



BELO HORIZONTE

P R E F E I T U R A

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE ESPECÍFICA DE USO

**Rua das Canárias - Bairro Santa Amélia -
Regional Pampulha**



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

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

APRESENTAÇÃO

- **R. das Canárias**, Bairro Santa Amélia, regional Pampulha
- Classificação viária: **Via Coletora Primária**
- Permissividade Específica: **PEP I**
- Largura: **Aprox. 16,55m**



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

Trata-se de proposta de alteração da **permissividade específica de uso** de trecho da Rua das Canárias, situado entre a Rua do Mel e a Avenida Ministro Guilhermino de Oliveira **de PEP I para PEP III**.

A requerente argumenta que Rua das Canárias atua como um **eixo de circulação fundamental para o bairro**, conectando áreas comerciais e servindo de ligação estratégica entre vias de grande relevância regional.

Argumenta ainda que, embora o empreendimento original tenha sido construído sob uma legislação que garantia viabilidade de funcionamento, “**as mudanças normativas de 2019 impuseram restrições que desconsideram a realidade comercial consolidada**, gerando prejuízos econômicos e impedindo a dinamização do setor de serviços na região”.

Atualmente, o imóvel abriga atividade de Clubes Sociais, Desportivos e Similares; porém, **a interessada busca viabilizar a locação do imóvel para a instalação de Templo Religioso (atividade de Grupo II)**, uso este que é **vedado pela permissividade específica vigente (PEP I)**.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

O trecho em análise está inserido na **Área de Diretrizes Especiais (ADE) Pampulha**, onde o uso do solo é regido por permissividades específicas (PE) e não pelas categorias de permissividade gerais (VR, VM, VNR) definidas pelo Art. 176 da Lei 11.181/19.

O Art. 206 da mesma lei assim define (grifo nosso):

Art. 206 - As ADEs São Bento, Mangabeiras, Belvedere, Belvedere III, Pampulha, Santa Tereza e Cidade Jardim têm classificação específica para suas vias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, dispostas no Anexo VII desta lei, sendo:

I - vias com permissividade específica São Bento - Pesb;

II - vias com permissividade específica Mangabeiras - PEM;

III - vias com permissividade específica Belvedere - PEB;

IV - vias com permissividade específica Pampulha - PEP;

V - vias com permissividade específica Santa Teresa - Pesat;

VI - vias com permissividade específica Cidade Jardim - PECJ.

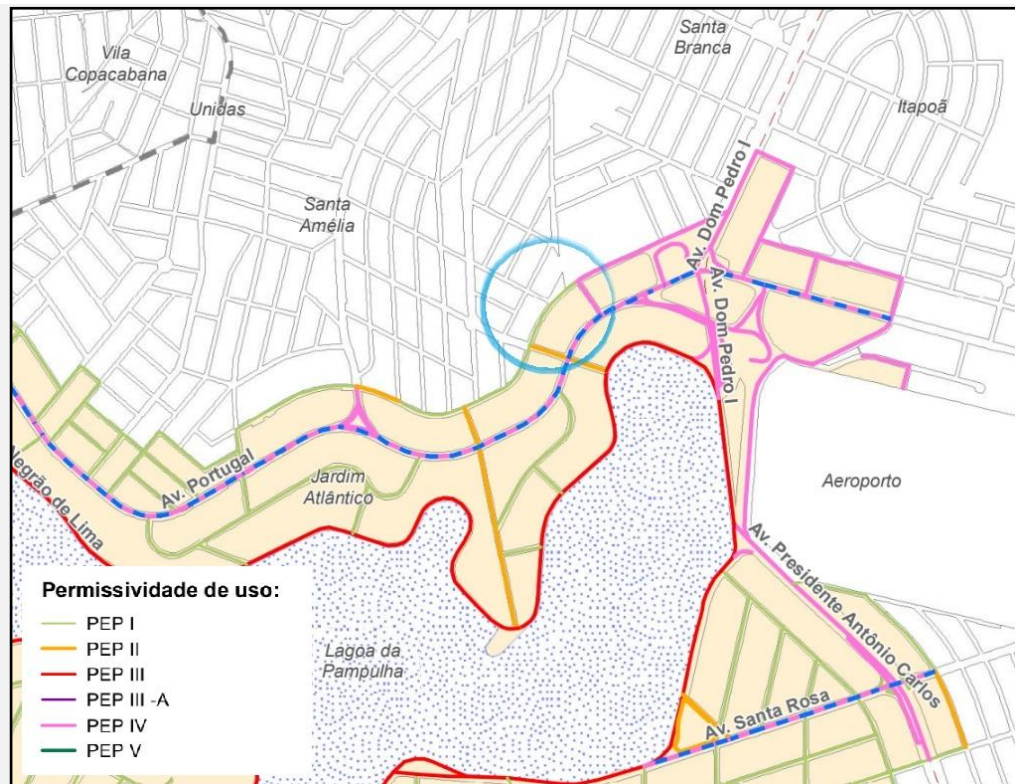
*§ 1º - A permissividade de usos nas ADEs referenciadas no caput deste artigo é determinada pela conjugação da classificação das vias incluída no **Anexo VII desta lei com as listagens constantes do Anexo XIII desta lei.***

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

O trecho em análise encontra-se classificado como **PEP I**, a categoria mais restritiva, que visa manter a predominância residencial e limitar impactos urbanísticos.

A imagem ao lado é um **detalhe do anexo VII da Lei 11.181/2019**, demonstrando a permissividade específica para as vias da ADE Pampulha, inclusive a R. das Canárias (trecho em análise em destaque, círculo em azul).

Observa-se que existem trechos da R. das Canárias classificados como PEP I, PEP II e PEP IV.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE

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 transcrito 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;

(...)

*Art. 362 - O Executivo poderá encaminhar projeto de lei relativo à **ampliação da permissividade de usos não residenciais e ao acréscimo de novas atividades econômicas admitidas nas ADEs** antes do prazo previsto para a revisão desta lei.*

*Parágrafo único - As alterações nas normas relativas à permissividade de usos não residenciais nas ADEs deverão ser **elaboradas de forma compartilhada com a sociedade civil.***

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

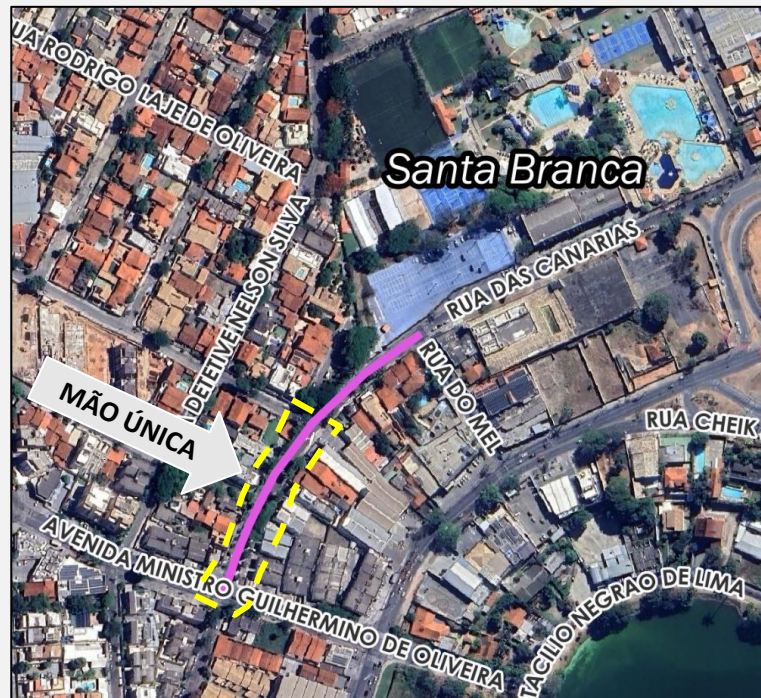
- A Rua das Canárias é classificada como **Coletora Primária**, configurando importante conexão entre a Av. D. Pedro I (Bairro Santa Branca) e a Av. Guarapari (bairro Santa Amélia);
- Uso predominantemente residencial, mas há **uso não-residencial consolidado**, como no sistema viário adjacente;
- Equipamentos importantes, como a **Sede Campestre do Cruzeiro Esporte Clube**, bem como estabelecimentos comerciais e institucionais de menor porte, **incluindo um templo religioso**, localizado no trecho em análise.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

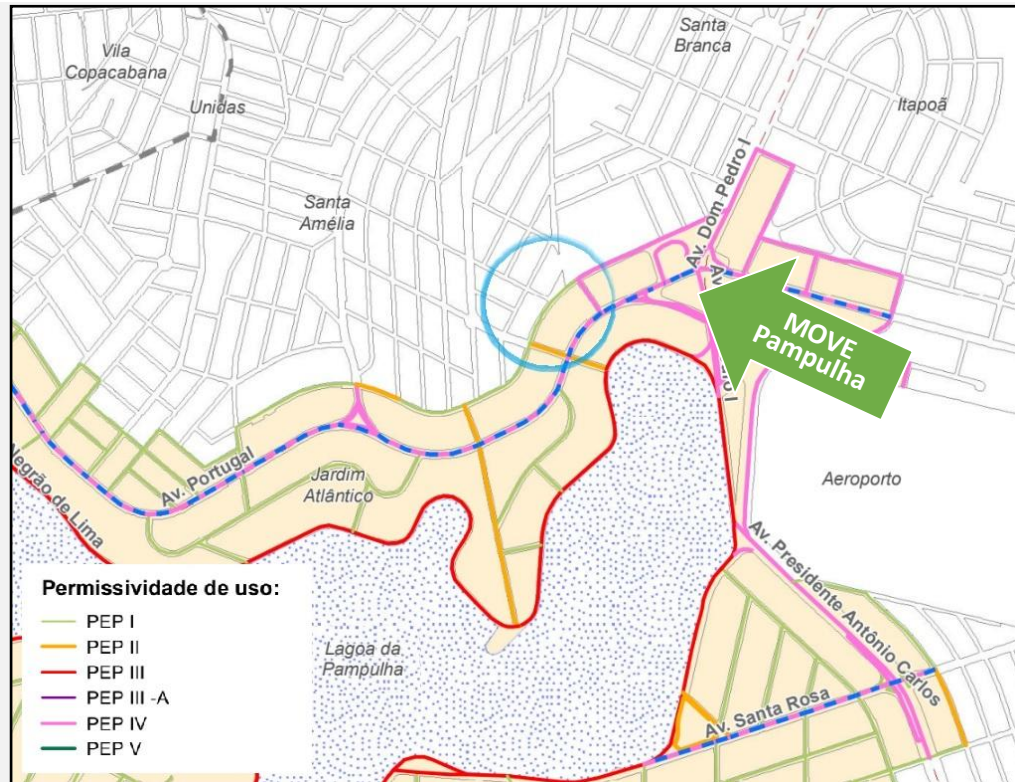
- A via possui geometria adequada ao uso, possuindo largura de 16,55m no trecho em análise, o que permite a existência de faixas de estacionamento público, **facilitando o acesso de usuários com menor impacto na operação do tráfego local;**
- O trecho em análise **opera em mão única** entre a Rua das Castanheiras e Av. Ministro Guilhermino de Oliveira, com conversão livre à direita e à esquerda para a avenida, o que é favorável à circulação de veículos e **minimiza conflitos com as interseções e conversões.**



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

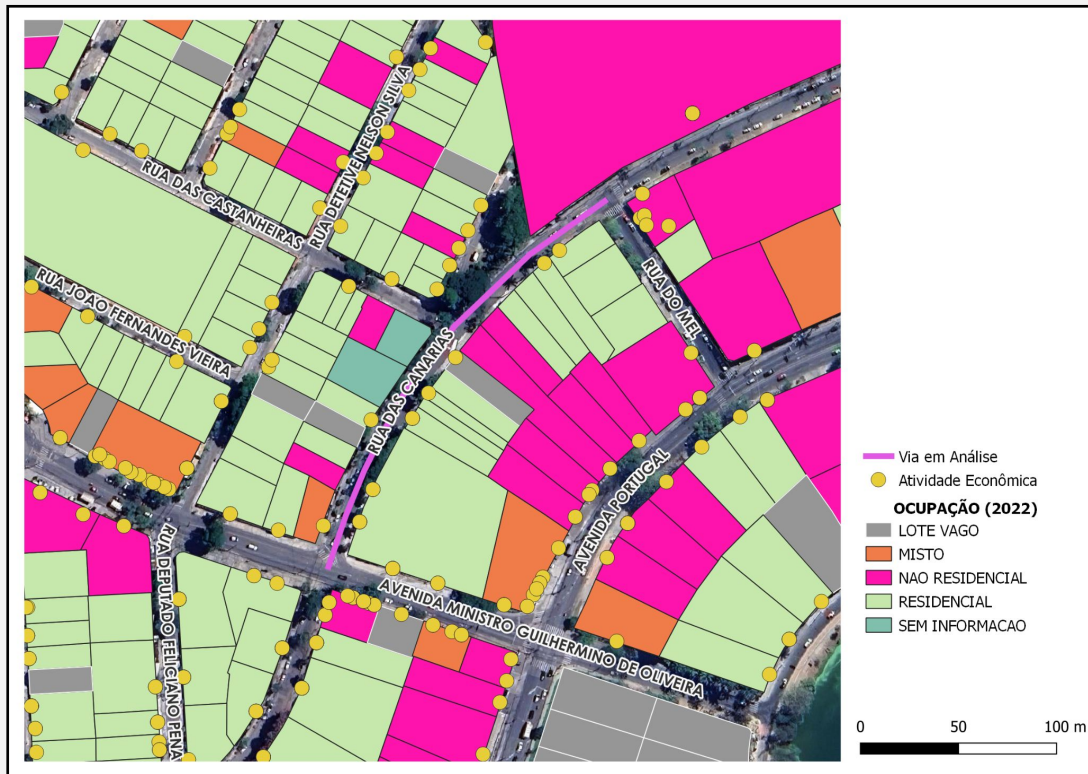
- Amplo acesso ao sistema de transporte público, proximidade com a Estação MOVE Pampulha, um dos maiores terminais de transporte público do município;
- Trecho imediatamente lindeiro (entre a Av. Dom Pedro I e a Rua do Mel) possui classificação **PEP IV**, sendo **significativamente mais permissivo** ao admitir atividades dos grupos I a III.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

- Há presença **consolidada e diversificada de estabelecimentos não residenciais** (clube, bares, restaurantes, hortifruti, templo religioso, entre outros);
- Multiplicidade de usos configura um **ambiente de caráter misto**, onde as atividades comerciais **convivem diretamente com o uso residencial**;
- A imagem ao lado demonstra a **ocupação de cada lote na área de análise** (dados de 2022), bem como a distribuição de estabelecimentos comerciais registrados:



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

A sexta edição da **Conferência Municipal de Política Urbana (VI CMPU)**, realizada em 2022, tratou sobre assuntos relativos à **permissividade de usos não residenciais nas Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)**, inclusive na ADE Pampulha.

Alguns trechos da Rua das Canárias, distintos do trecho em análise neste parecer, foram objeto de na VI CMPU, onde se **reconheceu que a via possui trechos com realidades distintas** e que as propostas de ampliação de permissividade (Propostas 15 e 16) visavam adequar a lei à **função de articulação entre as avenidas Dom Pedro I e Portugal**.

Como citado, há diferentes permissividades estabelecidas para trechos distintos do logradouro, em conformidade com o uso, ambiência e características físicas. Contudo, percebe-se que **há pouca diferença quanto a essas características entre o trecho analisado e o trecho lindeiro**.

A permissividade do trecho em análise como PEP I cria uma **aparente descontinuidade normativa, uma vez que as características ambientais, geométricas e de uso são similares em comparação ao trecho lindeiro**.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

O trecho analisado da Rua das Canárias, entre a Rua do Mel e a Av. Ministro Guilhermino de Oliveira, **apresenta intensa e diversificada atividade comercial e de serviços, consolidada ao longo do tempo.**

Observamos ainda que os trechos adjacentes ao trecho analisado, situados entre a Av. Dom Pedro I e a Rua do Mel, possuem classificação PEP IV, mais permissiva, o que **reforça e consolida o entendimento de que a permissividade PEP I não se adequa corretamente à realidade da via.**

A alteração da Permissividade Específica do trecho para PEP III pretendida **não acarreta prejuízo urbanístico.** Entendemos que a medida pode **ajustar o regramento urbanístico à dinâmica consolidada da área, promovendo segurança jurídica aos empreendimentos existentes e potencializando o desenvolvimento econômico local, em consonância com os princípios do Plano Diretor.**

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

Salientamos que, na hipótese de alteração da permissividade da via, o licenciamento de atividade estará condicionado à **observância e ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias** que, eventualmente, poderão ser estabelecidas no processo de licenciamento.

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



BELO HORIZONTE

P R E F E I T U R A