

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei busca complementar a Lei nº 1085/2019, revisando e ajustando o Plano Diretor do Município de Balsa Nova para atender às novas demandas territoriais, econômicas e sociais que se manifestaram desde sua implementação.

A proposta foi desenvolvida a partir de estudos técnicos e consultas à população, evidenciando-se uma abordagem participativa e inclusiva. Assim, esta complementação do Plano Diretor é essencial para consolidar o ordenamento territorial e fomentar o desenvolvimento sustentável do município, garantindo segurança jurídica e eficiência administrativa.

As alterações complementares têm como objetivo corrigir inconsistências regulatórias, promovendo a harmonização das normas locais com as legislações estaduais e federais, especialmente com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), de forma a atender aos anseios da comunidade e aos compromissos do município com um desenvolvimento responsável e inclusivo, conforme segue:

1. Dentre os objetivos centrais da proposta de complementação, há destaque para o reforço da competência municipal para aprovação de parcelamentos de solo na área rural, em conformidade com a Fração Mínima de Parcelamento (módulo rural), garantindo a preservação da paisagem natural e dos valores culturais locais. Essa medida almeja equilibrar o desenvolvimento econômico com a sustentabilidade ambiental e cultural, promover uma ocupação territorial ordenada e incentivar atividades como o turismo rural e o lazer - fundamentais para a identidade e o progresso da região - , bem como garantir a manutenção das características rurais dos imóveis, vendando, conseqüentemente, qualquer alteração que implique em urbanização da localidade.

Essa medida encontra respaldo em diversos dispositivos da legislação federal, conforme detalhado a seguir:

i. Constituição Federal

O fundamento principal da competência municipal para regulamentar e aprovar o parcelamento de solo encontra-se no Art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que estabelece:

"Art. 30. Compete aos Municípios: VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e rural."

Esse dispositivo assegura aos municípios autonomia para organizar e controlar o uso do solo em seus territórios, incluindo as áreas rurais, desde que respeitadas as normas gerais estabelecidas pela União.

ii. Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

O Estatuto da Cidade estabelece princípios gerais de planejamento territorial que também se aplicam às áreas rurais, conforme o Art. 2º, inciso V:

"Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade rural, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

V – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território rural."

Esse dispositivo fundamenta a necessidade de regulamentação municipal do parcelamento de solo em áreas rurais, alinhando-se ao planejamento estratégico do território.

iii. Lei Complementar nº 140/2011

A Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a repartição de competências entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios em matéria ambiental, reforça a competência municipal no planejamento territorial. Em seu Art. 9º, inciso XIV, a lei determina:

"Art. 9º. São ações administrativas dos Municípios:

(...)

XIV – aprovar o parcelamento do solo urbano e rural, observadas as normas do plano diretor ou legislação municipal específica."

Essa norma reafirma que os municípios possuem competência para analisar e aprovar parcelamentos do solo rural, desde que estejam alinhados ao Plano Diretor e às normas locais.

iv. Decreto-Lei nº 58/1937

O Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regula a venda de terras rurais loteadas e estabelece as obrigações dos loteadores, bem como os direitos dos adquirentes. Em relação ao parcelamento rural, dispõe:

"Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva."

Esse dispositivo destaca a legalidade do parcelamento rural, vinculando a validade jurídica à observância das regras gerais e à aprovação pelos entes competentes, que, conforme disposto na Constituição e na Lei Complementar nº 140/2011, incluem o Município.

2. A proposta de renomeação da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para Zona de Desenvolvimento Humano Sustentável (ZDHS) visa modernizar a nomenclatura, tornando-a mais positiva, inclusiva e alinhada às diretrizes contemporâneas de planejamento urbano. A mudança, recomendada pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), busca eliminar possíveis interpretações pejorativas associadas ao termo "interesse social", que frequentemente carrega conotações de marginalização ou vulnerabilidade.

A nova denominação reflete uma visão ampliada e progressista, destacando que essas áreas não se limitam à provisão de habitação, mas fazem parte de um projeto mais abrangente de desenvolvimento humano, econômico e ambiental. Sob a nomenclatura de ZDHS, reforça-se a ideia de que esses territórios são locais dinâmicos, voltados à melhoria contínua da qualidade de vida, à inclusão social e ao respeito pela diversidade cultural e ambiental.

Essa abordagem também se alinha aos princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e por outros marcos regulatórios nacionais e internacionais que promovem o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. Tais diretrizes incentivam o planejamento participativo, a justiça social e a preservação ambiental, integrando os moradores como protagonistas no processo de transformação de suas comunidades.

Ao adotar o conceito de Desenvolvimento Humano Sustentável, a renomeação destaca a valorização de todos os residentes, independentemente de sua condição socioeconômica, promovendo a ideia de pertencimento e dignidade. Essa perspectiva contribui para a eliminação de estigmas, criando um ambiente propício ao fortalecimento do tecido social e ao estímulo de políticas públicas mais eficazes, que considerem as demandas locais em sua complexidade.

Além disso, a mudança de nomenclatura reflete o compromisso do município de Balsa Nova com a inovação em suas políticas de ordenamento territorial, consolidando-se como uma referência em práticas urbanas que equilibram crescimento econômico, inclusão social e sustentabilidade ambiental. A nova designação ZDHS simboliza um futuro mais inclusivo e resiliente, promovendo um desenvolvimento urbano que valoriza as pessoas e as coloca no centro das ações de planejamento e gestão territorial.

3. O projeto propõe a renomeação da Zona da Escarpa Devoniana para Zona Econômica-Ecológica da Escarpa Devoniana, uma alteração que reflete o alinhamento com as diretrizes contemporâneas de planejamento territorial adotadas em âmbito nacional. A nova nomenclatura não apenas moderniza a terminologia utilizada, mas também fortalece o compromisso com uma gestão territorial integrada, eficiente e sustentável, essencial para enfrentar os desafios atuais de uso e ocupação do solo.

A mudança reconhece a importância estratégica da Escarpa Devoniana, tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental, garantindo maior clareza na definição de suas funções no ordenamento territorial. Essa clareza é essencial para criar condições que incentivem atividades econômicas sustentáveis, como turismo ecológico, lazer em harmonia com a natureza e a valorização da cultura local, elementos que contribuem significativamente para o desenvolvimento da região.

Além disso, o projeto demonstra um compromisso explícito com a preservação ambiental, ao assegurar que qualquer incentivo ao uso econômico dessa zona seja pautado pelo equilíbrio entre as necessidades de desenvolvimento e a proteção dos ecossistemas locais. Ao observar o Plano de Manejo e as diretrizes de conservação ambiental, a proposta reforça a intenção de preservar o patrimônio natural e cultural, garantindo sua disponibilidade para as gerações futuras.

A abordagem econômica-ecológica adotada também abre espaço para políticas públicas mais inovadoras, que buscam integrar comunidades locais e setores produtivos no processo de gestão territorial. Isso cria oportunidades de emprego e renda, especialmente no setor de turismo sustentável, enquanto protege os recursos naturais que sustentam a qualidade de vida no município.

Portanto, essa renomeação reflete não apenas uma atualização técnica e normativa, mas também um compromisso estratégico com o desenvolvimento sustentável, alinhando o município de Balsa Nova às melhores práticas de planejamento territorial e ambiental. Tal medida reforça o interesse público em promover um futuro que equilibre progresso econômico, conservação ambiental e valorização cultural.

4. A criação das Áreas de Especial Interesse (AEI) dentro da Macrozona Rural representa um avanço significativo no planejamento territorial do município, ao reconhecer e proteger espaços de relevância cultural e paisagística. A subdivisão entre Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC) e Áreas de Especial Interesse Paisagístico (AEIP) reflete a necessidade de uma abordagem específica e estratégica para atender às demandas locais.

As Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC) têm como objetivo a preservação e valorização dos caminhos históricos e manifestações culturais, elementos essenciais para manter viva a identidade local. Já as Áreas de Especial Interesse Paisagístico (AEIP) são voltadas ao desenvolvimento do turismo sustentável, promovendo o aproveitamento responsável da paisagem e dos recursos naturais, incentivando atividades de baixo impacto ambiental e fortalecendo a economia local.

A inclusão de normas para a regularização fundiária das áreas de ocupação antrópica consolidada com dimensões inferiores ao módulo rural complementa esse esforço, garantindo a manutenção das características atuais desses territórios. Essa medida, baseada na Lei Federal nº 13.465/2017, assegura a segurança jurídica e a valorização de aspectos socioeconômicos e culturais indispensáveis à preservação da identidade do lugar, promovendo equilíbrio entre o ordenamento territorial e os direitos das comunidades locais.

Dessa forma, as novas diretrizes reforçam o compromisso do município com a sustentabilidade, a inclusão social e a proteção do patrimônio cultural e ambiental, alinhando-se aos princípios do desenvolvimento responsável e integrado.

5. A inclusão do parágrafo único ao artigo 37, determinando que o ordenamento territorial da Zona de Manancial observe o disposto na Lei Estadual nº 12.248/1998 e suas regulamentações, reforça o compromisso do município com a preservação e o uso sustentável dos recursos hídricos.

A referida lei estadual, ao estabelecer diretrizes fundamentais para a proteção de áreas de mananciais, visa assegurar a qualidade e a quantidade das águas destinadas ao abastecimento público. Alinhar o Plano Diretor do município a essa legislação é essencial para promover uma gestão territorial responsável e integrada, evitando conflitos normativos e assegurando maior eficiência na implementação de políticas ambientais.

Além disso, essa medida contribui para a harmonização das ações locais com os marcos legais estaduais, garantindo que o ordenamento territorial da Zona de Manancial atenda às especificidades ecológicas e jurídicas dessas áreas sensíveis. Ao observar as regulamentações estaduais, o município fortalece suas

práticas de conservação ambiental, alinhando-se às melhores práticas de planejamento e gestão sustentável.

Essa inclusão reafirma o compromisso de Balsa Nova em proteger seus recursos naturais e em cumprir com os princípios de desenvolvimento sustentável, assegurando qualidade de vida para as gerações presentes e futuras.

6. A criação do instrumento Regularização Rural Sustentável (RERS) representa um avanço no ordenamento territorial do município, ao oferecer uma solução prática e legal para os parcelamentos rurais implantados anteriormente à vigência da presente lei e que não foram formalmente aprovados.

Esse instrumento tem como principal objetivo regularizar tais parcelamentos de forma sustentável, garantindo segurança jurídica aos proprietários e alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento rural e preservação ambiental. Ao restringir sua aplicação a imóveis com área superior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), o RERS reforça o compromisso com o uso responsável do solo rural, prevenindo a fragmentação excessiva que pode comprometer a funcionalidade econômica e ambiental das propriedades.

A possibilidade de aplicação do RERS em diversas modalidades de parcelamento, como loteamentos, condomínios de lotes e desmembramentos, demonstra a flexibilidade do instrumento para atender às diferentes realidades do território municipal, enquanto sua articulação com a Lei Federal nº 13.465/2017 e a anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) assegura a conformidade com as normas federais e estaduais.

Além disso, a previsão de regularização para imóveis destinados a usos comerciais, industriais ou comunitários, em conformidade com o Decreto nº 62.504/1968, amplia o escopo do instrumento, promovendo a integração ordenada dessas atividades ao contexto rural.

O RERS, assim, atua como um importante mecanismo de equilíbrio entre o desenvolvimento econômico, a regularização fundiária e a sustentabilidade ambiental, respeitando os princípios de proteção ao meio rural, à paisagem e às atividades produtivas locais.

Dessa forma, o instrumento contribui para um planejamento territorial mais inclusivo e eficiente, em consonância com os objetivos de promoção do bem-estar da população e preservação do meio ambiente, alinhando-se às diretrizes de desenvolvimento sustentável do município de Balsa Nova.

7. A instituição da Compensação Pecuniária como instrumento de ordenamento territorial e gestão ambiental representa uma medida estratégica para promover o desenvolvimento sustentável no município de Balsa Nova. Essa ferramenta tem como objetivo assegurar os recursos necessários para a infraestrutura rural, a preservação ambiental e o fortalecimento da economia local, garantindo que os empreendimentos rurais contribuam para o equilíbrio entre desenvolvimento e sustentabilidade.

Ao vincular os recursos arrecadados exclusivamente a finalidades como o fomento ao turismo rural, a valorização cultural e paisagística, a melhoria da infraestrutura rural e a preservação ambiental, a Compensação Pecuniária reforça o compromisso do município com a gestão eficiente dos territórios e a proteção dos bens naturais e culturais. Essa destinação direcionada assegura que os valores arrecadados sejam revertidos diretamente em benefícios à comunidade e ao território rural.

A obrigatoriedade do pagamento como condição para a aprovação de projetos de parcelamento ou regularização fundiária reforça a segurança jurídica e a responsabilidade socioambiental, garantindo que os empreendimentos cumpram com normas claras antes de receberem autorização para operação.

Além disso, a regulamentação da Compensação Pecuniária por lei específica permitirá a definição transparente de critérios de cálculo, valores e obrigações, promovendo um ambiente normativo claro e justo para os empreendedores e para a administração pública. Essa abordagem também possibilitará que o município exerça maior controle sobre a implementação de políticas públicas e o cumprimento das metas de preservação e desenvolvimento econômico sustentável.

Assim, a Compensação Pecuniária torna-se um instrumento essencial para fortalecer a gestão territorial e ambiental de Balsa Nova, alinhando-se aos objetivos de promover o ordenamento territorial, proteger o meio ambiente, assegurar o bem-estar da população e fomentar o desenvolvimento turístico da região.

8. A destinação das receitas oriundas das compensações pecuniárias no âmbito da Regularização Rural Sustentável (RERS) ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural (FMDTC) reflete um compromisso estratégico com a sustentabilidade, o fortalecimento da economia local e a preservação do patrimônio ambiental e cultural de Balsa Nova.

Ao direcionar esses recursos para áreas prioritárias, como a recuperação de áreas degradadas, a preservação ambiental e a melhoria da infraestrutura rural, o município promove um uso eficiente e responsável das receitas arrecadadas. Esse destino contribui diretamente para a manutenção dos recursos naturais e para o fortalecimento das atividades rurais, garantindo que os benefícios sejam amplamente distribuídos à comunidade.

Além disso, ao fomentar o turismo rural e valorizar o patrimônio cultural e paisagístico da região, o artigo libera o potencial econômico e social das atividades turísticas como vetor de desenvolvimento sustentável. Essa abordagem não apenas estimula a economia local, gerando emprego e renda de identidade, mas também promove a preservação da cultura e ambiental de Balsa Nova, garantindo a integridade dos bens naturais e culturais para as gerações futuras.

A prioridade conferida às áreas mencionadas também está em consonância com os princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e com as diretrizes de políticas públicas externas ao desenvolvimento sustentável. A destinação dos recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural garante

transparência e eficácia na aplicação das receitas, permitindo que sejam geridas de forma responsável e em benefício da coletividade.

Dessa forma, o artigo reforça o compromisso de Balsa Nova com o planejamento integrado e sustentável, alinhando crescimento econômico, preservação ambiental e promoção da qualidade de vida de seus moradores. A medida contribui para consolidar o município como referência em ordenamento territorial e gestão sustentável, valorizando o território rural e seu papel na construção de um futuro mais equilibrado e inclusivo.

9. A criação da Área de Especial Interesse de Desenvolvimento Industrial (AEIDI) é uma iniciativa estratégica para ordenar e fomentar o crescimento sustentável das atividades industriais em Balsa Nova. A proposta reconhece a importância da localidade, que já concentra um grande número de indústrias instaladas, consolidando-se como um polo econômico fundamental para o município. Além disso, a região é uma via de acesso a importantes pontos do território, desempenhando um papel central na logística e na conectividade com outros setores produtivos.

A instituição da AEIDI tem como objetivo principal promover o desenvolvimento industrial de forma organizada, assegurando a compatibilidade entre o uso do solo e as atividades econômicas instaladas. A regulamentação desta área permitirá a implementação de políticas públicas que incentivem novos investimentos, a modernização de processos industriais e a geração de emprego e renda, ao mesmo tempo em que serão observadas medidas de proteção ambiental e de qualidade de vida para a população local.

Ao criar a AEIDI, o município poderá viabilizar ações que otimizem a infraestrutura urbana e viária da região, facilitando o escoamento de produtos e melhorando a mobilidade de trabalhadores e mercadorias. Essa medida também contribui para atrair novas empresas, fortalecendo o ambiente de negócios e ampliando a arrecadação municipal, o que permitirá maior investimento em serviços públicos e infraestrutura.

Portanto, a criação da AEIDI reforça o compromisso de Balsa Nova com o desenvolvimento responsável, ao consolidar a área como um polo estratégico para a economia local e regional. Com essa medida, o município potencializa sua competitividade, otimiza a gestão territorial e promove uma base sólida para o crescimento econômico sustentável.

10. O Artigo 97 visa assegurar a integração harmoniosa entre condomínios e os espaços urbanos, promovendo um planejamento territorial que favoreça a interação com a via pública. A exigência de uma fachada ativa ao longo da divisa com a via pública busca evitar a formação de barreiras físicas ou visuais, estimulando a continuidade do tecido urbano, a acessibilidade e a convivência social. Essa medida contribui para um ambiente urbano mais inclusivo e atrativo, alinhado aos princípios contemporâneos de planejamento sustentável.

Além disso, o artigo promove a ampliação de áreas destinadas ao uso público, como praças, parques e equipamentos urbanos, por meio da reserva de uma porcentagem da área parcelável em grandes

empreendimentos. Essa exigência reforça o compromisso com a função social da propriedade, garantindo que o desenvolvimento privado contribua diretamente para a qualidade de vida da comunidade local.

A alternativa de contrapartida financeira para situações em que as áreas doadas não atendam ao interesse público assegura flexibilidade e eficiência na alocação de recursos. Esses valores, direcionados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, permitem ao município ampliar investimentos em projetos habitacionais e outras iniciativas de relevante impacto social.

Ao consolidar práticas urbanísticas que conciliam o desenvolvimento econômico com a preservação do espaço público e a inclusão social, o Artigo 97 fortalece a capacidade do município de planejar e executar um crescimento urbano equilibrado, sustentável e atento às necessidades de sua população.