

REF: Processo 01-077.574/20-47 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Rua Rubens Caporali Ribeiro, Bairro Buritis.

Requerentes: PAULA VAZ RODRIGUES E SÔNIA MARIA RODRIGUES

Apresentação

Trata-se de proposta de alteração da permissividade de uso da Rua Rubens Caporali Ribeiro (Bairro Buritis, Regional Oeste), via coletora, em toda sua extensão, de via preferencialmente residencial (VR) para via de caráter misto (VM).

Características da via

Segundo o parecer técnico “Quanto às características físicas da via, observamos que o referido logradouro é composto por trechos com largura variável. Os trechos têm larguras que variam entre 11.04m e 18.99m. Apresentamos a seguir uma listagem e um diagrama das larguras observadas, de acordo com o banco de dados da PBH/PRODABEL:”

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

O parecer técnico conclui: “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. 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. Portanto, considerando as características físicas da via e as atividades nela desempenhadas, este parecer é favorável à alteração da permissividade de uso da Rua Rubens Caporali.”

Contextualização sistêmica:

Embora a via apresente diversas características de VM, a predominância da ocupação é residencial. As atividades econômicas, ali desenvolvidas, são do grupo I e II ou seja:

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;

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;

A imagem de um galpão, outrora localizado à Rua Rubens Caporali Ribeiro 238, já não é uma realidade. Abrigava quadras de tênis e de futebol. Hoje é um canteiro de obras da Construtora Emccamp, que construirá 164 unidades habitacionais.



Ao longo da Rua Rubens Caporali Ribeiro, em sua grande porção, há uma Área de Proteção Permanente - APP, o que denota a necessidades de cuidados, ambientais e na tipificação do seu uso, entre eles está o cuidado e proteção da fauna, tão impactada no meio urbano.

Porém faz-se necessário adequarmos o desenvolvimento urbano tendo atenção com a qualidade de vida dos seres vivos. Para isto devemos promover caminhos para o verdadeiro desenvolvimento sustentável.



O relatório técnico não considerou efeitos acumulativos existentes e os que ainda contribuirão para o impactar a via.

Desconsiderou que, já hoje, nos horários de pico, há gargalos no cruzamento da Rua Rubens Caporali Ribeiro, Avenida Aggeo Pio Sobrinho e a Avenida Professor Mário Werneck, provocando grandes filas de carros, sejam de moradores do bairro ou bairros vizinhos, sejam de quem utiliza Rua Rubens Caporali Ribeiro como via de passagem.

Desconsiderou que muitos apartamentos, já disponíveis, encontram-se desocupados no momento e que cada um deles têm, no mínimo, 2 vagas de garagem.

Desconsiderou a grande concentração de bares e restaurantes no cruzamento da Avenida Mário Werneck/Aggeo Pio Sobrinho, com a Rua Rubens Caporali Ribeiro, que contribuem para impactar o cruzamento e vias próximas.

As atividades do Grupo III, permitidas nas Vias Mistas, são incompatíveis com a via e a ocupação atual. A saber:

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*;

Contudo temos o requerimento das munícipes, que buscam viabilizar o uso do imóvel de suas propriedade, imóvel este legalizado, licenciado e implantando.

A fim de contemplar o pleito das requerentes, sem impactar milhares de outros munícipes, residentes ou não, com a alteração da permissividade da via, sugiro que seja aprovado o uso do seguinte expediente:

As interessadas se desejarem exercer atividade do Grupo III, poderão fazer uma solicitação específica ao COMPUR para autorização da atividade no local, nos termos do art. 83, §2º da Lei 11.181/19. A saber:

Art. 83 (...)

§ 2º - O Compur poderá autorizar o exercício de atividades classificadas no grupo III do Anexo XIII desta lei que, ainda que não admitidas para via específica, apresentem compatibilidade com a dinâmica urbana local, mediante parecer favorável do órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, o qual poderá estabelecer medidas mitigadoras e contrapartidas em decorrência dos impactos ocasionados pela implantação e regularização do exercício da atividade.

Acredito que assim os interesses das requerentes serão acolhidos, viabilizará o uso do imóvel e ao mesmo tempo respeitará a centralidade, o meioambiente, os moradores, comprometer o controle das atividades compatíveis com o uso familiar.

Conclusão e voto

A Rua Rubens Caporali Ribeiro deve ser mantida como VR – Via Preferencialmente Residencial, admitindo apenas as atividades dos Grupos I e II.

Para atender a demanda, lícita e justa, das requerentes sugiro, através do Art.83, Parágrafo 2º, Lei 11.181/19, tenham aprovado, neste ato, o uso do imóvel de suas propriedade, Galpão

localizado à Rua Rubens Caporali nº 720, receber atividades, também, do Grupo III, não as isentando das exigências para implantação de tais atividades.

Este é o meu entendimento e voto.

Belo Horizonte, 17 de dezembro de 2020.

Paulo Gomide

Conselheiro Compur