

PBH.GOV.BR

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

POSTO CALANGO-TANGO LTDA
Nº do Processo: 31.00886695/2025-42
Interessado: Guilherme Lana Pimenta



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

trabalho energia coração

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

APRESENTAÇÃO



Fonte: PBH/PRODABEL

Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III, não admitida para a via específica, referente a um empreendimento a ser instalado na Avenida Doutor Hans Peter Kiernff, nº 8, no Bairro Santa Cecília. A solicitação destina-se à atividade de "Comércio varejista de combustíveis líquidos para veículos automotores" (CNAE 473180001).

O logradouro principal do endereço oficial do imóvel, Avenida Doutor Hans Peter Kiernff, bem como a via lateral, Rua Montepio, são classificadas pela legislação vigente como Vias de uso Preferencialmente Residencial – VR. A permissividade viária destas vias, por regra geral, não admite a instalação de atividades do Grupo III.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

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;

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

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;

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

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

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

LEGISLAÇÃO

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, bem como permissão de exercício de atividade não Admitida em logradouro, 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;

(...)

§ 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.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

SOLICITAÇÃO

No requerimento apresentado, o solicitante justifica a excepcionalidade argumentando que, embora o endereço oficial recaia sobre uma via VR, o imóvel é contíguo ao corredor viário da Avenida Senador Levindo Coelho, classificada como Via de Caráter Misto (VM).

O requerente sustenta que a implantação do posto atende à população local e aos usuários de passagem do eixo viário de maior capacidade, sem induzir deslocamentos longos ou desvios para dentro do bairro residencial. Argumenta-se ainda que o projeto é de baixa permanência e pequena escala edificada (área construída de aproximadamente 118,15 m²), mitigando interferências nas vias locais.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

SOLICITAÇÃO

Quanto às repercussões negativas previstas no Anexo XIII da Lei 11.181/19 para a atividade (atração de veículos, riscos de segurança, efluentes e ruídos) , o empreendedor informa que serão adotadas as devidas medidas mitigadoras, tais como controle de acessos, prevenção a incêndio e sistemas de controle de efluentes e resíduos, a serem detalhadas e fiscalizadas no curso do licenciamento ambiental.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

ANÁLISE SUPLAN

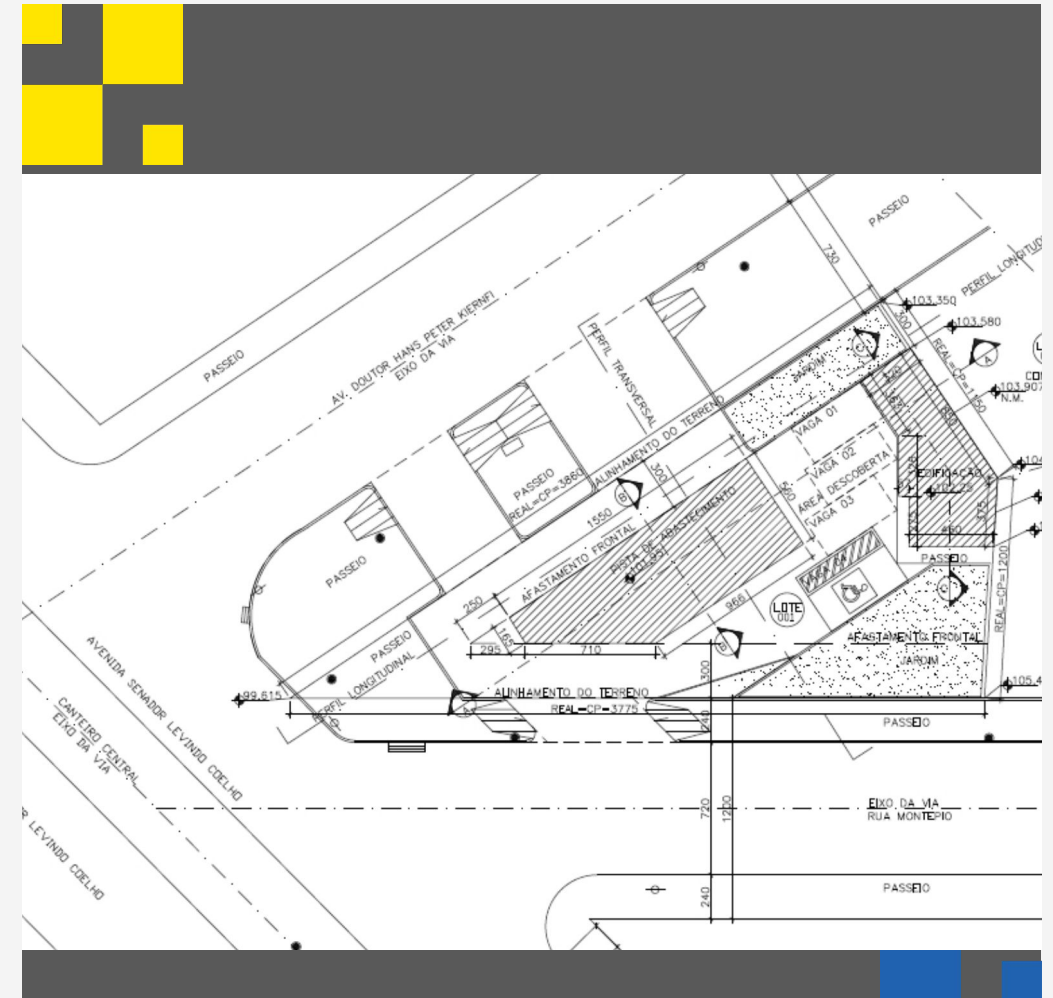


Observa-se que, funcionalmente, o empreendimento ancora-se na dinâmica da Avenida Senador Levindo Coelho. O fluxo de veículos que acessará o posto é, predominantemente, o fluxo passante deste corredor arterial, e não o tráfego local das ruas residenciais adjacentes. O acesso e a operação do empreendimento tendem a se dar pela lógica do corredor misto, utilizando os trechos das vias VR (Hans Peter Kiernff e Montepio) apenas nos metros estritamente lindeiros ao lote, sem, via de regra, demandar circulação interna pelo bairro residencial.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

Ademais, ao considerar o porte do empreendimento - uma edificação de 118,15 m² em um terreno de uso de aproximadamente 354 m² - constata-se que se trata de uma atividade de escala reduzida, compatível com serviços de apoio ao bairro e ao corredor viário, não se configurando como um polo gerador de tráfego de grande magnitude que pudesse descaracterizar a vizinhança.



AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

ANÁLISE SUPLAN

A existência de outros equipamentos de comércio e serviços no entorno imediato (supermercado e outro posto em raio próximo) reforça a vocação daquela interseção específica para o uso misto, consolidando uma transição suave entre o corredor de tráfego e a zona residencial. Portanto, não se vislumbra razão técnica para crer que a implantação resulte em descaracterização do caráter residencial das vias lindeiras, visto que o empreendimento se volta predominantemente para a via arterial.

Ressalta-se que as questões relativas a impactos a serem objeto de medidas mitigadoras e compensatórias deverão ser objeto de análise e definição de condicionantes durante o processo de Licenciamento Ambiental, fase distinta e posterior a esta autorização urbanística.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando a situação geográfica do lote, que embora tenha frente para vias VR, integra-se funcionalmente ao corredor viário de Caráter Misto (VM) da Avenida Senador Levindo Coelho;

Considerando que a escala reduzida do empreendimento e sua localização de borda minimizam o impacto na circulação das vias estritamente residenciais;

Este parecer técnico recomenda ao COMPUR o deferimento do pedido de flexibilização para autorizar a atividade de Comércio varejista de combustíveis (CNAE 473180001), classificada no Grupo III, no local pleiteado, nos termos do art. 83 §2º da Lei 11.181/19, condicionada à aprovação nos processos de licenciamento ambiental e de edificações pertinentes.



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

trabalho energia coração