

## PLANO DIRETOR ATUAL COM A COMPLEMENTAÇÃO\_CONSOLIDADA

LEI Nº 1085/2019

"Dispõe sobre o planejamento urbano municipal e institui o Plano Diretor do Município de Balsa Nova, nos termos da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade e dá outras providências".

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

### PARTE I DA FUNDAMENTAÇÃO

#### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei, com fundamento na Constituição da República, em especial no que estabelecem os seus artigos 30 e 182, na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade e na *Lei Orgânica* do Município de Balsa Nova, institui o Plano Diretor do Município de Balsa Nova.

Art. 2º O Plano Diretor do Município de Balsa Nova aplica-se a toda extensão territorial do Município de Balsa Nova e sua aplicação deverá se dar em consonância com as diretrizes de desenvolvimento da Região Metropolitana de Curitiba.

Art. 3º As políticas setoriais municipais, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais deverão atender ao estabelecido no Plano Diretor do Município de Balsa Nova.

Art. 4º O Plano Diretor do Município de Balsa Nova deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 anos.

Art. 5º Para efeito desta lei, em especial, para fins de parcelamento de solo urbano em cumprimento às exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal, adotar-se-ão as seguintes definições:

- I AFASTAMENTOS FRONTAIS, LATERAIS E DE FUNDOS: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recuos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliência em edificações nos casos previstos em lei;
- II ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- III ÁREA VERDE: bosques de mata nativa do Município que contribuam para a preservação de águas existentes, no habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- IV ALTURA DA EDIFICAÇÃO: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em número de pavimentos a partir do térreo;
- V ALVARÁ DE ALINHAMENTO: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras (edificações e vedações) nos alinhamentos dos logradouros públicos;
- VI ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO/DEMOLIÇÃO: documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obra;
- VII ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO: Documento expedido pela Prefeitura, que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;
- VIII ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- IX ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- X ÁREA INSTITUCIONAL: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- XI ÁREA MÍNIMA DE LOTE: área legal mínima do lote individual quando do parcelamento de uma gleba; XII ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO: área objeto de loteamento ou desmembramento;
- XIII ÁREA TOTAL DOS LOTES: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- XIV ARRUAMENTO: vias ou logradouros destinados à circulação;
- XV CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS: edificação ou o conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não- residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, constituindo-se, cada unidade, propriedade autônoma;
- XVI DESMEMBRAMENTO: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem nos prolongamentos, modificações ou ampliações dos já existentes; (Previsão de desmembramento, porém sem novas vias)

- XXVII EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XXVIII EQUIPAMENTOS URBANOS: Instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XIX FAIXA DE DOMÍNIO OU CAIXA DA VIA: é a distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- XX FAIXA DE DRENAGEM: faixa de terreno que engloba os cursos d'água, córregos ou fundos de vale;
- XXI FRAÇÃO MÍNIMA: fração pela qual a área total da gleba pode ser dividida, com finalidade de obter as frações ideais aplicáveis para a gleba; (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)
- XXII GLEBA: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XXIII QUARTEIRÃO: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXIV ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: parâmetro urbanístico que, multiplicado pela área do lote, estabelece a sua capacidade máxima construtiva;
- XXV INFRAESTRUTURA BÁSICA: instalações de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia e vias de circulação;
- XXVI LOTE: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registros de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, de acordo com a zona em que se situa;
- XXVII LOTEAMENTO: divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;
- XXVIII OCUPAÇÃO DO SOLO: maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele;
- XXIX PROFUNDIDADE DO LOTE: distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;
- XXX REMEMBRAMENTO: fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente; XXXI SERVIDÃO: área contígua às vias de tráfego, vedada à construção e destinada ao acesso à mesma;
- XXXII SUBSOLO: pavimento, abaixo da menor cota do passeio fronteiro à divisa do lote da edificação e cuja altura seja de no máximo 1,20 m, contados a partir da cota do passeio em relação a zero;
- XXXIII TAXA DE OCUPAÇÃO: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;
- XXXIV TAXA DE PERMEABILIDADE: percentual do lote que não pode ser impermeabilizado

através de pavimentos;

XXXV TESTADA: linha demarcatória em relação ao logradouro público;

XXXVI VIA DE CIRCULAÇÃO: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXXVII ZONEAMENTO: divisão do território em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, visando ordenar o crescimento da cidade seguindo critérios urbanísticos e ambientais.

## TÍTULO II DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º O Plano Diretor do Município de Balsa Nova é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município de Balsa Nova e integra o processo de Planejamento Municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. Os princípios gerais do Plano Diretor de Balsa Nova: a função social da cidade, a função social da propriedade, o desenvolvimento sustentável e a gestão democrática e participativa.

Art. 7º São objetivos gerais da política urbana, regulamentada na presente Lei do Plano Diretor:

- I Promover a sustentabilidade municipal, entendida como o desenvolvimento local equilibrado nas dimensões sociais, econômica e ambiental, para garantir a melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras;
- II Garantir o direito universal à moradia, infraestrutura, serviços e equipamentos para os atuais habitantes e as futuras gerações;
- III Conter a dinâmica de ocupação e parcelamento irregular do solo sobre áreas urbanas e rurais;
- IV Garantir a acessibilidade da população a qualquer parte do território;
- V Valorizar as características ambientais do Município através da adaptação paisagística das áreas de ocupação urbana às características da vegetação nativa;
- VI Contribuir para a construção e difusão da memória e da identidade do Município de Balsa Nova através de proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, paisagístico e religioso, e pela valorização de tradições, atividades e gastronomia locais;
- VII Observar às peculiaridades e à escala do Município, para fins de preservação ou recomposição do perfil tradicional da paisagem urbana;
- VIII Consolidar e diversificar a vocação turística do Município;
- IX Consolidar os sub-centros do "Bugre", "São Caetano" e "São Luiz do Purunã", ampliando

as condições de acesso da população residente aos serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, e fortalecendo a capacidade de gestão institucional;

X Fortalecer a gestão ambiental do município, visando o efetivo monitoramento e controle do meio ambiente, garantindo a integração da área urbana a um sistema de áreas verdes, o uso adequado das águas, a coleta e tratamento dos resíduos sólidos e a coleta e manejo adequado do lixo;

XI Promover um sistema de circulação viária e transportes que ofereça alternativas de acesso ao centro urbano e interligação entre os distritos de Balsa Nova;

XII Garantir a justa distribuição de benefícios e ônus da urbanização;

XIII Promover o planejamento integrado e gestão democrática no processo de desenvolvimento municipal;

XIV Adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano; Propor mecanismos e instrumentos que possibilitem a implantação pelo Município de Balsa Nova de um sistema permanente de atualização, acompanhamento, controle e avaliação do processo de planejamento municipal;

XV Promover a articulação entre o planejamento municipal e o metropolitano.

XVI Promover e estimular, por políticas de incentivo fiscal e outros meios, iniciativas e projetos voltados à formação ética e estética da população, e à formação, fruição e criações artísticas, visando o estímulo à inventividade e à construção de novos repertórios artísticos e culturais (ou releituras e recriações sobre os já existentes, sem prejuízos a suas matrizes) de modo a fazer coexistir o novo e o tradicional, ampliar as opções de atividades e de visão de mundo para as populações residentes e flutuantes.

## CAPÍTULO I

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 8º A Política Urbana tem como objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, com base neste Plano Diretor do Município de Balsa Nova.

Art. 9º A função social da cidade é entendida como o pleno exercício, por todos, do direito à moradia, ao saneamento, ao meio ecologicamente equilibrado, ao transporte público, à mobilidade, a acessibilidade, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à proteção social, à segurança, ao lazer, à informação e aos demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 10 A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando respeita as funções sociais da cidade, atende as exigências fundamentais do Plano Diretor do Município de Balsa Nova e é utilizada para:

- I habitação, especialmente de interesse social;
- II atividades econômicas geradoras de trabalho, emprego e renda;
- III proteção e preservação do meio ambiente;
- IV proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural; V equipamentos e serviços públicos;
- VI usos e ocupações do solo, compatíveis com a infraestrutura urbana disponível e de acordo com os parâmetros mínimos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais legislação correlatas.

§ 1º O direito da propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei e demais pertinentes.

§ 2º O Município de Balsa Nova utilizará os instrumentos previstos nesta Lei e demais legislações pertinentes para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

§ 3º Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

## CAPÍTULO II DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

Art. 11 A gestão da política urbana se dará de forma democrática e participativa, através da promoção a participação direta dos cidadãos, individualmente ou por suas organizações representativas, nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas, através de espaços institucionalizados em que a Administração Pública delegue o seu poder de decisão, garantido:

- I A transparência, a solidariedade, a justiça social e o apoio na participação popular;
- II A ampliação e consolidação do poder dos cidadãos e de suas organizações representativas na formulação das políticas e no controle das ações do Poder Público;
- III A consolidação e o aperfeiçoamento dos instrumentos de planejamento e gestão das políticas públicas;
- IV A capacitação em conjunto com a sociedade civil;
- V A instituição de espaços para discussão, avaliação e monitoramento sobre execução do Plano Diretor do Município de Balsa Nova.

Parágrafo único. Deverá ser respeitada a participação de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como, de todos os interessados, na definição da política urbana, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste plano, de modo a garantir controle

direto das atividades e pleno exercício da cidadania, constituindo obrigação do poder público proceder a efetiva convocação das entidades e cidadãos para as atividades onde tal participação for exigida.

### CAPÍTULO III

#### DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Art. 12 Todas as ações contempladas nesta Lei tem como pressuposto a sustentabilidade ambiental, de acordo com o artigo 225 da Constituição Federal e com as políticas estaduais e federais de proteção ao meio ambiente, tendo por objetivo assegurar a preservação dos recursos naturais básicos do Município de Balsa Nova, imprescindíveis à qualidade de vida das populações atuais e futuras.

Art. 13 É dever de todos zelar pelo meio ambiente em todo o território do Município de Balsa Nova, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

### TÍTULO III

#### DAS DIRETRIZES SETORIAIS DE DESENVOLVIMENTO

Art. 14 A consecução do Plano Diretor de Balsa Nova dar-se-á através da implementação de políticas e diretrizes setoriais que atendam aos eixos: ambiental, econômico, de infraestrutura e serviços, social, patrimônio cultural, institucional e territorial, nas escalas regional e municipal.

Parágrafo único. As diretrizes estabelecidas nesta Lei deverão ser implementadas de forma integrada e simultânea pelo Poder Público Municipal, visando garantir sustentabilidade do desenvolvimento local e regional.

Art. 15 Para garantir a implementação das diretrizes previstas nessa Lei, o Município de Balsa Nova deverá elaborar um Plano de Ações que estabeleça prioridades e prazos.

§ 1º Os recursos necessários para a implementação das obras elencadas no Plano de Ações referido no caput deste artigo, deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais.

§ 2º Os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e os Orçamentos Anuais devem ser elaborados e compatibilizados com o Plano de Ações referido neste artigo, assegurada ampla participação dos cidadãos na elaboração e controle social desses instrumentos.

CAPÍTULO I  
DAS DIRETRIZES PARA O MEIO AMBIENTE

Art. 16 A política de meio ambiente de Balsa Nova tem como objetivo geral propor medidas que favoreçam o aproveitamento dos recursos naturais, conciliando sua exploração com a preservação do meio ambiente e promovendo o desenvolvimento sustentável.

Art. 17 São diretrizes da política de meio ambiente municipal:

- I Prevenir perdas e danos sociais e econômicos causados por escorregamentos de solo e quedas de blocos;
- II Limitar a ocupação de áreas naturalmente sujeitas às inundações periódicas dos rios da região;
- III Considerar a paisagem e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- IV Evitar a degradação dos solos frágeis e passíveis de contaminação e/ou erosão;
- V Manter a cooperação com o órgão estadual de licenciamento nas ações em seu território que forem necessárias para a regulação dos empreendimentos, para a preservação e conservação das áreas ambientalmente sensíveis;
- VI Assegurar a conservação da Área de Proteção Ambiental (APA) da Escarpa Devoniana respeitando o Plano de Manejo instituído na mesma;
- VII Integrar a Cidade à natureza, promovendo a articulação entre as áreas de preservação permanente e as unidades de conservação, de forma a compor um conjunto de espaços verdes com natureza nativa;
- VIII Preservar a área de manancial da Micro-bacia do Ribeirão dos Biazes;
- IX Preservar as margens do Rio Iguaçu como Patrimônio Natural e Histórico; X Preservar os núcleos remanescentes da floresta ombrófila mista;
- XI Valorizar a Fauna e a Flora dos Campos Gerais como patrimônio, protegendo os animais silvestres;
- XII Valorizar a identidade geológica do Município como patrimônio regional, divulgando e incentivando o geoturismo;
- XIII Recompôr e preservar as matas ciliares e núcleos ciliares e núcleos florestais integrando-os na forma de corredores migratórios;
- XIV Implementar medidas que assegurem a "linha de paisagem" característica do Município e a utilização de vegetação nativa no tratamento paisagístico dos espaços públicos e privados;
- XV Desenvolver programas de educação ambiental voltados para a conscientização da população a respeito das limitações e potencialidades do meio ambiente natural, de modo articulado a outras políticas setoriais;

- XVI Incentivar o turismo rural e ecológico;
- XVII Adequar as instalações do aterro sanitário para minimização dos impactos ambientais;
- XVIII Exigir a coleta e o tratamento adequado dos resíduos sólidos;
- XIX Estímulo à reciclagem e ao uso de fontes alternativas de energia; XX Exigir a recuperação de áreas degradadas desativadas;
- XXI Exigir o uso adequado das águas, com o intuito de erradicar o lançamento de esgoto e resíduos em corpos d'água;
- XXII Nas áreas urbanas e de expansão urbana, exigir a coleta e tratamento adequado do esgoto. XXIII Exigir o controle e manejo adequado das espécies exóticas invasoras presentes no município.

## CAPÍTULO II

### DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 18 Para a consecução da política municipal de desenvolvimento econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I Desenvolver instrumentos mais eficientes para a Gestão das Finanças Públicas Municipais;
- II Fomentar a atividade de Turismo no Município, explorando as potencialidades locais integrando-o regionalmente;
- III Incentivar o empreendedorismo relacionado à diversificação de produtos turísticos regionais e de serviços não poluentes;
- IV Atrair demanda turística de qualidade;
- V Valorizar o apelo mercadológico a partir de criação de selo de origem, fortalecendo a imagem da cidade;
- VI Estímulo à exploração de novas modalidades turísticas, principalmente as vinculadas ao turismo rural, de natureza, do ecoturismo, de aventura, do geológico, do turismo religioso, do turismo cultural e histórico;
- VII Estímulo à realização de eventos e manifestações esportivas e culturais, incluídas as religiosas;
- VIII Divulgação e orientação do potencial econômico municipal visando atrair novos segmentos de mercado, objetivando reduzir a sazonalidade e incrementar a receita turística do Município;
- IX Fortalecer e ampliar a rede empresarial da Balsa Nova, através da implementação de uma política fiscal municipal para atração de novos investimentos, da constituição de uma rede de apoio empresarial, da criação de instrumentos financeiros e de aval, e da organização institucional para a atração de novos investimentos;
- X Explorar o potencial das áreas situadas ao longo das rodovias federais e estaduais visando o incentivo à instalação de empreendimentos industriais;

- XI Desenvolver a agroindústria no Município através da diversificação produtiva associada às políticas de desenvolvimento rural para a região;
- XII Estimular o desenvolvimento de agricultura de baixo impacto e familiar como forma de desenvolvimento rural sustentável na região;
- XIII Estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para geração de trabalho e renda;
- XIV Capacitação da população local visando o atendimento às demandas das atividades econômicas estratégicas atuantes no Município;
- XV Estímulo ao ensino profissionalizante de nível médio e superior para a capacitação profissional da população local direcionada às atividades turísticas e rurais necessárias ao desenvolvimento do Município e da região.

### CAPÍTULO III

#### DAS DIRETRIZES PARA O SISTEMA DE INFRAESTRUTURA E DE SERVIÇOS

Art. 19 São diretrizes da infraestrutura e dos serviços:

- I Melhorar e qualificar a circulação e o transporte da população residente nas comunidades urbanas e rurais, possibilitando acesso universal aos serviços públicos e privados, aos equipamentos coletivos e ao trabalho, reduzindo o tempo de deslocamento tanto no interior do território municipal, como entre este e a Região Metropolitana de Curitiba;
- II Organizar e hierarquizar o sistema viário intramunicipal e metropolitano, garantindo a acessibilidade, a fluidez do trânsito, a redução de conflitos de acidentes, assim como, para atendimento das demandas de uso e ocupação do solo urbano;
- III Incentivar a conectividade dos núcleos e a interdependência entre as nucleações urbanas, reduzindo a distância entre as mesmas através da construção de novas vias e reestruturação das existentes;
- IV Adequar o sistema hierárquico das vias de circulação com a finalidade de melhorar o escoamento do tráfego e assegurar a locomoção do usuário;
- V Garantir a continuidade da malha viária, de modo a, entre outros fins, ordenar o parcelamento do solo; VI Articular o sistema de mobilidade municipal como o metropolitano e estadual existente e planejado;
- VII Promover um sistema de circulação e de transportes eficiente e adequado à escala do Município, que atenda às demandas tanto da população local, quanto da população flutuante em decorrência das atividades turísticas;
- VIII Ofertar rede de ciclovias que possibilite a circulação intra e interbairros;
- IX Criação de um circuito de trilhas para a prática do ecoturismo e turismo rural integrado a malha viária e cicloviária;
- X Fortalecer o eixo de integração entre São Luiz do Purunã e sede através das seguintes vias

Municipais:

- Rua Vereador Dinarte de Almeida Garrett;
- R. Professora Sabina Serra Reicetto;
- Estrada Municipal Atílio Ramos;
- Estrada do Tamanduá;
- Tropeiro Paula Gomes;
- Estrada da Thalia;
- BNV 249;
- Rodovia Anibal Khury

XI Fortalecer e reestruturar as vias identificadas como Vias Rurais de Interesse turístico do município, considerando que todas as vias de São Luiz do Purunã são de interesse turístico.

XII Garantir a qualidade hídrica dos mananciais de abastecimento do município e o atendimento presente e futuro da população;

XIII Assegurar a população futura a oferta domiciliar de água tratada para consumo residencial e outros usos, em quantidade para atender às necessidades básicas, e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

XIV Melhorar e ampliar o sistema de coleta e tratamento de esgoto nas áreas deficitárias e propor alternativas para a redução da poluição hídrica por esgotamento sanitário, garantindo a qualidade ambiental;

XV Adequar as atuais instalações do aterro sanitário visando a minimização dos impactos ambientais gerados.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 20 São diretrizes para o desenvolvimento social:

I Atendimento das metas do Plano Nacional de Habitação;

II Dimensionar e priorizar os investimentos municipais para a Rede Pública de Ensino Básico: Educação Infantil e Ensino Fundamental (séries iniciais), possibilitando o acesso universal da população em toda extensão do território municipal e garantindo a qualidade de ensino;

III Garantir o acesso universal, a permanência na escola e a qualidade no Ensino Fundamental de 09 anos, conforme dispõe, respectivamente, o Plano Nacional de Educação e Plano Pedagógico Municipal;

IV Erradicar o analfabetismo e oportunizar acesso à educação formal para jovens e adultos;

V Estreitar parcerias com a esfera estadual e federal no sentido de viabilizar a necessária expansão do Ensino Médio e profissionalizante;

VI Capacitar o jovem de Balsa Nova, inserindo-o mercado de trabalho do Município de Balsa Nova e da Região Metropolitana de Curitiba, assim, como, desenvolver ações e projetos para

combate e erradicação da exploração do trabalho infantil nesta Municipalidade;

VII Promover e ampliar a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos, através de mecanismos de desconcentração territorial e diversificação das atividades de esporte, cultura e lazer, garantindo o acesso universal e equitativo da população a estes equipamentos;

VIII Promover a cobertura total e o atendimento igualitário da saúde pública em toda extensão do território municipal;

IX Garantir o desenvolvimento do Sistema Municipal de Saúde de acordo com princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde - SUS, implementando um modelo de atenção que priorize as ações de vigilância a saúde, de prevenção do meio ambiente e melhoria das condições sanitárias, da promoção da saúde e de humanização do atendimento;

X Fortalecer a integração regional como forma de suprir as necessidades de leitos hospitalares e de atendimento especializado e emergencial e igualdade de acesso a toda a população;

XI Desenvolver campanhas e programas de fiscalização de vigilância sanitária, controle de zoonoses e acolhimentos e castração de animais abandonados no Município de Balsa Nova;

XII Adequar o Município às exigências da legislação federal que discorre sobre a Política Nacional de Assistência Social, com o objetivo de garantir o repasse de recursos estaduais e federais através do Sistema Único da Assistência Social - SUAS;

XIII Prover serviços e projetos e benefícios de proteção social básica e, ou, especial, para famílias, indivíduos e grupos em situação de vulnerabilidade social e, ou risco social;

XIV Contribuir para a inclusão dos usuários e grupos específicos, ampliando o acesso aos bens e serviços sócio assistenciais básicos e especiais, nas áreas urbana e rural;

XV Assegurar que as ações no âmbito da Assistência Social tenham a centralidade na família e que garantam a convivência familiar e comunitária;

XVI Garantir a implantação de ações emancipatórias que favoreçam a inserção de indivíduos em situação de vulnerabilidade social no mercado de trabalho, através da qualificação profissional e princípios de cidadania;

XVII Assegurar que a política municipal de Assistência Social seja descentralizada pelo território, abrangendo a totalidade das famílias vulneráveis, consolidando-se com as redes sociais regionais;

XVIII Estabelecer parceria com o Estado no sentido de ampliar a estrutura de segurança pública no Município de Balsa Nova;

XIX Fomento às práticas esportivas e ao lazer, utilizando os atrativos turísticos do Município, de forma a atender a população permanente e a flutuante;

XX Ampliação e multiplicação dos espaços culturais, esportivos e de lazer;

XXI Compatibilização das tradições locais com os costumes cosmopolitas de moradores oriundos de outras localidades;

XXII Integração de políticas culturais, esportivas, religiosas e de lazer entre a sede e os distritos

de Balsa Nova.

## CAPÍTULO V

### DAS DIRETRIZES PARA A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Art. 21 A política municipal de patrimônio cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade protegendo suas expressões materiais e imateriais.

§ 1º Patrimônio material são as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.

§ 2º Patrimônio imaterial são os conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, ciências e lúdicas.

Art. 22 São diretrizes para a política municipal de patrimônio natural e cultural:

- I Promoção do valor do patrimônio cultural do Município, tornando-o reconhecido pelos cidadãos e apropriado pela sociedade;
- II Incentivo à preservação e valorização do patrimônio natural, cultural, histórico, imaterial e arqueológico do Município através de ações articuladas entre o Município de Balsa Nova, Estado, União e Municípios limítrofes.
- III Valorização do potencial turístico da região de São Luiz do Purunã e do Tamanduá, de forma sustentável, com base no seu patrimônio natural e cultural;
- IV Valorização do patrimônio cultural derivado da cultura da criação de cavalos e da atividade histórica do tropeirismo;
- V Valorização das raízes culturais na produção do espaço construído e requalificação dos núcleos originais do Município;
- VI Tombamento de imóveis de relevante interesse histórico do Município e valorização de seu entorno;

Art. 23 A preservação do patrimônio natural, histórico, cultural e imaterial do Município de Balsa Nova é tema transversal e paradigma que deve orientar todas as Políticas Públicas Municipais e os investimentos públicos e privados que possam vir a causar-lhe impacto.

Art. 24 Compõem o patrimônio histórico e cultural do Município, a ser preservado, por serem testemunhos mais antigos da história do lugar e importantes ao resguardo da identidade e da memória da população local, e, ainda, pelas características arquitetônicas, os bens abaixo relacionados:

- I Capela da Nossa Senhora da Conceição, também conhecida como Igreja de Nossa Senhora da Conceição do Pilar de Tamanduá, inscrição de tomo 26-II;
- II Estância Duas Estrelas; III Casa do Moinho;
- IV Cristo de Balsa Nova;
- V Estrada do Mato Grosso, também conhecida como Estrada da Mata;
- VI Igreja Matriz de Balsa Nova;
- VII Ponte dos Arcos;
- VIII Ponte do Rio dos Papagaios, também conhecida como Ponte centenária, inscrição de Tombo 41-II;
- IX Ruínas de São Carlos;
- X Sítio geológico de Iconofósseis Devonianos De São Luiz Do Purunã, inscrição de Tombo 26-I e presente no inventário de Geossítios do Brasil;
- XI outros itens e sítios de relevante valor histórico e cultural existentes ou que vierem a ser localizados no território do Município.
- XII Cemitério do Tamanduá.

Art. 25 Compõem o patrimônio natural do Município, as áreas a serem preservadas consideradas excepcionais do ponto de vista da diversidade biológica, geológica e da paisagem, e seus bens abaixo relacionados:

- I. Área de São Luiz do Purunã, localizada na região noroeste do Município
  - a) Cânion da Faxina, onde se encontra a Cachoeira do Setor 4;
  - b) Encosta da Escarpa Devoniana, onde se encontram a Escalada Setor 1 e a Escalada Setor 2, próximas ao Cristo de Balsa Nova e as Escaladas Setor 3, Setor 4 e Setor 5 próximas à Cachoeira Setor 4;
  - c) Estrada do Mato Grosso, também conhecida como Estrada da Mata;
  - d) Lago do Silêncio - Felipe da Cancela;
  - e) Rio dos Papagaios, onde se encontra o Recanto dos Papagaios;
- II. Área de Tamanduá, localizada na região Oeste do Município
  - a) Cachoeira do Alemão, no Rio Tamanduazinho;
  - b) Cachoeira do Escorregão, próxima ao pedágio;
  - c) Cachoeira dos Namorados, localizada na Pousada Cristal do Horizonte e no encontro com o Rio Tamanduá;
  - d) Furnas 1 e 2, localizadas próximo ao Rio das Mortes, e à estrada Tamanduá;
  - e) Grota das Mortes;
  - f) Meteoro, também conhecido como Cemitério dos Elefantes;
  - g) Rio Tamanduá, onde se encontra a Cachoeira do Bruel;

III. Área da Serra dos Veados/Serra dos Capados/Amola Faca na região central do Município Lago Sinistro, Lago das Tilápias e Trilha da Ferradura, localizado na fazenda Thalia;

- a) Serra dos Capados que engloba o Poço Preto e a Cachoeira Secreta e Véu;
- b) Rio das Mortes, onde se encontra a Cachoeira do Funil e a Cachoeira do Rio das Mortes;
- c) Cânion do Amola Faca;
- d) Estrada do Amola Faca;
- e) Vale do Canivete onde se localizam a Cachoeira dos Encantos, Cachoeira do Canivete, Canivetinho e Lajeado.

IV. Área do Bugre/Sede, localizado na região Leste do Município

- a) Parque Manancial, na sede de Balsa Nova;
- b) Pedreira do Bugre;
- c) Porto de Balsa Nova.

Art. 26 Compõem o patrimônio imaterial ou intangível do Município as expressões de vida e tradições de comunidades, grupos e indivíduos (UNESCO 2003), a serem preservados e abaixo relacionados:

I Rota dos tropeiros e atividades relacionadas ao tropeirismo; II Cavalgadas;

III Festa do Milho; IV Rodeios Crioulos;

V Grupo Folclórico Polonês "Szarotka";

VI Costela fogo de chão;

VII Grupo Folclórico Gaúcho;

VIII Outras práticas, representações, expressões, conhecimentos e técnicas com os instrumentos, objetos, artefatos e lugares culturais que lhes são associados; que as comunidades, os grupos e, em alguns casos os indivíduos, reconhecem como parte integrante de seu patrimônio, e que vierem a ser identificados no território do Município.

## CAPÍTULO VI

### DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 27 Para a consecução da política de desenvolvimento institucional do município devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I Promover a integração do Município de Balsa Nova com os demais entes federativos para a gestão conjunta de interesse comuns;

II Alterar o organograma funcional do Município de Balsa Nova, extinguido os órgãos inoperantes e redistribuindo as competências municipais compatibilizando-as com as finalidades dos órgãos responsáveis pelo seu desempenho;

III Revisar o quadro de servidores municipais seja no que diz respeito à estrutura e

distribuição de cargos, seja em relação à legislação municipal a eles aplicável;

IV Promover atualização das competências da Secretaria Municipal de Planejamento,

V Obras e Urbanismo, redefinindo as suas atribuições, qualificando e ampliando o seu quadro técnico, visando a implementação de um processo contínuo de planejamento e gestão territorial;

VI Implantar um sistema de informações municipais, através da organização de um banco de dados georreferenciado, que subsidie o processo de planejamento municipal, bem como o monitoramento, a avaliação e atualização permanente do Plano Diretor;

VII Implementar um processo de planejamento e execução conjunta das políticas públicas setoriais;

VIII Implementar esferas institucionais que propiciem a participação popular no acompanhamento e monitoramento de implantação, fiscalização e atualização permanente do Plano Diretor Municipal;

IX Garantir a desconcentração dos serviços municipais mediante a oferta destes em suas respectivas localidades através de um programa de prefeitura itinerante;

X Estabelecer parcerias com os setores privado, comunitário e o terceiro setor, para a implementação das estratégias e das diretrizes específicas para o desenvolvimento sustentável do Município.

## CAPÍTULO VII

### DAS DIRETRIZES PARA A POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 28 Para a consecução da política territorial do Município devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I Adequar a legislação de uso do solo municipal às legislações superiores de interesse regional;

II Planejar o desenvolvimento municipal, a distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar, combater e corrigir as distorções de crescimento urbano e metropolitano, visando minimizar os efeitos socioespaciais negativos;

III Ratificar os limites do território municipal através do estabelecimento de parceria entre o Município de Balsa Nova, a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba e a Secretaria de Estado de Meio Ambiente;

IV Elaborar um plano de mobilidade que estabeleça eixos de interligação entre os diversos distritos;

V Elaborar um Plano Municipal de Arborização e áreas verdes;

VI Preservar a paisagem rural, entendida como ocupação com baixa densidade, grandes espaços livres, muros e cercas permeáveis;

VI Buscar a integração e a complementaridade entre os usos e funções definidas para as

áreas urbanas rurais e de proteção ambiental localizadas no território;

VII Organizar o território municipal tendo como base a realidade atual da cidade e como objetivo o fortalecimento das atividades e relações nela existentes;

VIII Delimitar as zonas e regulamentar o uso industrial no território municipal, tendo como referência a localização e a concentração territorial das indústrias existentes, a disponibilidade de infraestrutura, a acessibilidade e as regulamentações ambientais incidentes;

IX Promover a regularização fundiária das áreas irregulares do Município de Balsa Nova;

X Implementar instrumentos de gestão territorial capazes de impedir o surgimento de novos parcelamentos irregulares;

XI Universalizar o atendimento aos serviços de abastecimento de água e de coleta de lixo a todo o território municipal.

*XIII Regular 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.*

## PARTE II

### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 29 De acordo com os princípios fundamentais do Plano Diretor, o ordenamento territorial urbano tem como objetivo a gestão eficiente e sustentável do território e será instituído pelos seguintes instrumentos:

I Macrozoneamento e Zoneamento Municipal, definidos com base nas características dos ambientes naturais e construídos, assim como, a partir do grau de urbanização e do padrão de uso e ocupação desejável;

II Dispositivos de controle do uso e da ocupação do solo urbano; III Dispositivos para a estruturação do território urbano.

## TÍTULO I

### DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 30 O Macrozoneamento delimita parcelas do território que apresentam características semelhantes quanto ao ambiente, à paisagem e à disponibilidade de infraestrutura e é a base territorial para o ordenamento do território.

Art. 31 O território do Município de Balsa Nova fica subdividido em duas Macrozonas, quais sejam:

- I Macrozona Rural;
- II Macrozona Urbana.

Parágrafo único. A delimitação das Macrozonas consta no Anexo 01, parte integrante desta lei.

Art. 32 A Macrozona Rural, definida pelas áreas não abrangidas pelos perímetros urbanos, terá os seguintes objetivos:

- I Manter e incentivar as atividades agrossilvipastoris, de extração mineral e de turismo, visando o desenvolvimento sustentável;
- II Monitorar o uso e ocupação do solo rural, de acordo com a aptidão do solo;
- III Conter, coibir e denunciar para os órgãos competentes o processo desordenado e ilegal de parcelamento do solo rural, caracterizado pela produção clandestina e irregular de lotes menores do que o módulo mínimo regulamentado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos das leis estaduais e federais;
- IV Recuperar e preservar as florestas naturais e a mata ciliar; V Preservar as paisagens naturais e os valores ambientais.
- VI Preservar a linha de paisagem rural, entendida como ocupação com baixa densidade, grandes espaços livres, muros e cercas permeáveis, com o intuito de preservar as vistas dos Campos Gerais e da Escarpa Devoniana;
- VII Respeitando a indivisibilidade do módulo mínimo rural (20.000m<sup>2</sup>), determina-se que a Zona da Escarpa Devoniana e a Zona de Produção Primária obedecem aos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo presentes no ANEXO 5;
- VIII Nas várzeas do Rio Itaqui e Rio Tortuoso o licenciamento de uso e ocupação estará sujeito a análise da Secretaria Municipal de Obras e da Secretaria Municipal de Agricultura Meio Ambiente, bem como órgão ambiental estadual;

Art. 33 A Macrozona Urbana, definida pelas áreas integrantes dos perímetros urbanos terá como objetivos:

- I Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas mais urbanizadas, adequando-o a infraestrutura disponível;
- II Reverter a dinâmica de expansão da ocupação desordenada do solo; III Consolidar a diversidade de usos e atividades de caráter urbano;
- IV Promover a regularização fundiária de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- V Preservar a qualidade paisagística da Macrozona Rural localizada no seu entorno;
- VI Aprimorar e qualificar o desenho urbano e a paisagem com base nas características físicas da região;
- VII Expandir a rede de infraestrutura, equipamentos e serviços para áreas desatendidas;
- VIII Promover a circulação viária segura e eficiente em todas as porções da área urbana;

- IX Proteger e conservar o patrimônio socioambiental, em especial os fundos de vale dos trechos urbanos dos rios;
- X Priorizar a instalação dos novos empreendimentos industriais e de serviços ao longo dos eixos viários de ligação regional;
- XI Preservar as paisagens urbanas com caráter rural, entendida como ocupação com baixa densidade, grandes espaços livres, muros e cercas permeáveis.
- XII Consolidar a paisagem urbana do município a partir da determinação dos seguintes parâmetros para muros e cercas frontais em todas as Zonas com usos Residenciais:
- a) Na permeabilidade visual da testada do lote deve ficar garantida em 70% (setenta por cento) da extensão de suas divisas, nos quais deverão ser utilizadas cercas ou elementos vazados, integralmente permeados por vegetação;
  - b) Muros somente poderão ser contínuos até uma altura máxima de 1 metro, complementados ou não por cercas;
  - c) Vedada a colocação de muros altos com altura maior do que 2,2m (dois metros e vinte centímetros) em todas as divisas de lotes.

Parágrafo único. Considera-se necessário para a fruição da paisagem característica do município, a manutenção do caráter rural, a preservação da paisagem original das áreas de expressiva beleza cênica, a valorização da manifestação arquitetônica característica da Cidade, a viabilização de corredores verdes de conservação da biodiversidade, e a garantia de acesso ao patrimônio ambiental e paisagístico público, através de trilhas, caminhos, servidões e mirantes, e em áreas particulares desde que consorciados e autorizados pelos proprietários.

Art. 34 Prevalece sobre o Macrozoneamento deste Plano Diretor, as restrições ao uso e à ocupação do solo definidas pela legislação ambiental vigente.

§ 1º Quanto às Áreas de Preservação Permanente:

- a) Seu regime de proteção rege-se nos termos da legislação que as regulamenta, devendo ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado;
- b) A intervenção ou a supressão de sua vegetação nativa somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação vigente e somente após o licenciamento ambiental correspondente.

§ 2º Quanto às áreas designadas como Unidades de Conservação nos termos da legislação federal, o órgão responsável pela administração da unidade deverá estabelecer, através do devido Plano de Manejo, normas específicas regulamentando a ocupação e o uso de seus recursos.

CAPÍTULO I  
DA MACROZONA RURAL

~~Art. 35~~ A ocupação da Macrozona Rural deverá atender aos objetivos estabelecidos no artigo 28 e seu parcelamento deverá atender ao determinado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e pelas legislações ambientais pertinentes.

*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.*

§ 1º Estão incluídas na Macrozona Rural:

a) Parcela da Unidade de Conservação Estadual - Área de Proteção Ambiental da Escarpa Devoniana - cujos limites atendem as características contida no Decreto Estadual nº 1.231/92 e demais legislação cabível a espécie;

b) Parcela da Área de Interesse de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba, cujos limites atendem ao definido no Decreto Estadual nº 6390/2006 e demais legislação cabível a espécie;

c) Parcela da Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu, cujos limites atendem ao definido em legislação competente.

§ 2º O zoneamento da Macrozona Rural está incluído no Anexo 02, parte desta lei e é composto pelas seguintes zonas:

~~a) Zona da Escarpa Devoniana~~

a) *Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana*

b) Zona de Manancial;

c) Zona de Interesse Especial do Rio Iguaçu;

d) Zona de Produção Primária.

*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.*

*§ 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. 36 A Zona da Escarpa Devoniana integra a respectiva Unidade de Conservação Estadual e tem seus objetivos, diretrizes e normas de ocupação regrados pela legislação competente e pelo seu Plano de Manejo Ambiental.~~

*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 m<sup>2</sup>, 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. 37 A Zona de Manancial integra as Áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba, é definida por legislação estadual e tem como objetivo preservar este território evitando a sua ocupação desordenada.

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

Art. 38 A Área de Interesse Especial do Rio Iguaçu, delimitada por legislação estadual, terá como objetivos:

- I Prevenir perdas e danos sociais e econômicos causados por enchentes, evitando a ocupação da área por ela delimitada;
- II Conservar as características hídricas atuais evitando alterações na capacidade de transporte de água e de sedimentos, respeitada a dinâmica de inundação de sua planície aluvionar;
- III Instituir e preservar corredores de biodiversidade da Região Metropolitana de Curitiba, através da recomposição florestal das suas matas ciliares.

Art. 39 A Zona de Produção Primária privilegia as atividades relacionadas ao setor primário quando não houver restrições a este uso devido a características ambientais específicas, nos termos da legislação ambiental vigente e deste Plano Diretor.

## CAPÍTULO II DA MACROZONA URBANA

Art. 40 O uso e ocupação do solo das áreas localizadas na Macrozona Urbana deverão atender aos dispositivos estabelecidos neste Plano Diretor de forma que as propriedades nela localizadas cumpram com sua função social.

§ 1º São consideradas Áreas Urbanas aquelas contidas dentro do Perímetro Urbanos da "Sede", "Bugre", "São Caetano", "Jardim Serrinha" e "São Luiz do Purunã".

§ 2º A ocupação da Macrozona Urbana deverá também atender à legislação ambiental vigente e às exigências do licenciamento ambiental e urbanístico dos empreendimentos.

§ 3º Considerar-se-ão, no todo, urbanas aquelas propriedades que, embora não abrangidas na

integralidade pelo perímetro urbano, tenham a parte remanescente rural com área inferior ao módulo mínimo rural. (Redação acrescida pela Lei nº 1201/2021)

Art. 41 O zoneamento da Macrozona Urbana está incluído no Anexo 03, parte desta lei, e é composto pelas seguintes zonas:

I Zona Mista de Produção - ZMP - Zona destinada a abrigar residências e atividades não residenciais de maior porte, como: comércio atacadista, depósitos e indústrias compatíveis com a moradia;

II Zona Mista Central - ZMC - Zona caracterizada pelas atividades de atendimento da população em geral, de comércio varejista e prestação de serviços, configurando-se como referência municipal pela presença de prédios institucionais;

III Zona Mista Preferencialmente Residencial - ZMPR - Zona que, embora de uso misto, apresenta vocação principal para a moradia; desta forma, as atividades não residenciais a serem nela instaladas devem provocar menor impacto e incômodo aos moradores;

IV Zona Mista de Expansão Urbana - ZMEU - Zona semelhante à Preferencialmente Residencial no que diz respeito às atividades previstas, contudo, com uma densidade menor de ocupação do solo, configurando-se uma zona de identificação futura;

V Zona de Interesse Turístico e Paisagístico - ZITP - Zona que apresenta valor paisagístico peculiar a ser preservado em nome do desenvolvimento do turismo e da valorização da identidade local;

VI Zona de Interesse Turístico e Paisagístico e de Expansão Urbana - ZITPEU - Zona que apresenta valor paisagístico peculiar a ser preservado em nome do desenvolvimento do turismo e da valorização da identidade local, além da vocação para moradia com urbanização controlada;

VII Zona Industrial - ZI - Zona destinada a abrigar empreendimentos industriais de maior impacto urbano e ambiental;

VIII Zona de Expansão Industrial - ZEI - Zona anteriormente designada como de uso rural e que se torna alternativa para implantação de empreendimentos industriais a partir de uma justa compensação ao Poder Público pelo uso do solo com esta finalidade;

IX Zona Especial de Habitação de Interesse Social - ZEHS - Zona que apresenta áreas onde há o interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

X Áreas Especiais de Interesse - AEI - Áreas onde existe interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e/ou regularização fundiária. (A localização dessas áreas consta no Anexo 3.6)

a) Área de Especial Interesse - 1; Rua João de Almeida Garret

b) Área de Especial Interesse - 2; Rua Professora Sabina Serra Reicetto/ Cruzamento com

## Estrada da Faxina

- c) Área de Especial Interesse - 3; Rua Serra do Purunã (Fazenda São Luiz)
- d) Área de Especial Interesse - 4; Rua Professora Sabina Serra Reicetto
- e) Área de Especial Interesse - 5; Canhada
- f) Área de Especial Interesse - 6; Estrada Municipal Arlindo Quiló
- g) Área de Especial Interesse - 7; Rua Miguel Venski
- h) Área de Especial Interesse - 8; Rua Roberto Marques
- i) Área de Especial Interesse - 9; Travessa Vicente Kupka
- j) Área de Especial Interesse - 10; Rua Bernardo Bonka
- k) Área de Especial Interesse - 11; Rua João Vidal
- l) Área de Especial Interesse - 12; Pessegueiros
- m) Área de Especial Interesse - 13; Rua Domingos Poletto
- n) Área de Especial Interesse - 14; Rua Olaria
- o) Área de Especial Interesse - 15; Loteamento João Maria
- p) Área de Especial Interesse - 16; Residencial Recanto
- q) Área de Especial Interesse - 17; Rua José Ferreira dos Santos
- r) Área de Especial Interesse - 18; Estrada Municipal Adão Gambaroski
- s) Área de Especial Interesse - 19; Rio Pitangueira
- t) Área de Especial Interesse - 20; Rua Pedro Rigloski
- u) Área de Especial Interesse - 21; Rua Emílio Custódio
- v) Área de Especial Interesse - 22; Rua Vereador José Chiquito
- w) Área de Especial Interesse - 23; Rua José Merchiori
- x) Área de Especial Interesse - 24; Mato Chiqueiro I
- y) Área de Especial Interesse - 25; Mato Chiqueiro II
- z) Área de Especial Interesse - 26; Loteamento Três Irmãos aa) Área de Especial Interesse - 27; Rodovia Aníbal Khury bb) Área de Especial Interesse - 28; Rua Miguel da Silva cc) Área de Especial Interesse - 29; Loteamento Sujão II dd) Área de Especial Interesse - 30; Loteamento Sujão I ee) Área de Especial Interesse - 31; Rua Antenor Matozo dos Anjos ff) Área de Especial Interesse - 32; Loteamento Boi I gg) Área de Especial Interesse - 33; Loteamento Boi II hh) Área de Especial Interesse - 34; Rio Verde de Cima I ii) Área de Especial Interesse - 35; Rio Verde de Cima II jj) Área de Especial Interesse - 36; Rua Thomaz Chybior kk) Área de Especial Interesse - 37; Beco do Zino ll) Área de Especial Interesse - 38; Travessa Augusto Pepler mm) Área de Especial Interesse - 39. Rua Vitória Soares Ferreira

XI Zona Especial de Interesse de Regularização Fundiária - ZEIRF - Zona que apresenta especial interesse público e social, sendo a mesma considerada uma ZEIS [ZDHS](#), nos termos do artigo 144, com padrões de uso e ocupação diferenciados, para fins de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 2017, com o objetivo de manter as características de uso e

ocupação do solo já consolidadas, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo. (Redação acrescida pela Lei nº 1361/2024)

§ 1º São partes integrantes e complementar desta Lei os seguintes anexos:

I Anexo 3.1 - Mapa de Zoneamento da Sede de Balsa Nova; II Anexo 3.2 - Mapa de Zoneamento do Bugre;

III Anexo 3.3 - Mapa de Zoneamento de São Caetano;

IV Anexo 3.4 - Mapa de Zoneamento de São Luiz do Purunã;

V Anexo 3.5 - Mapa de Zoneamento do Jardim Serrinha;

VI Anexo 3.6 - Mapa de Zoneamento das Áreas de Especial Interesse;

VI - A - Anexo 3.7 - Descrição de perímetro de Zona Especial de Interesse de Regularização Fundiária – ZEIRF: Partindo do ponto 0=PP, localizado no alinhamento predial existente da Estrada Nossa Senhora Aparecida, distante 6,50 metros do seu eixo e 360,00 metros da PR-510, na divisa deste lote com o lote de propriedade de Rubens Alves Pereira, deste segue no sentido horário com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute de 292°37'16" e a distância de 5,57 metros até o ponto 1, azimute de 302°51'48" e a distância de 10,53 metros até o ponto 2, azimute de 299°21'04" e a distância de 26,46 metros até o ponto 3, azimute de 299°54'56" e a distância de 18,04 metros até o ponto 4, azimute 298°02'55" e a distância de 34,31 metros até o ponto 5, azimute 299°02'03" e a distância de 13,28 metros até o ponto 6, azimute 298°25'30" e a distância de 34,33 metros até o ponto 7, azimute 297°57'56" e a distância de 18,52 metros até o ponto 8, tendo por divisa cerca de arame. Deste, segue pela divisa com o lote de Diego Ukan de Moraes, com azimute 61°06'34" e a distância de 137,66 metros até o ponto 9, tendo por divisa cerca de arame. Deste segue pela divisa com o lote de Circe Leal Kosinski, Jucélia Kosinski Polinski e Joacie Kosinski, com os seguintes azimutes e distâncias: Azimute 159°34'43" e a distância de 133,81 metros até o ponto 10, azimute de 151°02'47" e a distância de 0,48 metros até o ponto 11, tendo por divisa cerca de arame. Deste segue pelo lote de propriedade de Rubens Alves Pereira, com o azimute de 235°28'23" e distância de 31,96 metros até o ponto 0=PP tendo por divisa muro, fechando assim o perímetro superficial do polígono descrito com área de 11.380,00m².

a) trata-se de uma área de interesse público e social, para fins de regularização fundiária.

b) a área tornar-se-á urbana, no ato de conclusão, com a publicação de decreto, do processo de regularização fundiária assumindo os parâmetros de uso e ocupação da Zona Especial de Interesse de Regularização Fundiária - ZEIRF (Redação acrescida pela Lei nº 1361/2024)

VII - Anexo 4 - Regime de Atividades (descrições de usos do solo);

VIII - Anexo 5 - Regime urbanístico (Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo conforme o Zoneamento).

§ 2º Estando o Imóvel abrangido por mais de uma zona urbana, será facultada ao seu proprietário a definição de apenas uma das zonas para a totalidade do imóvel, limitando-se aos imóveis com dimensões inferiores a 120 metros de extensão.

§ 3º De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:

- I Permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;
- II Toleradas - compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;
- III Permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso. (Redação dada pela Lei nº 1113/2019)

## TÍTULO II

### DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 42 São dispositivos de controle do uso e da ocupação do solo neste Plano Diretor:

- I Índice de Aproveitamento;
- II Taxa de Ocupação;
- III Taxa de Permeabilidade;
- IV Altura máxima;
- V Afastamentos das divisas do terreno;
- VI Exigência de vagas de estacionamento;
- VII Regime de atividades.

Parágrafo único. Além das regras definidas pelos dispositivos de controle do uso e da ocupação do solo, o Executivo Municipal poderá definir limitações administrativas ao uso e à ocupação dos terrenos urbanos, de forma a garantir o pleno cumprimento da sua função social.

Art. 43 Cada Zona da Macrozona Urbana tem seus parâmetros dos dispositivos de controle do uso e da ocupação do solo próprios, os quais estão descritos nos anexos desta lei.

§ 1º Após concedida a "Outorga Onerosa de Alteração de Uso", nos termos do Capítulo IV, do Título I, da Parte III desta lei, empreendimentos localizados na "Zona de Expansão Industrial - ZEI" - deverão atender, para o seu licenciamento, aos mesmos parâmetros máximos de ocupação do solo estabelecidos para a Zona Industrial.

§ 2º No caso de discrepância entre a área do terreno titulada e a real, os parâmetros dos dispositivos de controle do uso e da ocupação do solo serão aplicados sobre a área menor.

Art. 44 O Índice de Aproveitamento é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima passível de ser construída em cada terreno.

Art. 45 A Taxa de Ocupação é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação.

Art. 46 A Taxa de Permeabilidade representa a proporção mínima de terreno que deve, mesmo depois de edificado, ficar descoberta e não pavimentada para que se possa reduzir o impacto da construção nas condições de drenagem urbana. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 47 A Altura Máxima de uma edificação é representada pelo número máximo de pavimentos.

Art. 48 Os Afastamentos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos, dependendo do caso, afastamentos de fundos, laterais e frontal.

§ 1º Os afastamentos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote.

§ 2º No caso de terrenos de esquina, o afastamento frontal deverá ser aplicado em ambas as testadas do lote.

Art. 49 Dependendo da atividade e do seu porte serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento, dentro dos parâmetros estabelecidos no Anexo 06.

§ 1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos.

§ 2º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais e à critério do Executivo Municipal em outro local, desde que se localize, no máximo, a 100 (cem) metros da edificação. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 50 Nos estacionamentos externos ou internos de edificações de uso público ou de uso coletivo, públicas ou privadas, serão reservados, em atendimento à legislação federal vigente:

I Pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual;

II Pelo menos 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos que transportem pessoa idosa.

Parágrafo único. As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga para cada caso descrito nos incisos I e II, em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.

Art. 51 Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, o Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

Art. 52 Para fins de aplicação do Regime de Atividades, este Plano Diretor classifica as atividades urbanas segundo a descrição de usos do solo, presente no Anexo 4.

§ 2º O enquadramento das atividades não citadas no Anexo 04 - da Classificação das Atividades - dar-se-á pelo órgão competente do Executivo Municipal, por similitude às que estão citadas.

Art. 53 O Regime de Atividades, definido nos Anexos 04 e 05 delimita as atividades que não são permitidas em cada zona da Macrozona Urbana, bem como os portes máximos autorizados.

Parágrafo único. O porte máximo corresponde à área total da construção, excluídas a correspondente às vagas de estacionamento vinculadas à atividade principal.

Art. 54 As atividades já instaladas e regulares e que estiverem desconformes ao regime de atividades estabelecido por este plano diretor, podem ser compatíveis ou incompatíveis ao novo zoneamento.

I As atividades desconformes compatíveis são aquelas cujo funcionamento não tem causado transtorno à vizinhança;

II As atividades desconformes incompatíveis são aquelas cujo funcionamento tem causado transtorno à vizinhança registrado através de denúncias e/ou reclamações formalizadas.

§ 1º As atividades desconformes compatíveis poderão ter sua área construída acrescida desde que a ampliação pretendida atenda aos demais dispositivos do regime urbanístico deste Plano Diretor.

§ 2º As atividades desconformes incompatíveis poderão ter suas edificações reformadas desde que as referidas reformas:

- a) Não aumentem mais do que 5% (cinco por cento) a área atual total construída;
- b) Atendam aos demais dispositivos deste Plano Diretor;
- c) Reduzam o impacto da atividade sobre o seu entorno.

Art. 55 O licenciamento urbanístico das atividades urbanas deverá exigir o cumprimento do Regime de Atividades e requerer em casos específicos, a apresentação, pelo requerente, de "Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV", nos termos da legislação federal e deste Plano Diretor.

### TÍTULO III DISPOSITIVOS PARA A ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO

Art. 56 A estruturação do território dar-se-á através da estruturação viária, do parcelamento do solo e da criação de condomínios por unidades autônomas.

Art. 57 A estruturação viária de Balsa Nova dar-se-á através da implantação de seu "Sistema Viário Municipal" qual é composto pelas ruas, avenidas, logradouros, caminhos, passagens, estradas e rodovias.

Art. 58 Parcelamento do solo é a divisão de glebas em unidades juridicamente independentes.

Art. 59 Denomina-se "Condomínio por Unidades Autônomas" a edificação ou o conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, constituindo-se, cada unidade, propriedade autônoma.

### CAPÍTULO I DA ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art. 60 A estruturação viária do Município de Balsa Nova é parte do seu sistema de mobilidade urbana.

Parágrafo único. A mobilidade urbana de Balsa Nova deve ser planejada a partir de um plano setorial específico o qual é o instrumento de efetivação da Política Nacional de Mobilidade Urbana e deve contemplar princípios, objetivos e diretrizes locais adequadas à realidade

municipal e de acordo com a legislação federal. Devem também estar de acordo com as diretrizes I à XI do Capítulo III - Diretrizes para o sistema de infraestrutura e de serviços, Título III - Diretrizes setoriais de desenvolvimento, da Parte I - Fundamentação.

Art. 61 As vias urbanas que integram o Sistema Viário Municipal ficam hierarquizadas, de acordo com sua função e importância, conforme indicado no Anexo 08, em:

- I Arterial - caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- II Coletora - destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- III Local - Caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;
- IV Turística e Turística de Uso Compartilhado - Caracterizada pelo paisagismo em conformidade com os usos localizados na Zona de Interesse Turístico e Paisagístico (ZITP), presente no distrito de São Luiz do Purunã (ANEXO 8.4)

Art. 62 As vias rurais, conforme o Código Brasileiro de Trânsito podem ser rodovias, quando são pavimentadas, ou estradas, quando não pavimentadas.

Art. 63 As vias estaduais e federais que perpassam o território de Balsa Nova terão sua classificação e características geométricas definidas pelos seus respectivos órgãos de gestão.

Art. 64 Objetivando o perfeito funcionamento das vias, são considerados os seguintes elementos:

- I Faixa de Domínio ou Caixa da Via: é a distância, definida em projeto, entre os dois alinhamentos prediais em oposição;
- II Pista de Rolamento: é o espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e o estacionamento de veículos;
- III Passeio: é o espaço destinado à circulação de pedestres, situado entre o alinhamento predial e o início da pista de rolamento.

Art. 65 As características geométricas das vias ficam definidas de acordo com o Anexo 09.

§ 1º Em áreas, já parceladas e/ou ocupadas, as faixas de domínio definidas na presente Lei poderão ser reduzidas, desde que verificada a impossibilidade concreta de seu atendimento.

§ 2º No interior de ~~Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS~~ **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. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

§ 3º Em vias arteriais e coletoras consolidadas, serão tolerados recuos diferenciados a critério do Conselho do Plano Diretor, desde que atendida a faixa de domínio da via e recuo obrigatório anterior existente em Lei. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

~~Art. 66 Os parcelamentos do solo de área urbana em Balsa Nova regem-se pelo disposto nesta lei, nas leis federais pertinentes e pelo exigido nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental.~~

*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.*

*§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 nos desta Lei.

~~Art. 67 O parcelamento do solo urbano poderá se dar através de loteamento ou desmembramento, apenas nas áreas incluídas nos perímetros urbanos.~~

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

Parágrafo único. Enquadra-se ainda como uma ação relacionada ao parcelamento do solo urbano, as ações de reunificação de matrículas de imóveis.

Art. 68 O disposto no presente Capítulo deverá ser adotado nos loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados por interesse do seu proprietário como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 69 Não será permitido o parcelamento do solo de área urbana:

- I Os terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas por ocasião do licenciamento;
- IV Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município de Balsa Nova exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V Em áreas de proteção ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)
- VI Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII Em área que for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, equipamentos públicos e comunitários;
- VIII Em área que exponha os futuros usuários ou moradores a riscos de desastres;
- IX Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

X Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Parágrafo único. Em situações excepcionais, o Executivo Municipal poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo de área urbano como forma de evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 70 Os projetos de parcelamento do solo de área urbana em geral:

I Deverão abranger todo o imóvel urbano, de acordo com a sua titularidade; II Deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 07;

III Deverão ser submetidos ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação.

Art. 71 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento de área urbana não registrado.

§ 1º Contrariado o disposto no caput, deverá o Município de Balsa Nova notificar o empreendedor e proceder as demais ações pertinentes para evitar a lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e preservar os direitos dos adquirentes.

§ 2º Na hipótese de parcelamento do solo de área urbano implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de Planta de Parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município de Balsa Nova e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

## Seção I

### Dos Loteamentos

Art. 72 Loteamento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

Art. 73 Os loteamentos de área urbana deverão destinar áreas para a estruturação viária e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, atendendo ao percentual mínimo de 35% da área da gleba, considerando-se o determinado a seguir:

I A área destinada a implantação de equipamentos comunitários corresponderá, no mínimo, a 10% da área da gleba loteada;

II Nos loteamentos destinados ao "Uso Industrial" e localizados na "Zona Industrial" e na "Zona de Expansão Industrial" será dispensada a área destinada ao equipamento comunitário referida no inciso I;

III Nos Loteamentos para Habitação de Interesse Social empreendidos pela iniciativa privada e localizados em ZEIS ZDHS, 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; (Devemos observar as dimensões que tais programas exigem, assim como as normas técnicas)

IV As áreas de destinação pública devem ser cedidas ao Município de Balsa Nova sem qualquer ônus, no ato da aprovação do loteamento, por instrumento público;

V O cálculo das áreas de destinação pública será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APPs, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas não-edificáveis.

§ 1º Considera-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 2º Considera-se como urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e demais serviços necessários à vida urbana.

Art. 74 Além da área de destinação pública prevista no artigo 69, o Município de Balsa Nova poderá exigir, quando assim se fizer necessário, a reserva de faixa não-edificável em atendimento à diretrizes de urbanização locais. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 75 As áreas de destinação pública constantes do projeto não podem ter sua destinação alterada, desde a aprovação do parcelamento do solo urbano, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, sendo, neste caso, observadas as exigências da Legislação Federal.

Parágrafo único. Desde a data de registro do loteamento de área urbana passam a integrar o domínio do Município de Balsa Nova as vias e áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 76 O interessado em promover um loteamento de área urbana deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes, cabendo a este:

I Desenvolver projeto orientado por diretrizes municipais prévias e pelo determinado nesta

legislação, contendo no mínimo: plantas, memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

II Submetê-lo ao exame e à anuência prévia do órgão metropolitano, nos termos da legislação federal vigente;

III Submetê-lo ao exame e licenciamento ambiental pelo órgão responsável; IV Aprovar projeto e licenciar as obras de urbanização;

V Levar projeto ao registro imobiliário dentro do prazo máximo exigido; VI Prestar garantias quanto à execução das obras de urbanização;

VII Executar e entregar as obras de urbanização dentro das exigências técnicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Cabe ao Executivo Municipal de Balsa Nova emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um loteamento.

Art. 77 Para a solicitação das diretrizes referidas no artigo 72, emitidas pelo Executivo Municipal de Balsa Nova, o requerente deverá apresentar:

I Requerimento assinalado pelo proprietário da área urbana ou pelo seu representante legal; II Planta de situação e levantamento planialtimétrico da área urbana a ser loteada;

III Informações sobre o tipo de uso predominante a que loteamento urbano se destina; (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

IV Matrícula atualizada do registro do imóvel;

V Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

VI ART ou RRT do Responsável Técnico;

VII Comprovação de pagamento da respectiva taxa.

Art. 78 As diretrizes municipais referidas no artigo 72 deverão:

I Contemplar orientações em relação ao traçado viário, à localização de áreas destinadas ao uso público e à reserva de faixas não-edificáveis, quando for o caso;

II Levar em consideração:

a) A conexão do traçado viário do novo empreendimento ao pré-existente;

b) A reserva de áreas bem localizadas para equipamentos públicos e comunitários, com boa acessibilidade, livres de restrições à ocupação, com topografia adequada ao futuro uso;

c) Previsões de redes de infraestrutura. III Ter validade máxima de 4 (quatro) anos.

Art. 79 Para obter a aprovação do projeto de loteamento de área urbana o requerente deverá apresentar:

I Requerimento assinalado pelo proprietário da área ou pelo seu representante legal;

- II Elementos gráficos técnicos descritivos do projeto, conforme regulamentação municipal específica;
- III Memorial descritivo conforme regulamentação municipal específica;
- IV Projetos das obras de infraestrutura exigidas previamente aprovados pelos órgãos competentes, conforme regulamentação;
- V Cronograma de execução das obras;
- VI Instrumento de garantia para execução das obras;
- VII Anuência do órgão metropolitano e licenças ambientais, quando for o caso; VIII Matrícula atualizada do registro do imóvel;
- IX Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel; X ART ou RRT do Responsável Técnico;
- XI Comprovação de pagamento da respectiva taxa.

Art. 80 O projeto do loteamento de área urbana deverá buscar a integração da nova parcela à cidade existente, evitando o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana existente.

§ 1º O traçado viário do projeto do loteamento deverá respeitar o disposto nos Anexos 08 e 09 e assegurar a continuidade da malha viária pré-existente;

§ 2º A infraestrutura básica deverá conectar-se às redes existentes.

Art. 81 Deferido o processo, o projeto de loteamento de área urbana terá sua aprovação formalizada através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I Condições em que o loteamento foi autorizado;
- II As obras a serem realizadas;
- III O cronograma para execução;
- IV As áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V As áreas transferidas ao domínio público.

Art. 82 No ato do recebimento do Decreto de Aprovação do Loteamento de Área Urbano, o requerente assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I Executar as obras de infraestrutura, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto nesta Lei;
- II Facilitar a fiscalização permanente do Município de Balsa Nova durante a execução das obras e serviços;
- III Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas;

IV Preservar as áreas verdes existentes, sob pena responsabilização civil, administrativa e criminal.

Art. 83 É de responsabilidade do loteador de área urbana a execução:

- I Das vias de circulação do loteamento, inclusive sua arborização, meio-fio e pavimentação;
- II Da demarcação dos lotes e das quadras;
- III Das obras de drenagem e esgotamento pluvial;
- IV Das obras de esgotamento sanitário exigidas pelo licenciamento;
- V Das obras necessárias para a iluminação pública e abastecimento de energia elétrica; VI Das obras necessárias ao abastecimento de água potável;
- VII Das obras de urbanização da praça de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes.

§ 1º A pavimentação referida no inciso I deverá ser feita em asfalto, lajota ou bloco intertravado.

§ 2º A urbanização da praça referida no inciso VII deverá contemplar, no mínimo, equipamentos de lazer infantil, mobiliário urbano adequado, projeto de arborização e ajardinamento, área equipada para lazer contemplativo.

§ 3º Enquanto o loteamento estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do promotor a conservação das suas vias de circulação.

Art. 84 O cronograma de execução das obras previsto no inciso V do artigo 75 deverá observar prazo máximo de 4 (quatro) anos a contar do registro do loteamento no cartório imobiliário.

Art. 85 As obras e os serviços de infraestrutura urbana, exigidos para loteamento, deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, aprovado pelo Município de Balsa Nova.

§ 1º Mediante prévia justificativa do empreendedor, o Município poderá autorizar modificações no cronograma aprovado de execução dos serviços e obras de infraestrutura.

§ 2º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras aprovado, o Município de Balsa Nova executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município de Balsa Nova, para liberação da caução respectiva.

Art. 86 Como garantia das obras mencionadas no artigo 81, da presente Lei o interessado entregará, como caução, ao Município de Balsa Nova, lote(s) cujo(s) valor(es) corresponda(m), na época de aprovação, ao custo das obras a serem realizadas.

§ 1º A escolha do(s) lote(s) caucionado(s) caberá ao Município de Balsa Nova.

§ 2º O custo das obras a serem realizadas será determinado pelo setor competente do Poder Executivo Municipal, segundo os índices de custo estabelecidos por órgão oficial competente ou verificado no mercado da construção civil, à data da prestação da garantia.

§ 3º O valor do(s) lote(s) será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 4º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 5º No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública, deverá constar especificamente:

- a) As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- b) O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura;
- c) A identificação das áreas dadas em garantia.

§ 6º A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 7º O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados por órgãos públicos.

Art. 87 Concluídas as obras, após a vistoria, o Município de Balsa Nova expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais e as relativas ao licenciamento ambiental, será expedido um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis, para o cancelamento da garantia estabelecida.

## *Seção II*

### *Dos Desmembramentos e Remembramentos*

Art. 88 Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 89 Remembramento é a união de dois ou mais lotes destinados à edificação.

Art. 90 O pedido de desmembramento ou remembramento de área urbana será feito mediante requerimento do interessado ao Município de Balsa Nova e, para isto, este deverá apresentar:

- I Requerimento assinalado pelo proprietário ou pelo seu representante legal;
- II Planta de situação da(s) área(s);
- III Proposta de divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas e construções existentes;
- IV Memorial descritivo conforme regulamentação municipal específica;
- V Matrícula(s) atualizada(s) do registro do(s) imóvel(is);
- VI Certidões negativas de impostos municipais relativos ao(s) imóvel(is);
- VII ART ou RRT do Responsável Técnico;
- VIII Comprovação de pagamento da respectiva taxa.

Art. 91 Quanto aos desmembramentos cabe ao Executivo Municipal de Balsa Nova verificar se os lotes desmembrados:

- I Terão as dimensões mínimas para a respectiva Zona, conforme padrões urbanísticos estabelecidos nesta lei;
- II Terão frente para logradouro público oficial.

§ 1º Após a aprovação do desmembramento ou do remembramento será concedida a licença para averbação no Registro de Imóveis.

§ 2º Somente após averbação do(s) novo(s) lote(s), no Registro de Imóveis, o Município de Balsa Nova poderá conceder licença para construção no(s) mesmo(s).

### *Seção III*

#### *Da Regularização Dos Parcelamentos do Solo*

Art. 92 Os loteamentos de áreas urbanas não aprovados ou implantados em época anterior à presente lei, ou cujos lotes tenham sido alienados ou compromissos a terceiros, em todo ou em parte, serão analisados pelo órgão competente do Município de Balsa Nova.

§ 1º A regularização dos loteamentos referidos no caput deste artigo estará condicionada a cessão de área institucional de uso público e execução de infraestrutura básica.

§ 2º No Decreto de Regularização deverão constar as condições e justificativas que levaram o órgão municipal responsável a aprovar o loteamento ou desmembramento irregular.

§ 3º Caso o órgão municipal constate que o loteamento ou desmembramento de solo urbano não possua condições de ser aprovado, expedirá decisão motivada. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

*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 comunitárias 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. 93 As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

- I Vias de circulação definidas com revestimento, pelo menos, em saibro;
- II Sistema adequado de drenagem;
- III Rede para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;
- IV Sistema adequado de esgotamento sanitário. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

#### Seção IV

##### *Das Penalidades Pelo Descumprimento Das Regras de Parcelamento do Solo*

Art. 94 Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que: (Vide regulamentação dada pela Lei nº 1264/2022)

- I - Dar início, de qualquer modo, às obras de loteamento, desmembramento ou arruamento do solo urbano sem autorização do Município de Balsa Nova ou em desacordo com as disposições desta lei e com as normas federais e estaduais pertinentes;
- II - Dar início, de qualquer modo, às obras de loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III - Registrar loteamento ou desmembramento solo urbano não aprovado pelos órgãos competentes e/ou registrar compromisso de compra ou venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º Nas hipóteses acima mencionadas será aplicada multa correspondente a 100 VRMs (Valor de Referencial Municipal).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, devendo o infrator realizar as obras, em cumprimento às disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da licença do responsável técnico para o exercício das atividades de construir no Município de Balsa Nova, pelo prazo de dois anos.

Art. 95 Através de denúncias ou ações fiscalizatórias que resultarem em instauração de procedimentos de conhecimento do Executivo Municipal, após a publicação desta lei, comprovado indícios de existência de parcelamento do solo sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 dias para regularizar a situação do imóvel, ficando embargada a continuação dos trabalhos.

§ 1º Cabe o prazo de 20 dias para defesa, de parte do notificado, contados a partir da data da notificação.

§ 2º Não cumpridas às exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

### CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 96 Os Condomínio por Unidades Autônomas deverão atender aos dispositivos estabelecidos neste Plano Diretor, no Código de Edificações e Obras do Município, na legislação federal e demais leis pertinentes, bem como ao determinado no processo de licenciamento urbanístico e ambiental, quando for o caso.

§ 1º Para fins de aplicação desta legislação e do Código de Edificações e Obras de Balsa Nova, bem como, dos procedimentos de aprovação de projeto e de licenciamento, um Condomínio por Unidade Autônoma equivale-se a uma edificação.

§ 2º Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura complementar interna dos Condomínios por Unidades Autônomas.

~~Art. 97 Em quaisquer condomínios implantados com mais de 100 metros de profundidade~~

~~deverá ser prevista e indicada faixa de futura abertura de rua pelo Órgão Executivo Municipal responsável, podendo esta faixa ser dispensada através de critério técnico quando existir inviabilidade de implantação e estudando-se eventual alternativa.~~

*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.*

*§1º. Em se tratando de condomínio com área superior a 22.500m<sup>2</sup>, 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. 98 Nas residências unifamiliares em série, até 2 unidades, classificadas como residências geminadas, são permitidas testadas mínimas de 6 metros por unidade.

Art. 99 Nos Condomínio por Unidades Autônomas cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que, sobre a unidade se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

Parágrafo único. À cada unidade autônoma cabe, como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias.

Art. 100 Nos Condomínios por Unidades Autônomas Residenciais as unidades habitacionais podem estar dispostas no terreno de distintas formas, tais quais:

- I - Residências Unifamiliares em série, perpendiculares ao alinhamento predial, cuja ligação com a via pública se faz através do corredor de acesso interno ao lote;
- II - Residências Unifamiliares em série, paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja

ligação com via pública se faça através de cada unidade;

III - Grupo de edifícios de habitação coletiva, constituído pelo conjunto de dois ou mais edifícios de habitação coletiva, com área de uso comum;

IV - Agrupamento mistos, formados por conjuntos de edificações, descritos nos incisos I, II e III, deste artigo, compondo uma unidade urbanística integrada.

Art. 101 Em atendimento ao regramento de parcelamento do solo urbano, em qualquer situação, um Condomínio por Unidade Autônoma não poderá implantar-se em terreno que exceda a área e a testada máxima de um quarteirão estruturador da zona.

§ 1º Entre dois ou mais Condomínios por Unidades Autônomas, o Município de Balsa Nova poderá exigir a abertura de uma via de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

§ 2º É vedado o desmembramento futuro do condomínio, mesmo que seja parte dele.

§ 3º Unidades que fazem frente para a via pública deverão respeitar a testada mínima do lote descrita no Zoneamento;

§ 4º Todos os loteamentos e condomínios deverão seguir o Plano Municipal de Arborização.

Art. 102 Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso das unidades habitacionais nos Condomínios por Unidades Autônomas terão a seguinte largura mínima:

I - Na hipótese de atendimento de até 20 (vinte) unidades habitacionais ou menos: 5,00m (cinco metros) de via, mais passeio mínimo de 1,70m (um metro e setenta), reservando destes 50 centímetros para área permeável (quando houver unidades em ambos os lados da via, passeio em ambos os lados); (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

II - Na hipótese de atendimento a um número de unidades habitacionais entre 21 (vinte e uma) e 40 (quarenta): 5,00m (cinco metros) de via, mais passeio mínimo de 2,50m (dois metros e meio), reservando destes no mínimo 70 centímetros para área permeável (quando houver unidades em ambos os lados da via, passeio em ambos os lados);

III - Na hipótese de atendimento a um número de unidades habitacionais entre 41 (quarenta) e 80 (oitenta): 6,00m (seis metros) de via, mais passeio mínimo de 2,50m (dois metros e meio), reservando destes no mínimo 70 centímetros para área permeável (quando houver unidades em ambos os lados da via, passeio em ambos os lados);

IV - Na hipótese de atendimento a um número de unidades habitacionais de 81 (oitenta e uma) ou mais: 7,50m (sete metros e meio) de via, mais passeio mínimo de 2,50m (dois metros e meio), reservando destes no mínimo 70 centímetros para área permeável (quando houver

unidades em ambos os lados da via, passeio em ambos os lados);

Art. 103 Nos condomínios residenciais por unidade autônoma com mais de 10 (dez) unidades habitacionais - exceto nos casos de condomínios de residências unifamiliares em série, paralelas ao alinhamento predial - serão exigidos 6,0m<sup>2</sup> de área de recreação por unidade habitacional, sendo esta sobre terraços ou no térreo e protegida de ruas e locais de acesso de veículos.

Parágrafo único. As áreas destinadas à recreação, nos termos deste artigo, não poderão receber outra finalidade.

~~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" e "Zona de Interesse Turístico e Paisagístico".~~

*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. 105 Nos Condomínios por Unidades Autônomas de Residências Unifamiliares e nos Mistos aplicar-se-á a Quota Mínima de Terreno, além dos demais instrumentos do regime urbanístico incidente na área.

§ 1º Quota Mínima de Terreno por Economia é a fração mínima de terreno correspondente a uma unidade habitacional familiar.

§ 2º Aplica-se às zonas da Macrozona Urbana as seguintes Quotas Mínimas de Terreno:

- a) Na Zona Mista Preferencialmente Residencial, 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- b) Na Zona Mista de Expansão Urbana e Zona de Interesse Turístico e Paisagístico e de Expansão Urbana, 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- c) Na Zona Mista Central, 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados)
- d) Na Zona de Interesse Turístico e Paisagístico, 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)

§ 3º No cálculo do número máximo de unidades autônomas possíveis de serem implantadas a partir da aplicação da Quota Mínima de Terreno por Economia, será utilizada a totalidade da

área da gleba, incluindo-se áreas de preservação ambiental ou que tenham quaisquer outro impeditivo à ocupação.

PARTE III  
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL

TÍTULO I  
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO SOLO URBANO

Art. 106 Fica o Executivo Municipal de Balsa Nova autorizado a utilizar os seguintes instrumentos da gestão do solo urbano quando forem considerados necessários para o pleno cumprimento da função social da propriedade e da cidade e das diretrizes deste Plano Diretor:

- I Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II IPTU Progressivo no Tempo;
- III Desapropriação por títulos da dívida pública;
- IV Consórcio Imobiliário;
- V Direito de Preempção;
- VI Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VII Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- VIII Transferência do Direito de Construir;
- IX Operações urbanas consorciadas;
- X Direito de Superfície;
- XI Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único. Caberá ao Executivo Municipal de Balsa Nova, quando for necessário, elaborar regulamentação específica para a aplicação dos instrumentos de gestão do solo urbano.

Art. 107 Inclui-se ainda como instrumento da gestão do solo urbano, o "Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV" - o qual deverá ser utilizado nos processos de licenciamento urbanístico de atividades e empreendimentos específicos, de acordo com o disposto nesta lei e na legislação federal. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

CAPÍTULO I  
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO  
NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

*Seção I*

*Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios*

Art. 108 O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios do Solo Urbano - PEUC - visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução deste cumprimento em áreas não edificadas, subutilizadas não utilizadas, na forma desta lei e de regulamentação específica.

Parágrafo único. Caberá ao Executivo Municipal elaborar projeto de lei específica regulando os procedimentos necessários para a adoção do instrumento de Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios do Solo Urbano - PEUC.

Art. 109 A implantação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios do solo urbano objetiva:

- I Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II Aumentar a oferta de lotes urbanizados, nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III Combater o processo de periferização e a ocupação irregular do solo;
- IV Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 110 São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, de acordo com os seguintes critérios:

- I - "Imóveis Não Edificados" são os terrenos vazios com área igual ou superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) localizados na área delimitada no Anexo 10;
- II - "Imóveis Subutilizados" são os terrenos com área igual ou superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados na área delimitada no anexo 10 e com utilização menor do que 3,00% (três por cento) do seu I.A. (Índice de Aproveitamento) definido nesta lei. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

§ 1º O conceito de imóvel não utilizado deverá ser delimitado por regulamentação específica, quando da necessidade de sua aplicação.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida neste artigo, os imóveis:

- a) Utilizados para atividades econômicas que não necessitem edificações para o seu cumprimento e que estejam de acordo com o uso definido neste Plano Diretor e com as características definidas para a zona;
- b) Cujas presenças de bens ambientais a serem preservados não viabilize a sua ocupação.

Art. 111 Fica facultado aos proprietários dos imóveis que se enquadrem nos critérios estabelecidos no artigo 110 propor ao Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições da lei federal e do Capítulo II, do Título I, da Parte III, desta lei. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 112 Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 110 desta lei serão identificados e seus proprietários notificados, seguindo o procedimento a ser definido em regulamentação específica e de acordo com o disposto na lei federal. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 113 O proprietário de imóvel notificado por não edificação ou subutilização, deve:

- I No prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da notificação, protocolar projeto de loteamento ou edificação;
- II No prazo máximo de até 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do projeto, iniciar as obras.

§ 1º A lei específica que regulamentar a implementação do instrumento de Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios do Solo Urbano - PEUC deverá definir critérios para que uma obra seja considerada iniciada.

§ 2º Os loteamentos deverão ter suas obras concluídas no prazo definido em seu cronograma de execução, nos termos do artigo 80.

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão das obras em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 114 A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

## *Seção II*

### *Do Iptu Progressivo no Tempo*

Art. 115 Em caso de descumprimento da obrigação descrita no artigo 113, deverá o Executivo Municipal instituir o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo no Tempo sobre a propriedade, conforme as disposições constantes da lei federal. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15%.

a) Corresponde ao valor real, estabelecido na planta genérica de valores, na data da primeira notificação referida no artigo 112 desta lei; (Redação acrescida pela Lei nº 1201/2021)

§ 2º É vedada a concessão de isenção ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 3º A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, na garantia do cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor. (Redação acrescida pela Lei nº 1201/2021)

Art. 116 A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo objetiva o cumprimento da função social da propriedade através do disposto na Seção I do Capítulo I, do Título I, da Parte III desta lei.

### *Seção III*

#### *Da Desapropriação Com Pagamento em Títulos*

Art. 117 É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação estabelecida pelo Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios do Solo Urbano - PEUC, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurando o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 1º O valor real da indenização, nos termos lei federal:

- a) Corresponde ao valor real, estabelecido na planta genética de valores, na data da primeira notificação referida no artigo 106 desta lei;
- b) Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, na garantia do cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.

Art. 118 Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 117 desta lei, o Executivo Municipal de Balsa Nova procederá o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Executivo Municipal de Balsa Nova ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas, para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas Seção I do Capítulo I, do Título I, da Parte III desta lei. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

## CAPÍTULO II

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 119 Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Executivo Municipal e a iniciativa privada para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, que contenham imóveis urbanos enquadrados com o instrumento de Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios do Solo Urbano - PEUC, ou que necessitam de intervenções urbanísticas, conforme critérios definidos na presente lei.

Art. 120 O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva o atendimento de demanda habitacional municipal através:

- I Da oferta de lotes urbanizados;
- II Da oferta de unidades habitacionais.

Art. 121 Através do Consórcio Imobiliário, o proprietário poderá transferir ao Executivo Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras por este, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, atendendo ao que segue:

- I O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será proporcional ao valor do imóvel antes da execução das obras;
- II O valor do imóvel é o estabelecido na planta genérica de valores oficial, adotada pelo Executivo Municipal antes da execução das obras, observando o disposto na lei federal.

Art. 122 Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade, pactuado entre o proprietário urbano e o Executivo Municipal de Balsa Nova, os quais deverão conter, no mínimo:

- I As obrigações de cada parte;

- II Prazos de execução e de cumprimento das etapas do Consórcio;
- III As sanções pelo descumprimento das cláusulas definidas;
- IV Os valores definidos e demais condições do consórcio.

### CAPÍTULO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 123 O Direito de Preempção confere ao Executivo Municipal de Balsa Nova a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto da alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar as áreas para:

- I Regularização fundiária;
- II Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III Constituição de reserva fundiária;
- IV Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII Criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 124 A regulamentação específica a ser elaborada, através de lei municipal baseada neste Plano Diretor e na lei federal, deverá delimitar as áreas de incidência do instrumento, definir a destinação destas áreas e os procedimentos para que seja exercido o direito de preferência, incluindo o seu prazo de vigência.

### CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 125 Entende-se como Outorga Onerosa a faculdade concedida ao proprietário de imóvel de, mediante contrapartida ao Executivo Municipal de Balsa Nova, adotar em seu terreno parâmetros de uso e ocupação distintos dos definidos neste Plano Diretor.

Art. 126 De acordo com a legislação federal, este Plano Diretor estabelece dois tipos de Outorga Onerosa:

- I Outorga Onerosa do Direito de Construir - quando a faculdade concedida ao proprietário do imóvel refere-se à construção acima do Índice de Aproveitamento adotado neste Plano Diretor;
- II Outorga Onerosa de Alteração de Uso - quando a faculdade concedida ao proprietário do

imóvel refere-se ao seu uso com uma atividade diferente da prevista neste Plano Diretor.

Art. 127 A aplicação dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso requererá regulamentação através de lei específica, em atendimento à legislação federal.

Art. 128 A regulamentação específica dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso deverá contar com, no mínimo:

- I A localização dos imóveis que poderão receber o direito de construir excedente ou a possibilidade de alteração de uso;
- II A fórmula de cálculo da cobrança;
- III Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- IV A contrapartida do beneficiário;
- V Os procedimentos administrativos necessários.

Art. 129 Para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público, a adoção do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso será exigida:

- I Nos casos de ampliação dos perímetros urbanos definidos nesta lei;
- II Para o licenciamento de empreendimentos na Zona de Expansão Industrial.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo, as situações em que o perímetro urbano for alterado para viabilizar processos de regularização fundiária de interesse social através do instrumento ZEIS [ZDHS](#), nos termos do artigo 144. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 130 O impacto da adoção dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso deverá ser controlado, permanentemente, pelo Executivo Municipal de Balsa Nova o qual tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso destes instrumentos.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa poderá ser negada pelo Executivo Municipal, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 131 A utilização dos recursos auferidos com a da adoção dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso será definida pelo Conselho Municipal do

Plano Diretor, em legislação específica, observando as seguintes finalidades previstas em lei federal:

- I Regularização fundiária;
- II Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III Constituição de reserva fundiária;
- IV Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII Criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## CAPÍTULO V

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 132 Entende-se como Transferência do Direito de Construir o instrumento de gestão do solo urbano através do qual se permite, como forma de compensação, ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público específico, a transferência, para outro local, do potencial construtivo que lhe foi impedido utilizar.

Parágrafo único. A adoção do instrumento Transferência do Direito de Construir requererá regulamentação específica através de lei a ser elaborada pelo Executivo Municipal.

Art. 133 Lei municipal, referida no parágrafo único do artigo 132, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

- I Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Executivo Municipal o seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 134 Quando o instrumento Transferência do Direito de Construir for utilizado para as finalidades estabelecidas no inciso II do artigo 133, o proprietário do imóvel assumirá a obrigação de manter aquele preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do Executivo Municipal de Balsa Nova. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 135 O impacto da adoção do instrumento Transferência do Direito de Construir deverá ser controlado permanentemente pelo Executivo Municipal, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

## CAPÍTULO VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 136 Compreende-se como Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Executivo Municipal de Balsa Nova, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 137 O Executivo Municipal de Balsa Nova instituirá uma Operação Urbana Consorciada através de lei específica na qual constará o Plano da Operação, contendo, no mínimo:

- I Definição da área a ser atingida;
- II Programa básico de ocupação da área;
- III Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV Finalidades da operação;
- V Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI Contrapartida a ser exigida e natureza dos incentivos oferecidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas previstas no artigo 138; (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)
- VII Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 138 Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

- I A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo de área urbana, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a

legislação vigente.

III A concessão de incentivos a Operações Urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais e economizem recursos naturais.

## CAPÍTULO VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 139 O proprietário urbano poderá conceder a outro o direito de superfície do seu terreno mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Art. 140 O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

Art. 141 O Executivo Municipal de Balsa Nova poderá utilizar o instrumento Direito de Superfície para:

- I Viabilizar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários em terrenos particulares localizados em área que tenha carência;
- II Oferecer moradia de interesse social em terreno público para famílias de baixa renda;
- III Conceder, onerosamente, o direito do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para a exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, mediante contratos específicos.

Art. 142 Em atendimento à legislação federal, o Direito de Superfície:

- I Pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo;
- II Pode ser gratuito ou oneroso.

Art. 143 Em atendimento à legislação federal, o superficiário:

- I Responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.
- II Pode transmitir os seus direitos aos seus herdeiros.

## CAPÍTULO VIII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## ZONA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL

Art. 144 As ~~Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS~~ **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 Especiais de Interesse Social – ZEIS~~ **Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável – ZDHS** serão instituídas por leis específicas.

§ 2º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, contando com o envolvimento da população beneficiada.

§ 3º O Plano Urbanístico e as regras de uso e ocupação do solo específicas das ~~Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS~~ **Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável – ZDHS** serão aprovados mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 145 As regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo referidas no artigo anterior objetivam:

I Reduzir os custos de urbanização para viabilizar o atendimento da demanda de interesse social; II Viabilizar processos de regularização fundiária de assentamentos irregulares consolidados.

Art. 146 As regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem garantir, no mínimo:

I A adequação dos espaços públicos e privados às necessidades dos moradores;  
II A acessibilidade urbana através da hierarquização viária, onde se garanta algumas vias estruturadoras e outras com caráter local;  
III Condições de contenção de incêndios, de atendimento médico urgente através do acesso de ambulância, de limpeza pública através da coleta de lixo e demais funções urbanas que exigem limites mínimos de acesso e fluidez na circulação;  
IV A integração do assentamento à estrutura fundiária do entorno.

Art. 147 São objetivos das ~~Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS~~ **Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável – ZDHS**:

I Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontrem à margem do mercado legal de terras;  
II Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;

III Garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas;

IV Permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou de dano ao meio ambiente.

Art. 148 O plano urbanístico das ~~Zonas Especiais de Interesse Social~~ ~~ZEIS~~ **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.

*§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 edifícios, 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 n.º 13.465/2017, conforme determina o §6º do artigo 11 da referida norma.*

Art. 149 Quando for instituída as ~~Zonas Especiais de Interesse Social~~ ~~ZEIS~~ **Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável – ZDHS** para a produção de habitação de interesse social, cabe ao Executivo Municipal de Balsa Nova:

I O papel de gerenciador do projeto, mesmo nos casos em que ele não é o empreendedor, garantindo o cumprimento de seus propósitos, especialmente o atendimento da demanda habitacional prioritária do Município;

II Estabelecer diretrizes urbanísticas para o empreendimento, de forma a garantir a manutenção do uso de interesse social na área, evitando processos futuros de especulação e valorização imobiliária que acabem por desvirtuar o uso definido;

III Viabilizar ou colaborar para a viabilização do financiamento do empreendimento, articulando os agentes promotores e os financiadores de habitação de interesse social;

IV Indicar as famílias a serem atendidas pelo empreendimento através de Plano Setorial de Habitação social.

## CAPÍTULO IX

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 150 O Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV - é um instrumento vinculado ao

licenciamento urbanístico que visa a avaliação dos efeitos, negativos e positivos, de um empreendimento ou atividade urbana, pública ou privada, quanto à qualidade de vida da população residente na sua vizinhança.

Parágrafo único. Caberá ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV delimitar o perímetro considerado como vizinhança, levando-se em consideração a área de influência direta do empreendimento

Art. 151 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pode ser aplicado para empreendimentos em novas construções ou em construções existentes.

Art. 152 As seguintes atividades urbanas exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para o seu licenciamento urbanístico:

I Loteamentos em glebas com área equivalente ou superior a 30 ha (trinta hectares); II Empreendimentos com 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou mais;

III Plantas industriais com mais de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída, excluídas as áreas destinadas aos estacionamento, e não localizadas na Zona Industrial ou na Zona de Expansão Industrial;

IV Empreendimentos de comércio varejista ou de serviço com área construída superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas aos estacionamento;

V Empreendimento de comércio atacadista com área construída superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), excluídas as áreas destinadas aos estacionamento;

VI Todos os empreendimentos não residenciais cuja área exija mais de 50 vagas de estacionamento;

VII Todos os empreendimentos que tiverem funcionamento em horário noturno, inclusive templos. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

§ 1º O Executivo Municipal de Balsa Nova poderá definir outros empreendimentos não mencionados neste artigo que, devido as suas especificidades, deverão ser analisados através de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA, quando previsto pela legislação pertinente.

Art. 153 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá esclarecer sobre os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição

de solução para as seguintes questões, conforme Termo de Referência a ser fornecido pelo Executivo Municipal:

- I Adensamento populacional;
- II Equipamentos urbanos e comunitários;
- III Uso e ocupação do solo;
- IV Valorização imobiliária;
- V Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI Ventilação e iluminação;
- VII Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. O Termo de Referência citado no caput deverá ser adequado à natureza da atividade e/ou do empreendimento em aprovação e às características da sua localização.

Art. 154 O Executivo Municipal, com a finalidade de eliminar ou minimizar potenciais impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento e/ou melhorar a condição urbana local, poderá solicitar a partir da avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, como condição para a aprovação do projeto:

- I Ajustes ao projeto arquitetônico e/ou à implementação urbanística do empreendimento;
- II Execução de medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 155 As medidas referidas no inciso II do artigo 154 poderão ser, dentre outras: (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

- I Ampliação de redes de infraestrutura urbana;
- II Terreno ou área edificada, para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, dentre outras ações relacionadas à mobilidade urbana;
- IV Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem o impacto sonoro;
- V Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI Ações de recuperação ambiental ou de revitalização urbana;
- VII Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outras ações de inserção social; VIII Percentual de habitação de interesse social no empreendimento.

§ 1º As medidas deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo requerente, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das medidas exigidas, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O certificado de conclusão da obra e/ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão da execução das medidas solicitadas. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 156 Dar-se-á obrigatória publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança

- EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública, no órgão competente do Executivo Municipal de Balsa Nova, para qualquer interessado.

§ 1º Ao receber o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Executivo Municipal deverá notificar à sociedade e, em especial, aos moradores da vizinhança do empreendimento.

§ 2º Antes da decisão sobre o projeto, o órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá realizar audiência pública com os moradores da área afetada com suas respectivas associações.

## TÍTULO II

### DA GESTÃO MUNICIPAL DEMOCRÁTICA DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 157 Para a garantia do processo participativo permanente de planejamento urbano, fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial o qual constitui-se como o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que objetivam a coordenação articulada das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, bem como a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, conduzido pelo Executivo Municipal, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e das entidades representativas da sociedade.

Art. 158 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial será composta de membros da Administração Pública Municipal e sociedade civil organizadas, assim representado: (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

I - Secretarias Municipais de Balsa Nova, em especial pela:

- a) Secretaria Municipal de Finanças e Orçamentos;
- b) Secretaria Municipal de Administração;
- c) Procuradoria Geral do Município; (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)
- d) Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- e) Secretaria Municipal de indústria, Comércio e Turismo;
- f) Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esporte;
- g) Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;
- h) Secretaria Municipal de Saúde;
- i) Secretaria Municipal de Assistência Social.

II - Conselho Municipal do Plano Diretor; III - Sistema de Informações Municipais; IV - Sociedade Civil Organizadas.

Art. 159 O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial funcionará através dos seguintes procedimentos, os quais têm a finalidade de manter o debate participativo sobre o planejamento urbano de Balsa Nova:

- I Debates, audiências e consultas públicas;
- II Conferências;
- III Gestão orçamentária participativa;
- IV Iniciativa popular de projeto de lei.

Parágrafo único. Além dos procedimentos previstos nesta lei, o Município de Balsa Nova poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 160 A participação de toda a população na gestão municipal será assegurada pelo Executivo Municipal mediante a convocação obrigatória das entidades da sociedade civil e da cidadania, especialmente daqueles que serão diretamente atingidos por decisões e atos tomados nos termos da presente lei.

Art. 161 A informação acerca da realização dos debates, conferências e audiências públicas será garantida por meio de veiculação nas rádios locais, jornais locais e internet, podendo, ainda, serem utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

## CAPÍTULO I

### DA SECRETARIA RESPONSÁVEL PELA GESTÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE Balsa Nova

Art. 162 Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Balsa Nova pela gestão da implementação do Plano Diretor de Balsa Nova, dentre outras funções estabelecidas em lei específica, as seguintes:

- I Comandar o processo de implantação, regulamentação e monitoramento do Plano Diretor, detalhando planos, programas e projetos relacionados ao ordenamento e ocupação do solo urbano;
- II Implantar e atualizar o Sistema de Informações Municipais;
- III Promover o levantamento de dados estatísticos e a realização de estudos, pesquisas e diagnósticos de natureza territorial, necessários ao processo de planejamento;
- IV Promover a articulação entre as Secretarias Municipais e o Conselho Municipal do Plano Diretor;
- V Articular com órgãos federais, estaduais e municipais, parcerias, consórcios e/ou financiamentos para a implantação do Plano Diretor;
- VI Informar e orientar questões atinentes à legislação rural e ambiental municipal;
- VII Monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento estabelecidas nesta lei.

## CAPÍTULO II

### DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 163 O Conselho Municipal do Plano Diretor de Balsa Nova CMPD - é o órgão colegiado deliberativo e consultivo, de caráter externo, composto de forma paritária por servidores do Poder Público Municipal e da sociedade civil organizada, atendida, proporcionalmente, a extensão territorial do Município e a densidade populacional.

Parágrafo único. O Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD terá como órgãos gestores a Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Balsa Nova, responsável pelo planejamento urbano, obras, urbanismo e desenvolvimento urbano.

Art. 164 Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD:

- I Acompanhar e avaliar a implantação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II Acompanhar e avaliar o processo de atualização permanente do Plano Diretor, através da proposição de alterações;
- III Deliberar sobre os casos omissos da legislação pertinente à gestão territorial;
- IV Emitir parecer sobre proposta de alteração do Plano Diretor;
- V Emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de discussão e aprovação pela Câmara Municipal de Balsa Nova;

- VI Aprovar e acompanhar a regulamentação legal e a implantação dos instrumentos da política urbana municipal;
- VII Aprovar e acompanhar a implantação dos Planos Setoriais;
- VIII Acompanhar a elaboração de projetos de lei relacionados a este Plano Diretor, deliberando sobre o seu conteúdo;
- IX Receber de setores da sociedade matérias de interesse coletivo relacionadas à temática do planejamento e gestão territorial e encaminhá-las para discussões;
- X Convocar audiências públicas;
- XI Aprovar, a partir da análise do Executivo Municipal, os Estudos de Impacto de Vizinhança;
- XII Elaborar seu Regimento Interno.

Art. 165 O Conselho Municipal do Plano Diretor CMPD será formado por 21 Conselheiros Titulares e 21 Conselheiros Suplentes, atendendo à seguinte composição:

I - 9 (nove) representantes do Poder Público Municipal, assim distribuídos: (Redação dada pela Lei nº 1361/2024)

- a) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
- b) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;
- c) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Saúde;
- d) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- e) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento;
- f) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Administração;
- g) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Esportes;
- h) 1 (um) conselheiro da Secretaria Municipal de indústria, Comércio e Turismo;
- h) 1 (um) conselheiro da Assessoria de Planejamento e Organização ou equivalente indicado pelo Prefeito Municipal de Balsa Nova;

II - 9 (nove) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, assim distribuídos: (Redação dada pela Lei nº 1361/2024)

- a) 1 (um) conselheiro da localidade da Sede e região;
- b) 1 (um) conselheiro da localidade do Bugre e região;
- c) 1 (um) conselheiro da localidade do São Caetano e região;
- d) 1 (um) conselheiro da localidade do Jardim Serrinha e região;
- e) 1 (um) conselheiro da localidade do São Luiz do Purunã e região;
- f) 1 (um) conselheiro representante do segmento da indústria;
- g) 1 (um) conselheiro representante do segmento do comércio;
- h) 1 (um) conselheiro representante do segmento de turismo;
- i) 1 (um) conselheiro representante do segmento agropecuária;

III - 1 (um) representante do Instituto Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER ou seu sucedâneo e respectivo suplente.

§ 1º Sendo extintas as secretarias ou órgãos citados no inciso I fica o novo órgão substituto responsável pela indicação dos conselheiros.

§ 2º O exercício da função de conselheiro é considerado serviço público relevante e não será remunerado.

§ 3º Os mandatos dos conselheiros é de 2 (dois) anos, sendo admitida uma recondução. Art. 166 Poderão ser instituídas Câmaras Técnicas do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD, instâncias de estudo e elaboração de pareceres, de caráter permanente, constituídas com a finalidade de otimizar e agilizar o funcionamento do Conselho, além de apreciar as questões referentes a cada tema ou grupo de temas afins e propor soluções que serão submetidas ao Plenário.

Art. 167 O Executivo Municipal garantirá suportes técnicos, operacional e administrativo necessários ao pleno funcionamento do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

Art. 168 O Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD reger-se-á por regimento interno próprio, elaborado e aprovado em plenário. (Redação dada pela Lei nº 1201/2021)

### CAPÍTULO III

#### DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 169 O Executivo Municipal deverá implantar um Sistema de Informações Municipais que possibilite o monitoramento e a avaliação de dados sobre o Município de Balsa Nova.

Art. 170 O Sistema de Informações tem como objetivos:

- I Produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II Controlar e monitorar o uso e ocupação do solo municipal;
- III Alimentar e facilitar a integração de sistemas e mecanismos setoriais garantindo o registro das informações produzidas;
- IV Difundir as informações públicas.

Art. 171 O Sistema de Informações deverá conter obrigatoriamente:

- I Delimitação precisa das zonas urbanas;
- II Informações geo-ambientais;
- III Relação de equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, informações imobiliárias, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviço, áreas verdes e configuração da área rural;
- IV Legislação urbanística;
- V Informações socioeconômicas, em especial demografia, emprego e renda.

Art. 172 Cabe aos agentes públicos e privados fornecer ao Executivo Municipal todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, incluem-se, também, as pessoas jurídicas federais e estaduais, inclusive empresas públicas, autarquias, sociedades de economia mista, fundações, bem como empresas privadas, concessionárias, permissionárias ou autorizadas de serviços públicos, sob-regime privado ou não.

#### PARTE IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 173 Para os projetos de edificação ou parcelamento do solo aprovados anteriormente à vigência desta lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas, observar-se-á os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

Parágrafo único. O prazo referido no caput não poderá ser revalidado. "Art. 41 Ficam revogados:

- I A Lei Municipal nº 483/07, que institui o Plano Diretor do Município de Balsa Nova e dá outras providências;
- II A Lei Municipal nº 484/07, que estabelece nova delimitação ao Perímetro Urbano da Sede do Município de Balsa Nova;
- III A Lei Municipal nº 485/07, que estabelece a delimitação do Perímetro Urbano do Bugre, integrante do território do Município de Balsa Nova;
- IV A Lei Municipal nº 486/07, que estabelece a delimitação do Perímetro Urbano do Jardim Serrinha, integrante do território do Município de Balsa Nova;
- V A Lei Municipal nº 487/2017, que estabelece a delimitação do Perímetro Urbano de São Caetano, integrante do território do Município de Balsa Nova;
- VI A Lei Municipal nº 488/2017, que estabelece a delimitação do Perímetro Urbano de São Luiz do Purunã, integrante do território do Município de Balsa Nova;

VII Lei Municipal nº 489/2017, que institui a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Balsa Nova;

VIII Lei Municipal nº 490/2017, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Balsa Nova e dá outras providências.

IX Lei Municipal nº 491/2017, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos no Município de Balsa Nova e dá outras providências.

X O inciso I do artigo 1º da Lei Municipal nº 360 de 20.03.2001, passam a vigorar com a seguinte redação:"

"Art. 1º ...

I - Órgãos consultivos:

a) ...

...

I) Conselho do Plano Diretor"

"XI - O artigo 8º da Lei Municipal nº 360 de 20.03.2001, passam a vigorar com a seguinte redação:" "Art. 8º A Secretaria Municipal de Obras de Balsa Nova compete:

I - ...

X Comandar o processo de implantação, regulamentação e monitoramento do Plano Diretor, detalhando planos, programas e projetos relacionados ao ordenamento e ocupação do solo urbano;

XI Implantar e atualizar o Sistema de Informações Municipais;

XII Promover o levantamento de dados estatísticos e a realização de estudos, pesquisas e diagnósticos de natureza territorial, necessários ao processo de planejamento;

XIV Promover a articulação entre as Secretarias Municipais e o Conselho Municipal do Plano Diretor;

XV Articular com órgãos federais, estaduais e municipais, parcerias, consórcios e/ou financiamentos para a implantação do Plano Diretor;

XVI Informar e orientar questões atinentes à legislação rural e ambiental municipal;

XVII Monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento estabelecidas no Plano Diretor do Município de Balsa Nova."

Art. 174 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.