

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Francisco Spino, 227, no Bairro São Bernardo, Regional Norte

Estabelecimento: Rua Francisco Spino, 227

Localização referente à solicitação: Trecho entre as ruas Libânia Pena e Cecília Pinto

Introdução e Argumentação

Trata-se de avaliação técnica destinada a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP/SUPLAN) no âmbito do processo nº 31.00259032/2026-70, que trata da solicitação de alteração de Permissividade Viária (de Via Preferencialmente Residencial - VR - para Via de Caráter Misto - VM) da Rua Francisco Spino, compreendida entre as ruas Libânia Pena e Cecília Pinto, no Bairro São Bernardo, Regional Norte.

Considerações e Análise

O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Francisco Spino, compreendida entre as ruas Libânia Pena e Cecília Pinto, no lote 012 do quarteirão 022, zona fiscal 901 (Imagem 01). O requerente solicita a alteração da permissividade viária deste trecho, justificando pela necessidade de 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. Informa adicionalmente que o intuito é contribuir com a regularidade das atividades que são exercidas na via identificada para fomentar a economia e o lazer local dos moradores.

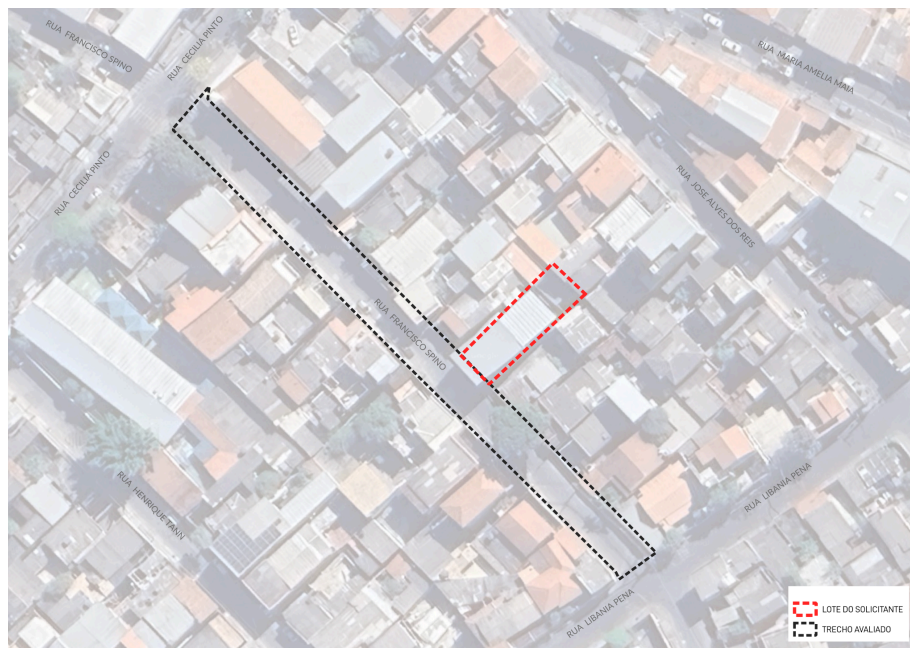


Imagem 01 - Imóvel objeto da solicitação de alteração de permissividade

A análise da camada Tipologias de Ocupação 2022 do BHMAP (Imagem 02) permite constatar a homogeneidade funcional da via, com preponderância do uso residencial em praticamente toda sua extensão, à exceção de alguns lotes em um dos lados da via e na esquina com a Rua Cecília Pinto.

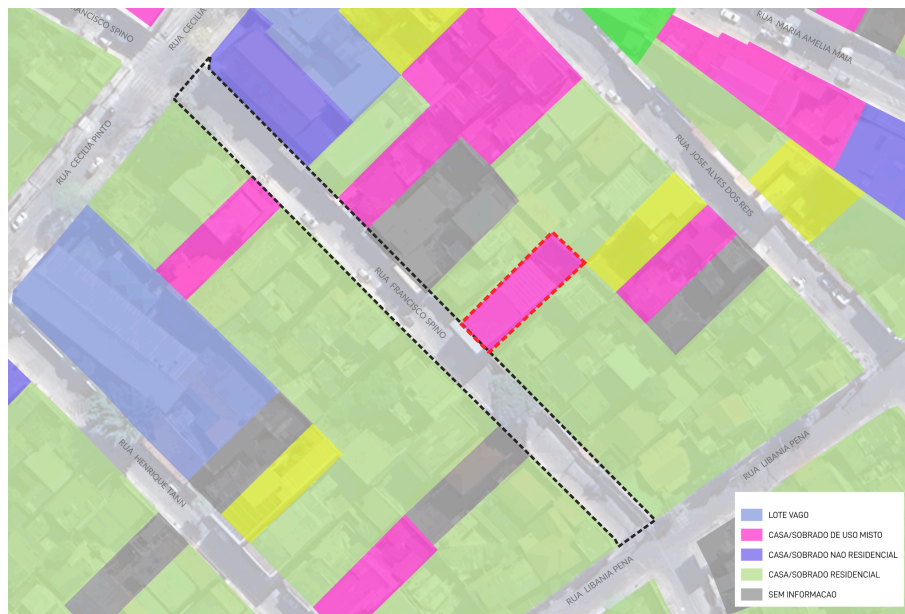


Imagem 02 - Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante

Além disso, a análise da camada Permissividade Geral de Uso do BHMAP (Imagem 03), permite aferir a continuidade do uso residencial no restante da via com algumas vias de caráter misto, atuando como suporte qualificado a este uso na região. É importante destacar a distribuição dos usos e tipologias residenciais em comparação aos demais no trecho analisado conforme na tabela abaixo.

Categoria	Uso	Nº Lotes	Porcentagem	Total
Residencial	Casa / Sobrado	17	70,83%	70,83%
Não Residencial	Casa / Sobrado	3	12,50%	29,17%
Misto	Casa / Sobrado	2	8,33%	
Outros	Casa / Sobrado	2	8,33%	

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



Imagem 03 - Permissividade Geral de Uso (BH Map) no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

A análise das imagens do Google Street View de 2024 (imagens 04 a 08) confirma o padrão de ocupação descrito de concentração de edificações residenciais.



Imagem 04 - Igreja na esquina da Rua Francisco Spino com a Rua Cecília Pinto



Imagem 05 - Usos residenciais na Rua Francisco Spino.



Imagem 06 - Imóvel do requerente (Chico Spino)



Imagem 07 - Uso residencial junto à esquina da Rua Francisco Spino com a Rua Libânia Pena

Conclusão:

A partir dos dados apresentados, a DUEP/SUPLAN manifesta-se **desfavorável** à solicitação de alteração da Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Francisco Spino (trecho entre as ruas Libânia Pena e Cecília Pinto). Observamos que existe alguma atividade econômica no referido trecho, mas pelo porte, pela distribuição e relação com o espaço público não promovem justificativa para uma alteração de Permissividade Viária. Entendemos que a característica residencial, presente na via e que se estende aos trechos lindeiros ao recorte analisado, ainda é predominante e deve ser resguardada. Acreditamos que com o incremento de atividades e a sua relação maior com a dinâmica com espaço público, possam dar suporte a uma reavaliação de alteração de permissividade no futuro.

Este é o nosso parecer, o qual submetemos à aprovação do Conselho.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026.

Mauro Cesar da Silva Ribeiro

Arquiteto e Urbanista

Diretoria de Urbanismo e Espaço Público - DUEP/SUPLAN

Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

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

Certificado de assinaturas gerado em quarta-feira, 15 de abril de 2026 às 08:55

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

Parecer Técnico Suplan_31.00259032_2026-70.pdf

