

PBH.GOV.BR

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

Via: Avenida Fleming, 995 - Bairro dos Bandeirantes

Nº do Processo: 31.00502536/2026-25

Interessado: Ronaldo Carvalho Dias



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

APRESENTAÇÃO



Fonte: GOOGLE EARTH - 2026

Trata-se da avaliação da alteração da Permissividade Viária da **Avenida Fleming**, no trecho compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, no Bairro dos Bandeirantes, Regional Pampulha, passando de **PEP II** (via com permissividade específica Pampulha – Grau II) para **PEP IV** (via com permissividade específica Pampulha – Grau IV).

O requerente informa que o local já apresenta uso predominantemente comercial e de serviços, caracterizado pela ampla diversidade de estabelecimentos, e destaca que a via possui intensa circulação de veículos e é atendida regularmente por diversas linhas de transporte coletivo.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

LEGISLAÇÃO

O processo de atualização de classificações viárias quanto à permissividade de uso, é regido pelo Plano Diretor Municipal, Lei 11.181/2019, segundo o artigo 83, 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;

(...)

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE

O trecho em análise está inserido na ADE Bacia da Pampulha e na ADE Pampulha, sendo o uso do solo nesta última submetido a permissividades específicas (PE), conforme o art. 206 da Lei nº 11.181/2019.

Ressalta-se que o imóvel está localizado em área limítrofe da ADE Pampulha, de modo que os lotes lindeiros à via, no mesmo lado do imóvel, estão sujeitos às permissividades específicas, enquanto os lotes do lado oposto são regidos pelas permissividades gerais (VR, VM e VNR), previstas no art. 176 da Lei 11.181/2019.

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;
- II - 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

ANÁLISE

A imagem ao lado apresenta um recorte do Anexo VII.9A, que demonstra as permissividades específicas aplicáveis às vias inseridas na ADE Pampulha.

A Avenida Fleming, classificada como via coletora, possui permissividades PEP II e PEP II-A nos lotes inseridos na ADE Pampulha, enquanto os lotes lindeiros à via, mas fora dos limites da ADE possuem permissividade de uso VM.

A Rua Estanislau Fernandes, também via coletora possui permissividade PEP IV nos lotes inseridos na ADE e VM nos demais. Já a Avenida Novara, integralmente inserida na ADE Pampulha, possui permissividade PEP I.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CARACTERÍSTICAS

A Avenida Fleming apresenta largura aproximada de 25 metros e integra o itinerário de algumas linhas de transporte coletivo, contando com pontos de embarque e desembarque distribuídos ao longo do logradouro.

A via possui áreas destinadas ao estacionamento em ambos os lados, além de um canteiro central, junto ao qual foi implantada uma ciclovia.

No lado oposto ao empreendimento, foi identificada, ainda, vaga de carga e descarga na via.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

VISTA GERAL DA VIA



Vista geral da Avenida Fleming, no trecho em análise, destacando-se a ciclovia implantada junto ao canteiro central e as faixas de estacionamento localizadas em ambos os lados da via (Fonte: Arquivo Pessoal)

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

Foi identificado um projeto licenciado para o local objeto da solicitação. Trata-se de um projeto de uso misto, com baixa parcial concedida para as 10 unidades não residenciais que estão voltadas para a Av. Fleming (as unidades residenciais são acessadas pela via existente ao fundo do lote). Consta no projeto a indicação de uma vaga interna de carga e descarga, contribuindo para a mitigação de possíveis impactos no tráfego local.

O passeio apresenta boas condições de circulação e acessibilidade, com 3 m de largura, sem obstáculos, além de meio-fio e sarjeta adequados. Destaca-se ainda que em frente ao empreendimento, o afastamento frontal é ajardinado, com iluminação própria, que contribui para a qualificação do espaço urbano, o conforto e a segurança dos pedestres.

A comparação com registros de 2019 evidencia que a implantação do empreendimento também contribuiu, em parte, para a melhoria do espaço público no local.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO DO PASSEIO



Vista do passeio - Set/2019



Vista do passeio - Ago/2026



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

VIAS DO ENTORNO

A Av. Novara, é uma via larga, com passeios ajardinados e ocupada com edificações de uso residencial. As atividades econômicas licenciadas para o local, quando existentes, correspondem a Microempreendedores Individuais (MEIs).

Rua Estanislau Fernandes apresenta condições de infraestrutura viária mais precárias, caracterizadas por passeios estreitos, com aproximadamente 1,30 m de largura, e pela ausência de áreas destinadas ao estacionamento ao longo da via.

Ainda assim a referida via possui permissividade viária superior àquela atualmente atribuída ao trecho em análise da Avenida Fleming, podendo receber atividades de maior impacto urbanístico, porém com características muito inferiores em relação à Av. Fleming.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

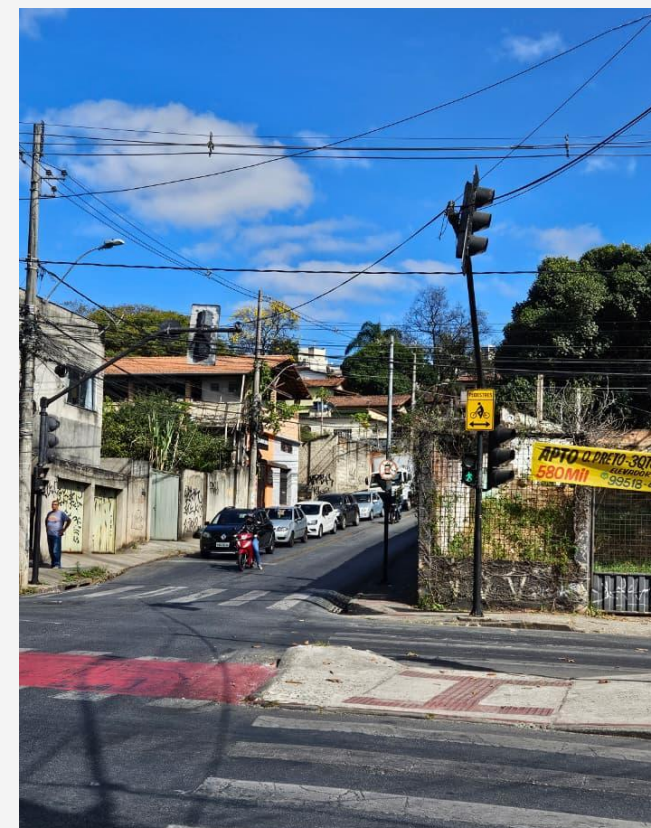
VIAS DO ENTORNO



Vista da Av. Novara, a partir da esquina com a Avenida Fleming.



Vista da Rua Estanislau Fernandes, a partir da esquina com a Avenida Fleming



Vista da Rua Estanislau Fernandes, a partir da Av. Fleming, do lado oposto ao trecho em análise.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO

Foi realizada uma análise da camada “Tipologias de Ocupação” disponível no BHMAP, referente aos anos de 2017, 2018, 2020 e 2022 e foi possível verificar a evolução da ocupação na área evidenciando a heterogeneidade de usos que se mantém inclusive nos dias atuais.

De acordo com o histórico de tipologia e ocupação, no trecho em análise, predominam usos residenciais nos imóveis com frente para a Avenida Novara e a Rua Estanislau Fernandes, enquanto aqueles voltados exclusivamente para a Avenida Fleming apresentam histórico predominantemente não residencial.

Em vistoria ao local verificou-se a manutenção dessa heterogeneidade de usos.

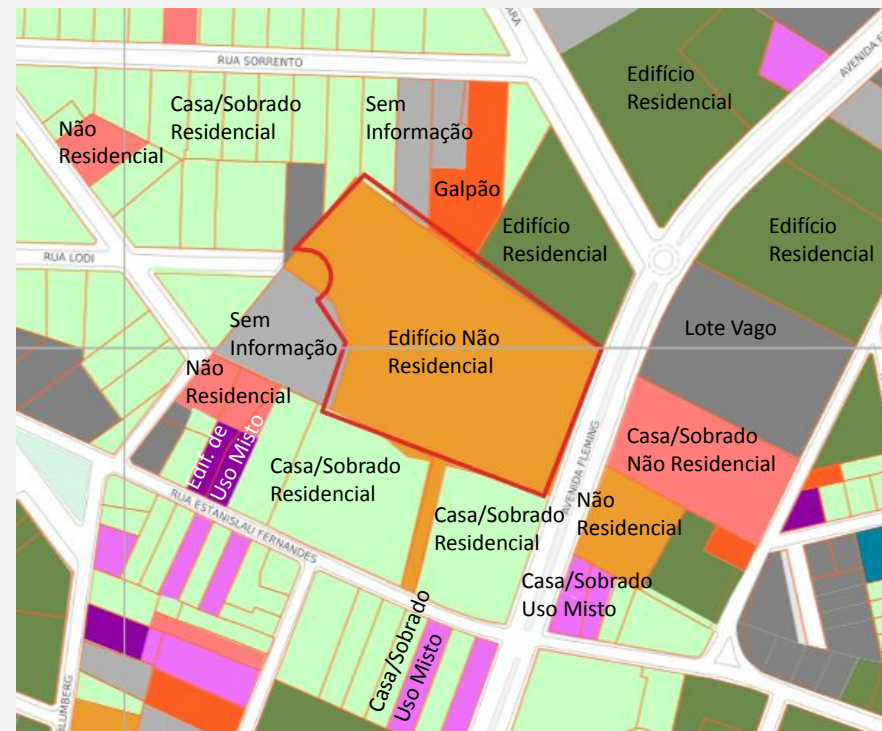
As imagens a seguir, com o histórico de ocupação da área, ilustram estas características.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO



Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2017 (BH Map)



Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2018 (BH Map)



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO

com base no exposto, considerando os critérios aplicáveis à alteração da permissividade de usos não residenciais, a análise técnica da documentação apresentada, as características físicas e a realidade urbanística do local, bem como a proximidade com via de características físicas inferiores às do trecho em análise e que já possui permissividade de uso PEP IV, **entende-se tecnicamente viável a alteração da Permissividade Viária para PEP IV** (via com permissividade específica Pampulha Grau IV), no trecho da Avenida Fleming compreendido entre a Rua Estanislau Fernandes e a Avenida Novara, de modo a adequá-la às características e à dinâmica de uso e ocupação existentes em seu entorno.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA