

PROJETO DE LEI Nº XXX/2024

Dispõe sobre a complementação da Lei nº 1085/2019 para regulamentar e viabilizar o desenvolvimento econômico sustentável na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural de Balsa Nova e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE Balsa Nova**, Estado do Paraná, aprova, e eu **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta lei complementa parcialmente o Plano Diretor do Município de Balsa Nova, com o intuito de atender as demandas sociais em prol do desenvolvimento econômico-sustentável da região e o fomento das atividades de turismo, lazer e cultura no município.

Art. 2º. A presente complementação viabiliza a aplicação do Plano Diretor em atenção às novas demandas econômicas, sociais, ambientais e urbanísticas, tanto na Macrozona Urbana como na Macrozona Rural do Município de Balsa Nova, conforme análises, propostas e estudos técnicos realizados.

Art. 3º. São diretrizes gerais da complementação parcial do Plano Diretor de Balsa Nova:

I - Harmonização das normas de parcelamento do solo com os princípios da política urbana e ambiental estabelecidos na Lei Municipal nº 1085/2019, promovendo segurança jurídica e eficiência administrativa;

II - Fomento ao turismo rural e às atividades de lazer integradas ao meio ambiente, promovendo o conceito do “Novo Rural” como vetor de desenvolvimento econômico e cultural do Município;

III - Uso sustentável e equilibrado do solo rural, compatibilizando o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental, em consonância com a legislação vigente e as diretrizes locais;

IV - Observância das legislações federal e estadual vigentes para garantir o uso adequado da zona rural, assegurando a compatibilidade com as diretrizes de preservação ambiental;

V - Manutenção da baixa densidade de ocupação nas áreas destinadas ao lazer e turismo, promovendo a preservação ecológica, cênica e ambiental da Macrozona Rural;

Art. 4º. A presente complementação do Plano Diretor de Balsa Nova busca atender às demandas identificadas por meio de estudos técnicos e consultas à população, assegurando o desenvolvimento sustentável e ordenado do município por meio dos seguintes objetivos:

I - Promover a aplicação das normas e princípios da política urbana e ambiental estabelecidos na Lei Municipal nº 1085/2019, assegurando segurança jurídica e eficiência administrativa;

II - Regulamentar o parcelamento do solo na Macrozona Rural, autorizando loteamentos, desmembramentos e condomínios de chácaras, em conformidade com a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) e com as normas ambientais vigentes;

III - Fomentar o turismo sustentável e de baixo impacto, promovendo a criação de pousadas, áreas de camping, centros culturais e espaços de lazer, de modo a integrar as potencialidades turísticas com o meio ambiente e a identidade cultural local;

IV - Incentivar a criação de novos negócios voltados ao lazer e turismo sustentável, ampliando o número de estabelecimentos e empregos no setor, promovendo a valorização das riquezas naturais e culturais existentes no município e consolidando a vocação turística da Macrozona Rural.

V - Alinhar as atividades e empreendimentos realizados na Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana às orientações do Plano de Manejo da APA da Escarpa Devoniana, garantindo que o uso e ocupação do solo atendam aos critérios de proteção ambiental e cultural, bem como à vocação turística da região.

Art. 5º. Acrescenta ao artigo 28 da Lei 1.085 de 2019, o inciso XIII, com a seguinte redação:

Art. 28. (...)

XIII – Regulamentar os procedimentos para parcelamento de solo dentro da Macrozona Rural do Município e na área de expansão urbana, na forma de loteamentos, desmembramentos e condomínios de chácaras, em observância ao Decreto-Lei n.º 58 de 10 de dezembro de 1937, ao Estatuto da Cidade, ao art. 30, VIII da Constituição Federal e ao artigo 9º, XIV da Lei Complementar n.º 140 de 8 de dezembro de 2011.

Art. 6º. Altera os artigos 66, 67 e 104 da Lei 1.085 de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 66. Os parcelamentos do solo e condomínios na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural de Balsa Nova regem-se pelo disposto nesta lei, nas leis federais pertinentes e pelo exigido nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art. 67 O parcelamento do solo poderá se dar através de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes.

Art. 104 É permitida a implantação de Condomínios por Unidades Autônomas de Residências Unifamiliares e Mistos, nos termos do artigo 94, nas "Zona Mista Central", "Zona Mista preferencialmente residencial", "Zona Mista de Expansão Urbana", "Zona de Interesse Turístico e Paisagístico e de Expansão Urbana", "Zona de Interesse Turístico e Paisagístico" e "Macrozona Rural".

Art. 7º. Acrescenta o §1º ao artigo 66 que passa a vigorar com a seguinte redação:

§1º A aprovação dos projetos de parcelamento do solo em área rural, nos termos do disposto no Art. 9º, inciso XIV, da Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, no Art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal de 1988, e no Art. 4º do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, observará as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal e pela legislação federal e estadual aplicável.

§2º O parcelamento do solo rural para fins de produção agrícola, pecuária, extrativista, agroindustrial ou atividades complementares, como o turismo rural e lazer, será permitido, desde que respeitadas as seguintes condições:

I – Atender à fração mínima de parcelamento (FMP) definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e às normas ambientais aplicáveis;

II – Preservar a destinação rural da área, salvo nos casos de alteração de uso aprovados nos termos da legislação específica.

§ 3º O parcelamento do solo rural deverá ser submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras, que verificará sua conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e nas legislações vigentes.

§ 4º A aprovação de parcelamentos rurais no território municipal visa assegurar:

I – O ordenamento territorial sustentável, promovendo o uso racional do solo rural;

II – A preservação ambiental e o respeito às áreas de proteção permanente e reservas legais;

III – O estímulo a atividades que promovam o desenvolvimento econômico e social do município, como o turismo rural, o lazer sustentável e o acesso à cultura.

§5º Os parcelamentos de solo e condomínios na Macrozona Rural serão regulamentados por lei específica e seguirão os parâmetros descritos no Anexo 5 desta Lei.

Art. 8º. Altera o artigo 35 que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 35 - A Macrozona Rural compreende as porções rurais do município de Balsa Nova que possuem uma ou mais das seguintes características:

I - Atividades agrícolas Predominantes: Áreas destinadas a usos agrícolas e pecuários que mantenham o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental;

II - Agricultura Familiar: Propriedades rurais de pequeno porte, onde prevalece o trabalho agrícola conduzido por membros da família, promovendo a sustentabilidade socioeconômica das comunidades rurais;

III - Conservação Ambiental e Uso Sustentável: Regiões com potencial para conservação ambiental, que permitem o desenvolvimento de atividades compatíveis com a preservação da paisagem natural;

IV - Turismo Rural: áreas e propriedades destinadas à promoção da vivência e a valorização do ambiente rural;

V - Lazer Sustentável: áreas e propriedades que proporcionem atividades recreativas que respeitem e integrem-se ao meio ambiente.

Art. 9º. Altera a alínea “a” do §2º do artigo 35 que passa a vigorar com a seguinte redação:

a) Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana

Art. 10. Acrescenta o artigo 35-A com a seguinte redação:

Art. 35-A – Ficam instituídas dentro da Macrozona Rural as Áreas de Especial Interesse (AEI), abrangendo áreas de relevância cultural, paisagística e de incentivo ao desenvolvimento industrial.

Parágrafo 1º: As Áreas de Especial Interesse (AEI) serão divididas em:

- i. Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC): Voltadas à preservação e valorização dos caminhos históricos e manifestações culturais da região;*
- ii. Áreas de Especial Interesse Paisagístico (AEIP): Direcionadas ao desenvolvimento turístico sustentável, com foco na valorização da paisagem e dos recursos naturais;*
- iii. Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Industrial (AEIDI): Destinadas ao desenvolvimento industrial da região de forma sustentável.*

§ 2º. A regulamentação sobre as Áreas de Interesse Especial Cultural e Paisagístico, seus usos e atividades permitidas será definida por Lei específica.

§ 3º. Nas Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Industrial será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, atendidas as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana e/ou Departamento de Estradas e Rodagens do Paraná – DER/PR.

§ 4º. Poderá haver Área de Especial Interesse na Macrozona Urbana do Município de Balsa Nova.

Art. 11. Altera o artigo 36 que passa a vigorar com a seguinte redação.

Art. 36 – A Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana (ZEEED) integra a Unidade de Conservação Estadual da Escarpa Devoniana e tem por objetivos:

- I. Preservar e valorizar as características rurais e culturais da região, protegendo o ambiente natural, valorizando a paisagem campestre e fomentando o desenvolvimento sustentável;*
- II. Promover o turismo rural e ecológico, incentivando atividades e serviços de baixo impacto ambiental;*
- III. Manter o módulo mínimo de parcelamento em 20.000 m², garantindo que as propriedades mantenham a escala rural, evitando o adensamento populacional.*

Parágrafo 1º: A ZEEED deve se alinhar ao Plano de Manejo da APA da Escarpa Devoniana, respeitando as normas estaduais e municipais para garantir o uso sustentável do território e a preservação dos recursos naturais.

Parágrafo 2º: A regulamentação específica sobre a ZEEED será definida por Lei Municipal específica.

Art. 12. Altera, na íntegra da Lei 1.085 de 2019, a nomenclatura ZEIS – Zona Especial de Interesse Social ou ZEHIS – Zona Especial de Habitação de Interesse Social para a nomenclatura ZDHS – Zona de

Desenvolvimento Habitacional Sustentável, alinhando práticas urbanísticas contemporâneas e necessidades locais à uma abordagem terminológica mais inclusiva e equilibrada.

Art. 13. Altera o inciso IX e XI do artigo 41, o parágrafo 2º do artigo 65 e o inciso III do artigo 73, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 41 (...):

IX – Implementação de projetos nas Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável (ZDHS) para habitação inclusiva e sustentável.

(...)

XI – Definição de parâmetros urbanísticos nas ZDHS para regularização fundiária e integração à infraestrutura urbana.

Art. 65 (...):

§2º. No interior de Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS, as vias locais, a critério do Executivo Municipal, poderão ter dimensões menores do que as estabelecidas nesta lei, desde que nenhum setor da Zona fique inacessível aos veículos de atendimento de emergência, como caminhão de bombeiros e ambulância.

Art. 73 (...):

III - Nos Loteamentos para Habitação de Interesse Social empreendidos pela iniciativa privada e localizados em ZDHS – Zona de Desenvolvimento Habitacional Sustentável, o proprietário fica obrigado a ceder ao Município de Balsa Nova, além das áreas para equipamentos público e comunitário, citadas neste artigo, 20% dos lotes para a instituição de um Programa Habitacional.

Art. 129. (...):

Parágrafo Único. Nos Loteamentos para Habitação de Interesse Social empreendidos pela iniciativa privada e localizados em ZEIS, o proprietário fica obrigado a ceder ao Município de Balsa Nova, além das áreas para equipamentos público e comunitário, citadas neste artigo, 20% dos lotes para a instituição de um Programa Habitacional.

Art. 14º. Altera a nomenclatura do Capítulo VIII da Lei 1085 de 2019, que passa de Capítulo VIII - Das Zonas Especiais de Interesse Social para Capítulo VIII – Das Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável.

Art. 15º. Altera a nomenclatura ZEIS – Zona Especial de Interesse Social pela nomenclatura ZDHS – Zona de Desenvolvimento Habitacional Sustentável do “caput”, §1º e §3º do artigo 144, “caput” do artigo 147, “caput” do artigo 148, “caput” do artigo 149 , que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 144. As Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS são áreas urbanas que se sobrepõem ao Zoneamento Urbano e onde é permitido, por meio da elaboração de um plano urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º As Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS serão instituídas por leis específicas.

(...)

§ 3º O Plano Urbanístico e as regras de uso e ocupação do solo específicas das Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS serão aprovados mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 147 São objetivos das Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS:

Art. 148 O plano urbanístico das Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS para a regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Art. 149 Quando for instituída as Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS para a produção de habitação de interesse social, cabe ao Executivo Municipal de Balsa Nova:

Art. 16. Altera o artigo 97 que passa a vigorar com o seguinte texto:

Art. 97. Nos casos de condomínios a serem implantados com confrontação direta a uma via pública, deverá ser reservada, ao longo dessa divisa, uma faixa de terra externa ao condomínio, composta por lotes voltados para a referida via pública, cujas dimensões deverão observar as normas de zoneamento aplicáveis à área onde estão inseridos.

Art. 17. Inclui o §1º e §2º ao artigo 97 que passa a vigorar com o seguinte texto:

§1º. Em se tratando de condomínio com área superior a 22.500m², será obrigatória a doação ao Município de uma área equivalente a 10% (dez por cento) da área parcelável, localizada fora dos limites dos condomínios de lotes, com transferência realizada por meio de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargo para o Município.

§2º. Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor de mercado correspondente a área a ser doada.

§3º. A avaliação para determinação do valor de mercado da área será elaborada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município e o valor será recolhido ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 18. Acrescenta os parágrafos 1º e 2º ao artigo 148, com a seguinte redação:

Art. 148. (...)

§1º- Para fins de Regularização Fundiária, os Núcleos Urbanos Informais situados em Zona de Desenvolvimento Habitacional Sustentável ficam dispensadas das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edificações, nos termos do §1º do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.

§2º - As regularizações fundiárias de ocupações localizadas na zona rural obedecerão ao disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, conforme determina o §6º do artigo 11 da referida norma.

Art. 19. Acrescenta o parágrafo único ao artigo 37, na forma que segue:

Art. 37 (...)

Parágrafo único. O ordenamento territorial da Zona de Manancial observará o disposto na Lei Estadual 12.248/98 e suas regulamentações.

Art. 20. Acrescenta o artigo 92-A com a seguinte redação:

Art. 92-A - Os parcelamentos rurais não aprovados ou implantados em época anterior à presente lei, inseridos na Macrozona Rural de Balsa Nova, poderão ser regularizados através do instrumento Regularização Rural Sustentável – RERS, conforme lei municipal específica.

§1º. O RERS poderá ser utilizado apenas em parcelamentos cujos imóveis tenham área superior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP).

§2º. O RERS pode ser aplicado à qualquer modalidade de parcelamento de solo, incluindo mas não se limitando à loteamento, condomínios de lotes e desmembramento.

§3º. Em se tratando de parcelamentos cujas unidades tenham área inferior à 20.000m², a regularização se dará através da Lei Federal n.º 13.465/2017, mediante anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP.

§4º. Os imóveis destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, com fins industriais ou de serviços comunitários situados na Macrozona Rural e que se enquadrem nos dispositivos do Decreto n.º 62.504 de 8 de abril de 1968, deverão ser regularizados nos termos da referida legislação.

Art. 92-B - Fica instituída a Compensação Pecuniária, como instrumento de ordenamento territorial e gestão ambiental, aplicável à implantação e regularização de parcelamentos rurais no município, com a finalidade de assegurar recursos para a infraestrutura rural, preservação ambiental e promoção do desenvolvimento econômico sustentável.

§ 1º A Compensação Pecuniária será regulamentada por lei específica, que definirá os critérios de cálculo, a tabela referencial de valores e as formas de arrecadação, bem como as obrigações e avaliações decorrentes do seu descumprimento.

§ 2º Os recursos arrecadados com a Compensação Pecuniária serão direcionados ao orçamento municipal e destinados exclusivamente para as seguintes finalidades:

I – Fomento ao turismo rural e à valorização cultural e paisagística da região;

II –Melhoria e manutenção da infraestrutura rural;

III - Preservação e recuperação ambiental.

§ 3º O pagamento da Compensação Pecuniária será condição obrigatória para a aprovação dos projetos de parcelamento rural ou regularização de empreendimentos já implantados, devendo ser realizado anteriormente à expedição dos atos administrativos autorizados.

§4º O Município poderá, à seu critério, solicitar a execução de obras ou a prestação de serviços de interesse público no montante correspondente à Compensação Pecuniária.

Art. 21. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Balsa Nova, em XX de XXXXXXXX de 2024.