

PBH.GOV.BR

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

Via: Rua Eurípedes Trindade Rezende, 61– Rafa Car Oficina Mecânica LTDA

Nº do Processo: 31.00436408/2026-02

Interessado: Rafael Henrique Coelho da Silva

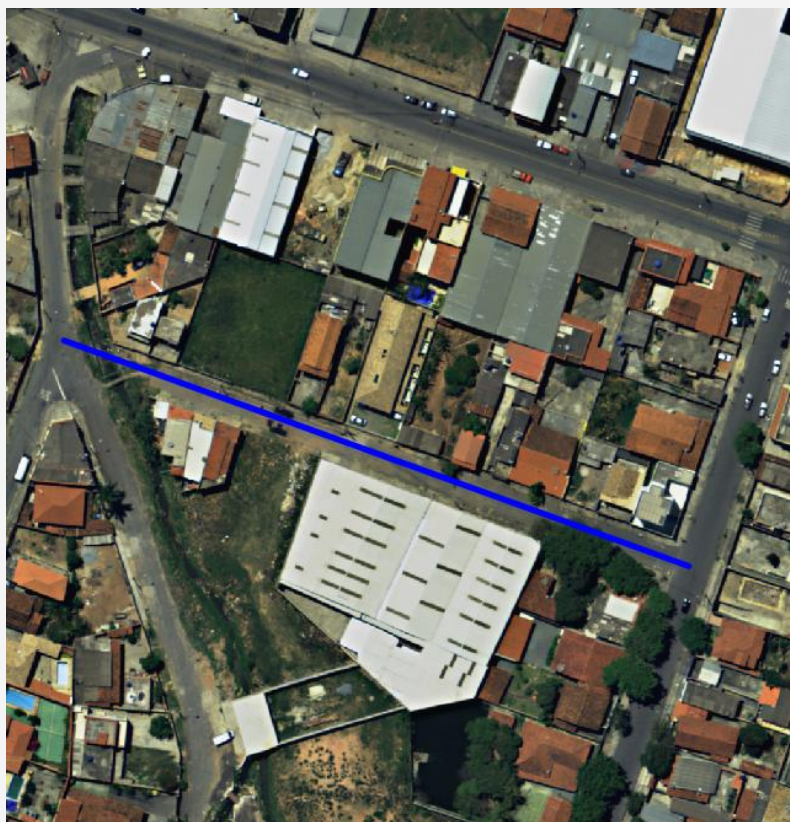


**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

APRESENTAÇÃO



A Rua Eurípedes Trindade Rezende está localizada no bairro Céu Azul, na Região Administrativa Venda Nova.

A via se desenvolve no sentido leste-oeste conectando-se apenas com a Rua Coronel Joaquim dos Santos e tem uma extensão total de cerca de 169 m.

No sentido oeste, a via é sem saída e termina diretamente no Córrego do Capão. Há uma passagem construída para pedestres, com piso de madeira. A largura média da via é de 11,45 m e ela opera em mão dupla.

Fonte: PBH/PRODABEL



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

Solicita-se a alteração da classificação quanto à permissividade da Rua Eurípedes Trindade Rezende, em toda sua extensão, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM).

O requerente afirma que a permissividade atual da via “impõe uma barreira desproporcional ao exercício da livre iniciativa, desconsiderando que o trecho analisado já possui uma vocação mista consolidada”.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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;

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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;

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

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.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

A rua Eurípedes Trindade Rezende, no trecho que abrange o empreendimento, é classificada como Via Local de uso Preferencialmente Residencial - VR, e portanto não admite as atividades de Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, exceto capotaria, com área superior a 500,00m² (cem metros quadrados), quando são classificadas como **grupo III pelo Anexo XIII da Lei 11.181/19**.

A permissividade viária VR estabelecida no Plano Diretor **não denota via exclusivamente residencial, e sim preferencialmente residencial**. 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 permissão de exercício de atividade.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

As vias classificadas como VR não são exclusivamente residenciais, mas preferencialmente residenciais. As atividades não residenciais são permitidas, porém limitadas àquelas compatíveis com os usos residenciais.

O imóvel do requerente é o único com atividade comercial nos 160 metros lineares da via. Todos os outros lotes são de uso residencial ou estão vagos. O imóvel possui área superior a 2300 m².

A alteração na permissividade de usos permitiria o funcionamento de atividades “potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental” como: comércio atacadista em geral, casas de shows, manutenção e reparação de máquinas, lojas de fogos de artifício com área de até 500m² e alguns estabelecimentos industriais como indústrias de material plástico.

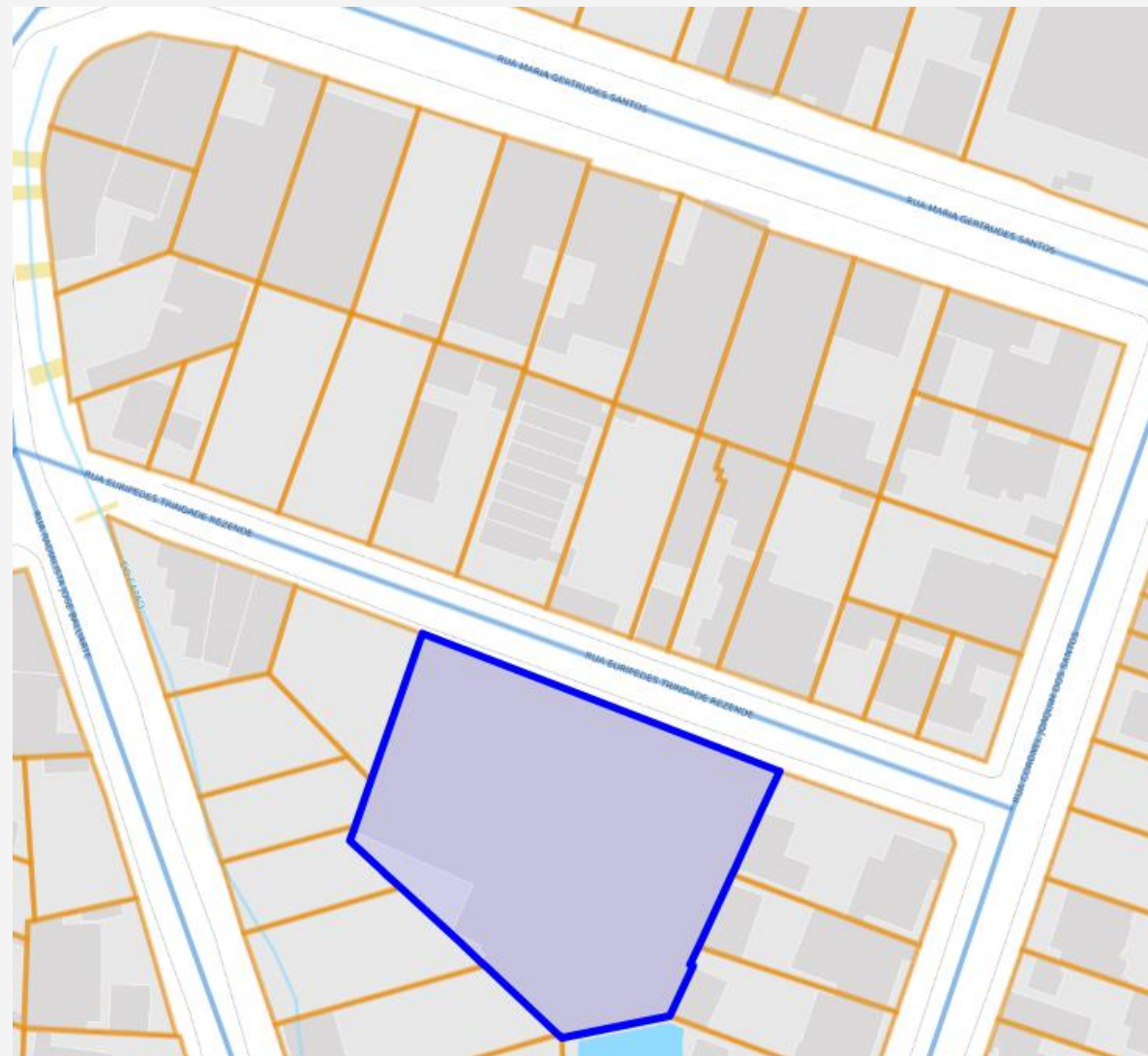
ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

O Empreendimento ocupa o maior terreno do logradouro. O zoneamento de toda a vizinhança é OM-2.

(...) Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

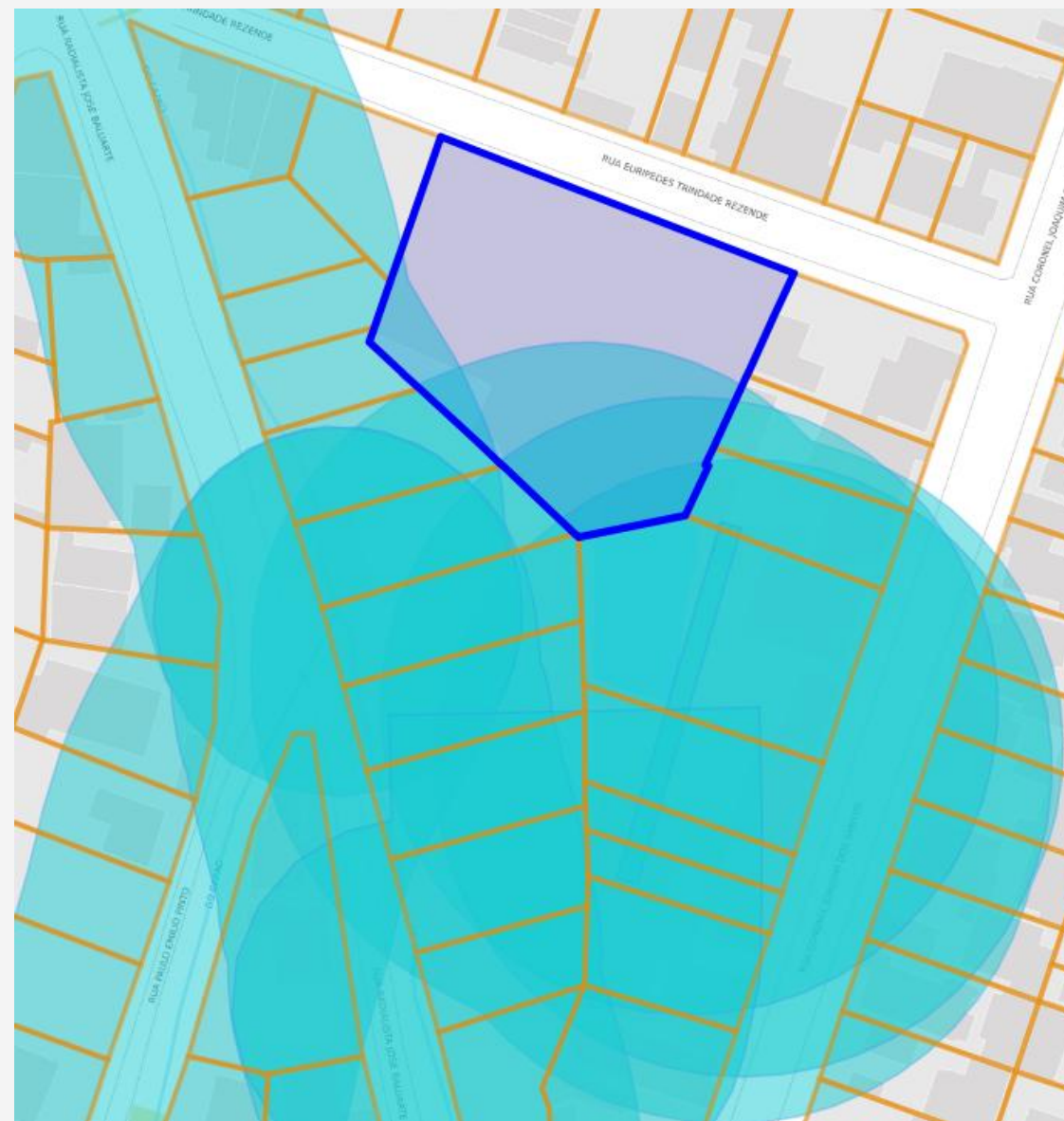
- I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;
- II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;
- III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular. (...)



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA

O Empreendimento está cercado por áreas de preservação permanente; conforme dados da PBH, são duas nascentes, um brejo e o Córrego do Capão.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA – vistoria em 20/08, 14:40



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA – vistoria em 20/08, 14:40



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA – vistoria em 20/08, 14:40



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SITUAÇÃO URBANÍSTICA – vistoria em 20/08, 14:40



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

Predominância de uso residencial na via. Apesar da existência do empreendimento comercial, a via pode ser considerada de caráter residencial.

Os **usos comerciais** da vizinhança estão concentrados na **Rua Maria Gertrudes Santos**, via coletora localizada no quarteirão subsequente ao norte, incluindo supermercado e posto de gasolina.

Ambiente imediato de caráter residencial com poucas unidades multifamiliares.

Rua com seção transversal média inferior a 15 metros, mínimo previsto para vias locais no PD.

Córrego do Capão canalizado à céu aberto.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

A alteração da Permissividade da rua para Via de Caráter Misto (VM) tem o potencial de acarretar prejuízos. A diversificação das atividades numa rua com restrições geométricas, com apenas uma saída para veículos e inserida praticamente dentro do Córrego do Capão, nas condições atuais, pode causar problemas de circulação na vizinhança, conflitos com o uso predominantemente residencial e pouco denso do entorno, além do risco de poluição ambiental.

Sendo assim, do ponto de vista urbanístico, de zoneamento, de situação ambiental e de ocupação do entorno não é possível conceber, tecnicamente, a mudança da permissividade viária. A via e o seu entorno imediato não têm estrutura pra receber mais empreendimentos no caso da mudança para VM.

Recomenda-se ao COMPUR o **indeferimento** da solicitação de alteração da permissividade de uso da Rua Eurípedes Trindade Rezende.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA