



Prefeitura Municipal de Cambé

Estado do Paraná

LEI Nº. 971/1995

SÚMULA: Dispõe sobre a Urbanização de Glebas, associada à Construção de Edificações sem Parcelamento do Solo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBÉ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE,

LEI:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

ART. 1º. – Esta Lei tem por objetivo fixar os requisitos urbanísticos para empreendimentos executados em glebas que não foram objeto de parcelamento de solo para fins urbanos, ou terrenos resultantes de remembramento.

ART. 2º. – Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I- Área para lazer e equipamentos comum – é a parcela do terreno de propriedade comum aos condôminos que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

II- Conjunto de edificações em condomínio – é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica na existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns;

- Equipamento comum de um conjunto de condomínio – são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

- Gleba – é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e que não resultou em processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO II **DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO**

ART. 3º. – Antes da elaboração de projetos de conjunto de edificações cuja construção implique a abertura de vias de circulação particularmente no interior de glebas, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando, para esse fim, requerimento, contendo requisitos que constam na Seção II, Capítulo II, Art. 13. Art. 14., Art. 15., Art. 16., Art. 17. e Art. 18., da Lei 530/86.



Prefeitura Municipal de Cambé

Estado do Paraná

ART. 4º. Para aprovação e registro do loteamento serão respeitados todos os artigos e parágrafos da Seção III, Capítulo II, da Lei nº. 530/86.

CAPÍTULO III **REQUISITOS TÉCNICOS**

ART. 5º. – Não será permitida a urbanização de glebas em áreas onde seja proibido o parcelamento de solo para fins urbanos, quais sejam: terrenos baixos, alagadiços, insalubres, sujeitos a inundações, de condições geológicas críticas, de preservação ecológica e em áreas de risco em geral.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura de respectivas vias de circulação, só poderão ser executados em zona considerada de interesse urbanístico especial definido por Lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo para fins urbanos não seja vetado pela legislação federal, estadual ou municipal.

ART. 6º. – Os conjuntos de edifícios em condomínio de que trata esta lei, só poderão ser aprovados e construídos após análise técnica do órgão de planejamento, que definirá através de diretrizes urbanísticas, sua viabilidade em função de sua localização, topografia e outros elementos que se fazem necessários, sendo que as vias de circulação interna, terão seu dimensionamento também por ocasião da expedição das diretrizes em função do tipo de empreendimento.

ART. 7º. – A terraplenagem, com retirada e cobertura vegetal do solo, inclusive aquela necessária à execução da rede viária, não poderá atingir superfície superior a 50% (cinquenta por cento) da área da gleba.

PARÁGRAFO ÚNICO – O percentual de área previsto no **caput** deste artigo, poderá, a critério do órgão de planejamento, ser reduzido até o mínimo de 30% (trinta por cento) da gleba total, mediante a apresentação de projeto específico de paisagismo, prevendo a reposição de vegetação natural existente, devidamente aceito e aprovado.

ART. 8º. – Ao longo das margens dos corpos D'Água será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo 80 (oitenta) metros e mais 15,00 (quinze) metros de via marginal de fundo de vale, contada a partir das margens internas, de acordo com a Lei 530/86, Seção VI Art. 52.

ART. 9º. – Os empreendimentos em condomínio, deverão ter áreas destinadas a lazer e edificação de uso comum, de no mínimo 15% (quinze por cento) do total da gleba do empreendimento.

PARÁGRAFO 1º. – As áreas para lazer e edificações comuns até a extensão mínima exigida por esta Lei, deverão ter acesso por via de circulação de veículos.



Prefeitura Municipal de Cambé

Estado do Paraná

PARÁGRAFO 2º. – Setenta por cento, no mínimo, da área total de uso comum de que trata este artigo deverá ser permeável recebendo o devido tratamento paisagístico.

ART. 10. – Os coeficientes de aproveitamento máximos, nas glebas ocupantes por conjuntos de edificações em condomínio, será igual a 01 (um).

ART. 11. – No conjunto de edificações para uso residencial deverá haver, no mínima, uma fração ideal de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) da área da gleba por unidade autônoma residencial.

PARÁGRAFO ÚNICO – As áreas de uso exclusivo deverão ter uma fração mínima de terreno igual ou superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados).

ART. 12. – A sistema viário interno da gleba, formado pelas vias particulares, deverá ser articulado com o sistema viário municipal, atendendo as diretrizes dos órgãos competentes do Executivo.

PARÁGRAFO ÚNICO – O sistema viário interno será definido por ocasião da expedição das diretrizes e deverá também atender as normas municipais referentes aos pólos geradores de tráfego, se existirem.

ART. 13. – O sistema viário interno devesa garantir que qualquer percurso entre uma edificação e uma via sejam inferior a 400,00 (quatrocentos) metros.

ART. 14. – São de responsabilidade do empreendedor as obras de instalação de:

- I- abertura de vias, terraplenagem e respectivamente a pavimentação seguindo especificação dada pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Cambé;
- II- drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);
- III- distribuição de água e coleta de esgoto;
- IV- galerias de águas pluviais (boca de lobo, bueiros, sangrias, ramais e travessias, galerias);
- V- tratamento de calçadas, com pavimentação de faixa de largura não inferior a 100 cm;
- VI- asa obras externas a gleba necessária para a viabilidade do empreendimento, em termos de sua correta inserção no sistema público de infra-estrutura.

ART. 15. – No caso de desdobro ou desmembramento da gleba, após a definição da párea edificável total e das áreas para o lazer e equipamentos comunitários, não será permitida a reconsideração de calculo de áreas edificáveis, com o objetivo de aumentá-las nas partes resultantes do parcelamento, mesmo no caso de reformas.



Prefeitura Municipal de Cambé

Estado do Paraná

PARÁGRAFO ÚNICO – Desde que sejam mantidos os índices urbanísticos exigidos nesta Lei para a totalidade da gleba, nas partes resultantes do parcelamento os coeficientes poderão ultrapassar os limites estabelecidos.

CAPÍTULO IV **PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

ART. 16. – A Prefeitura regulamentará os procedimentos para aprovação e fiscalização do empreendimento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data da publicação desta Lei.

ART. 17. – Antes do início dos projetos dos conjuntos de edificações, o proprietário deverá solicitar para este fim, requerimento acompanhado dos elementos necessários para a identificação da gleba e caracterização do empreendimento pretendido.

PARÁGRAFO 1º. – A Prefeitura deverá fornecer as diretrizes solicitadas em prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

PARÁGRAFO 2º. – A Prefeitura poderá exigir completamente faixas non-edificand, para implantação de equipamentos públicos, tais como rede de água, esgoto, dutos, linhas de transmissão e outros, nas áreas internas dos condomínios, que serão definidas por ocasião da elaboração e expedição de diretrizes.

CAPÍTULO V **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

ART. 18. – Aplicam-se, no que couber, as infrações aos dispositivos desta Lei, as penalidades previstas na legislação referente a loteamento e edificações.

CAPÍTULO VI **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

ART. 19. – A execução de obras cujo projeto tenha sido, comprovadamente apresentado para a aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior a de publicação desta Lei, reger-se-á pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

ART. 20. – Em caso de dissolução do condomínio, todas as áreas de uso comum, externas as áreas de uso privativo, bem como suas benfeitorias, passarão a integrar o patrimônio público municipal, sem qualquer ônus ao erário municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Este artigo deverá obrigatoriamente constar dos contratos e/ou títulos de propriedade de cada condômino.

ART. 21. – A manutenção de todas as vias de circulação, bem como das benfeitorias e infra-estrutura internas ficam a cargo do condomínio.



Prefeitura Municipal de Cambé

Estado do Paraná

ART. 22. – Toda e qualquer alteração a ser efetuada no projeto aprovado antes ou após a implantação, deverá ser previamente submetida à aprovação pelo Órgão competente da municipalidade.

ART. 23. – É vedado ao Poder Executivo Municipal autorizar a implantação de novos loteamentos, a partir da publicação desta Lei, sem a anuência prévia do Legislativo Municipal.

ART. 24. – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBÉ,
aos 07 de Dezembro de 1995.

Gilberto Berguio Martin
Prefeito Municipal

Mario Vander Martins Roberto
Secretário Municipal de Planejamento

Projeto nº. 45/1995.

Autor: Executivo Municipal.