

Curitiba, 13 de janeiro de 2025.

PARECER 02/2025/DPLAN

De: Departamento de Planejamento / DPLAN

Para: Diretor Técnico / DT

A/c: Gabriel Hubner de Macedo

Assunto: PDM Balsa Nova - Diretrizes

Protocolo: 22.870.365-6

Prezado Diretor,

Em continuidade aos trabalhos relacionados à complementação do Plano Diretor Municipal de Balsa Nova, foram apresentados pela Municipalidade, em resposta à Informação nº 30/2024/PL, os seguintes documentos:

- Minuta do Projeto de Lei em complementação à Lei nº 1085/2019;
- Minuta consolidada do Projeto de Lei do Plano Diretor, contendo as alterações;
- Anexos 4, 5 e 9;
- Mapa de complementação do Plano;
- Justificativas associadas aos documentos;
- Minuta do Projeto de Lei Complementar que regulamenta o parcelamento do solo e a regularização na Macrozona Rural, acompanhada de justificativa;
- Minuta de Lei que dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural.

Todavia, não foi apresentado despacho ou ofício que solicitasse manifestação ou nova análise por parte desta Agência. Além disso, não foram fornecidas as correções ou justificativas em relação aos comentários previamente apontados.

Entretanto, considerando que o protocolo foi devolvido ao Departamento de Planejamento da AMEP, analisamos os documentos enviados e apresentamos as seguintes considerações.

Primeiramente, conforme apontado na Informação nº 30/2024/PL, **a atuação do órgão metropolitano e do Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba (RMC)** constitui uma obrigação legal e processual essencial para o cumprimento dos ritos de aprovação das leis municipais relacionadas

ao uso e ocupação do solo, bem como ao Plano Diretor Municipal. Nesse contexto, foi observado durante a análise que as minutas encaminhadas já foram submetidas à Câmara de Vereadores e sancionadas pelo Prefeito, sem que os ritos estabelecidos tenham sido devidamente cumpridos. Como resultado, foram promulgadas as Leis Municipais nº 1.414/2024, nº 1.415/2024 e nº 1.416/2024, conforme consta no link abaixo:

Lei Municipal nº 1.414/2024: [Link para o texto completo](#)

Lei Municipal nº 1.415/2024: [Link para o texto completo](#)

Lei Municipal nº 1.416/2024: [Link para o texto completo](#)

Considerando que a Lei nº 1.414/2024 promove alterações na lei originária do Plano Diretor Municipal (Lei nº 1.085/2019), procedeu-se à análise de sua integralidade e modificações, conforme disponível no [Plano Diretor Municipal de Balsa Nova](#).

Com base no exposto, passamos à análise detalhada de cada dispositivo destacado:

1. Lei do Plano Diretor Municipal nº 1.085/2019 e suas alterações:

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

Comentário 1: No que se refere à elaboração de atos complementares ao Plano Diretor Municipal, questiona-se se já foi elaborado ou encontra-se em processo de elaboração o Plano de Ações previsto no referido artigo. A ausência desse instrumento pode comprometer a efetividade da implementação das diretrizes estabelecidas.

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.

Comentário 2: No mapa disponibilizado na página 326 do volume enviado no eProtocolo, não foi identificada a demarcação das Áreas de Especial Interesse Paisagístico (AEIP). Contudo, verificamos outro mapa no anexo da Lei nº 1.414/2024 no site das Leis Municipais, que apresenta a demarcação de todas as Áreas de Especial Interesse. Questionamos se este último mapa é o correto, para validação.

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

Comentário 3: Não foi possível localizar a Lei específica mencionada no §2º, que deve definir os usos e atividades permitidos nas Áreas de Interesse Especial Cultural e Paisagístico. Solicitamos informações sobre a previsão de sua elaboração.

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

Comentário 4: O Decreto Federal nº 4.297/2002, que regulamenta a Política Nacional do Meio Ambiente, utiliza a sigla "ZEE" para Zoneamento Ecológico-Econômico. Observamos que a Prefeitura inverteu a nomenclatura, adotando "Econômico-Ecológico", o que pode gerar confusão interpretativa.

Comentário 5: Não foi possível localizar a delimitação da Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana (ZEEED) no macrozoneamento/zoneamento apresentado, tanto no mapa publicado no protocolo quanto naquele disponibilizado no site oficial. Além disso, não foi disponibilizada a Lei Municipal Específica que regulamenta a ZEEED. Recomendamos a correção da nomenclatura para alinhamento com o Decreto Federal nº 4.297/2002, bem como a complementação do processo com a delimitação clara da Zona no macrozoneamento e a apresentação da referida legislação municipal regulamentadora.

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. (Redação acrescida pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 6: Apesar da previsão incluída no parágrafo único do art. 37, destacamos que o ordenamento territorial do Município não atendeu ao disposto nas regulamentações da Lei Estadual nº 12.248/1998. Especificamente, o município não elaborou nem seguiu o cálculo de suporte territorial previsto no Decreto Estadual nº 10.499/2022, tampouco realizou o necessário rito de envio e aprovação pelo Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana. Deste modo, solicitamos a complementação do processo, com atendimento aos parâmetros estabelecidos, e que o protocolo seja posteriormente encaminhado para análise e aprovação junto ao CGM.

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

~~IX - Zona Especial de Habitação de Interesse Social - ZEHIS - 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.~~

IX - Implementação de projetos nas Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável (ZDHS) para habitação inclusiva e sustentável. (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 7: Prezados, no que se refere às alterações de nomenclatura e seus artigos correlatos, substituindo "ZEHIS" por "ZDHS", identificamos conflitos e imprecisões. No exemplo do inciso IX acima, a definição da zona foi suprimida, apresentando-se um inciso cuja redação e estrutura divergem substancialmente dos demais, gerando inconsistências no texto normativo e dificultando a interpretação clara do dispositivo.

Art. 41. [...]

~~XI - Zona Especial de Interesse de Regularização Fundiária - ZEIRF - Zona que apresenta especial interesse público e social, sendo a mesma considerada uma ZEIS, 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)~~

XI - Definição de parâmetros urbanísticos nas ZDHS para regularização fundiária e integração à infraestrutura urbana. (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 8: Observamos situação semelhante no inciso XI. Apesar da versão consolidada apresentada no eProtocolo realizar a alteração de nomenclatura de forma apropriada, a minuta de lei que altera o Plano Diretor revogou equivocadamente a definição e a possibilidade de existência das Zonas Especiais de Interesse de Regularização Fundiária (ZEIRF). Substituiu-se sua redação por outra sem relação com o contexto original e o objetivo do artigo. Essa modificação torna inaplicável o inciso VI do §1º do referido artigo 41, onde são definidos os perímetros de aplicação das ZEIRF.

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)

Comentário 9: A alteração mencionada inviabiliza também a aplicabilidade do item "b)" transcrito acima. Ademais, solicitamos a apresentação da minuta de decreto que definirá os parâmetros de uso e ocupação das Zonas Especiais de Interesse de Regularização Fundiária (ZEIRF). Caso a intenção seja, de fato, a revogação integral das ZEIRF, orientamos que sejam revogados também os incisos e artigos relacionados a ela, de modo a evitar conflitos normativos e garantir a coerência legislativa.

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

Comentário 10: Não foi possível localizar, no Anexo 09, os parâmetros aplicáveis aos padrões das vias rurais, pois apenas foi apresentado o Quadro I com as vias urbanas. Solicitamos que seja complementado o Anexo 09, garantindo a inclusão das características geométricas específicas das vias rurais.

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. (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

§ 1º Em se tratando de condomínio com área superior a 22.500m², será obrigatória a doação ao Município de uma área equivalente a 10% (dez por cento) da área parcelável, localizada fora dos limites dos condomínios de lotes, com transferência realizada por meio de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargo para o Município. (Redação acrescida pela Lei nº 1414/2024)

§ 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 à área a ser doada. (Redação acrescida pela Lei nº 1414/2024)

§ 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. (Redação acrescida pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 11: Sobre a obrigatoriedade de doação de área em condomínios com mais de 22.500m², questionamos qual foi o critério técnico para definir essa dimensão. Além disso, em relação à possibilidade de substituição da doação de área por contrapartida financeira, ressaltamos que essa medida pode resultar frequentemente na perda de áreas públicas e de áreas comuns, comprometendo o planejamento urbano. Adicionalmente, a aplicação de recursos financeiros ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social requer uma série de procedimentos que tendem a dificultar a sua implementação prática. Como alternativa, sugerimos avaliar a possibilidade de doação de unidades habitacionais do condomínio, destinadas ao atendimento da demanda habitacional do município.

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

Comentário 12: No caso de residências unifamiliares em série, questionamos se a edificação será desvinculada do projeto aprovado ou se tratará de empreendimentos na modalidade de casas geminadas. Complementarmente,

sugerimos incluir a definição de condomínios de lotes, considerando a sua inclusão no artigo 67 da presente lei, alterado em 2024, para evitar lacunas interpretativas e assegurar maior clareza normativa. Sugerimos a seguinte redação: “Condomínio de lotes: é o empreendimento caracterizado pelos terrenos em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes que são propriedade comum dos condôminos, aplicando-se no que couber ao Condomínio de Lotes o disposto sobre condomínios horizontais, respeitada a legislação urbanística”.

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.

Comentário 13: Entendemos que o presente artigo possui relação direta com o critério de área estabelecido no Art. 97, que define o limite de 22.500 m². Nesse sentido, questionamos se não seria mais apropriado consolidar as previsões no Art. 101, considerando a análise contextual do empreendimento em relação às quadras estruturadoras, evitando redundâncias normativas e facilitando a aplicação prática da legislação.

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 uma) 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).

Comentário 14: Recomendamos que o município reavalie os critérios definidos, considerando possíveis tendências mercadológicas que favorecem o fracionamento de terrenos maiores em empreendimentos com menor número de unidades, visando evitar a aplicação de normas mais exigentes, como dimensões maiores para calçadas, percentuais de doação, áreas de recreação, entre outros. Isso pode resultar em padrões inadequados ao desenvolvimento urbano planejado. Sugerimos incluir medidas de controle para garantir o cumprimento dos parâmetros urbanísticos.

Art. 104. É permitida a implantação de Condomínios por Unidades Autônomas de Residências Unifamiliares e Mistos, nos termos do Art. 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". (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 15: Solicitamos que sejam incluídos, nas tabelas de parâmetros que compõem o anexo da Lei, os usos referentes à implantação de condomínios, especificando os critérios e parâmetros específicos, como testada mínima, fração mínima das unidades, gabarito, coeficientes de aproveitamento e índices urbanísticos aplicáveis. A ausência dessas informações pode gerar lacunas interpretativas e dificultar a análise e aprovação de projetos.

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:

Parágrafo único. Nos Loteamentos para Habitação de Interesse Social empreendidos pela iniciativa privada e localizados em ZEIS, o proprietário fica obrigado a ceder ao Município de Balsa Nova, além das áreas para equipamentos público e comunitário, citadas neste artigo, 20% dos lotes para a instituição de um Programa Habitacional. (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 16: Comentário: Observamos que a redação do parágrafo único não contempla a incorporação da nova nomenclatura (ZDHS) proposta para substituir as ZEIS, resultando em uma inconsistência terminológica que pode dificultar a aplicação e interpretação da norma. Além disso, a redação apresenta similaridade com a alteração realizada no inciso III do Art. 73, também modificado em 2024.

Recomendamos uniformizar as nomenclaturas em todo o texto legal e revisar eventuais redundâncias.

Art. 148. O plano urbanístico das Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável - ZDHS para a regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público. (Redação dada pela Lei nº 1414/2024)

§ 1º. Para fins de Regularização Fundiária, os Núcleos Urbanos Informais situados em Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável ficam dispensados 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 Art. 11 da Lei Federal nº 13.465/2017. (Redação acrescida pela Lei nº 1414/2024)

Comentário 17: Considerando que o Quadro IX do anexo da Lei já define parâmetros específicos para as ZDHS, questionamos se a previsão de um plano urbanístico adicional não geraria um conflito normativo. O § 1º dispensa as exigências criadas pelo plano urbanístico em relação às dimensões de áreas destinadas ao uso público, tamanho dos lotes e outros parâmetros, o que pode comprometer a eficácia do planejamento. Recomendamos que as disposições do artigo, do anexo e do § 1º sejam harmonizadas para evitar interpretações contraditórias.

2. Lei que regulamenta o parcelamento de solo e a regularização na Macrozona Rural de Balsa Nova nº 1.415/2024:

Art. 11. As Áreas de Especial Interesse, com ocupação antrópica consolidada e que possuam área inferior ao módulo rural, poderão ser regularizadas através da Lei Federal nº 13.465/2017, de forma a garantir que se mantenham nas condições em que se encontram, considerando os aspectos temporais e as situações de manifestações relevantes sócio-econômico-culturais indispensáveis ??à preservação da identidade do lugar.

Comentário 18: Com relação à redação do artigo, a versão disponibilizada no site "Leis Municipais" apresenta um erro ortográfico ao inserir duas interrogações após o termo "indispensável" "??".

Comentário 19: Como sugestão de melhoria de redação, propomos a mudança do termo "se mantenham nas condições em que se encontram", uma vez que um dos objetivos da regularização não está somente atrelado à regularidade formal, mas também de uma melhoria na dignidade e nos atendimentos básicos de

infraestrutura. Alternativamente, poderia se considerar “garantir uma melhoria nas condições em que se encontram”.

Art. 12. As áreas parceladas deverão reservar, no mínimo, 20% da área total para Reserva Legal, podendo incluir áreas de APP e vegetação nativa, observando a legislação vigente.

Comentário 20: Orientamos cautela com relação à redação proposta, pois esta pode gerar algum equívoco quando de sua implementação. Isso porque a inclusão das APPs e áreas de mata nativa na contabilização da Reserva Legal mínima de 20% só poderá ocorrer se esta não implicar na supressão de vegetação pré-existente. Conforme texto disponibilizado no site do IAT: “a) A recuperação ou conservação de Áreas de Preservação Permanente deve ser feita nos próprios imóveis (margens de rios, lagos, etc.), portanto não podem ser compensadas em outros imóveis. Caso falte área como Reserva Legal, as Áreas de Preservação Permanente poderão ser contabilizadas no próprio imóvel”.

Art. 20. O projeto de parcelamento de solo na Macrozona Rural de Balsa Nova deverá ser apresentado na Secretaria Municipal de Obras ou órgão equivalente, com os seguintes documentos:

Comentário 21: Sugerimos que seja verificada a necessidade de inclusão de manifestação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, haja vista sua competência sobre os parcelamentos rurais.

Art. 28. Os empreendimentos que desejarem aderir à Regularização Rural Sustentável - RERS deverão apresentar os seguintes documentos:

[...]

VI - Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para cada módulo de chácara;

Comentário 22: Em se tratando de imóveis rurais que se encontram irregulares, perguntamos se seria viável a apresentação pelos empreendimentos da Inscrição no CAR de cada módulo, considerando que o parcelamento rural não se encontra aprovado.

3. Considerações Finais

Diante dos apontamentos realizados, solicitamos que a Prefeitura Municipal de Balsa Nova apresente suas considerações sobre as questões indicadas, tanto na informação encaminhada no ano de 2024 quanto no presente parecer. Ademais, considerando que não foram atendidos os ritos estabelecidos nas regulamentações estaduais para alterações nas leis municipais de zoneamento e no Plano Diretor em áreas de manancial, sem a devida observância de seus critérios, informamos que a presente lei não está apta para encaminhamento e aprovação pela AMEP e pelo Conselho Gestor dos Mananciais. Reforçamos que o município deverá apresentar uma nova versão do texto.

No que se refere ao projeto de Lei que trata da criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Turístico e Cultural – FMDTC, informamos que não há considerações a serem feitas por este departamento.

Por fim, com o objetivo de auxiliar o município e viabilizar as aprovações necessárias no menor prazo possível, encaminharemos uma planilha que poderá ser utilizada como modelo para o cálculo da Capacidade de Suporte do Território. Além disso, colocamo-nos à disposição para quaisquer reuniões ou esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)
Raul de Oliveira Gradovski
Assessor – Urbanista
AMEP/DPLAN

Link da planilha de cálculo:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1IJAlI4g8muErJmuzWXp9RurteDgePnwt/edit?usp=sharing&oid=115535341122827521950&rtpof=true&sd=true>

Documento: **Parecer_02_2025_Balsa_Nova_Diretrizes_PDM.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Raul de Oliveira Gradovski (XXX.663.159-XX)** em 13/01/2025 18:11 Local: AMEP/DPLAN.

Inserido ao protocolo **22.870.365-6** por: **Raul de Oliveira Gradovski** em: 13/01/2025 18:11.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
33a53ba4614140e5a4eaafeca69a6510.