

PARECER TÉCNICO

REF: Processo 31.00628737/2025-17 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Avenida Senador José Augusto, no Bairro Buritis, regional Oeste.

Requerente: Vereador Braulio Lara

Apresentação e Argumentação

Trata-se de proposta de alteração de permissividade de uso, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM), para a Avenida Senador José Augusto, no Bairro Buritis.

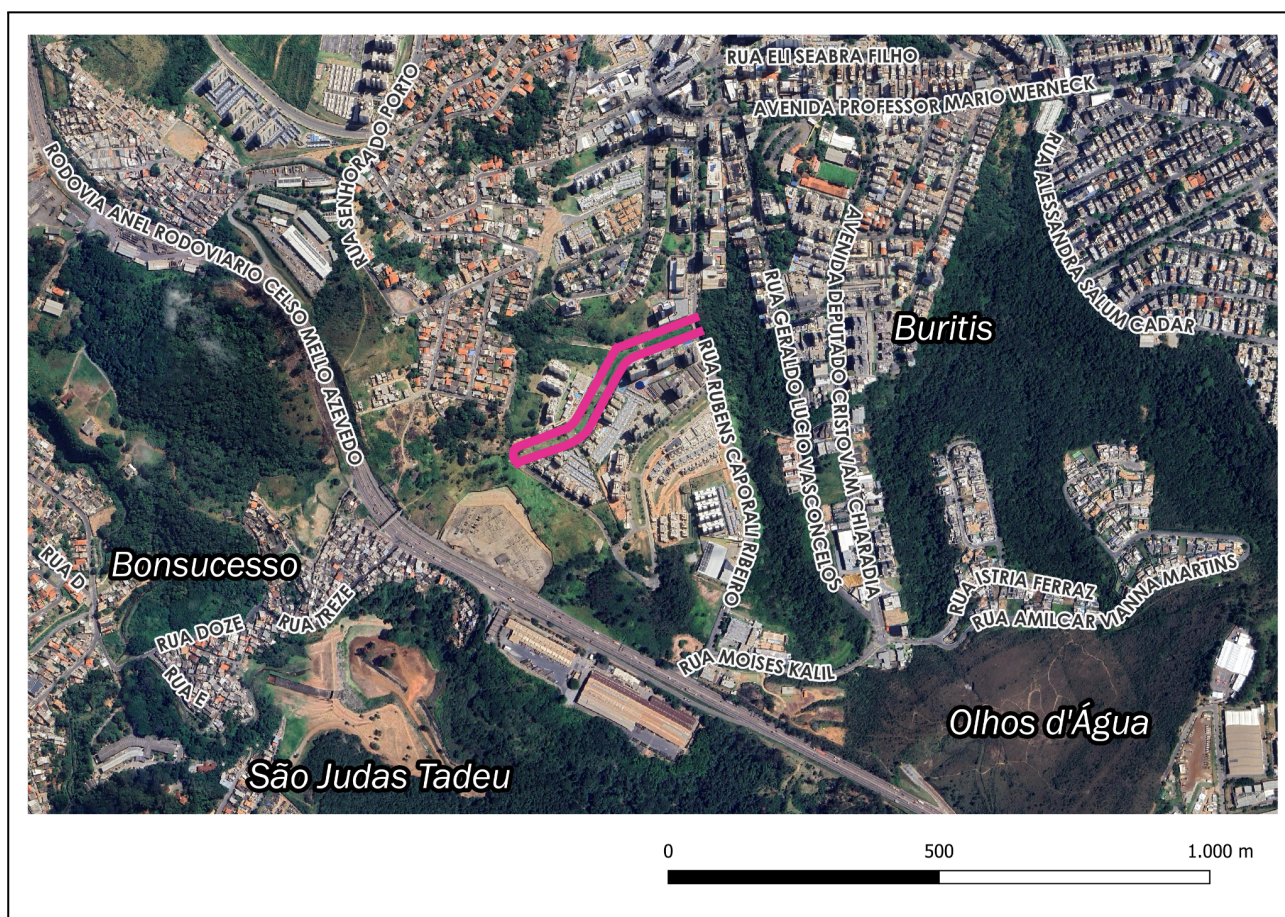


Figura 1 – Localização da via.

Esta solicitação visa, de acordo com o autor da requisição, à consonância entre enquadramento da avenida e suas reais e atuais características de uso, de modo a possibilitar aos estabelecimentos situados nas esquinas obterem licença para colocação de mesas na calçada, além de estimular o comércio local.

O autor afirma que “a comunidade local segue demandando essa mudança, que permitiria aos estabelecimentos situados nas esquinas obterem a devida licença para colocação de mesas na

calçada, além de estimular o comércio de forma ordenada, contribuindo com o desenvolvimento urbano da região”.

Além disso, a alteração na permissividade de uso poderia contribuir com a consonância da legislação à realidade do local, “considerando o crescimento da atividade comercial e a necessidade de garantir segurança jurídica aos empreendedores locais, com impacto direto na economia e na ocupação responsável do espaço urbano”.

Considerações e 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.

O Anexo XIV da mesma lei apresenta os grupos de usos admitidos para cada permissividade:

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

O Art. 174 da mesma lei assim descreve os grupos de atividades:

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 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 / 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 logradouro se configura como uma ampla avenida com duas pistas interconectadas em “U”, separadas por canteiro central, com largura total de aproximadamente 40m entre alinhamentos. As pistas paralelas contam com duas faixas de rolamento (aproximadamente 10m), entre as quais há oportunidades de retorno, e há passeios amplos em ambas as margens.

O logradouro se inicia e termina em interseções consecutivas com a Av. Rubens Caporali Ribeiro, importante via coletora que estrutura o sistema viário local e se conecta a Norte com a Avenida Professor Mário Werneck, principal via do bairro, e com o Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo a Sul. A Av. Senador José Augusto também se conecta em sua porção central com a Rua Soraya Furtado Brandão e em sua extremidade Oeste à Rua Doutor Javert Barros.

Esta configuração de via circular, promovendo a articulação das quadras adjacentes e o acesso aos imóveis lindeiros é compatível com a classificação viária de Via Local.

A ocupação da via é recente. O histórico da restituição aerofotogramétrica do local demonstra que não havia edificações lindeiras à via no ano de 2007. Nas imagens do ano de 2015, contudo, percebe-se a instalação de grandes edificações residenciais multifamiliares, especialmente na pista Sul.



Figura 2 – Ocupação da via e quadras lindeiras, 2007 (esq.) e 2015 (dir.).

Em imagens de satélite recentes, contudo, percebe-se a ocupação da pista Norte, incluindo a instalação de um grande empreendimento de uso misto, com fachada ativa (lojas no nível da rua).



Figura 3 – Ocupação da via e quadras lindeiras, 2025.

No que tange a ambiência e ao uso existente, confirmamos que essa ocupação recente inclui novos empreendimentos com uso não-residencial, com destaque para o supracitado empreendimento de uso misto, com torre residencial e pavimento térreo comercial, na interseção da pista Norte com a Av. Rubens Caporali Ribeiro. Essa multiplicidade de usos configura um incipiente ambiente de caráter misto, onde as atividades comerciais acontecem conjugadas com o uso residencial.

Observa-se predominância de uso residencial no sistema viário adjacente, havendo porém empreendimentos não-residenciais no entorno. A Figura 4 a seguir apresenta a classificação de uso dos lotes no entorno do empreendimento (dados de 2022), bem como expressiva presença de atividade econômica nos imóveis.

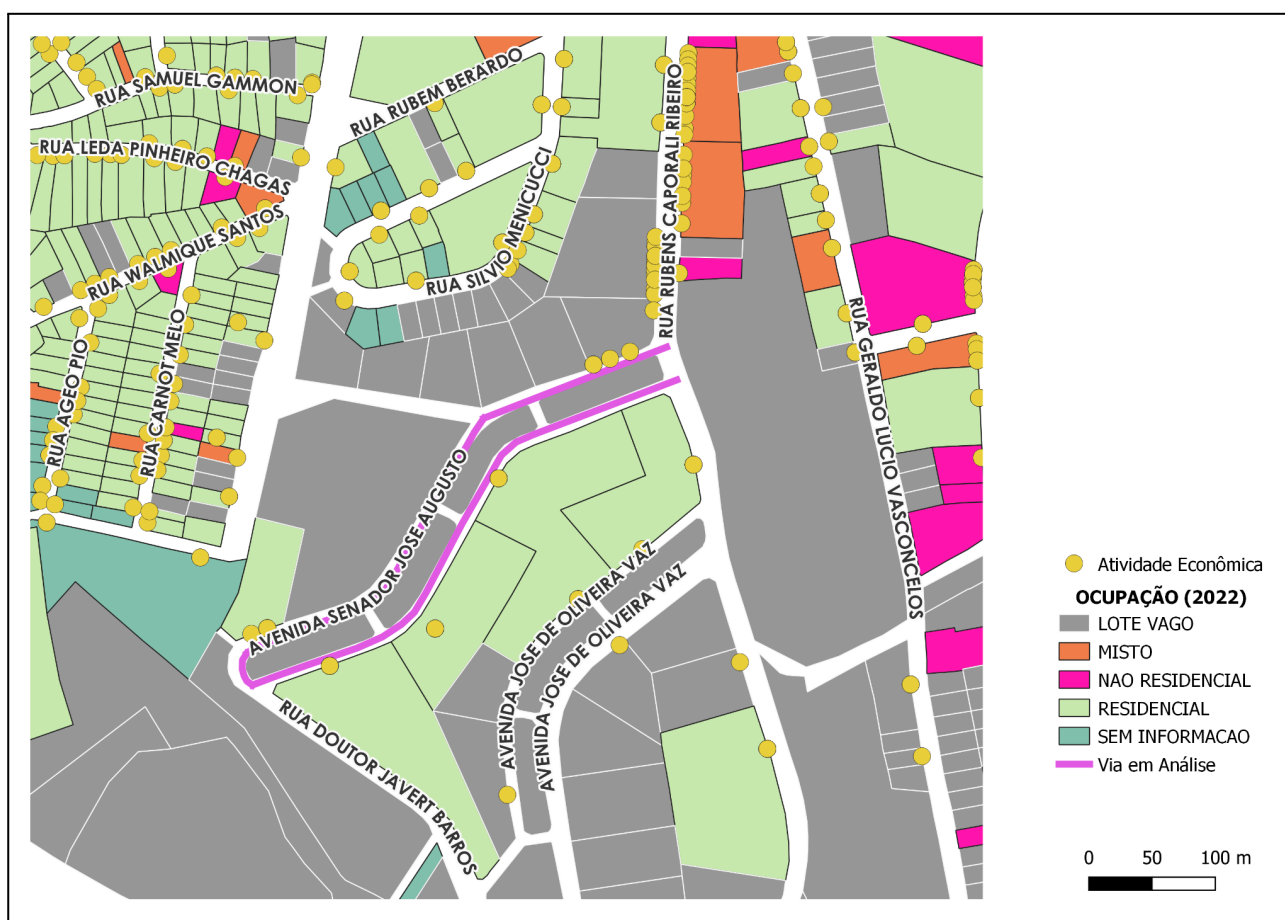


Figura 4 – Ocupação nos lotes (2022) e atividade econômica (2024).

No que tange o impacto na circulação decorrente da alteração de permissividade de uso, ainda que não seja possível mensurá-lo em termos absolutos sem estudo específico, entende-se que, de maneira geral, o tráfego de pessoas e veículos é superior em vias que concentram estabelecimentos não-residenciais.

Para a via em análise, entende-se que as características físicas são favoráveis à atração de viagens, uma vez que há diversas oportunidades de retorno, a largura das pistas é satisfatória, e os passeios têm boa estrutura. Entende-se que a grande concentração de empreendimentos residenciais de alta densidade no entorno pode favorecer o aumento do fluxo de pedestres, caminhando de suas residências em direção aos estabelecimentos comerciais.

Compreende-se também que estabelecimentos comerciais possam complementar a dinâmica da vizinhança, aumentando a utilização da área durante todo o dia, incluindo no período noturno. Atividades econômicas contribuem para a criação de um ambiente mais dinâmico e seguro nos bairros, amenizando os problemas comuns a áreas não residenciais esvaziadas, especialmente após o horário comercial.

Conclusão

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, a análise técnica dos documentos e da realidade urbanística do local evidencia que a Avenida Senador José Augusto apresenta atividade comercial compatível com a sua estrutura urbana.

A alteração da Permissividade do trecho para Via de Caráter Misto (VM) não acarreta prejuízo urbanístico. Entendemos que a medida pode ajustar o regramento urbanístico à dinâmica incipiente da área, promovendo segurança jurídica aos empreendimentos existentes e potencializando o desenvolvimento econômico local, em consonância com os princípios do Plano Diretor.

Portanto, considerando as características físicas da via e a consolidada diversidade de atividades nela desempenhadas, este parecer é **favorável à alteração da permissividade de uso do logradouro supracitado**.

Belo Horizonte, 02 de Outubro de 2025.

Thiago Medeiros de Castro Silva

Geógrafo – DPLU/SUPLAN