

PBH.GOV.BR

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

Via: Rua São Luiz

Nº do Processo: 31.00718607/2025-79

Interessado: Daya Gonzaga de Lelis Passos – Bar do Alaor Ltda



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

Solicita-se a alteração da classificação da Rua São Luiz, em toda sua extensão, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM).

O requerente afirma que “já existem diversas atividades comerciais formalmente registradas, o que evidencia a vocação comercial do local, mesmo com a atual classificação residencial.”



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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;

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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;

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

LEGISLAÇÃO

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso é regido pelo Plano Diretor Municipal segundo os dispositivos 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;

(...)

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO



Na solicitação para alteração da permissividade de usos da via, o requerente alega que na região “já existem diversas atividades comerciais formalmente registradas, o que evidencia a vocação comercial do local, mesmo com a atual classificação residencial.”

Alega ainda que a alteração adequaria a situação da via à “realidade urbana já consolidada, permitindo a regularização de atividades econômicas e contribuindo para o desenvolvimento ordenado da região.”

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

A via é classificada como via local e tem topografia suave em toda sua extensão.

Tem baixo volume de tráfego e nenhum trecho da via é utilizado pelo sistema municipal de transporte coletivo por ônibus.

As calçadas têm largura mediana, entre 1,5m e 2m no trecho retilíneo. Em sua porção irregular, as calçadas são mais estreitas, de forma proporcional à largura da via, com trechos onde se observam calçadas com larguras inferiores a 1m



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

A ocupação dos terrenos lindeiros à via é quase exclusivamente residencial, composta principalmente por edificações unifamiliares. Também se observam edificações multifamiliares, em geral com até três pavimentos.

Observam-se alguns estabelecimentos de comércio e serviços, voltados para atendimento a demandas de uso cotidiano: barbearia, academia de ginástica e estabelecimento de ensino de dança, além do bar objeto do requerimento.

A ambiência da via é calma, compatível com o uso residencial predominante



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

As vias classificadas como VR não são exclusivamente residenciais, mas preferencialmente residenciais. As atividades não residenciais são permitidas, porém limitadas àquelas compatíveis com os usos residenciais.

Além disso, todas as atividades que funcionam na Rua São Luiz são classificadas nos grupos I ou II. Até mesmo o bar objeto do requerimento aparentemente classifica-se como atividade do grupo II (bares se enquadram no grupo III apenas quando ultrapassam a área de 100m²).

Ou seja, a classificação atual da via quanto à permissividade de usos já autoriza que a totalidade das atividades lá instaladas funcionem de forma regular.

Ainda que haja intenção de ampliação do bar, seria possível sua regularização sem alteração da classificação da via quanto à permissividade de usos não residenciais, mediante dispositivo previsto no § 2º do art. 83 do Plano Diretor.

A alteração na permissividade de usos permitiria o funcionamento de atividades “potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental” como: comércio atacadista em geral, casas de shows, manutenção e reparação de máquinas, lojas de fogos de artifício com área de até 500m² e alguns estabelecimentos industriais como indústrias de material plástico.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando as características, a ambiência e o uso da Rua São Luiz, predominantemente residencial e cujas atividades não residenciais são compatíveis com o uso residencial existente no local;

Considerando que a normativa urbanística vigente e a atual classificação da via quanto à permissividade de usos não residenciais não impede a regularização das atividades existentes no local;

Considerando que a alteração pleiteada pelo requerente poderia permitir o funcionamento de atividades com potencial para comprometer a ambiência do local e causar incômodos de maior relevância;

O parecer técnico recomenda ao COMPUR o indeferimento do pedido de alteração da permissividade viária da Rua São Luiz de VR (via preferencialmente residencial) para VM (via de caráter misto) nos termos do art. 83, inciso V, da Lei 11.181/19.



**BELO
HORIZONTE**
P R E F E I T U R A

trabalho energia coração