



CONSELHO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

**Deliberação Normativa nº 02, 22 de maio de 2017.
Estabelece parâmetros para definição de medidas compensatórias para parcelamentos do solo a serem implantados na Macrozona de Transição Urbana, em razão de suas características, conforme previsto nas leis 359/06, 375/07, 376/07 e suas alterações.**

O CONSELHO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 367 e seguintes da Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 359/20016 e alterações), e

CONSIDERANDO que os artigos 313 da Lei Complementar 359/06 e alterações, art. 55-A e o art. 206-B da Lei Complementar 375/07 e alterações, art. 127-B e o art. 127-C da Lei Complementar 376/07 e alterações, relaciona os tipos de parcelamento de solo permitidos na Macrozona de Transição Urbana e condiciona sua liberação à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias em função do adensamento populacional;

CONSIDERANDO que a permissão para parcelamento para fins residenciais, visando a implantação de loteamentos fechados e condomínios urbanísticos, não classificados como Zona Especial de Interesse Social, é permitida em qualquer local independente de sua localização na Macrozona de Transição Urbana, e está condicionado à execução pelo empreendedor, de medidas compensatórias, como ligações viárias indispensáveis, para garantir o acesso seguro à área, e implantação de equipamentos comunitários além das demais exigências previstas na legislação pertinente, em função do aumento no adensamento populacional;

CONSIDERANDO que o parcelamento com fins residenciais, visando a implantação de programa habitacional de interesse social unifamiliar edificado aberto, com no mínimo 60% da área vendável integrante do programa em parceria com os Governos Federal, Estadual ou Municipal, classificado como Zona Especial de Interesse Social 2A (ZEIS2A), é permitido na Macrozona de Transição Urbana desde que situado em área imediatamente contígua à malha urbana consolidada, e está condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias a serem definidas em função do aumento no adensamento populacional;

CONSIDERANDO que as medidas compensatórias são além das demais exigências de infraestruturas mínimas previstas na legislação pertinente para parcelamento do solo e devem ser definidas no processo de diretrizes urbanísticas;



CONSELHO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

CONSIDERANDO que as medidas compensatórias devem ser definidas pela Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana, ouvidas demais secretarias e órgãos da PMU e o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana, que verificarão a existência de equipamentos no entorno bem como suas necessidades para atendimento ao futuro adensamento populacional;

CONSIDERANDO que as medidas compensatórias referem-se a implantação de melhorias na forma de: investimentos no sistema viário local (construção de obras-de-arte, abertura ou alargamento de vias), em todos os eixos de acesso ao empreendimento, em função da sobrecarga na infraestrutura urbana, bem como facilitação na circulação de veículos e pedestres (melhorias na sinalização do trânsito, execução de abrigos em paradas de transportes coletivos); implantação de praça ou área verde; procedimentos referentes à conservação e manutenção de APP's que existam na área; construção de creche; construção de escola de ensino fundamental; construção de equipamento de saúde ou outro equipamento comunitário.

CONSIDERANDO que a execução das medidas compensatórias pelo loteador é um dos itens a ser considerado para o recebimento final das obras e serviços de infraestrutura do loteamento;

CONSIDERANDO o interesse público e social na regulamentação das medidas compensatórias de empreendimentos imobiliários;

CONSIDERANDO a falta de parâmetros para estipular as medidas compensatórias a serem exigidas aos empreendedores;

CONSIDERANDO que as leis municipais vigentes não estão objetivas e deixam na subjetividade as exigências repassadas aos empreendedores;

D E L I B E R A:

Art. 1º – Para a definição das medidas compensatórias, a Secretaria de Planejamento e Gestão Urbana deverá levar em conta as necessidades do entorno imediato do empreendimento, ouvidas as secretarias afins.

Art. 2º – Antes da aprovação do parcelamento as medidas compensatórias poderão ser revistas, a pedido do empreendedor, que poderá propor outras medidas em substituição àquelas definidas, que serão avaliadas, podendo ou não serem aceitas a critério da Secretaria de Planejamento, ouvido o Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.



CONSELHO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 3º - O empreendedor poderá optar em doar ao Município de Uberaba, o equivalente à medida compensatória, lotes, para que estes sejam exclusivamente revertidos em melhorias para o local.

§ 1º – O Município, neste caso, fica proibido de permutar ou doar os lotes;

§ 2º – O Município, neste caso, poderá alienar os lotes, para para investimentos na região;

§ 3º – Poderá também ser feita em valor monetário, destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, referente ao valor da medida compensatória ou através de aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente, a critério do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

Art. 4º – A Comissão Técnica de Coordenação e Análise, criada através do Decreto de nº 5760/2016 e alteração, poderá, no ato da aprovação do empreendimento, solicitar diligência às demais secretarias, órgão da Prefeitura Municipal de Uberaba ou ao Conselho de Planejamento e Gestão Urbana.

Parágrafo único – Por eventual conclusão ou execução de medida compensatória por parte de outro interessado ou pela própria Prefeitura de Uberaba, a Comissão poderá revisar as solicitações.

Da Definição das Medidas Compensatórias

Art. 5º - As medidas compensatória deverão ser realizadas prioritariamente na área de influência do empreendimento.

Art. 6º - O valor das ações, projetos, obras e serviços considerados como medidas compensatórias será calculado pela aplicação da seguinte fórmula:

$C = C.I \times G.I$, onde:

C = Valor da Compensação;

C.I = Custo da Infraestrutura;

G.I = Grau de Impacto urbano, considerará os parâmetros estabelecidos neste artigo e no Anexo I (Tabelas I);

Art. 7º – O Custo da Infraestrutura deverá ser calculado pelo setor competente da Prefeitura de Uberaba.

Art. 8º - O parcelamento do solo para fins urbanos será aprova-



CONSELHO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

do somente quando estiver interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com pavimentação, implantação de meios-fios e sarjetas, e com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, atendendo às diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de Uberaba, não sendo este custo, considerado como medida compensatória.

Art. 9º – Para a definição das medidas compensatórias, deverá levar em conta as necessidades no entorno imediato e possíveis impactos negativos causadas pelo empreendimento, na seguinte ordem de prioridade:

- I. Educação;
- II. Trânsito;
- III. Saúde.

Art. 10 - Esta Deliberação entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Uberaba(MG), 22 de maio de 2017.

Nagib Galdino Facury

Secretário Interino de Planejamento e Gestão Urbana
Presidente do Conselho de Planejamento e Gestão Urbana



**CONSELHO DE PLANEJAMENTO
E GESTÃO URBANA**

Anexo I

Classificação do Nível de Impacto

Tabela I

Nível de Impacto por Número de Unidades Habitacionais/Lotes	Porcentagem
≤ 150	0,5%
> 150 e ≤ 300	1%
> 301 e ≤ 500	2%
	Nos empreendimentos acima de 500 unidades, acrescentará 0,2% a cada 100 unidades acrescidas no projeto. Exceto para empreendimentos classificados como MCMV, que deverá ser adotado o valor máximo de 2%.