

PBH.GOV.BR

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

LAPIDO TECNOMECANICA LTDA

Nº do Processo: 31.00348835/2026-98

Interessado: Eduardo Jose Lapido Lourenco Rodrigues

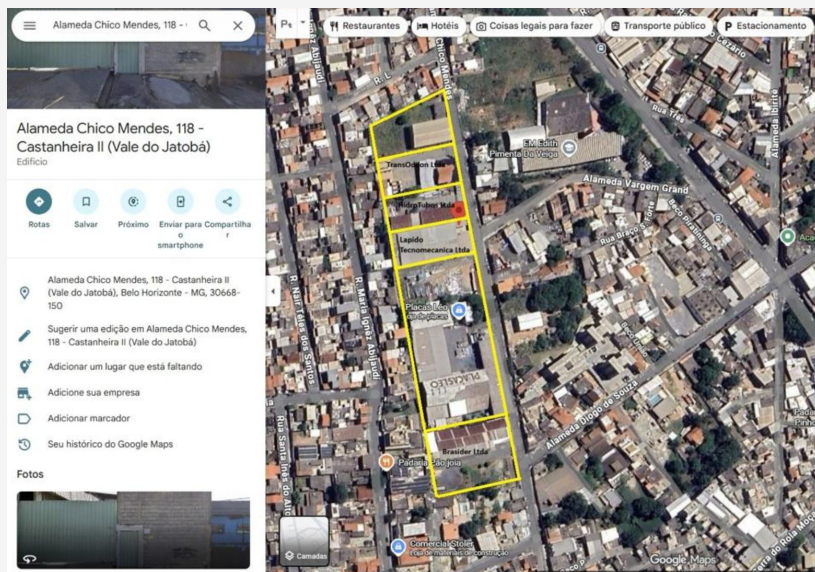


**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

APRESENTAÇÃO



Fonte: Constante no protocolo, extraído do Google Maps

- Trata-se de proposta de Autorização para Exercício de Atividades do Grupo III, não admitidas para a via específica, decorrente da Consulta de Viabilidade MGP2600433727, para empreendimento existente com área edificada de 1.800,00 m² e área utilizada de 1.800,00 m², localizado na Alameda Chico Mendes, nº 118, no Bairro Castanheira.
- A solicitação destina-se à regularização das atividades de Serviços de tratamento e revestimento em metais (CNAE 2539-0/02) e Manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras (CNAE 3311-2/00), bem como atividades auxiliares de código B e C enquadradas como Grupo III.
- O empreendimento, segundo o protocolo, possui caráter técnico/industrial leve e funciona de 07:00 às 18:00, atuando no local ininterruptamente há mais de 30 anos (desde 30/08/1996).

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

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;

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

LEGISLAÇÃO

De acordo com o Art. 174 da mesma lei, os usos não residenciais são classificados, de acordo com o potencial de geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I - grupo I - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - grupo II - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - grupo III - atividades potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas;

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

LEGISLAÇÃO

O Anexo XIV da Lei 11.181/19, por sua vez, estabelece a localização de usos por grupo e por classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais da seguinte forma:

ANEXO XIV – LOCALIZAÇÃO DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR	A	AC	NA	NA
VM	A	AC	AC	NA
VNR	A	AC	AC	AC

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

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.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

SOLICITAÇÃO

A via de acesso ao empreendimento (Alameda Chico Mendes) é classificada como Via Preferencialmente Residencial - VR, que não admite atividades do Grupo III em lotes com frente para esta via.

A permissividade viária VR não denota exclusividade residencial, mas preferência. Do ponto de vista técnico-urbanístico, é fundamental avaliar as características físicas, geométricas, a evolução, a ambiência do entorno e o equilíbrio ambiental das estruturas preexistentes, para subsidiar decisão do COMPUR sobre eventual permissão para o uso pretendido.

O empreendimento atua no local desde 1996, com ocupação predominantemente industrial preexistente no trecho, dividindo espaço com infraestruturas vizinhas de mesma natureza.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

ANÁLISE SUPLAN

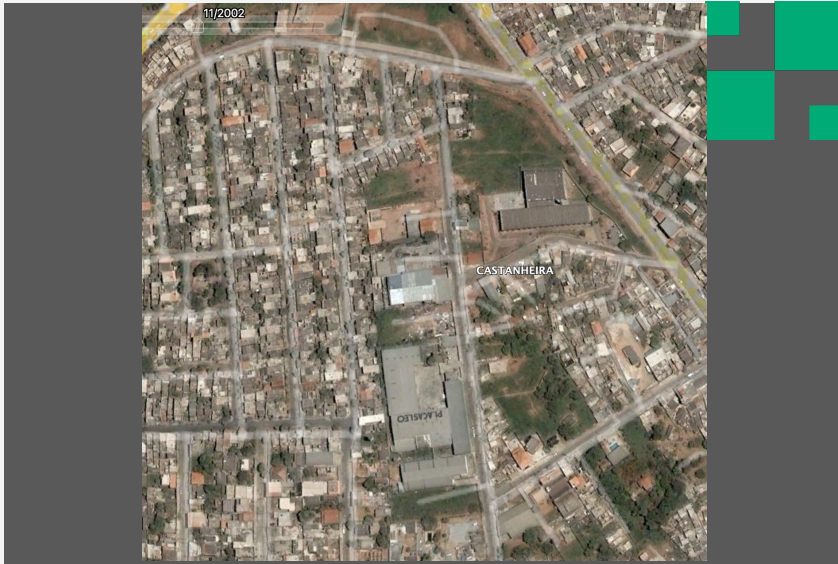


Imagem de satélite da região em 2002.
Fonte:Maxar Technologies 2026, via Google Earth

Conforme BHMap, o terreno repousa nas zonas de Ocupação Moderada 2 (OM-2) e Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1), lindeiro à ZEIS-2. Tais zonas não vedam peremptoriamente os fluxos adjacentes quando demonstrado o equilíbrio ambiental das estruturas preexistentes (fundadas antes das vedações correntes).

As potenciais externalidades (tráfego, atração de pessoas/insumos, emissão de gases/ruídos) estão contidas nas medidas mitigadoras apresentadas e compromissadas pelo empreendedor.

Imagens de satélite desde 2002 indicam que o caráter industrial de ocupação da via se verifica continuamente desde então.

AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

A via apresenta características de ocupação predominantemente industrial preexistente, com densidade habitacional esparsa entre grandes galpões. A autorização não resulta em descaracterização do caráter da via.

Características físicas: trecho com infraestrutura consolidada, compatível com atividades propostas sem alteração do caráter viário.



AUTORIZAÇÃO PARA EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DO GRUPO III

CONCLUSÃO SUPLAN

Entendemos que é possível admitir o exercício das atividades do Grupo III solicitadas no local.

Considerando a documentação, o extenso histórico de estabilidade funcional (mais de 30 anos), a ocupação industrial preexistente e as medidas mitigadoras implementadas (internalização de atividades, sistemas filtrantes, etc.), as atividades apresentam compatibilidade com a dinâmica urbana da região sem prejudicar o caráter da via.

Recomenda-se o DEFERIMENTO do pedido de autorização para os CNAEs 2539-0/02 e 3311-2/00 (Grupo III), e atividades auxiliares de código B e C, com fundamento no art. 83, §2º, da Lei 11.181/19, condicionada à execução das medidas mitigadoras.



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

trabalho energia coração