



MUNICÍPIO DE Balsa NOVA

PARECER URBANÍSTICO

(em resposta ao Parecer 02/2025/DPLAN)

Balsa Nova, 17 de abril de 2025.

Ao Sr. Gabriel Hubner de Macedo
Diretor Técnico da
AMEP – Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná
Curitiba - PR

Prezado Senhor,

Em atenção às considerações apresentadas pela AMEP, através do Parecer n.º 02/2025, encaminhamos resposta detalhada aos questionamentos formulados, conforme parecer técnico elaborado. É importante ressaltar que o processo em questão não se trata de uma revisão completa do Plano Diretor Municipal, mas sim de uma complementação, realizada com o objetivo de aprimorar dispositivos normativos e garantir maior coerência e aplicabilidade às diretrizes estabelecidas.

Buscamos, com essa complementação, assegurar que as normativas municipais estejam alinhadas às necessidades de desenvolvimento sustentável do município, contemplando aspectos urbanísticos, ambientais e sociais, sempre respeitando os princípios legais e a realidade local.

Destacamos que, em relação ao Comentário 6, que trata do suporte territorial, os cálculos estão sendo executados e serão encaminhados na sequência, em documento apartado. Pedimos, gentilmente, que analisem o conteúdo a seguir, que ainda será complementado com as novas propostas para as áreas de manancial, objetivando a convalidação por esta Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná.

Ante o exposto, apresentamos a seguir as respostas organizadas conforme os itens mencionados no parecer 02/2025/DPLAN:



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

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.

O Plano de Ações previsto no Art. 15 da Lei do Plano Diretor Municipal nº 1.085/2019 foi elaborado para o período 2022 a 2025 e a administração atual confirma sua importância e tem a intenção de, através do Conselho Municipal do Plano Diretor, revisá-lo para o período subsequente.

Para o devido conhecimento, encaminhamos em anexo o Plano de Ações e Investimentos do Plano Diretor de Balsa Nova (doc. 01).

A administração municipal reafirma seu compromisso em implementar, estruturar e revisar esse plano, garantindo que sua implementação ocorra de forma responsável e alinhada com os objetivos do Plano Diretor.

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;
- i) 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,



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

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.

O mapa correto que deve ser considerado para a demarcação das Áreas de Interesse Especial Paisagístico (AEIP) é o anexo da Lei nº 1.415/2024, disponibilizado no site das Leis Municipais. Esse mapa representa com precisão as delimitações condicionais pelo município, estando devidamente integrado ao Plano Diretor e às diretrizes de ordenamento territorial. Para que não restem dúvidas à respeito, o mapa será anexado no e-protocolo e na Lei 1414/2024.

§ 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.

Atualmente, ainda não há a lei específica prevista no § 2º do Art. 35-A da Lei nº 1.414/2024. No entanto, a administração municipal tem uma previsão de elaborar legislação ao longo do ano de 2025, garantindo que os critérios e diretrizes para essas áreas sejam devidamente regulamentados.

Dessa forma, o compromisso do município é estruturar essa regulamentação de maneira criteriosa e rigorosa com os princípios de sustentabilidade, preservação cultural e desenvolvimento territorial equilibrado.

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.

Embora o Decreto Federal nº 4.297/2002 utilize a sigla "ZEE" para Zoneamento Ecológico-Econômico, a escolha municipal de utilizar a nomenclatura "Econômico-Ecológica" não acarreta prejuízos para a interpretação e aplicação dos princípios propostos na legislação federal.

Portanto, entendemos que não há necessidade de alteração na nomenclatura exigida, uma vez que ela está alinhada com as diretrizes municipais e não envolve aplicabilidade das normas relacionadas ao ordenamento territorial da Escarpa Devoniana. Por ocasião da próxima revisão ou complementação - se for o caso -, do Plano Diretor de Balsa Nova, essa questão será pautada.



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

Comentário 5: Não foi possível localizar a delimitação da Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana (ZEEED) no macrozoneamento/zonamento 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.

A Zona Econômica Ecológica da Escarpa Devoniana (ZEEED) corresponde integralmente à Zona Especial da Escarpa Devoniana, sendo a mudança apenas uma alteração de nomenclatura, sem qualquer modificação na delimitação territorial dessa área.

Essa alteração reflete um alinhamento com as diretrizes contemporâneas de planejamento territorial adotadas no âmbito nacional, modernizando a terminologia utilizada e fortalecendo o compromisso com uma gestão territorial integrada, eficiente e sustentável. Essa abordagem é essencial para enfrentar os desafios atuais de uso e ocupação do solo, garantindo um equilíbrio entre preservação ambiental e desenvolvimento sustentável.

A nova nomenclatura confirma a importância estratégica da Escarpa Devoniana, tanto sob o ponto de vista ambiental quanto econômico. Sua garantia adota maior clareza na definição das funções dessa zona dentro do ordenamento territorial, possibilitando condições que incentivem atividades sustentáveis, como turismo ecológico, lazer em harmonia com a natureza e a valorização da cultura local. Esses elementos são essenciais para o desenvolvimento socioeconômico da região.

Além disso, a mudança reafirma o compromisso com a preservação ambiental, garantindo que qualquer atividade econômica incentivada nessa zona seja pautada pelo equilíbrio entre desenvolvimento e proteção dos ecossistemas locais. A proposta respeita as diretrizes de conservação previstas no Plano de Manejo, garantindo a proteção do patrimônio natural e cultural para as gerações futuras.

A abordagem econômico-ecológica adotada também permite a implementação de políticas públicas inovadoras, integrando as comunidades locais e os setores produtivos no processo de gestão territorial. Portanto, a renomeação da zona não representa uma mudança nos critérios técnicos ou normativos, mas sim um posicionamento estratégico, alinhando Balsa Nova às melhores práticas de planejamento territorial e ambiental. A iniciativa reforça o interesse público na construção de um futuro equilibrado, onde o progresso econômico, a conservação ambiental e a valorização cultural caminham juntos.

No tocante ao mapa com a delimitação da ZEEED, verificamos que não se encontra como anexo do Plano Diretor mas providenciaremos sua publicação nos próximos dias.

Art. 37. A Zona de Manancial integra as Áreas de Interesse de Mananciais de



MUNICÍPIO DE BALSANOVA

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: A despeito da previsto 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.

O município de Balsa Nova reconhece a necessidade de atendimento integral às regulamentações da Lei Estadual nº 12.248/1998 e do Decreto Estadual nº 10.499/2022, especialmente no que se refere ao projeto de suporte territorial e ao rito de envio e aprovação pelo Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana (CGM).

Dessa forma, a administração municipal complementarará o processo, garantindo a adequação plena às exigências normativas e o devido encaminhamento ao CGM para análise e aprovação. Esse procedimento será realizado com base nos critérios técnicos estabelecidos pela legislação vigente, respeitando os princípios do planejamento territorial sustentável e da proteção dos mananciais de abastecimento público.

Portanto, o município reforça seu compromisso em adequar e complementar o processo em conformidade com as exigências legais, garantindo que o ordenamento territorial da Zona de Manancial esteja cumprido em conformidade com as regulamentações estaduais aplicáveis.

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

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 "ZFHS" 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



MUNICÍPIO DE BALSANOVA

a interpretação clara do dispositivo.

A alteração da nomenclatura "ZEHS" (Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social) e "ZEIS" (Zonas Especiais de Interesse Social) para "ZDHS" (Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável) foi realizada pelo Artigo 12 da Lei nº 1.414/2024, alterando integralmente os termos em toda a legislação do Plano Diretor Municipal.

Essa mudança não altera o conteúdo normativo, mantendo os mesmos objetivos e diretrizes previamente estabelecidas para essas zonas. A nova nomenclatura reflete práticas urbanísticas contemporâneas e necessidades locais, adotando uma abordagem mais inclusiva e equilibrada, alinhada às diretrizes de desenvolvimento sustentável e regularização fundiária.

Portanto, procederemos a correção do inciso ix do artigo 41 para que conste a nomenclatura ZDHS e sua definição.

Art. 41. (...)

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. Tal qual o item acima, procederemos a correção devida nos termos da versão consolidada.

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.

Não houve revogação das Zonas Especiais de Interesse de Regularização Fundiária (ZEIRF), mas apenas



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

uma alteração de nomenclatura da ZEIS / ZEHIS para ZDHS, conforme previsto no artigo 12 da Lei nº 1.414/2024. Dessa forma, as diretrizes e as finalidades dessas zonas permanecem inalteradas, garantindo a continuidade das políticas de regularização fundiária e integração urbana.

No entanto, conforme informado acima, procederemos a correção devida para viabilizar também a aplicação do item “b”.

Quanto ao mencionado decreto, informamos que se trata do documento de pronunciamento da autoridade competente (conhecido como decreto) que aprova a regularização fundiária, tal qual exigido no artigo 40 da Lei n.º 13.465/2017¹. Os parâmetros, por sua vez, encontram-se definidos no Anexo 5, quadro XII da Lei 1085/2019.

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.

Conforme se pode verificar no Anexo 9 da Lei 1085/2019, os parâmetros mínimos definidos contemplam tanto as vias urbanas quanto as vias rurais. De toda forma, não houve alteração às diretrizes viárias por entendermos que necessita de uma análise mais aprofundada a ser desenvolvida quando da elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, no ano de 2025.

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)

¹ Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:
I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

§ 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.

A definição do critério de 22.500 m² para condomínios sujeitos à obrigatoriedade de doação de área ao município foi estabelecida com base na realidade territorial e urbanística de Balsa Nova e, especialmente, porque essa área corresponde à área máxima de uma quadra urbana (150,00m x 150,00m), definido no Quadro I do Anexo 7. Esse parâmetro foi adotado para garantir que empreendimentos de maior porte contribuam para o desenvolvimento urbano equilibrado, alinhando-se às diretrizes de planejamento sustentável do município.

Quanto à possibilidade de substituição da doação de área por contrapartida financeira, essa medida foi incluída visando proporcionar maior flexibilidade ao planejamento territorial. Em determinadas situações, a destinação de áreas pode não atender ao interesse público imediato, tornando a compensação financeira uma alternativa viável para investimentos em infraestrutura e habitação de interesse social.

O direcionamento desses recursos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social segue as normativas urbanísticas, permitindo que o município tenha meios de fomentar políticas públicas habitacionais e promover melhorias estruturais. A administração municipal permanece à disposição para eventuais adequações que visem otimizar a aplicação dessa medida, sempre garantindo o equilíbrio entre desenvolvimento urbano e interesse coletivo.

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



MUNICÍPIO DE BALSANOVA

- 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”. A redação do Plano Diretor considera as residências unifamiliares em série as edificações vinculadas na forma de condomínio e, portanto, são unidades individuais, cada uma ocupando um lote próprio, podendo ou não ser na forma de casa geminadas.

No que se refere à definição de condomínios de lotes, por ocasião da revisão do Plano Diretor, a sugestão da AMEP será considerada para complementação do texto legal, a fim de reforçar essa definição e evitar dúvidas interpretativas.

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.

A sugestão apresentada pela AMEP é de grande valia e será objeto de alteração legislativa. Dessa forma, os artigos 97 e 101 passarão a vigorar conforme segue:



MUNICÍPIO DE Balsa NOVA

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

Art. 101 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.

§1º. 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.

§2º. 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.

§3º 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.

§ 4º É vedado o desmembramento futuro do condomínio, mesmo que seja parte dele.

§ 5º Unidades que fazem frente para a via pública deverão respeitar a testada mínima do lote descrita no Zoneamento;

§ 6º 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 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



MUNICÍPIO DE BALSA NOVA

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. A administração municipal agradece a sugestão apresentada pela AMEP e informa que a recomendação será observada em momento oportuno. A revisão dos critérios estabelecidos para parcelamentos e empreendimentos habitacionais deve considerar a dinâmica do desenvolvimento urbano e as tendências mercadológicas, garantindo que as normas urbanísticas permaneçam adequadas à realidade do município. Dessa forma, essa questão será analisada em futuras atualizações do Plano Diretor, sempre visando o equilíbrio entre planejamento urbano e sustentabilidade.

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.

Esta municipalidade deixou de definir critérios e parâmetros específicos de condomínio para que os empreendedores possam apresentar seus projetos, com soluções diversas e considerando as especificidades de cada local. Como exemplo podemos citar empreendimentos que priorizam maior proporção de áreas comuns de lazer e menor proporção de áreas privativas. A ausência de parâmetros existe desde 2019 e foi



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

uma proposta apresentada e aprovada em Audiências Públicas.

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: 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.

A alteração da nomenclatura mencionada no comentário foi realizada pelo artigo 12 da Lei nº 1.414/2024, que substitui integralmente os termos ZEIS e ZEHIS por ZDHS (Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável). Essa mudança foi feita para alinhar a terminologia às práticas urbanísticas contemporâneas, sem prejuízo da aplicação das normas anteriormente aplicáveis.

Além disso, a sugestão apresentada pela AMEP será avaliada no momento oportuno, de modo a garantir a coerência terminológica em toda a legislação municipal. Com a identificação da necessidade de ajustes redacionais para uniformização do texto, essa questão será considerada em uma futura revisão do Plano Diretor.

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



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

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.

A administração municipal entende que não há conflito normativo entre a previsão do plano urbanístico para as Zonas de Desenvolvimento Habitacional Sustentável (ZDHS) e os parâmetros específicos já definidos no Quadro IX do anexo da lei. Ainda em se tratando de REURB, tem-se que o plano urbanístico está previsto nos artigos 35 e 36 da Lei 13.465/2017, com a nomenclatura de Projeto Urbanístico. Ele tem o objetivo de detalhar as características de cada área, garantindo que a regularização fundiária ocorra de maneira ordenada respeitando a situação consolidada.

No entanto, para evitar interpretações contraditórias, a questão da nomenclatura Plano ou Projeto será retomada em futuras revisões do Plano Diretor, a fim de garantir a harmonia entre os dispositivos normativos e a efetividade das diretrizes urbanísticas determinantes.

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" "??". Procederemos à correção do erro material.

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



MUNICÍPIO DE BALSA NOVA

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

A administração municipal agradece a sugestão apresentada pela AMEP e destaca que a recomendação será observada em momento futuro, para garantir que os objetivos da regularização fundiária sejam plenamente atendidos, assegurando a clareza e a precisão do texto normativo.

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”.

A administração municipal esclarece que a redação do dispositivo está alinhada às normas ambientais vigentes e visa garantir a compatibilização entre a Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente (APP). No entanto, a sugestão apresentada pela AMEP será vista no momento oportuno, considerando a necessidade de eventuais ajustes que possam melhorar a interpretação e a aplicação do dispositivo, sempre em conformidade com a legislação ambiental vigente.

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.

A administração municipal entende que a aprovação dos projetos de parcelamento na Macrozona Rural de Balsa Nova é de competência do município, conforme o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, que atribui aos municípios a responsabilidade pelo ordenamento territorial e uso do solo.

Além disso, os parcelamentos seguirão as diretrizes estabelecidas na legislação vigente, observando o módulo rural mínimo, de modo a garantir que a subdivisão das áreas ocorra de forma sustentável e em



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

conformidade com as normas aplicáveis. O município reafirma seu compromisso com um planejamento territorial equilibrado, assegurando que o desenvolvimento da região aconteça de maneira ordenada e respeitosa em relação às características rurais e ambientais do território.

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.

O entendimento da administração municipal é de que a exigência de inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para cada módulo de chácara é um requisito fundamental para garantir a regularidade ambiental dos empreendimentos situados na Macrozona Rural de Balsa Nova. O CAR é um instrumento de monitoramento e gestão ambiental que possibilita a identificação de Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal e demais restrições ambientais aplicáveis a cada imóvel, independentemente da formalização do parcelamento.

Dessa forma, a exigência da inscrição no CAR está alinhada ao compromisso do município com o desenvolvimento sustentável e à necessidade de assegurar que a regularização dos empreendimentos ocorra em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Diante das considerações apresentadas pela AMEP, reiteramos o compromisso do município de Balsa Nova em garantir a clareza e a coerência das normativas aplicáveis ao planejamento urbano e territorial. Os erros materiais identificados serão corrigidos de imediato, a fim de assegurar a precisão e a integridade dos dispositivos legais. No que se refere às demais observações, estas serão analisadas no momento oportuno, considerando sua pertinência dentro do contexto normativo vigente e a necessidade de eventuais ajustes futuros no Plano Diretor e na legislação complementar.

Destacamos que a complementação realizada, ainda que não seja exaustiva, visa fortalecer a segurança jurídica e a aplicabilidade das normas municipais, alinhando-se às melhores práticas de gestão territorial e urbanística. A administração municipal permanece à disposição para dialogar e aprimorar continuamente os instrumentos de planejamento, sempre respeitando os princípios de desenvolvimento sustentável, preservação ambiental e ordenamento territorial.



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

Ante o exposto, solicitamos vossa apreciação, considerações e eventuais novos apontamentos para que façamos os ajustes necessários, em forma de minuta de retificação da lei, para posterior Anuência/Convalidação das complementações pelo(s) órgão(s) competente(s), a fim de garantir a continuidade do processo de desenvolvimento municipal com segurança jurídica e urbanística. Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Rafael Noboru Takeuchi
Arquiteto e Urbanista
Departamento de Urbanismo
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Priscila França Marocki
Secretária de Obras
MUNICÍPIO DE Balsa Nova

Sr. Gabriel Hubner de Macedo
Diretor Técnico da
Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná
Palácio das Araucárias
Curitiba - PR