



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

RELATÓRIO DE ADEQUAÇÃO do PDM – Dec. 10.499/2022

Balsa Nova, 01 de agosto de 2025.

Ao Sr. Gilson de Jesus dos Santos
Presidente do
Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba – CGM/RMC

Prezado Senhor,

Em atenção às considerações apresentadas pela AMEP, na Informação 16/2025/DPLAN e, em adequação do nosso Plano Diretor Municipal ao Decreto Estadual 10.499/2022, vimos apresentar as adequações realizadas no Mapa de Zoneamento Urbano da Sede do Município e respectiva tabela de Cálculo de Suporte Territorial elaborada nos critérios do referido Decreto.

O Município de Balsa Nova não possui grande extensão de área urbana dentro da área de manancial, e, visando a proteção e conservação de seu manancial hídrico, não considera a possibilidade de expansão do Perímetro Urbano sobre a referida área de manancial. Entretanto, em virtude da recente complementação do Plano Diretor, foi necessária a realização do Cálculo de Saturação da área de manancial, conforme prevê o Decreto Estadual 10.499/2022.

Ao realizar o cálculo de saturação, verificou-se que a população estimada sobre a área de manancial extrapolava o índice de suporte territorial.

A População Limite suportada pela área de manancial atingida pelo Perímetro Urbano é de até 1.020 habitantes. O Cálculo de Saturação realizado com base nos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estabelecido em 2019 resultava numa população estimada de 1.190 habitantes (tabela 1), sendo necessária sua adequação.



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

CÁLCULO SATURAÇÃO													POPULAÇÃO ESTIMADA
	LEGENDA	SIGLA	ÁREA TOTAL (M²)	ÁREA (HA)	USO	FATOR	ÁREA ÚTIL	ÁREA DO LOTE (M²)	Nº DE LOTES	UNIDADES P/ LOTES	TOTAL DE UNIDADES	DENSIDADE LÍQUIDA	TOTAL DE HABITANTES NA ZONA
ARROIO DOS BAZES	Zona de Expansão Industrial	ZEI	3.527,46	0,35	INDUSTRIAL	0,35	1.234,61	2.000,00	1	1	1	1,8	2
	Zona Mista de Expansão Urbana	ZMEU	34.989,24	3,50	MISTA	0,65	22.743,01	450,00	51	2	101	28,9	338
	Zona Mista Preferencialmente Residencial	ZMPR	70.487,14	7,05	MISTA	0,65	45.816,64	360,00	127	2	255	36,1	850
ÁREA OCUPADA TOTAL DAS BACIAS			109.003,84	10,90			69.794,26						1.190

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO			
ITEM	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M²)	CASAS GEMINADAS	DENSIDADE DE (HAB/HA)
LOTEAMENTO	360	SIM	18
CONDOMÍNIO	250	NÃO	18/30/45
ZEIS	180	NÃO	45
ZEIS DE REGULARIZAÇÃO	125	NÃO	-

POPULAÇÃO O LIMITE
1.020
FALSE

Tabela 1

Analisando o Mapa de Zoneamento da Sede, verificou-se que uma parte da ZMPR compreendia o nosso Parque Manancial, em sua maior parte, recoberta por bosque de mata nativa, cuja ocupação é de 0(zero) habitantes, conforme ilustração abaixo.

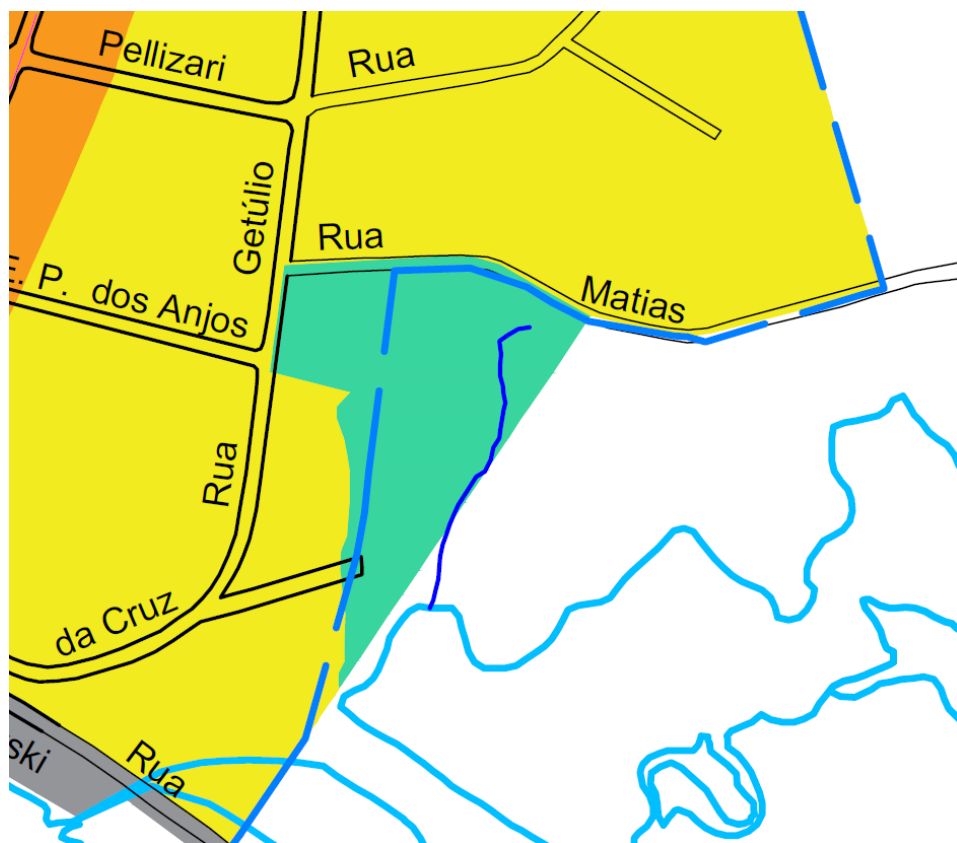


Nesse sentido, traçamos nova poligonal dentro do Perímetro Urbano, atribuindo a ele um novo zoneamento, chamado Zona de Parque – ZPQ, definindo Uso e Ocupação adequado à finalidade do nosso parque público denominado “Parque Manancial”.

O novo zoneamento segue ainda como proposta de alteração para fins de adequação ao Decreto, conforme ilustrado a seguir, no mesmo trecho do mapa ilustrado acima.



MUNICÍPIO DE Balsa Nova



■ ZMC - Zona Mista Central ■ ZMPR - Zona Mista Preferencialmente Residencial ■ ZPQ - Zona de Parque

A conversão da área do Parque Manancial de ZMPR para ZPQ representou a redução de 16.294,00m² de área da antiga ZMPR em Área de Manancial e passou a pertencer à ZPQ, cuja densidade habitacional é 0(zero). Nesse sentido, a população estimada na área de Manancial reduziu de 1.190 para 993 habitantes (tabela 2), abaixo, portanto, do limite de 1.020 habitantes na área de manancial.

CÁLCULO SATURAÇÃO													POPULAÇÃO ESTIMADA
	LEGENDA	SIGLA	ÁREA TOTAL (M²)	ÁREA (HA)	USO	FATOR	ÁREA ÚTIL	ÁREA DO LOTE (M²)	Nº DE LOTES	UNIDADES P/ LOTES	TOTAL DE UNIDADES	DENSIDADE LÍQUIDA	TOTAL DE HABITANTES NA ZONA
ARROIO DOS BIAZES	Zona de Expansão Industrial	ZEI	3.527,46	0,35	INDUSTRIAL	0,35	1.234,61	2.000,00	1	1	1	1,8	2
	Zona Mista de Expansão Urbana	ZMEU	34.989,24	3,50	MISTA	0,65	22.743,01	450,00	51	2	101	28,9	338
	Zona Mista Preferencialmente Residencial	ZMPR	54.193,14	5,42	MISTA	0,65	35.225,54	360,00	98	2	196	36,1	654
	Zona de Parque - Parque Manancial	ZPQ	16.294,00	1,63	PRESERVAÇÃO	0	0,00	0,00	0	0	0	0,0	0
ÁREA OCUPADA TOTAL DAS BACIAS			109.003,84	10,90			59.203,16						993

PARÂMETROS DE PARCELAMENTO			
ITEM	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M²)	CASAS GEMINADAS	DENSIDADE DE (HAB/HA)
LOTEAMENTO	360	SIM	18
CONDOMÍNIO	250	NÃO	18/30/45
ZEIS	180	NÃO	45
ZEIS DE REGULARIZAÇÃO	125	NÃO	-

POPULAÇÃO LIMITE
1.020

TRUE



MUNICÍPIO DE Balsa Nova

Ante o exposto, solicitamos vossa apreciação, considerações e eventuais novos apontamentos para que façamos os ajustes necessários, 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

Sr. Gilson de Jesus dos Santos
Presidente do
Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba – CGM/RMC