



## 5.3

**Relatoria:** Armando Santos Guimarães – Setor Empresarial

# ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE DE USO

## Rua Turim - Bairro Santa Lúcia

**Nº do Processo:** Processo 55-092.237/21-26

**Interessado:** Turim Empresarial Holding LTDA

## APRESENTAÇÃO

Rua localizada no Bairro Santa Lúcia, Regional Centro-Sul.

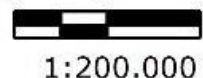


Fonte: Adaptado de IBGE, 2014

0 2 4 km

### Localização municipal

- Localização da via
- Demais Municípios



1:200.000



Fonte: UMA Gestão de Projetos, 2021

0 0,2 0,4 km

### Localização regional

- Rua Turim
- Limite de bairros



1:20.000

Elaboração: UMA Gestão de Projetos, 2021

## APRESENTAÇÃO



Fonte: Adaptado de PBH, 2021

0 40 80 m



1:4.000

### Localização

— Rua Turim

Classificação viária: Via Local

Permissividade atual: VR -  
via preferencialmente  
residencial

Comprimento: 190 m  
(apenas um quarteirão)

Largura: entre 6m e 12m.



## SOLICITAÇÃO

Os requerentes solicitam a **alteração da permissividade de uso** da Rua Turim, em **toda sua extensão**, de via **preferencialmente residencial (VR)** para **via de caráter misto (VM)**.

Os autores da solicitação apresentam uma análise do sistema viário da região, e argumentam que *“a via não atende à classificação de via preferencialmente residencial, uma vez que além de **não possuir propriedades residenciais**, as atividades presentes não se caracterizam como de apoio ao cotidiano da vizinhança. Neste sentido, a classificação como **via de caráter misto condiz com a realidade da via**, podendo ainda permitir um maior desenvolvimento da mesma.”*



## LEGISLAÇÃO

A Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor Municipal, determina em seu Art. 176:

A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XIII desta lei, com a **classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais**, da seguinte forma:

**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;



## LEGISLAÇÃO

De acordo com o Art. 174 da mesma lei, **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;



## LEGISLAÇÃO

O Anexo XIV da Lei 11.181/19, por sua vez, estabelece a localização de usos por grupo e por classificação do logradouro público **quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais** da seguinte forma:

### ANEXO XIV – LOCALIZAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR	A	AC	NA	NA
VM	A	AC	AC	NA
VNR	A	AC	AC	AC

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido



## LEGISLAÇÃO

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;

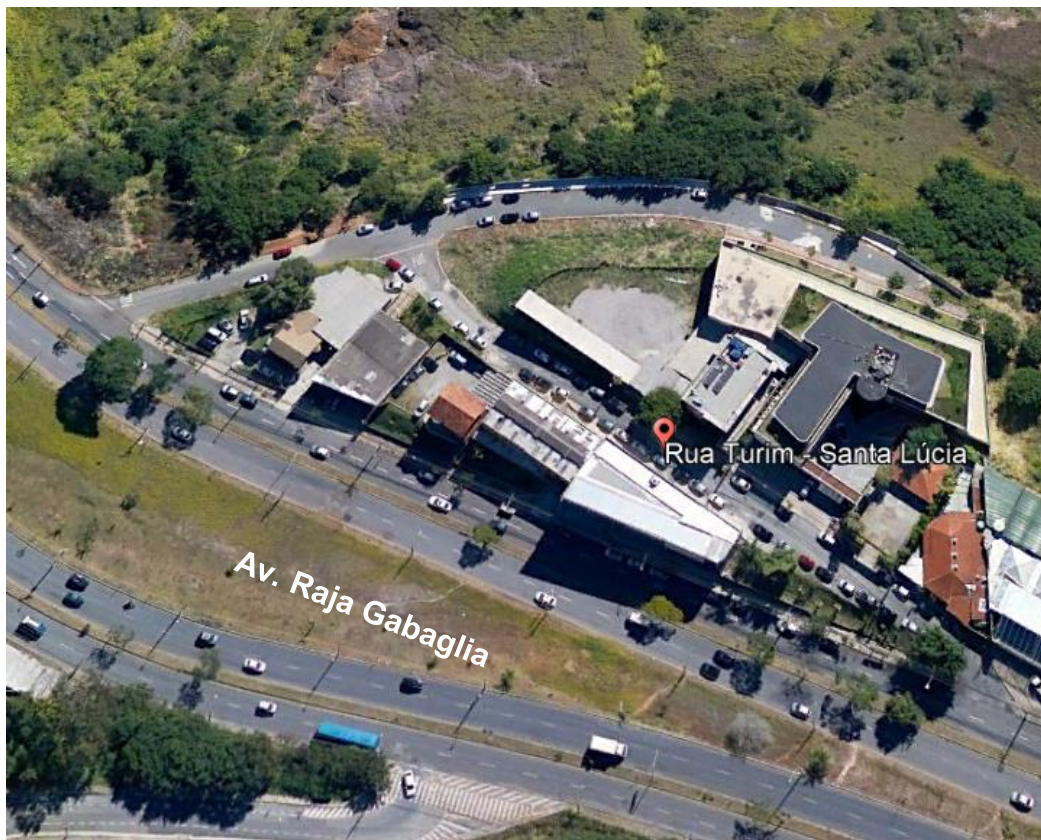




## PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE

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:

O referido logradouro é estreito, os trechos têm larguras que variam **entre 12m até aproximadamente 6m**, em seus trechos mais estreitos, que prevalecem ao longo de toda a via.

Além disso, a via possui o comprimento **de cerca de 190m**, tendo apenas **um quarteirão**.

Elaboração: SUPLAN, 2021.

## ANÁLISE SUPLAN



Elaboração: SUPLAN, 2021.

### Características viárias:

A via é considerada **local, mas não cumpre tal função, por não se conectar ao bairro.**

A via tem a **função de ligar a Avenida Raja Gabaglia a ela mesma**, não causando impacto em nenhum bairro.

Importante dizer, ainda, que a Avenida Raja Gabaglia é uma via arterial que possui boa estrutura, podendo, assim, haver o acúmulo de atividades na mesma.

## ANÁLISE SUPLAN



Elaboração: SUPLAN, 2021.

### Predominância de uso:

Verificando a tipologia de uso dos lotes ao longo da via, **todos são de uso NÃO RESIDENCIAL**, variando as ocupações entre loja ou conjunto de lojas, comercial e/ou serviços e galpão.

Por se tratar de uma via que faz a ligação de via arterial a ela mesma, a **circulação de veículos e pessoas se dá principalmente por funcionários dos estabelecimentos nela situados**. Com isso, apesar de estreita em sua maioria, não há impacto significativo na movimentação de veículos.



## CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, entendemos que a Rua Turim 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 já apresenta atualmente características de via de caráter misto**, tendo, ao longo de sua extensão, a **ocupação majoritária de atividades econômicas de serviços**. Acreditamos que possa beneficiar-se de uma maior multiplicidade de tipologias de edificações acarretadas pela alteração na permissividade.

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