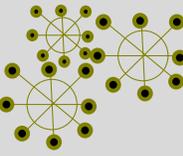


# ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE Balsa Nova  
&  
INSTITUTO PURUNÃ



**COOPERAÇÃO TÉCNICA**  
**INSTITUTO PURUNÃ**  
**E**

**JAIME LERNER ARQUITETOS ASSOCIADOS**

Colaborar com o INSTITUTO PURUNÃ, a partir de Consultoria Técnica em Urbanismo, na elaboração da Revisão do Plano Diretor de Balsa Nova nos itens que compõem a solicitação formal da Prefeitura Municipal de Balsa Nova.

## **PROGRAMA SOLICITADO**

1. Regular a Outorga Onerosa de Alteração de Uso estabelecendo critérios para a sua aplicação;
2. Permitir a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso na Zona da Escarpa Devoniana para as atividades de Interesse Turístico e Recreio;
3. Definir usos e parâmetros para as atividades relacionadas ao turismo e chácaras de recreio;
4. Criação de Setor Especial de Incentivo à Industrialização e Desenvolvimento Econômico às Margens da Rodovia Estadual; ou elaborar propostas alternativas para apreciação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e para apresentar em Audiências Públicas; Dentre as alternativas, estudar a possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso na Zona de Produção Primária para as atividades Industriais dos setores secundários e terciários;

**5.** Zona Mista de Expansão Urbana – Definição de critérios para ocupação e parcelamento do solo em área de expansão;

**6.** Definição de ZEIS, diferenciando parâmetros das áreas de interesse para implantação de Habitações de Interesse Social e das áreas oriundas de Regularização Fundiária que hoje encontram-se em área Rural, onde não se pretende permitir adensamento populacional, apenas regularizar e manter o que já está consolidado;

**7.** Retomar parâmetros de uso e ocupação do solo da área de manancial (presentes na Lei de 2007 e foram suprimidos equivocadamente);

**8.** Verificar Plano Integrado de Desenvolvimento da Bacia do Rio Iguaçu e, se necessário, revisar parâmetros de Zoneamento da área afetada;

**9.** Revisão das Diretrizes Viárias Municipais, no mapa constam algumas projeções de vias cujas implantações são inviáveis ou não terão função; podendo suprimir, alterar ou acrescentar diretrizes;

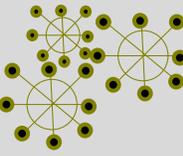
**10.** Melhorar a definição das Classificações dos Usos, atualmente a classificação dos usos definidos pelo Plano Diretor é muito deficitário, dificultando o entendimento e a classificação das atividades quando as empresas realizam as suas consultas comerciais; citamos como um bom exemplo a tabela de classificação dos usos definido em legislação municipal de Curitiba, pois é mais objetivo e abrangente;

**11.** Revisão das diretrizes viárias na Avenida Brasil, Rua Maria Luiza Franco Pacheco e Avenida Damásio Soares da Silva;

**12.** Atualização de mapas (Zoneamento e Macrozoneamento) e tabelas de uso e ocupação derivadas das modificações solicitadas produzindo informações georreferenciadas a partir dos arquivos fornecidos pela Prefeitura Municipal ou disponíveis nas bases cadastrais pré-existentes.

## OBJETIVOS

- Construir, em conjunto com os atores-chave da sociedade local, um desenho de ocupação urbana e territorial que possa contribuir para o desenvolvimento sustentável do Município;
- Promover a diversificação da economia por meio do fortalecimento das potencialidades existentes no município;
- Identificar oportunidades de qualificação do espaço urbano;
- Fortalecer a gestão descentralizada, parcerias e participação social,
- Contribuir com o **PDUI - Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Curitiba**, que se encontra em fase de elaboração sob a responsabilidade da AMEP - Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná com propostas que contemplem as especificidades do município de Balsa Nova;
- Contribuir com a revisão do **Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual da Escarpa Devoniana**, que se encontra em fase de elaboração sob a responsabilidade do IAT – Instituto de Água e Terra com propostas que contemplem as especificidades do município de Balsa Nova.



# PROCESSO PARTICIPATIVO

## PROCESSO PARTICIPATIVO

### EIXO DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA, AMBIENTAL E SOCIOCULTURAL.

- **Os acessos de São Luiz do Purunã.**
- Delimitação dos limites municipais e de bairros do município de Balsa Nova.
- Perfis viários e a necessidade de redesenhá-los seguindo a vocação e necessidade de cada caso - definição de tipologia das ruas e passeios, tipo de uso, faixas de rolamento, iluminação, arborização, padronização de mobiliário urbano e cercas de divisórias.
- Paisagem das estradas históricas e rurais. Estrada da Lage.
- Uso do solo e atividades permitidas na zona rural e junto a escarpa Devoniana. Permissão para uso turístico na área rural e chácaras de recreio, indústria de transformação. A PMBN orientou que o caminho a ser trilhado é ocupação com usos ecológicos que sejam de baixo impacto à natureza.
- Por fim, a comunidade fez as últimas contribuições relacionadas ao marketing e publicidade do turismo em Balsa Nova.

### São Luiz Do Purunã – oficina I

Data: 09/01/2024



## PROCESSO PARTICIPATIVO

### EIXO DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA, AMBIENTAL E SOCIOCULTURAL.

- **Distância de São Caetano a sede de Balsa Nova**, cerca de 21 km. Esse fato dificulta a conexão a determinados equipamentos, serviços, infraestrutura em si.
- **Transporte público municipal é ineficiente**, o único ônibus existente tem a função de transportar 4 alunos universitários para o centro de Curitiba.
- **Acessos para a localidade a BR 277** possui entradas ineficientes e perigosas, necessidade de conexão:
  - Escola estadual e posto de saúde
  - Rod. Anibal Cury não conta com acostamento e calçada para pedestres.
  - Cruzamento com a PR 423, sentido Campo Largo. Solicitação de semáforo
- **Mais oportunidades de trabalho**
- Zoneamento, Zona Rural, Zona de Interesse Turístico e Zona Industrial.

### São Caetano – oficina II

Data: 10/01/2024



## PROCESSO PARTICIPATIVO

### MOBILIDADE, ECONOMIA, ZONEAMENTO, USO DO SOLO E TURISMO

- Conscientização em relação a sustentabilidade na produção agrícola, com foco em desenvolvimento sustentável. Dificuldade de licenciar um aterro de resíduos de construção. Construção de residências e produção de agricultura familiar orgânica em zona de proteção ambiental.
- Impossibilidade de construção em módulo rural e como isso causa debandada de moradores para campo largo; regularização fundiária, legalização de lotes inferiores a 20 mil metros quadrados e a ausência de lei que estabeleça a possibilidade de uso misto dentro do território municipal.
- Vocação turística de Balsa Nova: **Escarpa Devoniana e o Rio Iguaçu**. O turismo está diretamente ligado a economia do município, se fazendo necessário inserir como diretrizes no PD, um plano de desenvolvimento com uma visão de futuro clara e norteadora.
- A questão dos acessos também foi aclamada. Acesso único por São Caetano, Rod Anibal Cury não possui ciclofaixa, acostamento e faixa de pedestres em toda sua extensão.
- A segurança pública, o distrito do Bugre sofre com ausência de um módulo policial.

**Bugre – oficina III**

Data: 11/01/2024



## PROCESSO PARTICIPATIVO

### MOBILIDADE, ECONOMIA, ZONEAMENTO, USO DO SOLO E TURISMO

Sede – oficina IV

Data: 12/01/2024

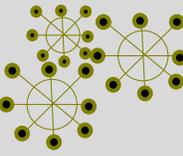
- **Contribuições foram sobre uso do SOLO E ZONEAMENTO.**

#### **Criação de um novo Distrito Industrial.**

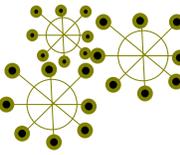
**Turismo** -desenvolver um Plano e um Conselho de Turismo para a região de Balsa Nova, que pode ser explorado a partir da facilitação para implantação de novos negócios. roteiro turístico que interligue todos os distritos do Município.

- **PR-510** será asfaltada, isso vai acarretar o aumento do fluxo de veículos e caminhões, a partir de uma demanda de Contenda mudando a potencialidade de vocação de cidade destino para cidade percurso.
- **Equipamentos do Município** - necessidade de melhorias em todos os distritos.



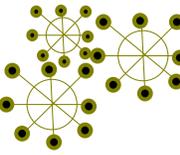


# DIAGNÓSTICO



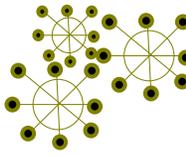
### MATRIZ CPD

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><b>Inserção Regional</b></p>	<p>Inserção do município na Região Metropolitana de Curitiba (RMC);</p> <p>Divisa com os municípios de Campo Largo, Araucária, Contenda, Lapa, Porto Amazonas e Palmeira</p>	<p>Falta de conexão transversal no município em duas questões principais:</p> <p>Ligação entre o distrito de São Luiz do Purunã à Sede de Balsa Nova, que pode ser feita por dois caminhos, um de qualidade, mas onde é necessário o pagamento do pedágio, e outro em condições precárias;</p> <p>Divisão do município pela Rodovia do Café, dificultando o acesso à grande parte dos atrativos turísticos em dois territórios;</p> <p>Acessos ineficientes e perigosos em todos os distritos de Balsa Nova, por ex. na BR 277 já foram registrados óbitos;</p> <p>Fragmentação urbana e vulnerabilidade social de segmentos da população do município, baixa endogenia local e direcionamento de fluxos para cidades vizinhas – Campo Largo.</p>	<p>Criação de novos acessos aos distritos, regulamentar e deixar mais seguro os existentes;</p>



### MATRIZ CPD

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><b>Aspectos físicos e ambientais</b></p>	<p>Clima da região caracterizado por verões quentes e úmidos e invernos frios e úmidos;</p> <p>Boa parte do município se localiza na APA da Escarpa Devoniana e AIE do Rio Iguaçu;</p> <p>Inserido nas Sub bacia Hidrográfica do Rio Verde e Sub bacia Hidrográfica do Rio Itaqui</p> <p>Áreas de proteção de manancial de abastecimento;</p> <p>Rio Iguaçu e afluentes; rio dos Papagaios, rio das Mortes, rio Tamanduá, rio Tortuoso, rio Itaqui, rio Verde;</p> <p>Vegetação natural remanescente, classificada como campos naturais, florestas ombrófilas mistas.</p>	<p>Subutilização do potencial turístico ambiental;</p> <p>Predominância de solos de monocultura em detrimento da manutenção da vegetação nativa;</p> <p>Carência de espaços de lazer e para preservação das APPs (cursos d'água e nascentes).</p>	<p>Mapeamento das áreas de risco geológico e ambiental;</p> <p>Afluentes do Rio Iguaçu como seus principais cursos d'água: rio dos Papagaios, rio das Mortes, rio Tamanduá, rio Tortuoso, rio Itaqui, rio Verde;</p> <p>Exploração do patrimônio natural com atividades voltadas ao turismo sustentável;</p> <p>Incentivos a permanência do produtor rural no campo (pagamento por serviços ambientais – PSA);</p> <p>Existência de uma área de proteção de mananciais superficial de abastecimento público assegurada pelo Decreto 4435/2016;</p> <p>Mapeamento das APPs;</p> <p>Produção de mudas de espécies nativas, visando incentivar a recuperação de APP;</p> <p>Existência de diversos programas e ações relacionados à preservação e recuperação ambiental;</p> <p>Existência de Unidades de Conservação Federal (APA da Escarpa Devoniana) e estadual (AIE do Rio Iguaçu), além de áreas de manancial;</p> <p>Atualização e desenvolvimento do Plano de Manejo da APA da Escarpa Devoniana.</p>

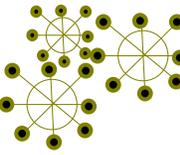


### MATRIZ CPD

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos Socioeconômicos e Infraestrutura:</i></p> <p><b>Educação e economia</b></p>	<p>Criação do Plano Municipal de Educação de Balsa Nova (PME-Balsa Nova);</p> <p>O município é atendido por 18 escolas para todas as faixas etárias;</p> <p>Município é cortado por rodovias estaduais e estradas, encurtando Buffer de abrangência de escolas e creches;</p> <p>A estrutura das escolas é utilizada em diversos programas de assistência social, cultura e lazer;</p> <p>A maior área ocupada do município se relaciona com as atividades da agricultura e pecuária</p>	<p>Falta de infraestrutura urbana como calçadas e passarelas para a promoção do acesso seguro à escola;</p> <p>Não foram encontradas informações quanto ao transporte público escolar municipal;</p> <p>Não há campus universitário no município;</p> <p>Falta uma distribuição mais equalitária dos equipamentos de educação nos distritos, principalmente nas áreas rurais na porção oeste do território;</p> <p>Carência de cursos de qualificação profissional para moradores;</p> <p>Incipiências das relações entre o município e incentivo as indústrias, com vistas ao desenvolvimento local;</p>	<p>Diretrizes para a erradicação do analfabetismo, universalização do atendimento escolar e a superação das desigualdades educacionais;</p> <p>Proposição de incentivos para a criação de uma Zona Universitária voltada às áreas de produção agrícola, hotelaria e turismo;</p> <p>Buscas por alternativas mais sustentáveis de agricultura e pecuária, em alinhamento com as diretrizes propostas para as centralidades;</p> <p>Criação de cooperativas, incentivando desenvolvimento de marcas locais, e facilitação para implantação de novos negócios com políticas de atração de investimento para empreendedores;</p> <p>Possibilidade de reaver os cursos trazidos pelo SENAR a partir da EMATER e os oferecidos pelo SEBRAE;</p> <p>Aproveitamento das condições de geografia e história para o desenvolvimento econômico com projetos de baixo impacto na natureza;</p> <p>Aproveitamento da proximidade com a capital e do eixo logístico leste/oeste da BR277 para novas áreas industriais no município.</p>

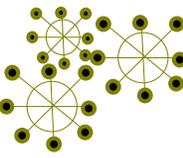
**MATRIZ CPD**

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos Socioeconômicos e Infraestrutura:</i></p> <p><b>Saúde e Saneamento</b></p>	<p>Município é próximo a eixos de especialidades em Saúde de Campo Largo e capital;</p> <p>Vocação turística do distrito de São Luiz do Purunã;</p> <p>Dificuldade de locomoção entre as áreas rurais dos distritos e os centros de saúde localizados na sede.</p>	<p>Faltam equipamentos de saúde fora das centralidades distritais do Bugre e Sede;</p> <p>Dificuldade em regionalizar o atendimento de saúde por conta a ausência de divisão de bairros;</p> <p>Não há no município uma linha de ônibus exclusiva para transportar pacientes de especialidades para outros municípios ou até mesmo outros distritos.</p>	<p>Implantação de unidades de saúde que atendam à porção oeste do município;</p> <p>Divisão bem definida dos bairros que compõe cada distrito, visando uma distribuição mais uniforme da população pelas unidades de saúde;</p> <p>Criação de uma linha de ônibus que atenda exclusivamente os equipamentos de saúde, ligando as US do município e conveniados às regiões vizinhas e à capital.</p>



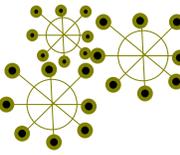
### MATRIZ CPD

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos Socioeconômicos e Infraestrutura:</i></p> <p><b>Cultura, Turismo e Lazer</b></p>	<p>Localização estratégica (80Km da Metrópole, aeroporto internacional e cortado pela BR 277)</p> <p>Geografia local: Escarpa Devoniana</p> <p>História Local: Parte do Caminho dos Tropeiros.</p> <p>Possui grande diversidade de atrativos para o ecoturismo e turismo de aventura;</p> <p>Há um grande potencial nos casarões, barracões, ruínas e ruas históricas dos distritos;</p> <p>Existência de Plano de Turismo desenvolvido para o distrito de São Luiz do Purunã;</p> <p>O município é margeado em grande extensão pelo Rio Iguaçu.</p>	<p>Não há fomento para o desenvolvimento de atividades turísticas de aventura, ecoturismo e turismo de esporte nas demais localidades além de SLP;</p> <p>Há a ausência de uma Zona de Interesse de Preservação que abranja mais edificações, ruas e paisagens históricas do município;</p> <p>Não há política de fomento a preservação de patrimônio no município;</p> <p>Apesar de pontuar e contemplar outros distritos, o plano de turismo é voltado a região de São Luiz do Purunã;</p> <p>Não há exploração das margens do Rio Iguaçu para implantação de parques, praças e equipamentos de lazer, cultura e educação ambiental;</p> <p>Ausência de identidade na comunicação visual do turismo municipal.</p>	<p>Uso das vias históricas, barracões e casas coloniais para a criação de passeios culturais;</p> <p>Proposição de uma nova toponímia com divisão entre bairros e nomenclatura dos logradouros visando resgatar a questão identitária de cada região, fortalecendo o senso de cultura e história locais;</p> <p>Criação de uma Zona de Interesse de Preservação que contemple edificações, ruas e paisagens de interesse para o fomento do turismo na região;</p> <p>Adoção de Planos de Turismo para os demais distritos;</p> <p>Uso das margens do rio Iguaçu para o turismo, lazer e identidade/localização do município;</p> <p>Potencial restauro das ruínas de um areal no Tamanduá;</p> <p>Fomento as atividades turísticas para gerar mais emprego e renda no município.</p>



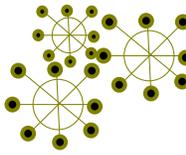
**MATRIZ CPD**

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Mobilidade, Circulação e Transportes:</i></p> <p><b>Transporte Público</b></p>	<p>Município possui uma grande extensão territorial;</p> <p>Essencialidade da conexão com a capital e outros municípios da RMC;</p> <p>Município cortado por rodovias estaduais.</p>	<p>Não existe um plano de mobilidade do município que se atente ao deslocamento entre sedes e distritos, fora do eixo atendido pela AMEP;</p> <p>Ausência de uma integração com o transporte metropolitano;</p> <p>Não é explorado o uso potencial do transporte coletivo para amenizar a ruptura espacial causada pelas rodovias.</p>	<p>Criação de um plano de mobilidade que potencialize o transporte entre os distritos, mobilidade ativa e conexão, fomentando o turismo regional;</p> <p>Integração maior do transporte local com as linhas metropolitanas;</p> <p>Criação de linhas de transporte além da Interbairros, com itinerários diferenciados e usem a conexão com as paradas metropolitanas nas rodovias.</p>



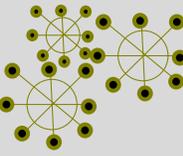
**MATRIZ CPD**

<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Mobilidade, Circulação e Transportes:</i></p> <p><b>Sistema Viário</b></p>	<p>Sistema viário municipal influenciado por condicionantes naturais (APA da Escarpa Devoniana, AIE do Rio Iguaçu, áreas de manancial) e infraestrutura ferroviária e rodoviária (BR-376, BR-277, PR-510);</p> <p>Parâmetros de perfis viários que não condizem com a característica e necessidade da via;</p> <p>Falta de consolidação legal do perímetro dos bairros do município.</p>	<p>Baixa qualidade de caminhabilidade pela fragmentação do tecido;</p> <p>A Rod Anibal Cury não possui ciclofaixa, acostamento e faixa de pedestres em toda sua extensão;</p> <p>O asfaltamento da PR-510 vai tornar Balsa nova um corredor de transporte, mudando a potencialidade de vocação de cidade destino para cidade percurso;</p> <p>Alto fluxo de caminhões por conta das fábricas presentes no município;</p>	<p>Manutenção da paisagem das estradas históricas e rurais, como forma de preservação do patrimônio;</p> <p>PR-510 será asfaltada, isso vai acarretar o aumento do fluxo de veículos e caminhões, a partir de uma demanda de Contenda;</p> <p>Readequar o perímetro urbano e a projeção de vias a partir da manutenção do adensamento existente, estabelecendo vetores de crescimento e adensamento do município.</p>



**MATRIZ CPD**

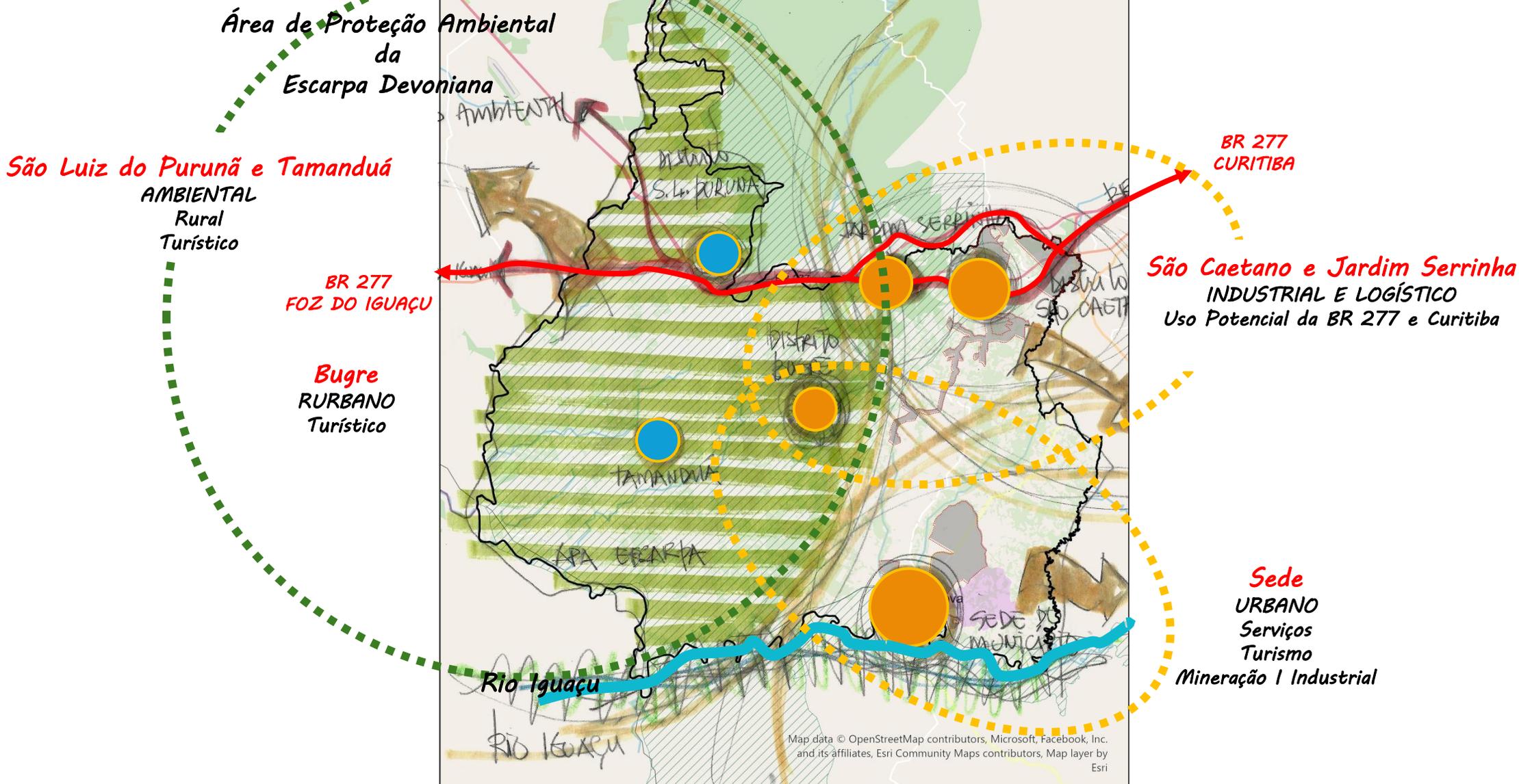
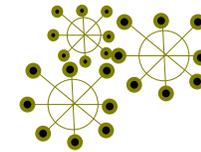
<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos territoriais:</i></p> <p><b>Uso e Ocupação do Solo</b></p>	<p>Ocupações clandestinas em todos os distritos do município;</p> <p>Crescimento populacional gerando uma demanda maior por áreas de habitação</p>	<p>Crescimento de parcelamento irregular em área rural;</p> <p>Número elevado de lotes situação irregular;</p> <p>Dificuldade de regularização fundiária:</p> <p>Terrenos localizados entre Zona Urbana e Rural;</p> <p>Lotes inferiores a 20 mil m<sup>2</sup>;</p> <p>Ausência de lei que estabeleça a possibilidade de uso misto dentro do território municipal;</p> <p>Carência de fiscalização para evitar o crescimento das ocupações irregulares, tanto do poder público como pelo cidadão.</p>	<p>Possibilidade de criação de um marco temporal para a regularização das edificações clandestinas e irregulares;</p> <p>Nova delimitação das macrozonas: urbana e rural;</p> <p>Recurso de outorga onerosa de alteração de uso e a possibilidade de vinculá-la a manutenção de áreas turísticas;</p> <p>Demanda por nova Zona Industrial.</p>



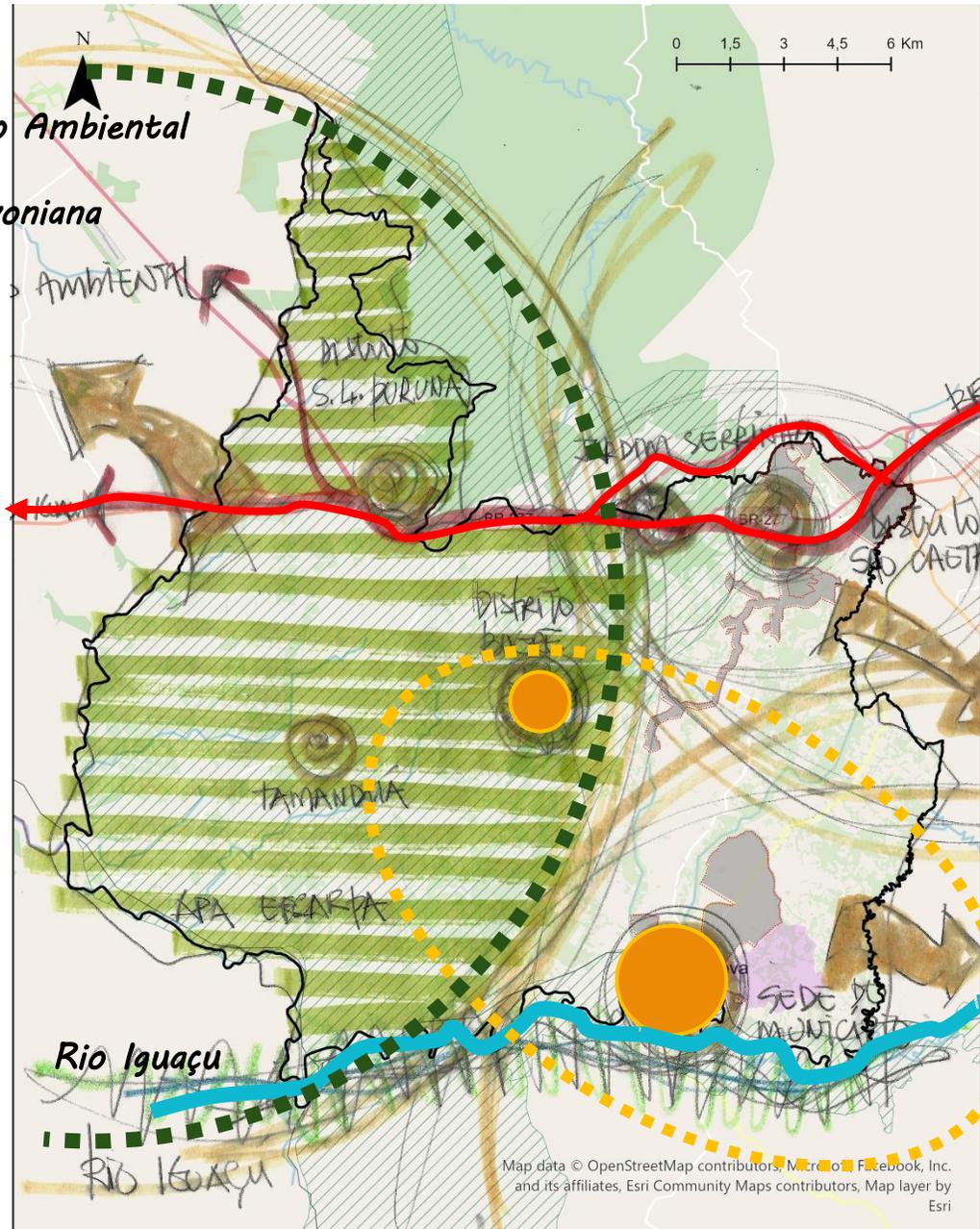
# LEITURA ESPACIAL DO TERRITÓRIO

# INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO

localidades e potencialidades



**INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
sede



Área de Proteção Ambiental da Escarpa Devoniana

BR 277 FOZ DO IGUAÇU

BR 277 CURITIBA

**DISTRITO DO BUGRE**

**IDENTIDADE RURBANA**

Patrimônio Rural  
Patrimônio Étnico  
Eixo histórico - Caminhos Antigos

**BAIRROS E TOPONÍMIA**

**INDUSTRIAS DE ALIMENTO**

Atividades Econômicas  
Gastronomia, eventos e feiras

**MANUTENÇÃO DA ESCALA RURAL**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Adequação Marcos Histórico/Temporal

**SEDE DO MUNICÍPIO DE BALSA NOVA**

MARGENS DO RIO IGUAÇU  
PARQUE URBANO

**Atividades Econômicas**

Uso de Sreviços  
Uso Turístico  
Uso Paisagístico  
Uso de Lazer  
localização / partida de trajeto

**LIGAÇÃO CONTENDA BALSA NOVA**

Conexão  
entre distrito e malha viária da sede

**DESENHO DE CRESCIMENTO**

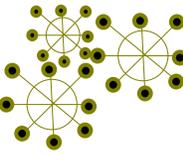
Parcelamentos

Projetos de vias

Map data © OpenStreetMap contributors, Mapbox, and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

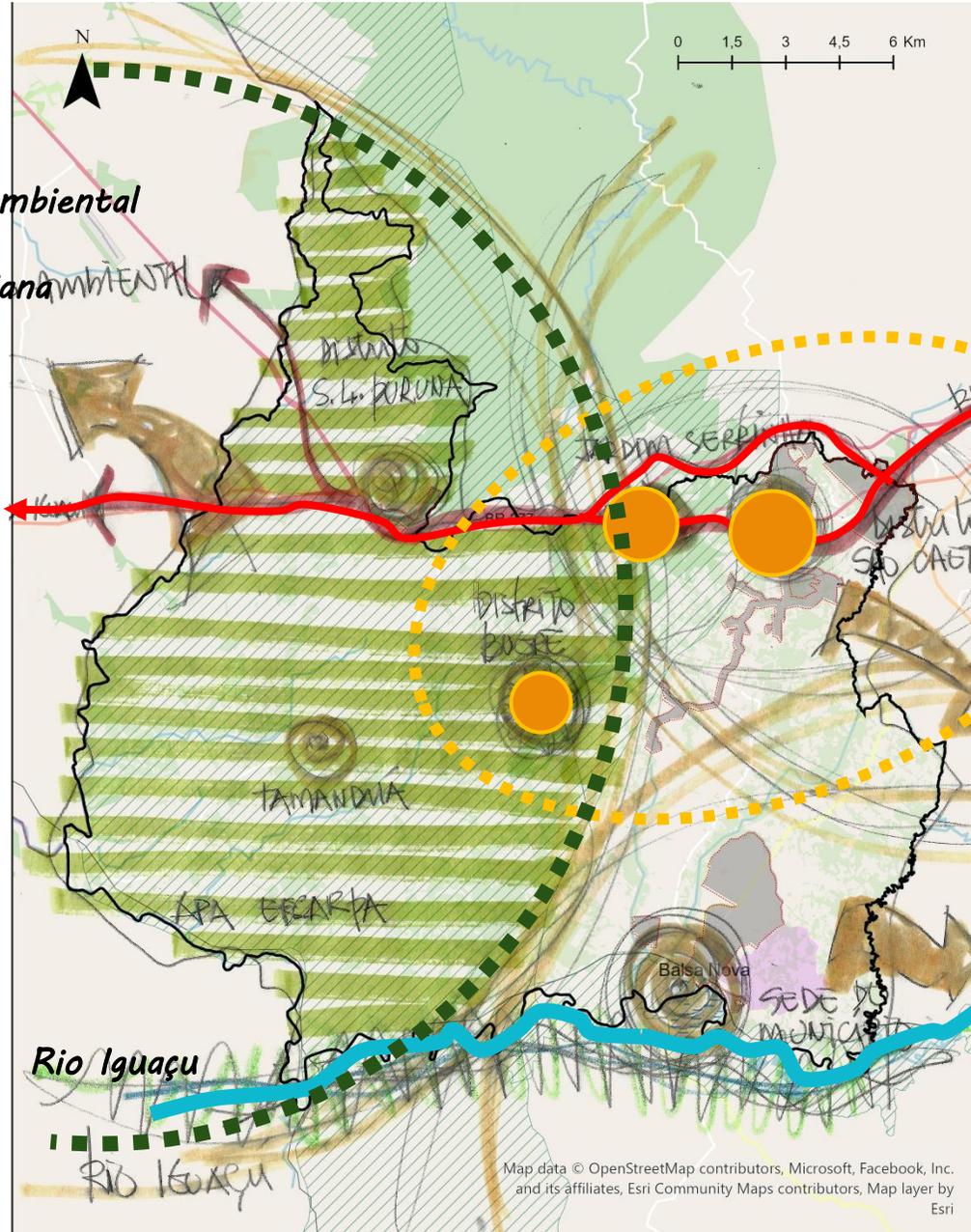
**INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
entorno da BR 277

**BALSA NOVA**  
REVISÃO DO PLANO DIRETOR



Área de Proteção Ambiental  
da  
Escarpa Devoniana

BR 277  
FOZ DO IGUAÇU



BR 277  
CURITIBA

JARDIM SERRINHA e SÃO CAETANO

**RMC E BR 277**  
EIXO DE DESENVOLVIMENTO LESTE/OESTE

Logístico  
Industrial  
Transformação  
Serviços grande porte

**CONNECTIVIDADE**

Acessos Externos - BR 277  
Conexões internas

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc.  
and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by  
Esri

**INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
*escarpa devoniana*

Área de Proteção Ambiental  
 da  
 Escarpa Devoniana



APA DA ESCARPA  
 RURAL



PATRIMÔNIO NATURAL  
 Geológico / Espeleológico  
 Geográfico



PATRIMÔNIO HISTÓRICO

*Atividades Econômicas  
 de baixo impacto na natureza*

MANUTENÇÃO DA PAISAGEM E DA ESCALA RURAL

AGRICULTURA SUSTENTÁVEL

INDUSTRIAS ARTESANAIS

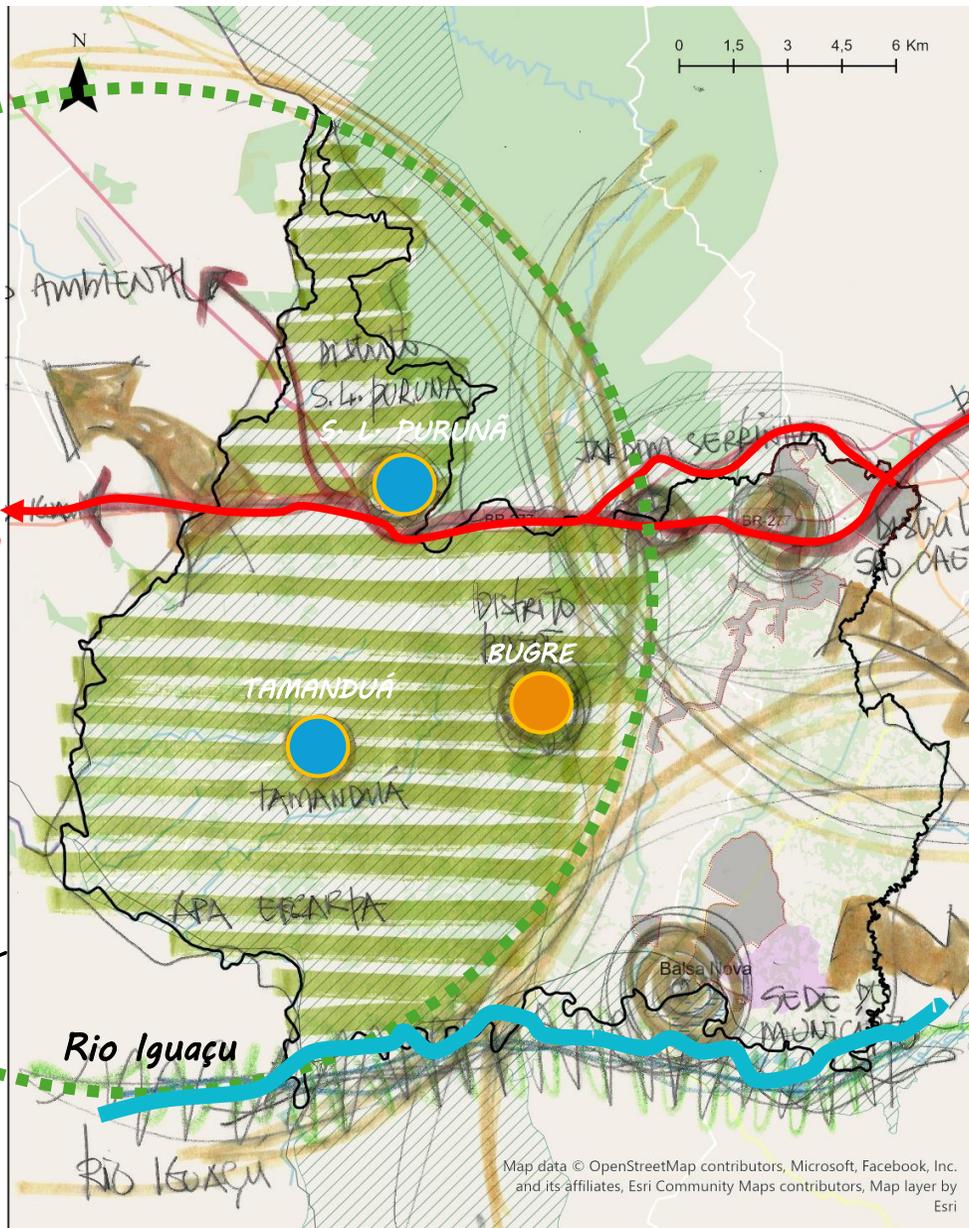
TURISMO & ARTE

LAZER & RECREAÇÃO

NARRATIVAS DO TROPEIRISMO

BR 277  
 FOZ DO IGUAÇU

BR 277  
 CURITIBA



APA DA ESCARPA  
 URBANO

BUGRE  
 SÃO LUIZ DO PURUNA  
 TAMANDUÁ

DISTRITOS  
 Qualificação urbana  
 (saneamento, desenho rural, paisagismo)

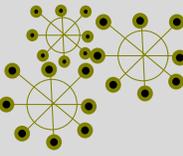
*Parâmetros Construtivos e Parcelamento Rural  
 Regularização Fundiária (Rurbano)*

VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO  
 EDIFICAÇÕES E CAMINHOS ANTIGOS  
 MANUTENÇÃO DA PAISAGEM RURAL

*Comunicação Visual - Turismo*

*SOLUÇÃO PARA OS ACESSOS RODOVIÁRIOS*

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri



# INSERÇÕES NO PLANO DIRETOR DE BALSA NOVA

## 1. REGULAMENTAR A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO ESTABELECIDO CRITÉRIOS PARA A SUA APLICAÇÃO

A outorga onerosa, inclusive para alteração de uso, já se encontra prevista no Plano Diretor de Balsa Nova nos seguintes dispositivos:

- Artigo 125: Define a outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso, estabelecendo o escopo geral do instrumento.
- Artigo 127: Prevê que a aplicação desses instrumentos será regulamentada por lei específica.
- Artigo 128, Inciso I: Trata da localização dos imóveis que poderão receber o direito de construir ou alteração de uso.

No processo de revisão do plano diretor, serão alterados os artigos 127 e 128 para permitir que a regulamentação da outorga onerosa de alteração de uso seja feita por decreto municipal. A nova redação esclarecerá que as diretrizes gerais permanecerão no plano diretor, enquanto aspectos técnicos e administrativos poderão ser tratados por decreto, garantindo maior flexibilidade e eficiência na implementação.

Além disso, **será criado um fundo municipal** para gerir os recursos provenientes da outorga onerosa. Esse fundo será instituído por lei complementar, em conformidade com as boas práticas de governança pública, e terá como finalidade a alocação desses recursos em:

- Projetos de regularização fundiária;
- Execução de programas de habitação de interesse social;
- Desenvolvimento urbano sustentável e criação de espaços públicos e áreas verdes;
- Preservação de áreas de interesse ambiental e cultural.

Com essas alterações, o município de Balsa Nova terá regulamentada a outorga onerosa de forma eficiente por meio de decreto, enquanto assegura que o plano diretor e a legislação complementar forneçam o respaldo jurídico necessário. Isso permitirá que o município atenda às demandas urbanísticas e sociais de forma ágil e segura.

## **2. PERMITIR A APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO NA ZONA DA ESCARPA DEVONIANA PARA AS ATIVIDADES DE INTERESSE TURÍSTICO E RECREIO**

Não será alterado o uso da Escarpa Devoniana visto que permanecerá rural, voltado para atividades culturais, de lazer e turismo sustentável, visando a preservação da paisagem natural.

Essa abordagem evita a urbanização e o crescimento desordenado, protegendo o território e valorizando seu potencial turístico e cultural. Assim, a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso torna-se desnecessária e inadequada, razão pela qual se opta por manter o uso rural.

### 3. DEFINIR USOS E PARÂMETROS PARA AS ATIVIDADES RELACIONADAS AO TURISMO E CHÁCARAS DE RECREIO NO MUNICÍPIO;

Para regular os usos e parâmetros para as atividades relacionadas ao turismo e chácaras de recreio no Município, o instrumento utilizado será o parcelamento do solo, garantir que a zona se mantenha rural, respeitando a FMP – Fração Mínima de Parcelamento de 20.000m<sup>2</sup>, a fim de promover atividades alinhadas ao desenvolvimento sustentável e à preservação ambiental.

#### Regulamentação do Parcelamento de Solo e Manutenção do Uso Rural

O plano diretor revisado regulamentará o parcelamento do solo na Zona Rural, que seguirá o módulo rural mínimo de 20.000 m<sup>2</sup>, preservando a escala rural e impedindo o adensamento. Dessa forma, o parcelamento promoverá:

- Atividades turísticas e culturais;
- Preservação da paisagem natural e cultural;
- Desenvolvimento sustentável de serviços como hospedagem e turismo rural.

#### Alteração de Zoneamento no Plano Diretor

Durante a revisão do Plano Diretor, se entendeu necessário a criação de uma nova Zona, denominada **ZONA ECONÔMICA ECOLÓGICA (ZEE)** que abrangerá o perímetro definido pela APA da Escarpa Devoniana

**A ZONA ECONÔMICO ECOLÓGICA** pretende garantir a preservação e manutenção de suas características rurais, com o estabelecimento de parâmetros de usos compatíveis com a preservação dos ambientes naturais, da valorização da paisagem campestre e o desenvolvimento econômico sustentável

Finalidades da criação das AEI: Garantir a manutenção das escalas urbano/rural existentes em diferentes partes do território municipal. Dizer respeito aos caminhos antigos, distritos rurais (hoje não existe essa nomenclatura no município).

#### Parâmetros:

Usos compatíveis: relacionadas às pesquisas históricas, geográfico-geológicas, espeleológicas; atividades rurais, atividades agropecuárias e de transformação artesanal sustentáveis; relacionadas à formação profissional, atividades artísticas, entretenimento; ao turismo, serviços de hospedagem, chácaras e sítios de recreio.

Parcelamento: Manutenção do módulo mínimo rural de 20.000 m<sup>2</sup>, indivisíveis.

**Cada Área de Especial Interesse receberá uma das seguintes denominações e conceitos:**

**Área de Especial Interesse Cultural – AEIC:** são áreas lindeiras aos caminhos antigos existentes no território do município e que apresentam elementos de relevante interesse cultural ou de ambiência rural a serem preservados ou recuperados;

**Área de Especial Interesse Paisagístico – AEIP:** é aquela com potencial turístico, para qual se façam necessários investimentos e intervenções visando o desenvolvimento ou incremento da atividade turística; (rio Iguaçu, Centralidade do Bugre e Centralidade de São Luiz do Purunã) .

### **Parâmetros**

Usos compatíveis: relacionadas às pesquisas históricas, geográfico-geológicas, espeleológicas; atividades rurais, atividades agropecuárias e de transformação artesanal sustentáveis; relacionadas à formação profissional, atividades artísticas, entretenimento; ao turismo, serviços de hospedagem, chácaras e sítios de recreio.

**Parcelamento:** Manutenção do Parcelamento conforme PD vigente.

**Diretrizes Viárias e de Ocupação** dos lotes: os parâmetros definidos para as AEI não serão aplicáveis quando houver consolidação antrópica. Os aspectos temporais são princípios jurídicos determinantes em situações de manifestação socio-econômico-cultural relevantes para a manutenção da identidade de um lugar.

### **Destinação dos Recursos da Outorga Onerosa para a Escarpa Devoniana**

Embora a outorga onerosa de alteração de uso não seja aplicada na Escarpa, os recursos gerados por esse instrumento em outras áreas do município serão direcionados para fomentar o desenvolvimento turístico e a preservação da Escarpa Devoniana. Isso inclui:

- Infraestrutura turística e cultural nas áreas rurais;
- Criação e manutenção de espaços públicos e trilhas ecológicas;
- Conservação da paisagem e do patrimônio ambiental.

Com essa abordagem, o município de Balsa Nova garantirá o desenvolvimento sustentável da Escarpa Devoniana, preservando sua identidade rural e natural, ao mesmo tempo em que promove atividades econômicas ligadas ao turismo e à cultura, sem comprometer o meio ambiente.

#### 4. CRIAÇÃO DE SETOR ESPECIAL DE INCENTIVO À INDUSTRIALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO ÀS MARGENS DA RODOVIA ESTADUAL

Será instituída a Zona Especial de Interesse Industrial (ZEII) na região do entorno da BR-277, no trecho delimitado pela poligonal formada pelas vias Rodovia Aníbal Khury, BR-376, PR-423 e BR-277, abrangendo aproximadamente 700 hectares. Além disso, incluirão as áreas adjacentes situadas até 100 metros das margens dessas rodovias.

O objetivo da ZEII é promover o desenvolvimento industrial e econômico do município, direcionando o crescimento para setores industriais, de forma a permitir o aproveitamento do potencial industrial dessas áreas.

#### 5. ZONA MISTA DE EXPANSÃO URBANA; DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS PARA OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA DE EXPANSÃO

A Zona Mista de Expansão Urbana (ZMEU) já está prevista no plano Diretor vigente. Para garantir a ocupação e o desenvolvimento sustentável da área, será necessário definir, em lei municipal específica, os critérios de ocupação ordenada e parcelamento. Esse regulamento exigirá estudos aprofundados para avaliar:

- Fluxos sociais e econômicos; Integração viária com outras áreas do município; Densidades demográficas compatíveis com a infraestrutura local; Áreas de preservação ambiental e sua proteção no contexto de expansão.

#### 6. DEFINIÇÃO DE ZEIS DIFERENCIANDO PARÂMETROS DAS ÁREAS DE INTERESSE

A revisão do plano diretor reafirma a importância das ZEIS para promover Habitações de Interesse Social (HIS) e a regularização fundiária em áreas rurais e urbanas. A criação de ZEIS será formalizada na revisão do plano diretor, com duas finalidades:

##### i. Implantação de Habitações de Interesse Social (HIS):

A produção de novas unidades habitacionais seguirá os critérios urbanísticos previstos no plano diretor vigente, especificamente aqueles detalhados no Quadro IX, que orienta a implementação das HIS com foco na inclusão social e no atendimento das demandas habitacionais da população de baixa renda.

##### ii. Regularização Fundiária de Áreas Rurais:

As ZEIS também incluirão áreas que atualmente estão classificadas como rurais e que serão regularizadas por meio de instrumentos urbanísticos específicos, seguindo as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017. Nessas áreas, o objetivo não é permitir o adensamento populacional, mas sim regularizar e manter as ocupações já consolidadas, respeitando a conformação atual dos assentamentos e assegurando a segurança jurídica dos ocupantes.

***O processo de regularização fundiária adotará o conceito de Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC), conforme previsto na Lei Federal n.º 13.465/2017, garantindo a formalização das áreas ocupadas sem comprometer o equilíbrio ambiental e territorial do município.***

## **7. RETOMAR PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA DE MANANCIAL (EXISTIAM NA LEI DE 2007 E FORAM SUPRIMIDOS EQUIVOCADAMENTE)**

A revisão do Plano Diretor Municipal de Balsa Nova inclui a retomada dos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a área de manancial, que estavam previstos na Lei Municipal nº 483/2007. Esses parâmetros foram suprimidos equivocadamente em atualizações posteriores e agora serão reintroduzidos na íntegra para garantir a proteção adequada das áreas de manancial e o controle da ocupação.

A reintrodução desses parâmetros é essencial para assegurar a preservação dos recursos hídricos, evitando ocupações inadequadas que possam comprometer a qualidade e a quantidade das águas disponíveis. O restabelecimento desses critérios específicos proporcionará maior segurança jurídica e contribuirá para o ordenamento sustentável do uso do solo em áreas sensíveis.

Juntamente com a retomada dos parâmetros previstos na Lei nº 483/2007, será incluído o Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, contendo:

**Índices de ocupação máxima permitida; Coeficientes de aproveitamento do solo; Taxas mínimas de permeabilidade; Altura máxima das edificações permitidas; Recuos obrigatórios para construções próximas aos mananciais.**

Com a inclusão integral da Lei nº 483/2007 e a incorporação do Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, o município de Balsa Nova reforçará seu compromisso com a gestão sustentável das áreas de manancial.

A retomada desses critérios garantirá o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação dos recursos naturais, promovendo a proteção dos recursos hídricos e a qualidade de vida da população.

## **8. VERIFICAR PLANO INTEGRADO DE DESENVOLVIMENTO DA BACIA DO RIO IGUAÇU E, SE NECESSÁRIO, REVISAR PARÂMETROS DE ZONEAMENTO DA ÁREA AFETADA**

Para garantir que os parâmetros do zoneamento da área afetada se encontrem em conformidade com o **plano integrado de desenvolvimento da bacia do Rio Iguaçu**, se faz necessário aguardar a conclusão do **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)** da **Região Metropolitana de Curitiba em elaboração pela AMEP**.

Após a aprovação do PDUI, caso a análise identifique uma necessidade de ajustes, o município deverá promover a **revisão dos parâmetros urbanísticos** nas áreas afetadas, garantindo que o desenvolvimento urbano respeite as diretrizes ambientais e urbanísticas vigentes e promova o **uso sustentável dos recursos naturais** da bacia hidrográfica.

## **9. REVISÃO DAS DIRETRIZES VIÁRIAS MUNICIPAIS**

A revisão das diretrizes vias indicadas pelo município integrará o Plano de Mobilidade

## 10. MELHORIA DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS

De acordo com os técnicos municipais, a classificação atual dos usos definida no Plano Diretor vigente apresenta limitações que dificultam o entendimento e a análise durante as consultas comerciais realizadas pelas empresas. A revisão do plano diretor trará a adequação das classificações, adotando como referência, naquilo que couber, a tabela de classificação de usos prevista na legislação municipal de Curitiba, reconhecida por sua objetividade e abrangência. Com essa nova classificação, o processo de análise e autorização de atividades econômicas será facilitado, garantindo maior clareza e previsibilidade para os empreendedores e para a administração pública.

## 11. ATUALIZAÇÃO DE MAPAS E INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS

A revisão do Plano Diretor Municipal de Balsa Nova incluirá a atualização dos mapas de zoneamento e macrozoneamento, além das tabelas de uso e ocupação do solo.

Os novos mapas e tabelas serão entregues juntamente com a Lei de Revisão do Plano Diretor, garantindo que estejam em conformidade com as diretrizes mais atuais e atendam às necessidades do desenvolvimento urbano e da gestão territorial do município.

No entanto, para assegurar que a atualização dos mapas e das informações territoriais esteja alinhada às diretrizes regionais e ambientais, é importante contar com a finalização dos planos a seguir:

- i. Plano de Manejo da Escarpa Devoniana: Documento elaborado pelo Instituto Água e Terra (IAT), que define diretrizes para a preservação e uso sustentável da área.
- ii. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da Região Metropolitana de Curitiba (AMEP): Instrumento essencial para a coordenação do desenvolvimento metropolitano e a integração das políticas públicas entre os municípios da região.

Essa abordagem garante que as diretrizes do novo Plano Diretor estejam perfeitamente alinhadas com os planos regionais e ambientais, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável, ordenado e integrado. A compatibilização com o PDUI e o Plano de Manejo da Escarpa assegura que o município possa crescer de forma planejada, respeitando as características naturais e culturais da região, ao mesmo tempo em que incentiva o desenvolvimento econômico e social.

Com a entrega conjunta dos novos mapas e da Lei de Revisão do Plano Diretor, o município de Balsa Nova estará atualizado para o planejamento e desenvolvimento urbano da cidade. No entanto, deverá promover nova atualização quando da finalização do Plano de Manejo da Escarpa Devoniana e do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado.

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSANOVA**

Marcos Antônio Zanetti | *Prefeito*

Anderson Bülow | *Vice-prefeito*

Rafael Noboru Takeuchi | *Dep. de Urbanismo da Secretaria de Obras*

Mara Brandão | *Dep. de Urbanismo da Secretaria de Obras*

## **INSTITUTO PURUNÃ**

Mariano Lemanski | *Diretor Presidente*

Maria Elsa de Almeida Passos | *Vice-Presidente*

Soraia Melchiorretto | *Gerente Executiva*

## **JAIME LERNER ARQUITETOS ASSOCIADOS**

### **EQUIPE JLAA**

Valéria Bechara | *Supervisão Geral*

Érika Poletto | *Coordenação e gerenciamento*

Barbara Schlösser | *Especialista em Geoprocessamento*

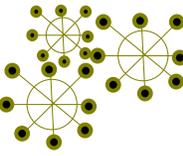
Arthur Cordeiro | *Arquiteto Pleno*

Loane Vidolin | *Arquiteta Júnior*

Gabriel Antônio | *Arquiteto Júnior*

### **CONSULTORIA JURÍDICA**

Thanyelle Galmacci



**OBRIGADA!**