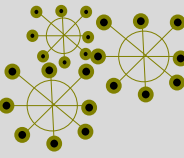


# ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

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. Regulamentar 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;

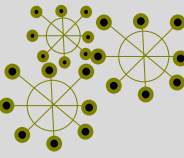
**10.** Melhorar a definição das Classificações dos Usos, atualmente a classificação dos usos definidos pelo Plano Diretor é muito deficitário, dificultando o entendimento e a classificação das atividades quando as empresas realizam as suas consultas comerciais; citamos como um bom exemplo a tabela de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

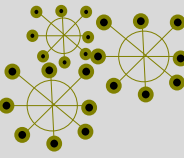
- **Contribuições foram sobre uso do SOLO E ZONEAMENTO.**

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

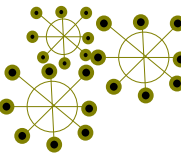
**Turismo** -desenvolver um Plano e um Conselho de Turismo para a região de Balsa Nova, que pode ser explorado a partir da facilitação para implantação de novos negócios. roteiro turístico que interligue todos os distritos do Município.

- **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.



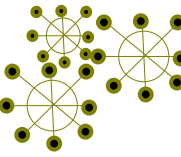


# DIAGNÓSTICO



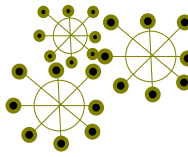
### MATRIZ CPD

<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>
<b>Aspectos físicos e ambientais</b>	<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>

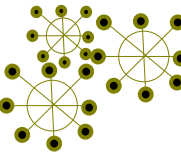


### MATRIZ CPD

<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**

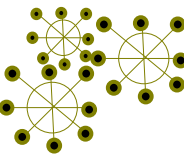
<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos Socioeconômicos e Infraestrutura:</i></p> <p><b>Saúde e Saneamento</b></p>	<p>Município é próximo a eixos de especialidades em Saúde de Campo Largo e capital;</p> <p>Vocação turística do distrito de São Luiz do 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**

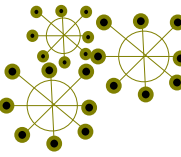
<i>TEMA</i>	<i>CONDICIONANTES</i>	<i>DEFICIÊNCIAS</i>	<i>POTENCIALIDADES</i>
<p><i>Aspectos Socioeconômicos e Infraestrutura:</i></p> <p><b>Cultura, Turismo e Lazer</b></p>	<p>Localização estratégica (80Km da Metrópole, aeroporto internacional e cortado pela BR 277)</p> <p>Geografia local: Escarpa Devoniana</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>





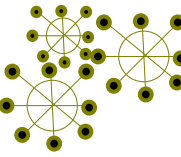
**MATRIZ CPD**

<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>



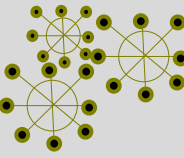
**MATRIZ CPD**

<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>



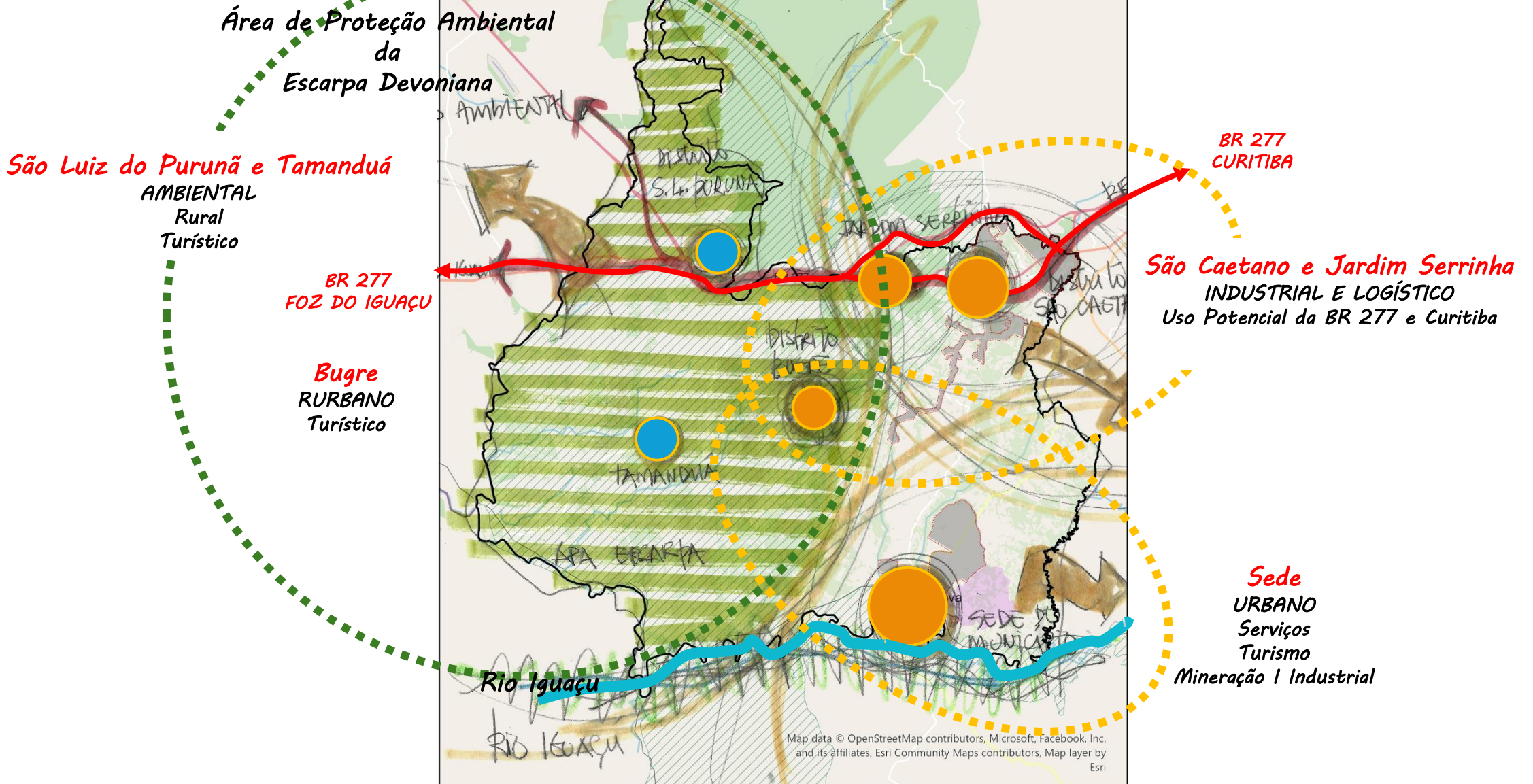
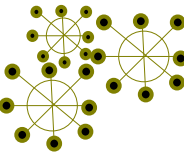
# LEITURA ESPACIAL DO TERRITÓRIO

# INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO

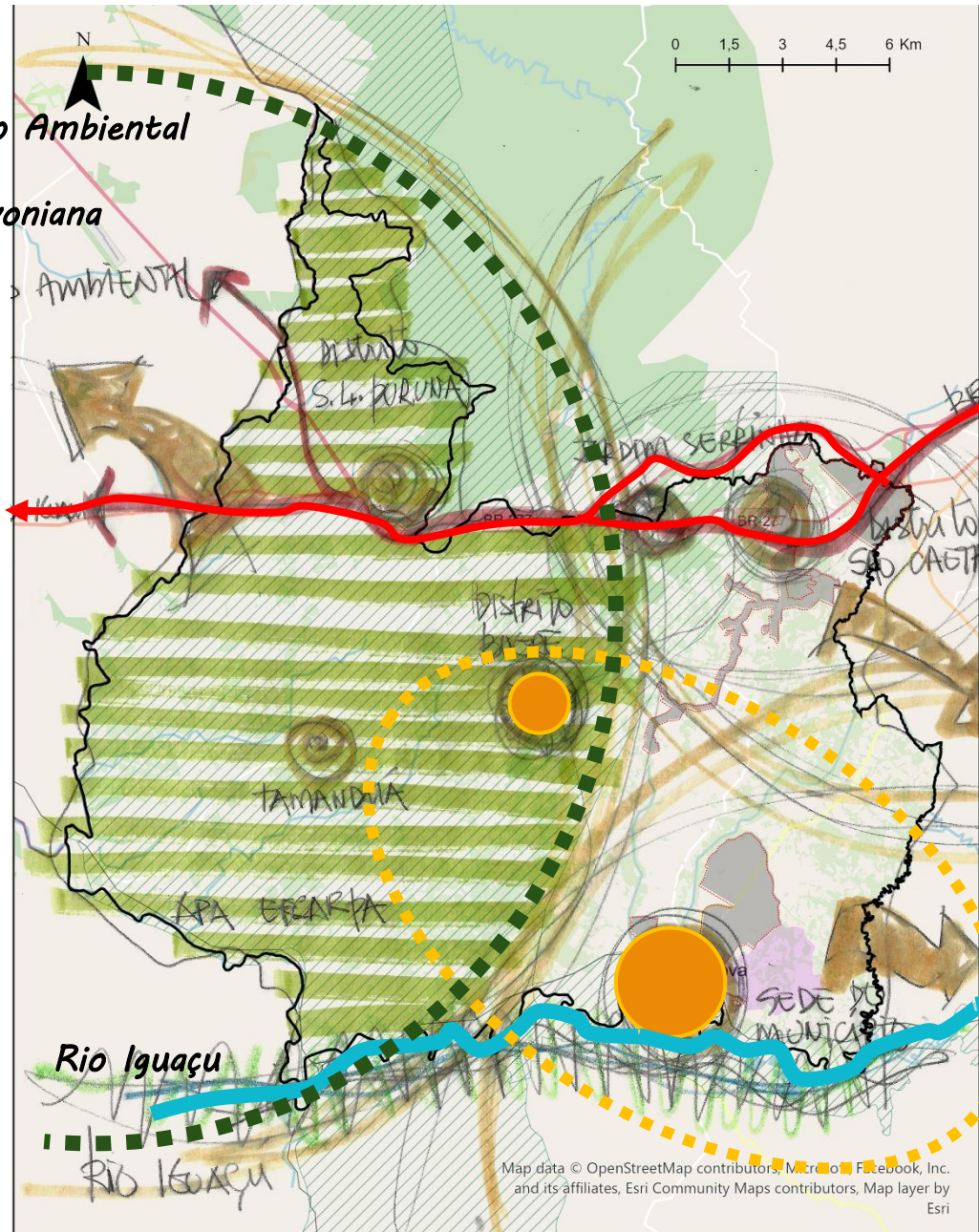
localidades e potencialidades

# BALSA NOVA

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR



**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

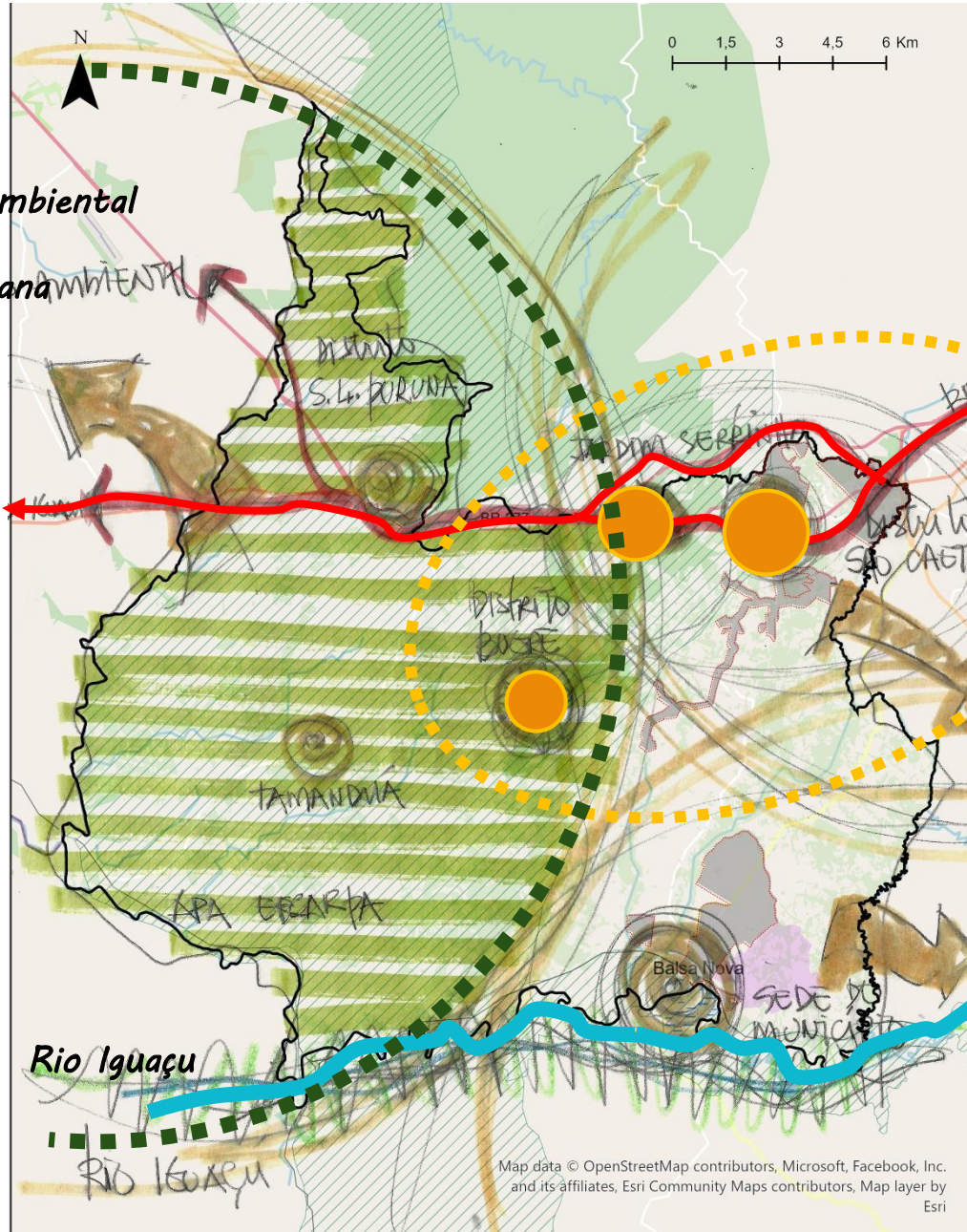
Projetos de vias

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

# INTERPRETAÇÃO DO TERRITÓRIO entorno da BR 277

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

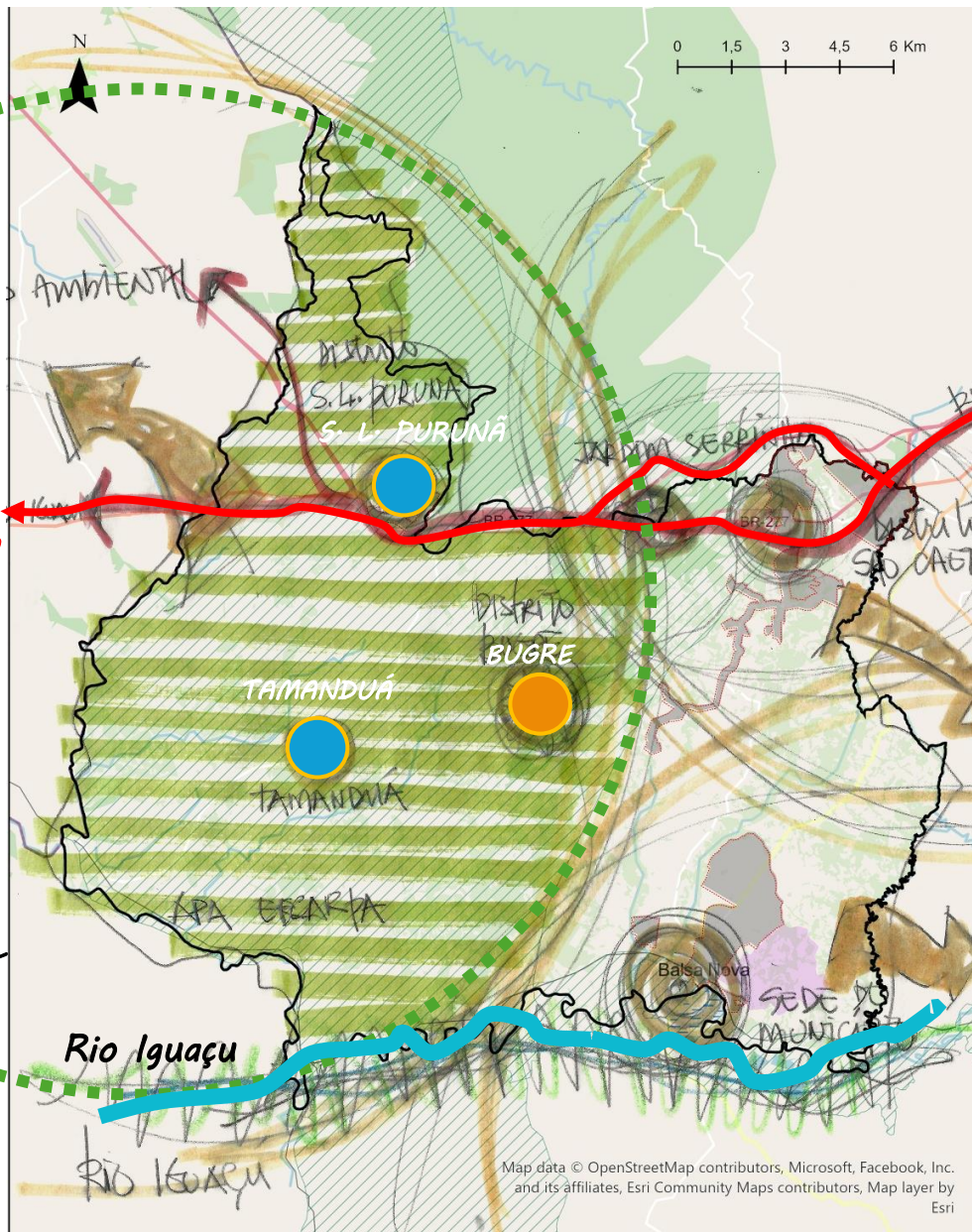
TURISMO & ARTE

LAZER & RECREAÇÃO

NARRATIVAS DO TROPEIRISMO

BR 277  
 FOZ DO IGUAÇU

BR 277  
 CURITIBA



APA DA ESCARPA  
 URBANO

BUGRE  
 SÃO LUIZ DO PURUNA  
 TAMANDUÁ

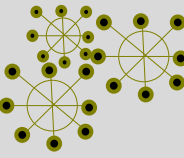
DISTRITOS  
 Qualificação urbana  
 (saneamento, desenho rural, paisagismo)

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





# 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*

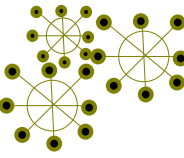
Arthur Cordeiro | *Arquiteto Pleno*

Loane Vidolin | *Arquiteta Júnior*

Gabriel Antônio | *Arquiteto Júnior*

### **CONSULTORIA JURÍDICA**

Thanyelle Galmacci



**OBRIGADA!**