

PBH.GOV.BR

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

Via: Av. Agulhas Negras (Trecho entre Praça da Bandeira e Rua Itacambira) – ADE Mangabeiras

Nº do Processo: 31.00743191/2026-79

Interessada: Branca Macahubas Cheib



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

OBJETIVO ESTRATÉGICO



Alteração da Permissividade Viária da Avenida Agulhas Negras
Trecho: Praça da Bandeira - Rua Itacambira

Afetaria apenas um lote remanescente do trecho do quarteirão, sem expandir o uso não residencial para o interior do bairro Mangabeiras.

AMPARO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

LEI 10.257/2001

Art. 2º - IV e VI

Art. 2º

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

[...]

VI – ordenação e controle do uso do solo;



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

AMPARO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

LEI MUN. 11.181/2019

Art. 83 - V

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;



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

AMPARO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

LEI MUN. 11.181/2019

Art. 362

Art. 362

O Executivo poderá encaminhar projeto de lei relativo à **ampliação da permissividade de usos não residenciais** e ao acréscimo de novas atividades econômicas admitidas nas ADEs antes do prazo previsto para a revisão desta lei.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

AMPARO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

LEI MUN. 11.181/2019

Art. 206 - §1º

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:

[...]

II - vias com permissividade específica Mangabeiras - PEM;

[...]

§ 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.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

AMPARO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

LEI MUN. 11.181/2019

Art. 208 - §1º

Art. 208

[...]

§ 1º — Na **ADE Mangabeiras**, somente é admitida a instalação de usos não residenciais incluídos nos **grupos I e II*** em edificações horizontais ou em edificações construídas ou aprovadas até a data de publicação desta lei, desde que voltadas para as vias classificadas como **PEM-II**.

*Grupo I: Atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de incômodos negativos no ambiente e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem.

*Grupo II: Atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados com a adoção de algumas medidas mitigadoras para se instalarem.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO
PEM I → PEM II

PEM I:

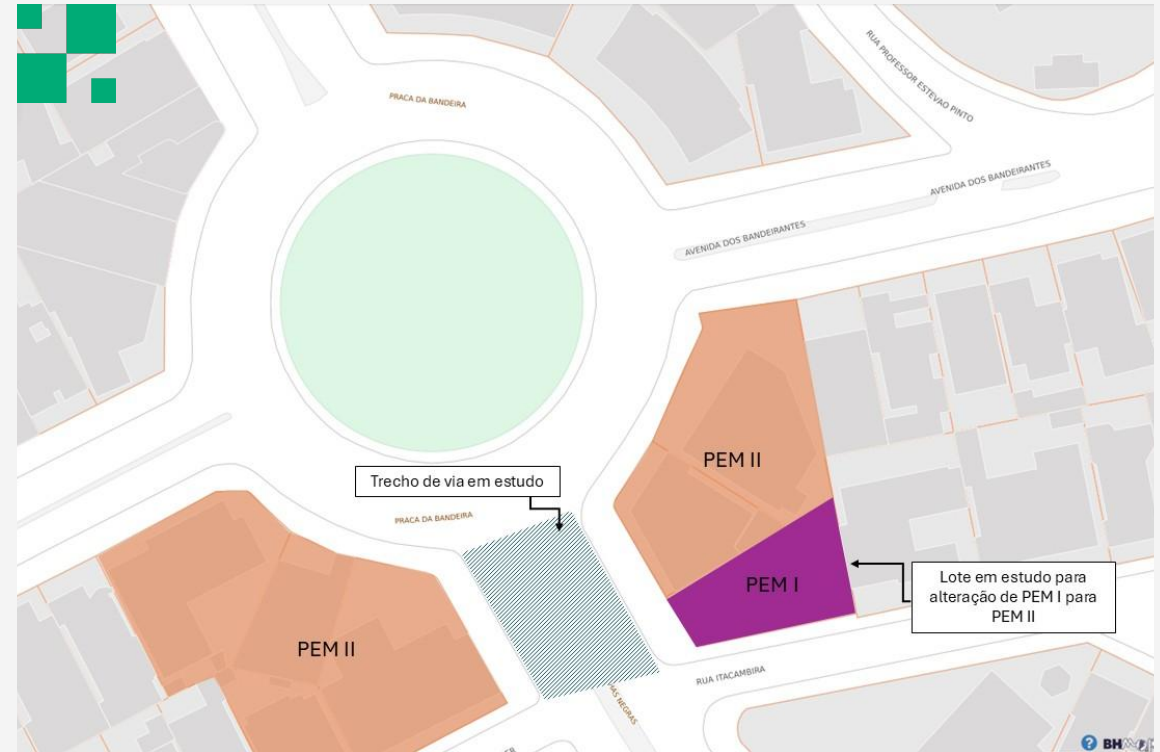
vias destinadas ao uso residencial unifamiliar

Não é admitida a instalação de novos usos não residenciais

PEM II:

É admitida a instalação de atividades não residenciais

Restritas às atividades dos Grupos I e II e exercidas em edificações horizontais



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

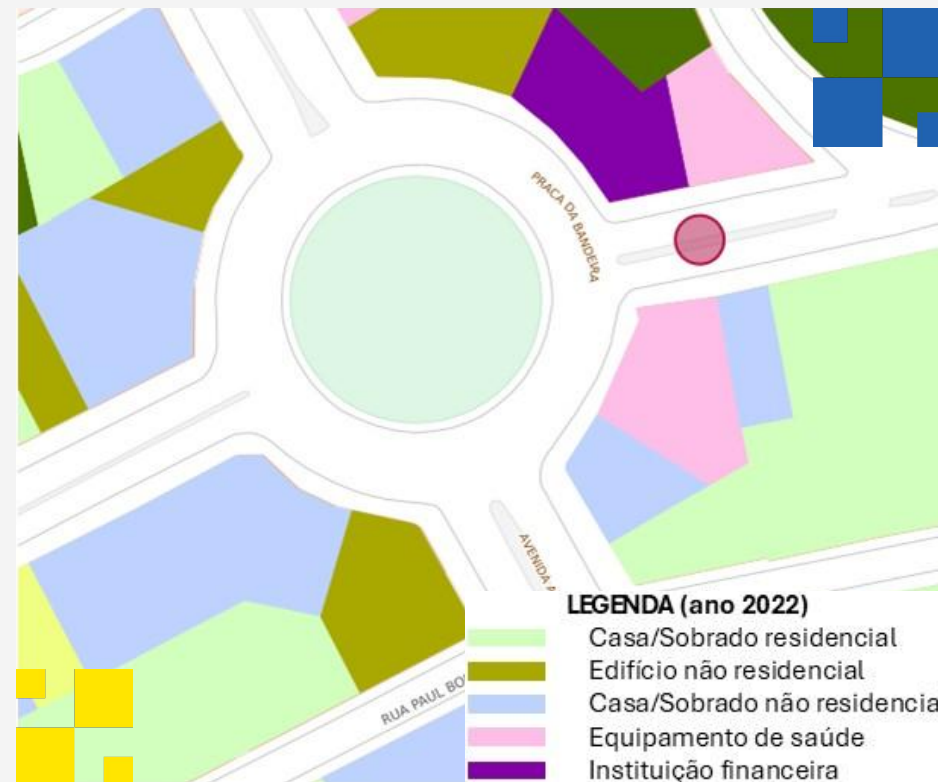
Grupo I:

Atividades compatíveis com o uso residencial, **sem potencial de geração de incômodos negativos no ambiente e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem.**

Grupo II:

Atividades compatíveis com o uso residencial, **com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados com a adoção de algumas medidas mitigadoras para se instalarem.**

Art. 174 da Lei nº 11.181/2019



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

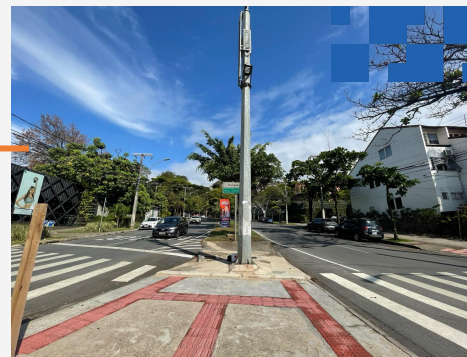
CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL



Praça da Bandeira:
Via arterial de grande escala



Rua Itacambira:
Via local



Avenida Agulhas Negras:
Via arterial estruturadora



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL

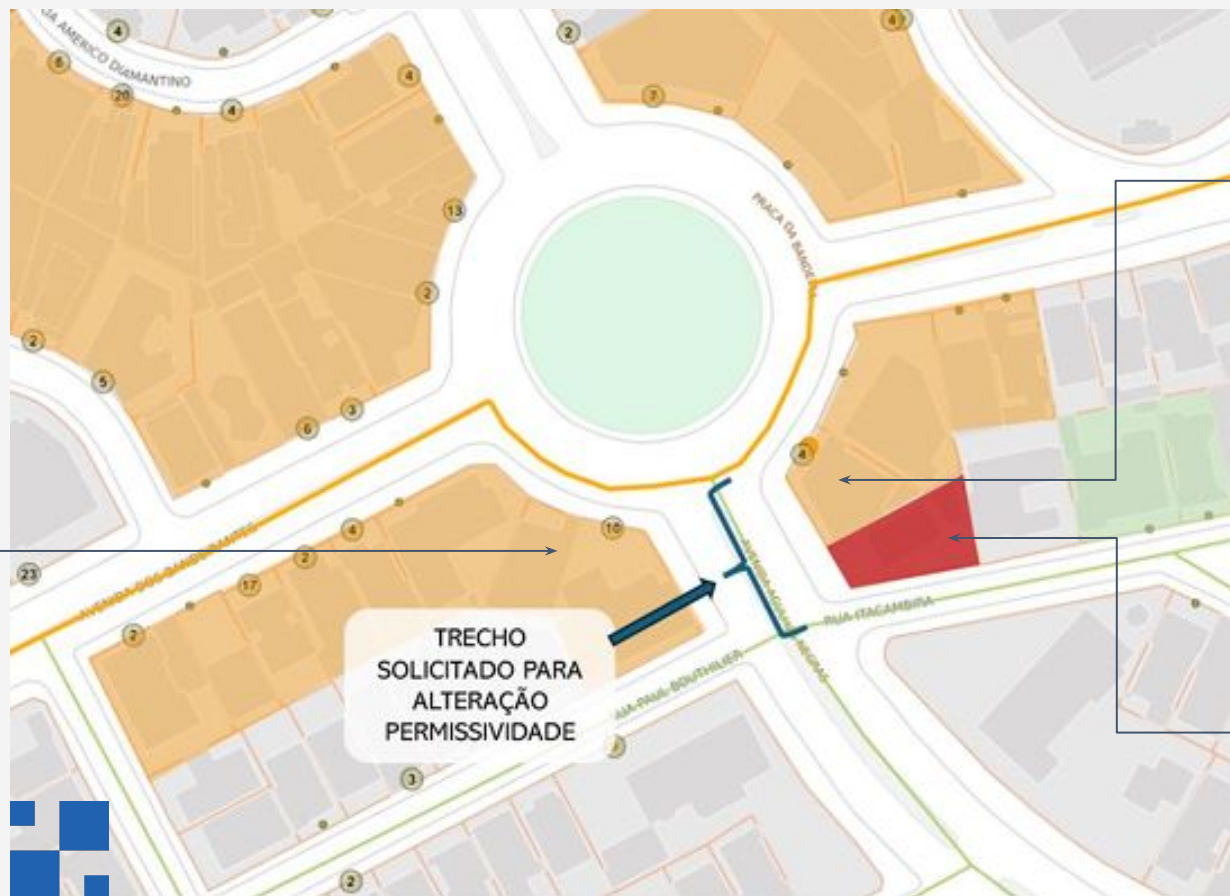
Av. Agulhas Negras

Atua como um eixo principal de ligação e central de distribuição de tráfego, conectando a Praça da Bandeira - nó comercial - às vias menores e internas do bairro

- Largura > 35m
- Perfil amplo de calçada e pista de rolamento
- Pista dupla de rolamento com canteiro central arborizado
- Elevada capacidade de absorção de fluxos



CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL



Incongruência:

Todos os lotes lindeiros à Praça são PEM II. A transição para PEM II eliminaria a descontinuidade e alinharia a legislação à vocação urbana já consolidada.

CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL

Infraestrutura, acessibilidade e qualificação urbana:

- **Acesso** de pedestres e veículos realizado **exclusivamente pela Av. Agulhas Negras**
- **Requalificação da calçada** de forma a atender a acessibilidade universal
- **Manejo viável de equipamento urbano**, sem interferência no atendimento ao público



CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

VIAS LINDEIRAS

Av. Bandeirantes e Praça da Bandeira:

Funcionam como eixo arterial de grande suporte e transição entre bairros adensados e a ADE Mangabeiras

Previsão legal no Plano Diretor para extensão de uso nos lotes lindeiros

Rua Paul Bouthilier e Itacambira:

Vias locais mantêm classificação PEM I de uso residencial



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

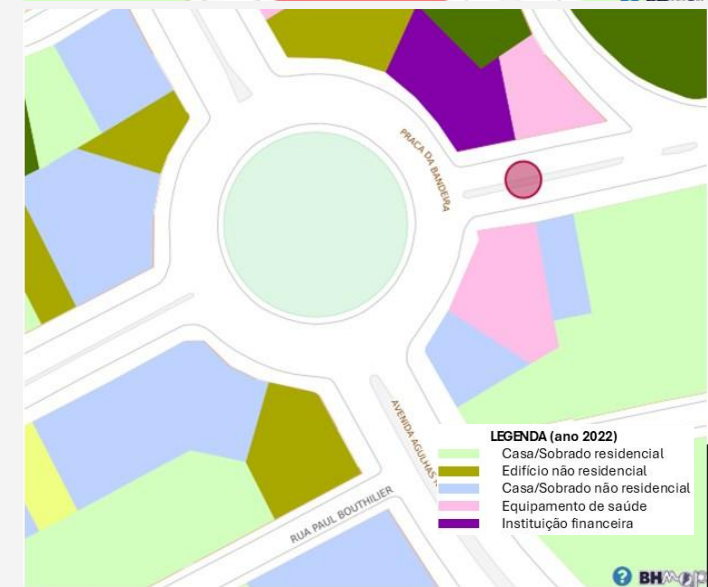
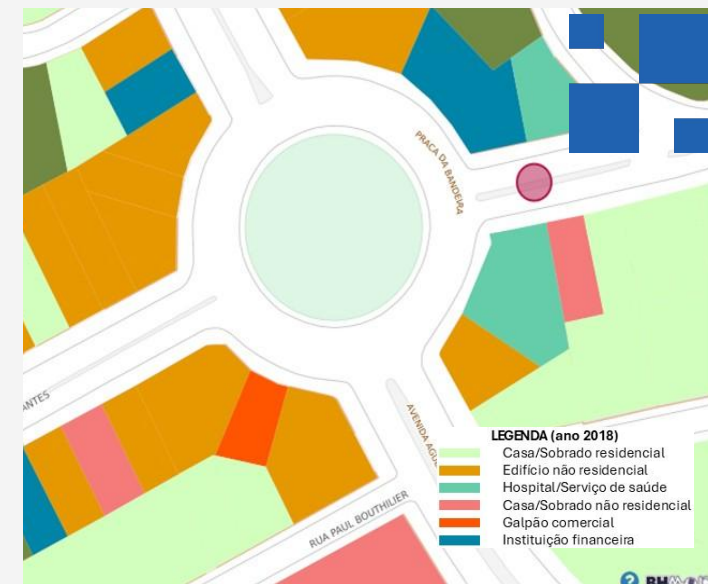
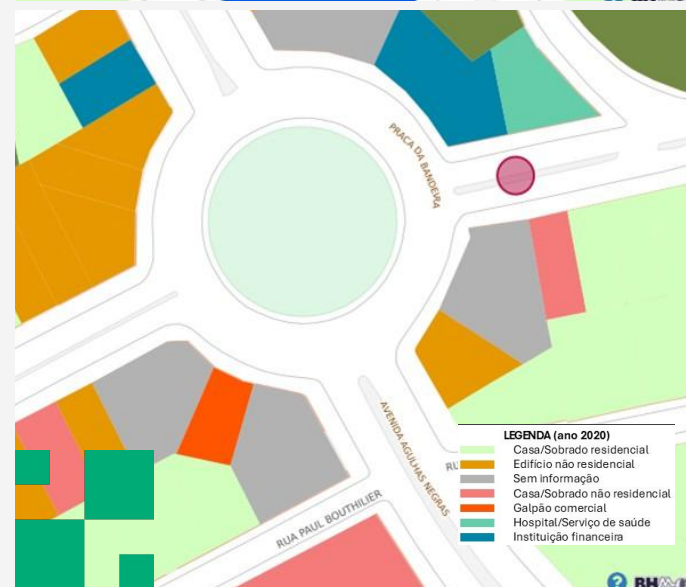
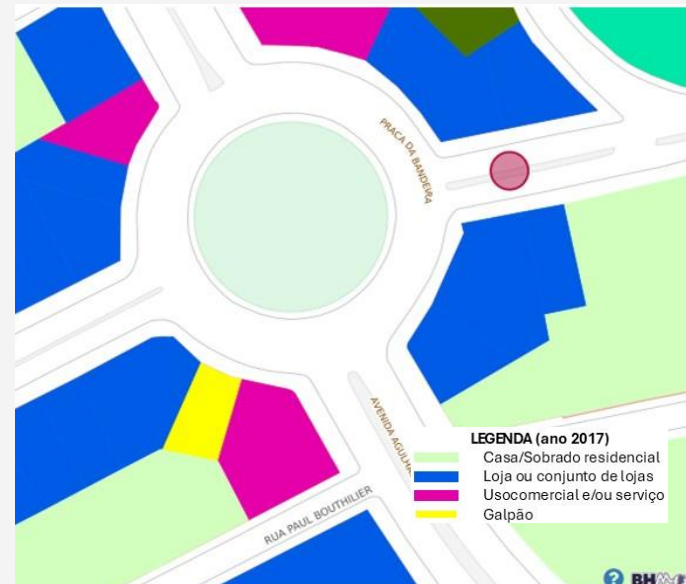
EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Análise da evolução histórico-cartográfica entre os anos de 2017 e 2022:

Consolidação da Praça da Bandeira como um polo de comércio e serviços não residenciais

O trecho da Avenida Agulhas Negras acompanhou historicamente essa dinâmica não residencial do entorno imediato

O lote em questão permanece como o único no trecho imediato impedido de exercer usos não residenciais de baixo impacto.



ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO

A ALTERAÇÃO SOLICITADA NÃO CRIA UMA TENDÊNCIA NOVA, MAS RECONHECE UM PROCESSO MADURO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA EXISTENTE.

Considera-se tecnicamente **VIÁVEL** a alteração da Permissividade Viária para PEM II.

Critérios aplicáveis:

- Análise técnica, histórica e documental
- Características físicas da via
- Consolidação do polo comercial e de serviços no entorno

Justifica-se pela promoção da homogeneidade e harmonia no uso do solo urbano, integrando o lote à dinâmica consolidada da Praça da Bandeira sem descaracterizar a área residencial.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA