

PBH.GOV.BR

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM)

Via: Rua Professor Nelson de Sena, 04, Bairro Aeroporto

Nº do Processo: 31.00922567/2025-43

Interessado: Carlos Alberto de Souza Vianna



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

APRESENTAÇÃO



Fonte: PBH/PRODABEL, Google

Trata-se de avaliação técnica destinada a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP) no âmbito do processo nº 31.00922567/2025-43, que trata da solicitação de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM), de trecho da Rua Professor Nelson de Sena, compreendido entre a Rua General Aranha e a Rua Professor Jerson Martins, no Bairro Aeroporto, Regional Pampulha.

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

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.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

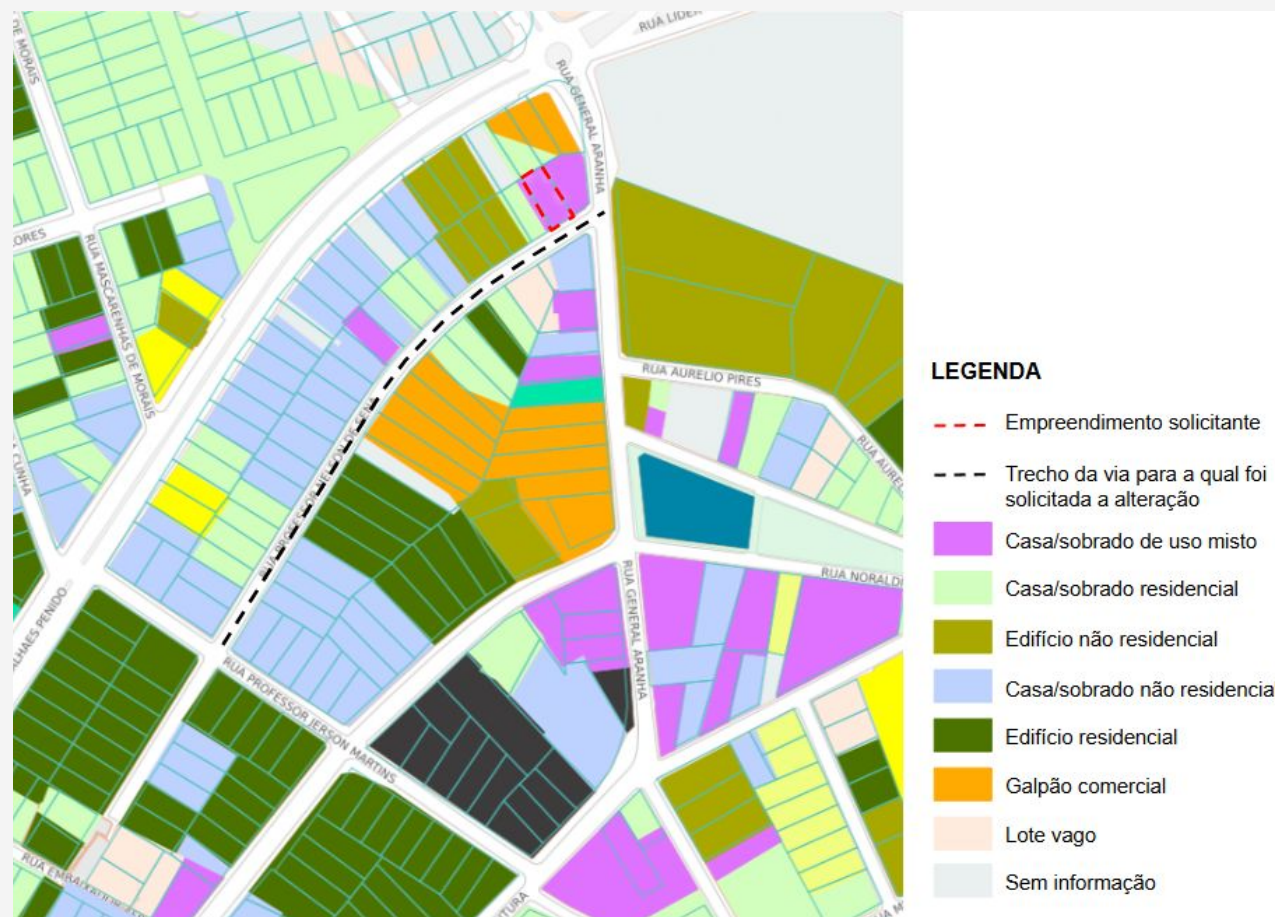
O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Professor Nelson de Sena, entre a Rua General Aranha e a Rua Prof. Jerson Martins, no lote 005 do quarteirão 315, zona fiscal 339. O requerente solicita a alteração da permissividade viária deste trecho, justificando que é necessário promover a atualização da classificação da via com relação à dinâmica urbana atualmente existente, considerando a concentração e/ou diversidade de atividades exercidas no local e características físicas e geométricas da via, pois esta incompatibilidade gera entraves para regularização dos empreendimentos, geração de empregos e dinamização da economia local.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

Com base na camada de Tipologia de Uso e Ocupação disponível no BHMap, observa-se que o primeiro quarteirão da Rua Prof. Nelson de Sena apresenta usos diversificados com predominância dos não residenciais.

O segundo quarteirão da via é composto majoritariamente por edifícios residenciais.



Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

Categoria	Uso	Nº de lotes	Porcentagem	TOTAL
Residencial	Casa/sobrado residencial	10	23,26%	15 lotes 34,89%
	Edifício residencial	5	11,63%	
Não residencial	Casa/sobrado de uso misto	3	6,98%	26 lotes 60,47%
	Edifício não residencial	3	6,98%	
	Casa/sobrado não residencial	16	37,21%	
	Galpão comercial	4	9,30%	
Outros	Lote vago	1	2,32%	2 lotes 4,64%
	Sem informação	1	2,32%	

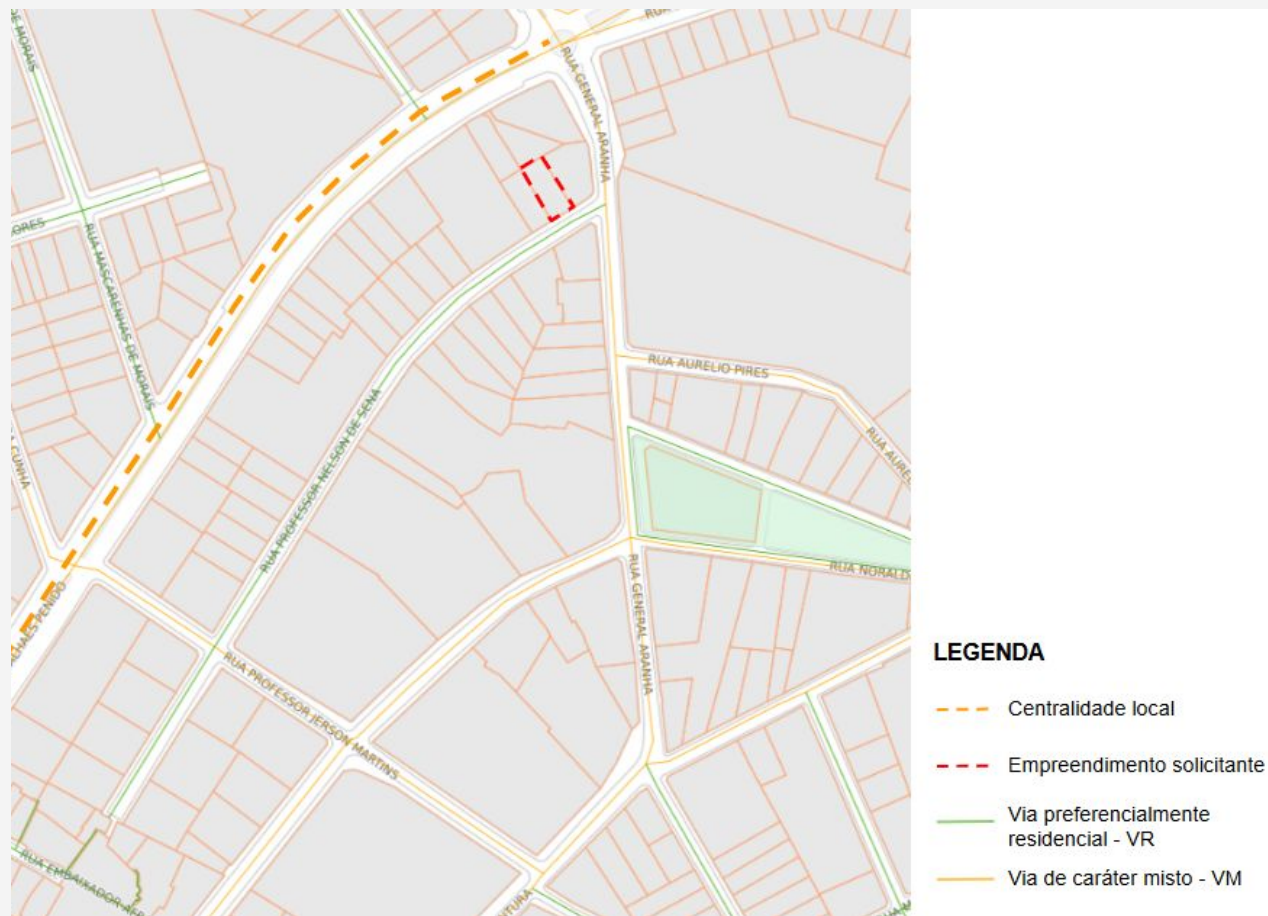
Distribuição dos usos conforme número de lotes aprovados no trecho de via para a qual foi solicitado alteração de permissividade.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

As vias adjacentes possuem usos diversificados, similares ao trecho onde o imóvel objeto da solicitação se situa, a exemplo das ruas General Aranha e Prof. Jerson Martins, e da Av. Prof. Magalhães Penido, que é uma Centralidade local.

Todas elas já possuem classificação de Via de Caráter Misto, conforme indicado na camada de Permissividade Geral de Uso.



Detalhe da camada de Permissividade Geral de Uso disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante, com destaque para a Centralidade local.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 01 - uso não residencial / Direita: lote 03 - uso misto

A análise das imagens do Google Street View de 2024 permite confirmar a heterogeneidade funcional da via, com concentração de usos comerciais e mistos no primeiro trecho da via, compreendido entre a Rua General Aranha e a Rua Prof. Jerson Martins, onde se insere o imóvel solicitante, como registrado nas imagens a seguir, deste trecho da via:

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 01 - uso não residencial / Direita: lote 05 (imóvel solicitante) - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 02 - vago / Direita: lotes 09, 11 e 13 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 04 - uso residencial / Direita: lotes 09, 11 e 13 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 06 - uso residencial / Direita: lote 15 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 08 - uso residencial / Direita: lote 17 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 12 - uso misto / Direita: lote 21 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lotes 14, 16 e 18 - uso misto / Direita: lote 23 - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 20 - sem informação / Direita: lotes 25, 27, 29, 31, 33 e 35 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lotes 22, 25, 27 e 29 - uso residencial / Direita: lote 37 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lote 41 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lotes 47 e 49A - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, a análise técnica dos documentos e a realidade urbanística do local, bem como a proximidade do trecho com uma Centralidade local, a DUEP manifesta-se **favorável** à solicitação de alteração da Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM) no trecho da Rua Professor Nelson de Sena compreendido entre a Rua General Aranha e a Rua Prof. Jerson Martins.

É o parecer, que submetemos à aprovação do Conselho.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA