - compreendido pelas comunidades do entorno da Rodovia Everaldo Martins e as demais constantes no PAE EIXO FORTE;

Art. 19 .....
II. Área Portuária II - iniciando na Av. Borges Leal, seguindo até a boca do Lago do Maicá;

Art. 39. .....
§ 1º.....
I. Venda de alimentos e bebidas;

Art. 42. **REVOGADO**

Art. 43. Na ZEPA as atividades econômicas deverão ter ações mitigadoras e de controle ambiental para reduzir ao máximo o risco de poluição sonora, do ar, da água, do solo e do subsolo.

Art. 81.....

§ 1º Só será permitido o desdobro de, no máximo, 50 (cinquenta) lotes, em áreas já urbanizadas ou urbanizáveis e que todos façam frente para um logradouro público ou com frente para pequenas alamedas internas, desde que estas se comuniquem com as vias públicas.

§ 2º Quando o imóvel estiver localizado no perímetro urbano ou em área de expansão urbana, cuja ocupação já esteja consolidada, o desdobro poderá abranger mais de 50 (cinquenta) lotes.

§ 3º Para os fins do disposto no §2º, considera-se área de ocupação consolidada aquela que atenda os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

b) possuir arruamento ou logradouros públicos;

c) estar organizada em lotes predominantemente edificados;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. abastecimento de água potável;
2. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
3. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
4. áreas com equipamentos públicos implantados.

Art. 82.....
IV - comprovante de inscrição da área a ser desmembrada ou fracionada no cadastro imobiliário municipal relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 88. A área máxima interna dos condomínios residenciais fechados urbanos é de seis hectares (6ha) para condomínio vertical e trinta hectares (30ha) para condomínio horizontal.

Art. 100. Considera-se condomínio horizontal de lotes em áreas de até 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) o empreendimento que será projetado nos moldes definidos na legislação específica, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 101.....

§ 4º Considera-se chácara de recreio cada um dos lotes resultantes de subdivisão, servidos de equipamentos urbanos e que atendam as dimensões mínimas de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) de área e 20,00m (vinte metros) de testada.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santarém, em 25 de junho de 2024.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito Municipal de Santarém

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
GABINETE DO PREFEITO
Av. Dr. Anysio Chaves nº 853 – Jardim Santarém - CEP 68030-360 – Santarém/PA
E-mail: gap@santarem.pa.gov.br Fone (93)2101-5114/5127

JUSTIFICATIVA

Ref. ao Projeto de Lei nº /2024, que acrescenta e altera dispositivos da Lei Complementar 007/2012, de 28 de setembro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santarém.

Exmo. Sr. Presidente,

Exmo (a) s. Srs. Vereadores e Sras. Vereadoras.

O presente Projeto de Lei Complementar visa a atualização e o aprimoramento da Lei Complementar 007/2012, de 28 de setembro de 2012, que regulamenta o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Santarém. As propostas de alteração têm como principal objetivo adequar a legislação municipal às novas demandas urbanísticas e ambientais, promovendo um desenvolvimento sustentável e ordenado da cidade.

1. ÁREA URBANA CONSOLIDADA:

A definição de "Área Urbana Consolidada" (Art. 4º, CXXXIII) é uma necessidade premente para dar clareza e objetividade aos critérios de urbanização. Com critérios específicos como inclusão no perímetro urbano, sistema viário implantado e a existência de infraestruturas básicas, a administração municipal poderá planejar melhor o desenvolvimento dessas áreas.

2. DISTRITOS DE ALTER-DO-CHÃO, BOA ESPERANÇA E EIXO FORTE:

A inclusão e delimitação desses distritos no Art. 11 proporcionam uma maior organização territorial, possibilitando o desenvolvimento urbano de maneira planejada, respeitando as características e necessidades específicas de cada região.

3. ÁREA PORTUÁRIA II:

A definição da Área Portuária II, Art. 19, II, é crucial para a organização do uso do solo em áreas estratégicas para o desenvolvimento econômico do município, facilitando a gestão dessas áreas de forma eficiente e sustentável.

4. VENDA DE ALIMENTOS E BEBIDAS:

A inclusão no Art. 39, § 1º, I, que permite a venda de alimentos e bebidas, visa fomentar o comércio local e a economia, garantindo que tais atividades sejam realizadas dentro dos parâmetros de segurança e higiene exigidos.

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

5. ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZEPA:

A exigência de medidas mitigadoras e de controle ambiental nas ZEPAs (Art. 43) reflete uma preocupação com a sustentabilidade e a preservação ambiental, sendo essencial para minimizar os impactos negativos das atividades econômicas nessas áreas.

6. DESDOBRO DE LOTES:

As novas regras para o desdobro de lotes, Art. 81, são importantes para garantir um desenvolvimento urbano ordenado, permitindo que o parcelamento de áreas seja feito de forma planejada, respeitando a infraestrutura existente.

A necessidade de revisão e atualização das leis municipais que regem o desdobramento de lotes emerge como uma medida crucial, considerando diversos fatores interligados que abrangem as esferas social, econômica e burocrática. Esta proposta busca equilibrar tais aspectos visando o desenvolvimento sustentável, a promoção da regularização imobiliária e a prevenção de conflitos fundiários.

6.1. Fator Social:

O aumento da permissão para desdobramento de lotes contribui diretamente para atender à demanda crescente por moradias. Em muitas localidades, a falta de espaço disponível torna-se um obstáculo significativo para o desenvolvimento urbano. A revisão da legislação nesse sentido possibilita a criação de novas oportunidades de habitação, atendendo às necessidades da população em expansão.

Além disso, a flexibilização das normas pode permitir a implementação de políticas de moradia social, possibilitando o acesso a residências dignas para segmentos da sociedade que enfrentam dificuldades econômicas, contribuindo assim para a redução do déficit habitacional.

6.2. Desburocratização:

A simplificação dos processos burocráticos relacionados ao desdobramento de lotes é essencial para acelerar o desenvolvimento urbano. A revisão da legislação pode reduzir a carga de procedimentos complexos, diminuindo prazos e custos para os empreendedores imobiliários. Isso resulta em um ambiente mais propício para investimentos e favorece a rápida implementação de projetos habitacionais.

A desburocratização não apenas estimula o setor imobiliário, mas também facilita a regularização de áreas ocupadas informalmente, promovendo a inclusão social e contribuindo para a diminuição das ocupações irregulares e invasões.

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

6.3. Fator Econômico:

A ampliação do número de lotes desdobrados traz consigo benefícios econômicos significativos. O aumento na oferta de terrenos propicia um ambiente favorável para o crescimento do setor imobiliário, estimulando investimentos e gerando empregos diretos e indiretos. O aumento da atividade econômica no setor imobiliário, por sua vez, impulsiona a arrecadação municipal, fortalecendo a capacidade do governo local em prover serviços essenciais à comunidade.

6.4. Regularização Imobiliária e Prevenção de Conflitos Fundiários:

A revisão da legislação de desdobramento de lotes é uma estratégia eficaz para promover a regularização imobiliária, pois facilita a legalização de áreas antes marginalizadas. Essa regularização não apenas garante a segurança jurídica aos ocupantes, mas também contribui para a prevenção de conflitos fundiários, evitando invasões e disputas prejudiciais ao tecido social.

A possibilidade legal e a viabilidade para a autorização municipal do parcelamento do solo urbano por simples desdobro e suas peculiaridades técnicas, encontram respaldo na legislação brasileira, notadamente no âmbito do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) especialmente pelo teor do art. 4º, III, 'b' e na legislação municipal pertinente. O desdobro de lotes urbanos é uma prática que visa à otimização do uso do solo, com menor burocracia, proporcionando uma adequada ocupação urbana e promovendo o desenvolvimento ordenado das cidades.

Em suma, a alteração da lei municipal regente do uso e ocupação do solo urbano, para aumentar o número de lotes desdobrados, emerge como uma medida necessária, alinhando-se a uma visão abrangente que busca harmonizar aspectos sociais e econômicos, com menor burocracia.

Tal mudança não apenas impulsiona o desenvolvimento urbano, mas também promove a justiça social, estimula a atividade econômica e fortalece a capacidade do município em atender às demandas de sua população de maneira sustentável.

7. CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS:

A regulamentação das áreas máximas para condomínios residenciais (Art. 88 e Art. 100) visa proporcionar um crescimento equilibrado das áreas urbanas, evitando a superlotação e garantindo a qualidade de vida dos moradores.

8. CHÁCARAS DE RECREIO:

A definição de chácaras de recreio (Art. 101, § 4º) estabelece critérios claros para a subdivisão e uso dessas áreas, contribuindo para um ordenamento adequado e sustentável.

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2

Impactos Socioeconômicos e Ambientais

As alterações propostas são fundamentais para promover um desenvolvimento urbano sustentável e ordenado em Santarém. Ao atualizar a legislação municipal, estamos criando um ambiente mais favorável para o crescimento econômico, respeitando as necessidades ambientais e sociais da população. A ênfase na infraestrutura urbana e na preservação ambiental reforça o compromisso do município com a qualidade de vida e o bem-estar de seus cidadãos.

Conclusão

Diante do exposto, solicitamos aos Nobres Vereadores a aprovação do Projeto de Lei Complementar, entendendo que as alterações propostas são essenciais para o aprimoramento da gestão territorial e urbanística do nosso Município. A aprovação deste projeto é um passo significativo para garantir um desenvolvimento sustentável e equilibrado, atendendo às demandas atuais e futuras da nossa cidade.

Contamos com o apoio de Vossas Excelências para a aprovação dessa importante medida.

Santarém, 25 de junho de 2024.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito Municipal de Santarém

Assinado por 1 pessoa: FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://santarem.1doc.com.br/verificacao/DF33-7E98-4CA9-80A2 e informe o código DF33-7E98-4CA9-80A2