



## PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2021.

**Ref.:** Processo 55-092.237/21-26 – Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Rua Turim, no Bairro Santa Lúcia.

**Requerente:** Turim Empresarial Holding LTDA

### Apresentação

Trata-se de requerimento de alteração da permissividade de uso da Rua Turim (Bairro Santa Lúcia, Região Centro-Sul), em toda sua extensão, de via preferencialmente residencial (VR) para via de caráter misto (VM).



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



#### Localização

— Rua Turim

Fonte: Adaptado de PBH, 2021

0 40 80 m



1:4.000

Elaboração: UMA Gestão de Projetos, 2021

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.”*

## Análise

Foram considerados os dispositivos legais que regem a classificação das vias quanto à permissividade de uso.

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;*



*III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.*

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;*

*IV - grupo IV - atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.*

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**

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

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido

Anexo XIV da Lei 11.181/19.



O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, mediante mérito e análise técnica, é regido pelo Plano Diretor Municipal segundo os artigos transcritos 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 e 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.

Quanto às características físicas da via, observamos que 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

Do ponto de vista viário, 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 (importante via arterial de grande circulação) 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.

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 local (Rua Turim) que faz a ligação de via arterial (Avenida Raja Gabaglia) a 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

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, este parecer é **favorável** à alteração da permissividade de uso da Rua Turim.



Atenciosamente,

Clarice Fernandes Rodrigues – BM 920.046-1  
**Arquiteta Urbanista**  
**Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais - DALU**  
**Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN**  
**Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU**

De acordo

Júlia Birchal Domingues – BM 118.372-7  
**Gerente Executiva do COMPUR**  
**Secretaria Municipal de Política Urbana**