



PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 01 de Julho de 2026.

REF: Processo 31.00483687/2026-86 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Rua Caetano Vasconcellos, bairro Bela Vitória, regional Nordeste.

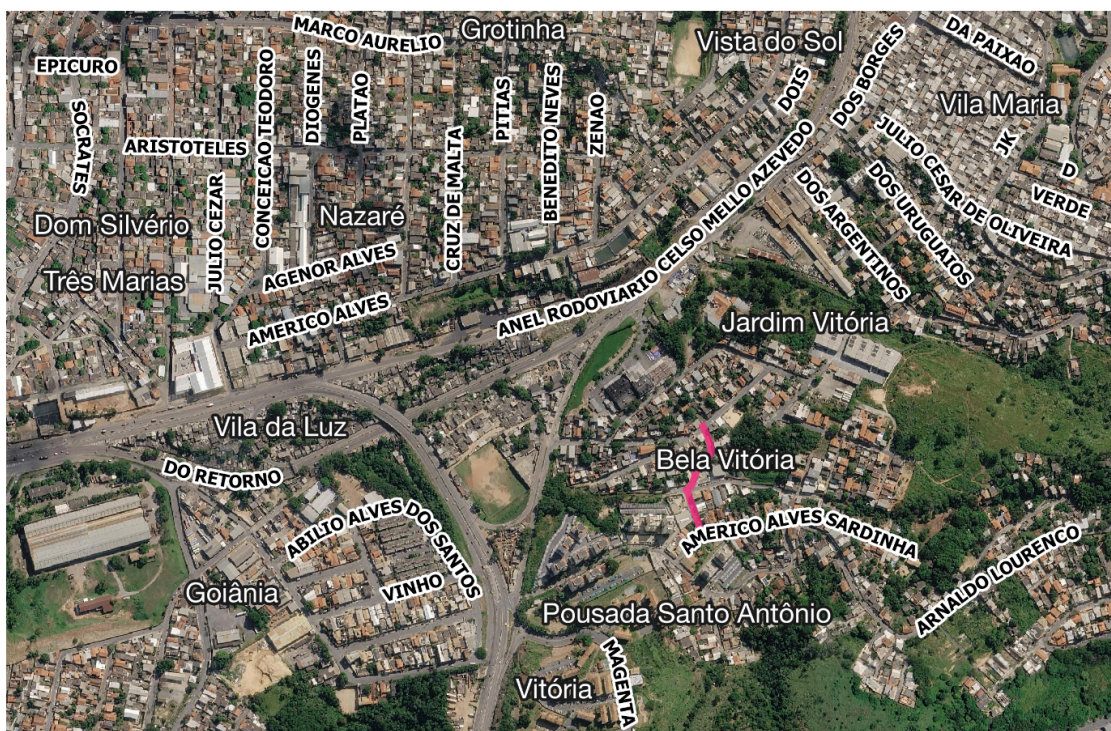
Requerente: Gabinete da Vereadora Professora Nara

1. Apresentação

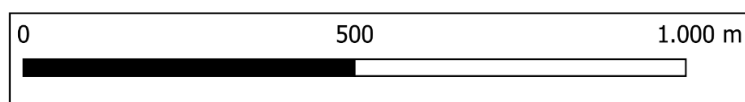
Trata-se de proposta de alteração da permissividade de uso da Rua Caetano Vasconcellos, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM).

A solicitação fundamenta-se no relato de moradores de que a dinâmica urbana da via tem passado por transformações, com a presença de atividades comerciais e de serviços que atendem a região. Argumenta-se que a classificação atual não refletiria a realidade de uso consolidado, gerando a necessidade de adequação para garantir segurança jurídica aos empreendedores e fortalecer o desenvolvimento local.

A Rua Caetano Vasconcellos localiza-se no Bairro Bela Vitória, na Regional Nordeste, nas imediações do Anel Rodoviário, ao qual se conecta por meio da Ligação BR-262 – Sabará.



— Via em Análise





2. Análise

Foram considerados os dispositivos legais que regem a classificação das vias quanto à permissividade de uso.

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;

III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.

O Anexo XIV da mesma Lei apresenta os grupos de usos admitidos para cada permissividade:

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

O Art. 174 da mesma Lei assim descreve os grupos de atividades:

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;

IV - grupo IV - atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

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 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;

(...)

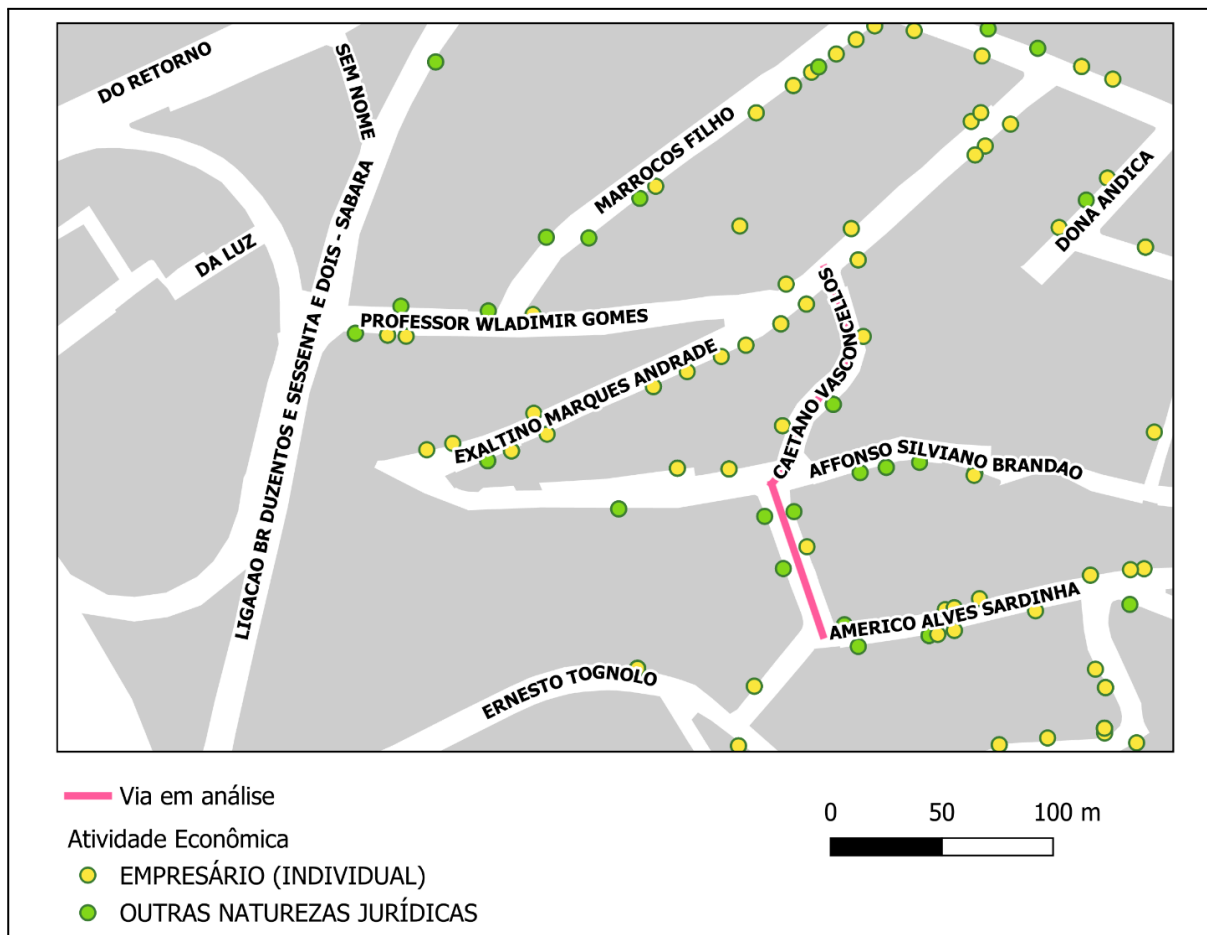
Do ponto de vista técnico, é importante que se avaliem as características físicas / geométricas, a ambiência e uso existente no entorno, o sistema viário lindeiro e o potencial impacto na circulação de uma via ou trecho, para que se estabeleça possibilidade técnica de alteração de classificação quanto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

Quanto às características físicas e geográficas, a Rua Caetano Vasconcellos localiza-se no Bairro Bela Vitória, na Regional Nordeste. O bairro situa-se nas imediações do Anel Rodoviário, sendo o sistema viário interno conectado à rodovia através da Ligação BR-262 – Sabará, classificada como via coletora. Todo o sistema viário interno do bairro é composto por vias locais.

Quanto às características físicas da via, observamos que a mesma é estreita, com largura média de aproximadamente 12m, o que justifica sua classificação como via local. Não há estacionamento regulamentado na via, mas observa-se veículos estacionados, o que compromete o fluxo de veículos. Os passeios são estreitos.

No que tange à ambiência e ao uso atual do solo, observa-se que a Rua Caetano Vasconcellos possui ocupação majoritariamente residencial de baixa densidade. Identifica-se um número extremamente reduzido de imóveis destinados a atividades econômicas em comparação ao uso residencial predominante. Segundo os bancos de dados municipais referentes a atividade econômica, existem sete empresas registradas com sede na via, quatro das quais são empreendedores individuais.

A imagem a seguir demonstra a distribuição de estabelecimentos registrados:



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, apesar do pleito para alteração para Via de Caráter Misto (VM) visando a dinamização econômica, a via mantém características de sistema viário local e uso predominantemente residencial de baixa densidade.

Diferentemente de casos onde a multiplicidade de usos já se encontra diversificada e consolidada em trechos com maior capacidade de suporte, a Rua Caetano Vasconcellos apresenta poucos estabelecimentos não residenciais e características geométricas incompatíveis com atividades econômicas de maior impacto. A classificação como Via Preferencialmente Residencial (VR) se apresenta condizente com a função de apoio ao cotidiano da vizinhança imediata

Diante do exposto, este parecer é **desfavorável à alteração da permissividade de uso do trecho supracitado.**

Thiago Medeiros de Castro Silva – BM 102.803-9

Geógrafo

Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano