



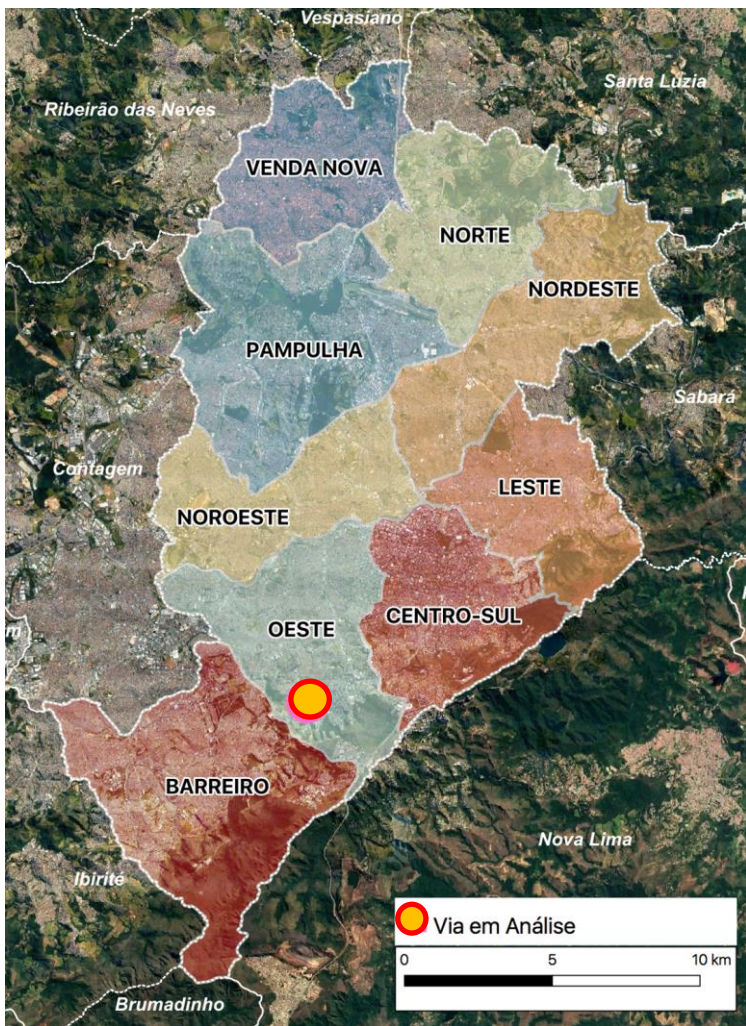
ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE DE USO

Rua Rubens Caporali Ribeiro
Bairro Buritis

N° do Processo: Processo 01-077.574/20-47

Interessado: PAULA VAZ RODRIGUES E SÔNIA MARIA RODRIGUES

APRESENTAÇÃO



Fonte: PBH/PRODABEL

Rua localizada no Bairro Buritis, Regional Oeste.

Classificação viária: Via Coletora

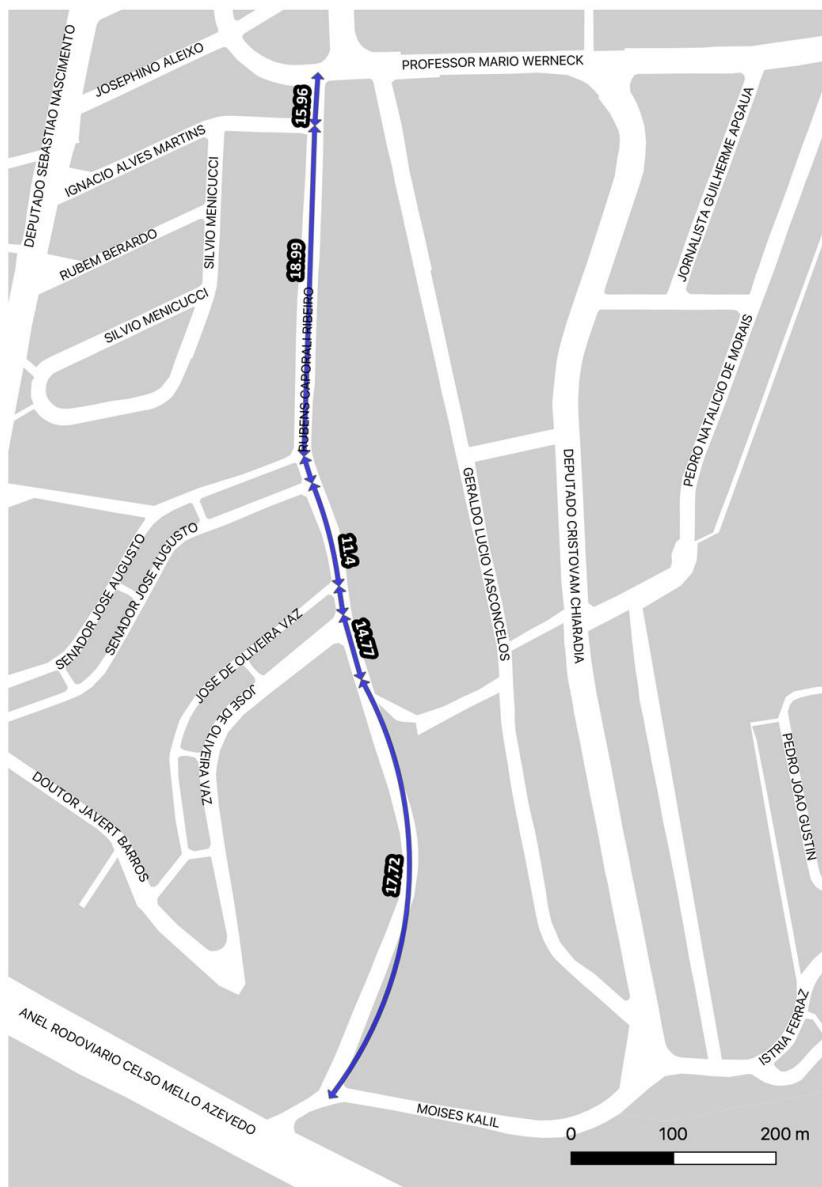
Permissividade atual: VR - via preferencialmente residencial

Permissividade solicitada: VM – via de caráter misto

Art. 76 Lei 11.181/19:

I - vias preferencialmente residenciais - VR, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança;

II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas;



Fonte: PBH/PRODABEL

Trecho: Toda a extensão

Comprimento: 1031.27m

Largura: entre 11.04m e 18.99m.

TRECHO	COMPRIMENTO	LARGURA
Entre Anel Rodoviário e Delegado Edson Deroma	429.7m	17.72m
Entre Delegado Edson Deroma e José de Oliveira Vaz	65.6m	14.77m
Entre José de Oliveira Vaz ¹ e José de Oliveira Vaz ²	28.50	17.76m
Entre José de Oliveira Vaz ² e Senador José Augusto	132m	11.4m
Entre Senador José Augusto e Ignacio Alves Martins	323.42m	18.99m
Entre Ignacio Alves Martins e Professor Mario Werneck	52.05m	15.96m



SOLICITAÇÃO

As requerentes solicitam a alteração da permissividade de uso da Rubens Caporali Ribeiro, em toda sua extensão, de via preferencialmente residencial (VR) para via de caráter misto (VM).

*As autoras da solicitação e argumentam que “...as características físicas da via Rubens Caporali Ribeiro, bem como sua ambiência e uso, são inteiramente pertinentes e mais adequadas se comparadas a estes outros logradouros classificados como VM (Via Mista). E por se tratar de uma **via com grandes áreas vazias e edificações em obras, percebe-se que a vocação local tende à uma ocupação de tipologias mistas ou comerciais**”.*

*A respeito do uso atual do logradouro e edificações existentes, as requerentes postulam que “...**a dinâmica local da via, se aproxima mais de uma via mista do que predominantemente residencial**. Tanto por existir tipologias de edificações existentes de galpões aprovados em legislações anteriores, como surgimento de novas edificações com tipologia de uso misto ou comercial”.*



PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante mérito e análise técnica, é regido pelo Plano Diretor Municipal (Lei 11.181/19) segundo o artigo transcrito a seguir:

Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

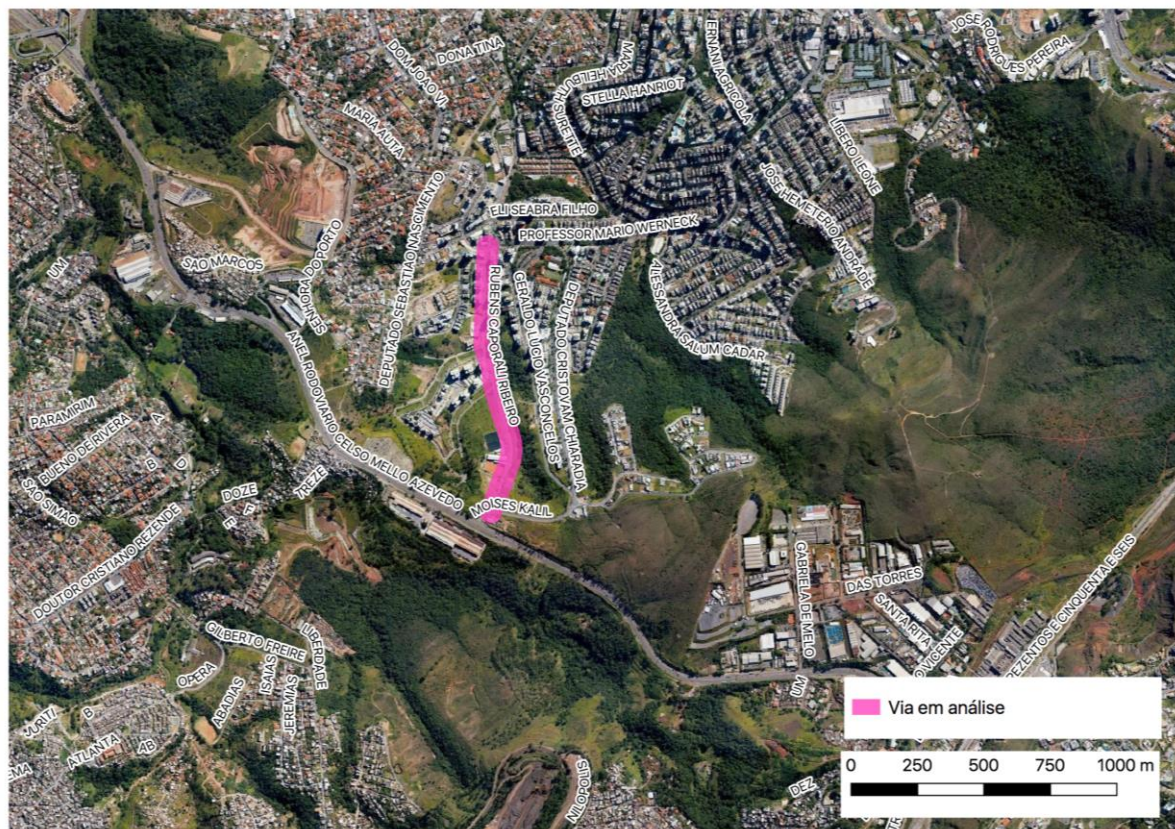
(...)

V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação;

Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as **características físicas / geométricas, a ambiência e uso existente no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho**, para que se estabeleça possibilidade técnica de alteração de classificação quanto à permissividade de uso.

ANÁLISE SUPLAN

Características físicas da via: A via apresenta trechos com largura superior a 15m, condição geométrica favorável para usos não-residenciais, desde que compatíveis com a ambiência e uso do local.



Fonte: PBH/PRODABEL

Porção Sul (entre o Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo e a R. Senador José Augusto) - área menos ocupada, com topografia acidentada e presença de áreas de proteção ambiental, não edificadas.

Porção Norte (A Norte da R. Senador José Augusto) - apresenta trechos mais largos, passeios adequados e mais alta densidade construtiva.



ANÁLISE SUPLAN

Predominância de uso: Observam-se ao nível da rua diversos estabelecimentos não-residenciais nessa parte do logradouro, configurando atividade econômica local, **denotando vocação para uso misto**. A presença de imóveis não-residenciais, como galpões e espaços comerciais no andar térreo de edifícios, reforça esse caráter.

De acordo com o Anexo XIV da Lei 11.181/19, nas **VRs são admitidas atividades dos grupos I e II**, ao passo que **nas VMs são admitidas atividades do grupos I, II e III**, assim definidas no art. 174 da mesma lei assim caracteriza a divisão das atividades em grupos:

Art. 174 - Os usos não residenciais são classificados, de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I - **grupo I** - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - **grupo II** - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - **grupo III** - atividades potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas;



CONCLUSÃO SUPLAN

Entendemos que o logradouro, especialmente em sua **porção Norte, já apresenta atualmente características de via de caráter misto**, e que o **desenvolvimento futuro da porção Sul, menos ocupada, possa beneficiar-se do uso misto** e maior multiplicidade de tipologias de edificação acarretados pela alteração na permissividade.

Salienta-se que o uso misto é uma característica urbanística considerada essencial à construção de **vizinhanças acessíveis e equitativas**, e encorajada pela legislação municipal vigente.

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, entendemos que a Rua Rubens Caporali Ribeiro admite alteração de sua caracterização de permissividade atual, ou seja, **de uso residencial para uso misto, em toda a sua extensão**.

Portanto, considerando as características físicas da via e as atividades nela desempenhadas, a **SUPLAN é favorável à alteração da permissividade de uso da Rua Rubens Caporali Ribeiro**.