

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Professor Nelson de Sena, no Bairro Aeroporto, Regional Pampulha

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

Localização referente à solicitação: Trecho entre a Rua General Aranha e a Rua Professor Jerson Martins

Responsável Técnico: Mariana da Matta Pedrosa

Introdução e Argumentação

Este relatório técnico destina-se 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.

Considerações e Análise

O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Professor Nelson de Sena, entre a Rua General Aranha e a Rua Professor 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.

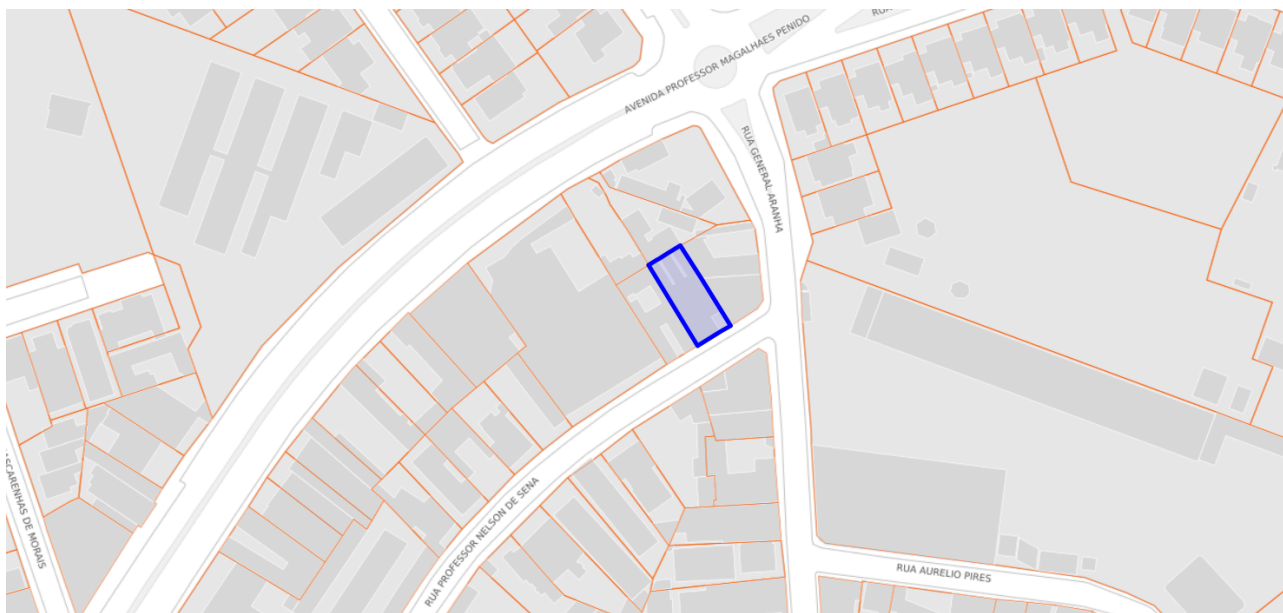


Imagem 01 - Imóvel objeto da solicitação de alteração de permissividade

Com base na camada de Tipologia de Uso e Ocupação disponível no BHMap (Imagem 02), observa-se que o primeiro quarteirão da Rua Prof. Nelson de Sena apresenta usos diversificados com predominância dos não residenciais, conforme contabilizado na Tabela 01. O segundo quarteirão da via é composto majoritariamente por edifícios residenciais.

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 (Imagem 03). Todas elas já possuem classificação de Via de Caráter Misto, conforme indicado na camada de Permissividade Geral de Uso (Imagem 03).

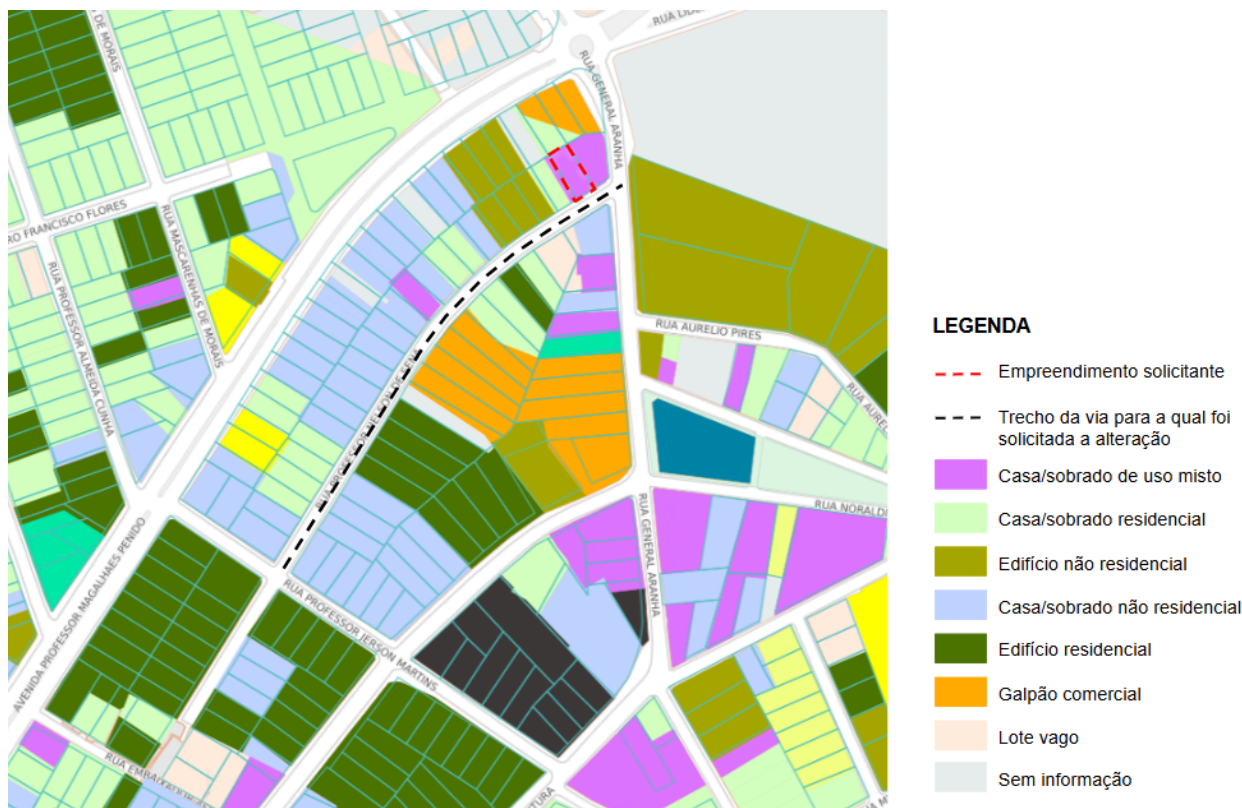
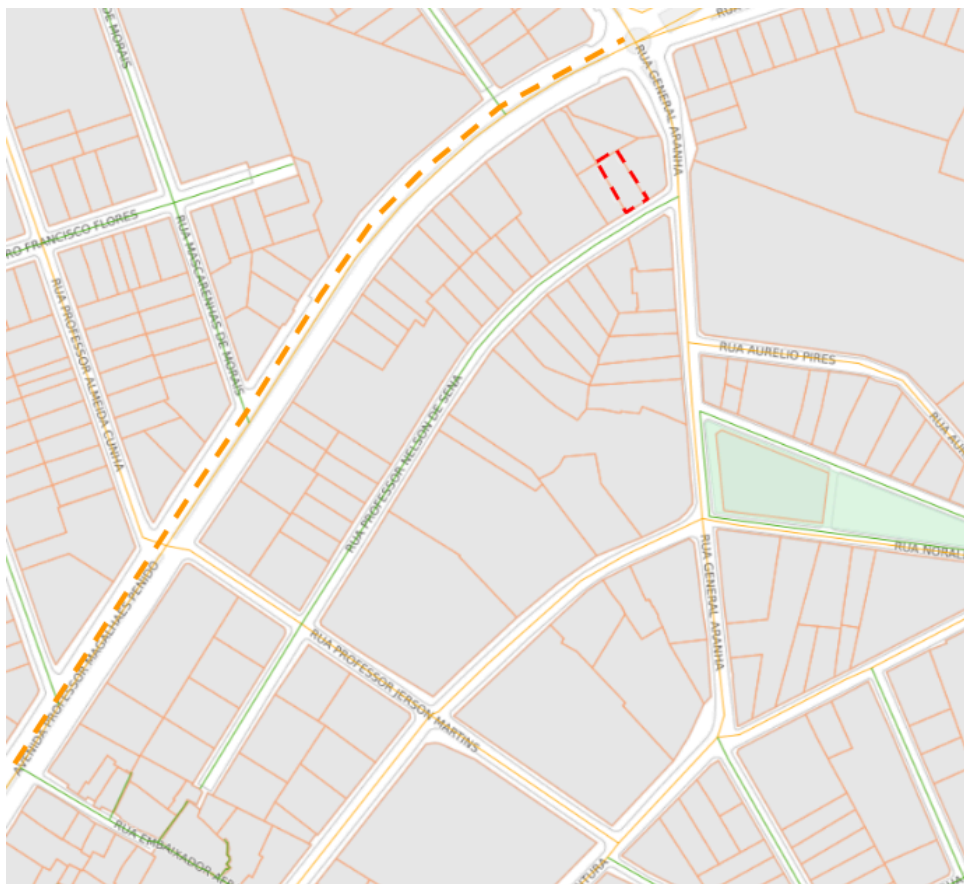


Imagem 02 - Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

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%	

Tabela 01 - Distribuição dos usos conforme número de lotes aprovados no trecho de via para a qual foi solicitado alteração de permissividade.



LEGENDA

- Centralidade local
- Empreendimento solicitante
- Via preferencialmente residencial - VR
- Via de caráter misto - VM

Imagem 03 - 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.

A análise das imagens do Google Street View de 2024 confirma o padrão de ocupação descrito. Observa-se uma 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. No segundo trecho verifica-se a concentração de edificações residenciais, mantendo-se um caráter predominantemente habitacional.

Essa distribuição de usos evidencia a heterogeneidade funcional da via, como registrado nas imagens a seguir, do primeiro trecho da via:



Imagem 04 - Esquerda: lote 01 - uso não residencial / Direita: lote 03 - uso misto

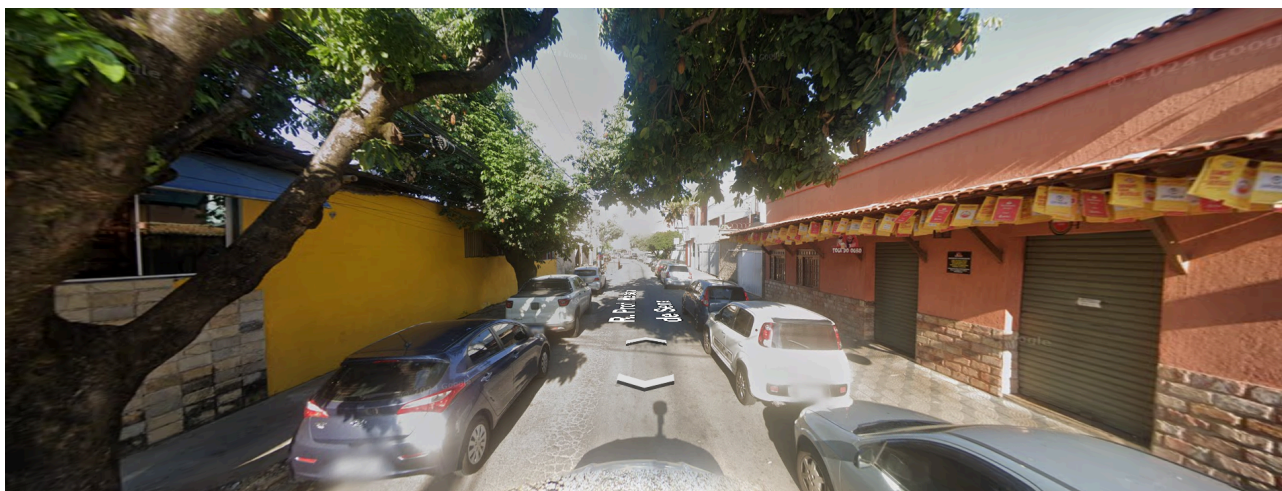


Imagem 05 - Esquerda: lote 01 - uso não residencial / Direita: lote 05 (imóvel solicitante) - uso misto



Imagem 06 - Esquerda: lote 01 - uso não residencial / Direita: lote 07 - uso residencial



Imagem 07 - Esquerda: lote 02 - vago / Direita: lotes 09, 11 e 13 - uso não residencial



Imagem 08 - Esquerda: lote 04 - uso residencial / Direita: lotes 09, 11 e 13 - uso não residencial



Imagem 09 - Esquerda: lote 06 - uso residencial / Direita: lote 15 - uso não residencial



Imagem 10 - Esquerda: lote 08 - uso residencial / Direita: lote 17 - uso residencial



Imagem 11 - Esquerda: lote 10 - uso residencial / Direita: lote 19 - uso residencial



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



Imagem 13 - Esquerda: lotes 14, 16 e 18 - uso misto / Direita: lote 23 - uso misto



Imagem 14 - Esquerda: lotes 14, 16 e 18 - uso misto / Direita: lotes 25, 27, 29, 31, 33 e 35 - uso não residencial



Imagem 15 - Esquerda: lote 20 - sem informação / Direita: lotes 25, 27, 29, 31, 33 e 35 - uso não residencial



Imagem 16 - Esquerda: lotes 22, 25, 27 e 29 - uso residencial / Direita: lotes 25, 27, 29, 31, 33 e 35 - uso não residencial

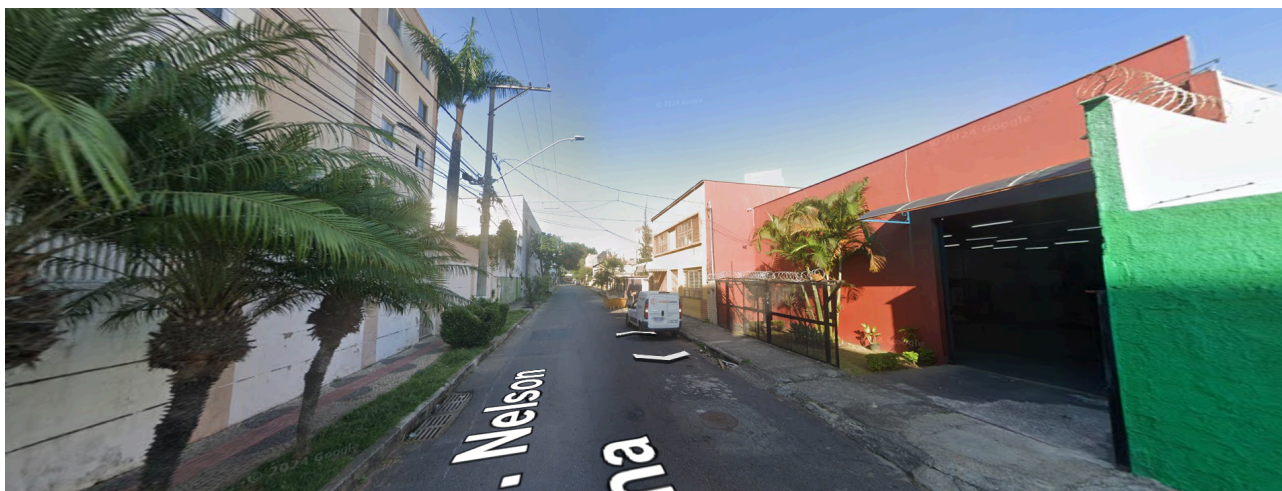


Imagem 17 - Esquerda: lotes 22, 25, 27 e 29 - uso residencial / Direita: lote 37 - uso não residencial



Imagem 18 - Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lote 39 - uso residencial



Imagem 19 - Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lote 41 - uso residencial

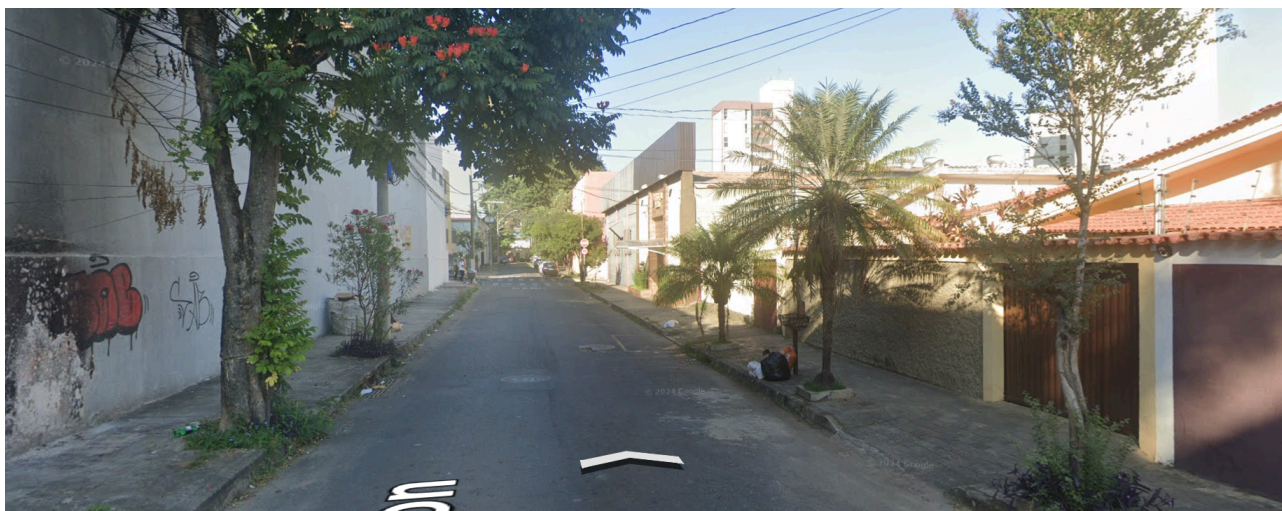


Imagem 20 - Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lote 43 - uso residencial



Imagem 21 - Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lote 45 - uso residencial



Imagem 22 - Esquerda: lotes 31, 33, 35 e 37 - uso não residencial / Direita: lotes 47 e 49A - uso não residencial

Conclusão:

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.

Belo Horizonte, 10 de dezembro de 2025

Mariana da Matta Pedrosa
Arquiteta e Urbanista
Diretoria de Urbanismo e Espaço Público
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

11 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em quarta-feira, 10 de dezembro de 2025 às 08:58

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer Técnico Suplan_31.00922567_2025-43.pdf

