

PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 23 de Fevereiro de 2026.

REF: Processo 31.00933177/2025-14 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos de trecho da Rua das Canárias, entre a Rua do Mel e a Av. Ministro Guilhermino de Oliveira , bairro Santa Amélia, regional Pampulha.

Requerente: SIRLEI DE MOURA SCHRODER

1. Apresentação

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.**



Figura 1: Situação do trecho analisado

A requerente fundamenta sua solicitação na premissa de que a 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.

SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Av. Álvares Cabral, nº 217 | 14º andar | Belo Horizonte - MG | CEP: 30170-000
Tel.: (31)3246-0022 – suplan@pbh.gov.br



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).

2. Análise

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.

Dessa forma, o anexo VII da Lei 11.181/19 apresenta a permissividade específica de uso para cada ADE.

O trecho em análise encontra-se classificado como PEP I, a categoria mais restritiva, que visa manter a predominância residencial e limitar impactos urbanísticos. O Anexo XII da Lei 11.181/19 apresenta a listagem de atividades admitidas em cada via quanto à permissividade específica. A imagem a seguir é um detalhe do anexo VII, demonstrando a permissividade específica para as vias da ADE Pampulha, inclusive a R. das Canárias (trecho em análise em destaque, círculo em azul).

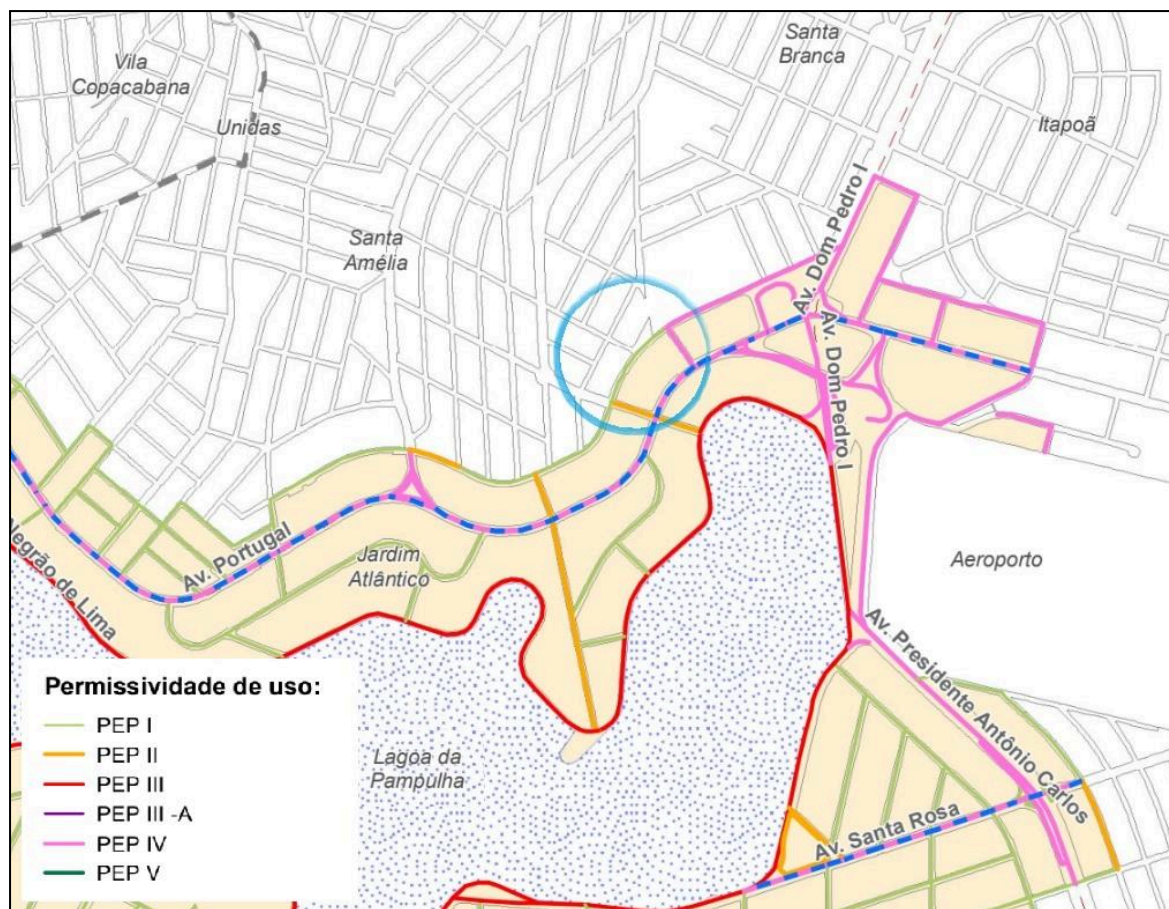


Figura 2: Permissividade de Uso para a R. das Canárias e sistema viário adjacente.

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

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.

Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas / geométricas, a ambiência e uso existente no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de alteração de classificação quanto à permissividade de uso.

Características Geométricas

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). A via apresenta uso predominantemente residencial, mas há uso não-residencial consolidado, como no sistema viário adjacente. A rua abriga 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.

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.

A via possui amplo acesso ao sistema de transporte público, sendo atendida por linhas de ônibus alimentadoras. Destaca-se também sua proximidade com a Estação MOVE Pampulha, um dos maiores terminais de transporte público do município. Tal conectividade justifica a instalação de usos não-residenciais que demandam acesso qualificado de pedestres, preferencialmente através do transporte coletivo.

Observa-se também que o 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.

Uso e Ocupação

No que tange a ambiência e ao uso existente, vistoria realizada comprova a argumentação do requerente. A presença consolidada e diversificada de estabelecimentos não residenciais (tais como clube, bares, restaurantes, hortifruti, e mesmo um templo religioso, próximo à interseção com a Av. Ministro Guilhermino Oliveira) corrobora o relato apresentado. Essa multiplicidade de usos configura um ambiente de caráter misto, onde as atividades comerciais convivem diretamente com o uso residencial.

A imagem a seguir demonstra a ocupação de cada lote na área de análise (dados de 2022), bem como a distribuição de estabelecimentos comerciais registrados, inclusive empreendedores individuais:

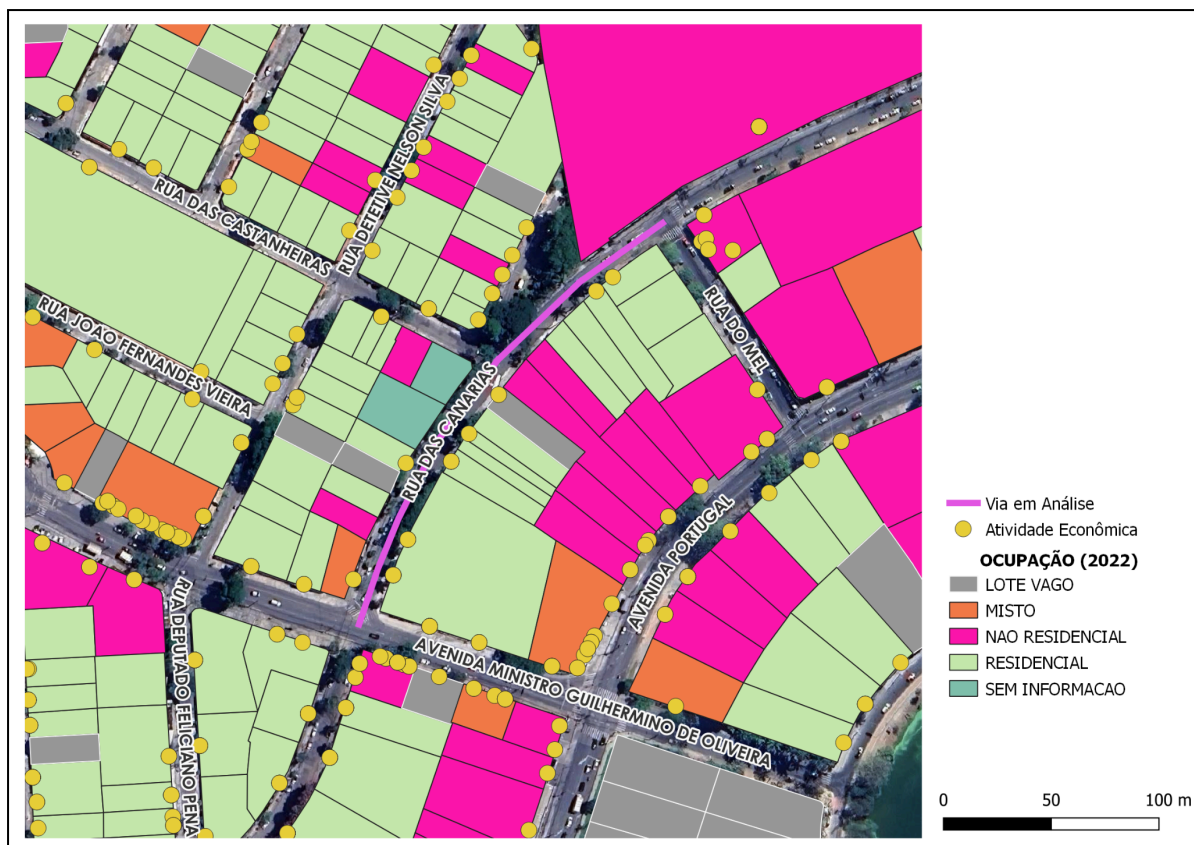


Figura 3: Uso e ocupação do solo e Atividade Econômica na área em estudo

ADEs na VI Conferência Municipal de Política Urbana (CMPU)

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 discussão no Grupo de Trabalho 2 (GT2) da VI CMPU, onde se reconheceu que a via possui trechos com realidades distintas e que a proposta de ampliação de permissividade (Propostas 15 e 16) visava adequar a lei à função de articulação entre as avenidas Dom Pedro I e Portugal.

Como demonstrado na Figura 2 acima, 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 limdeiro.

A permissividade do trecho em análise, entre a Rua do Mel e a Av. Ministro Guilhermino de Oliveira, como PEP I cria uma aparente descontinuidade normativa, uma vez que as características ambientais, geométricas e de uso são similares em comparação ao trecho limdeiro.



3. Conclusão

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, a análise técnica dos documentos e da realidade urbanística do local evidencia que o trecho 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.

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.**

Thiago Medeiros de Castro Silva – BM 102.803-9
Geógrafo
Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 23 de fevereiro de 2026 às 13:45

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

04 - Alteracao de Permissividade Viaria - Rua das Canarias - CETTAS.pdf

