

PBH.GOV.BR

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

Via: Rua Professor Gustavo Pena, Bairro Horto

Nº do Processo: 31.00669146/2026-27

Interessado: Gabriela de Oliveira Santos



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

APRESENTAÇÃO



Fonte: PBH/PRODABEL

Trata-se de avaliação técnica destinada a registrar a análise e encaminhamentos pela Diretoria de Urbanismo e Espaço Público (DUEP) no âmbito do processo nº 31.00669146/2026-27, que trata da solicitação de alteração de Permissividade Viária para Via de Caráter Misto (VM), de trecho da Rua Gustavo Pena, compreendido entre os números 44 e 116, no Bairro Horto, Regional Leste.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

SOLICITAÇÃO

O terreno do estabelecimento responsável pela solicitação está localizado na Rua Professor Galba Veloso, 117, esquina com a Rua Gustavo Pena, no lote CTM 060061500180. O requerente solicita a alteração da permissividade viária de trecho da Rua Gustavo Pena considerando a presença de atividades comerciais e de serviços na área e a necessidade de compatibilização da classificação vigente com a dinâmica de uso e ocupação observada no local.

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

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 o artigo 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;

(...)

§ 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

ANÁLISE SUPLAN

Com base na camada de Tipologia de Uso e Ocupação disponível no BHMap, observa-se que o primeiro quarteirão da Rua Gustavo Pena apresenta usos diversificados com predominância dos não residenciais, e o segundo quarteirão da via, onde o imóvel se encontra, é composto majoritariamente por usos residenciais.



Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

Categoria	Uso	Nº de lotes	Porcentagem	TOTAL
Residencial	Casa/sobrado residencial	2	28,57%	3 lotes 42,86%
	Edifício residencial	1	14,29%	
Não residencial	Casa/sobrado não residencial	3	42,86%	4 lotes 57,14%
	Edifício não residencial	1	14,29%	

Distribuição dos usos conforme número de lotes aprovados no 1º quarteirão da via (entre a Av. Silviano Brandão e a Rua Prof. Galba Veloso).

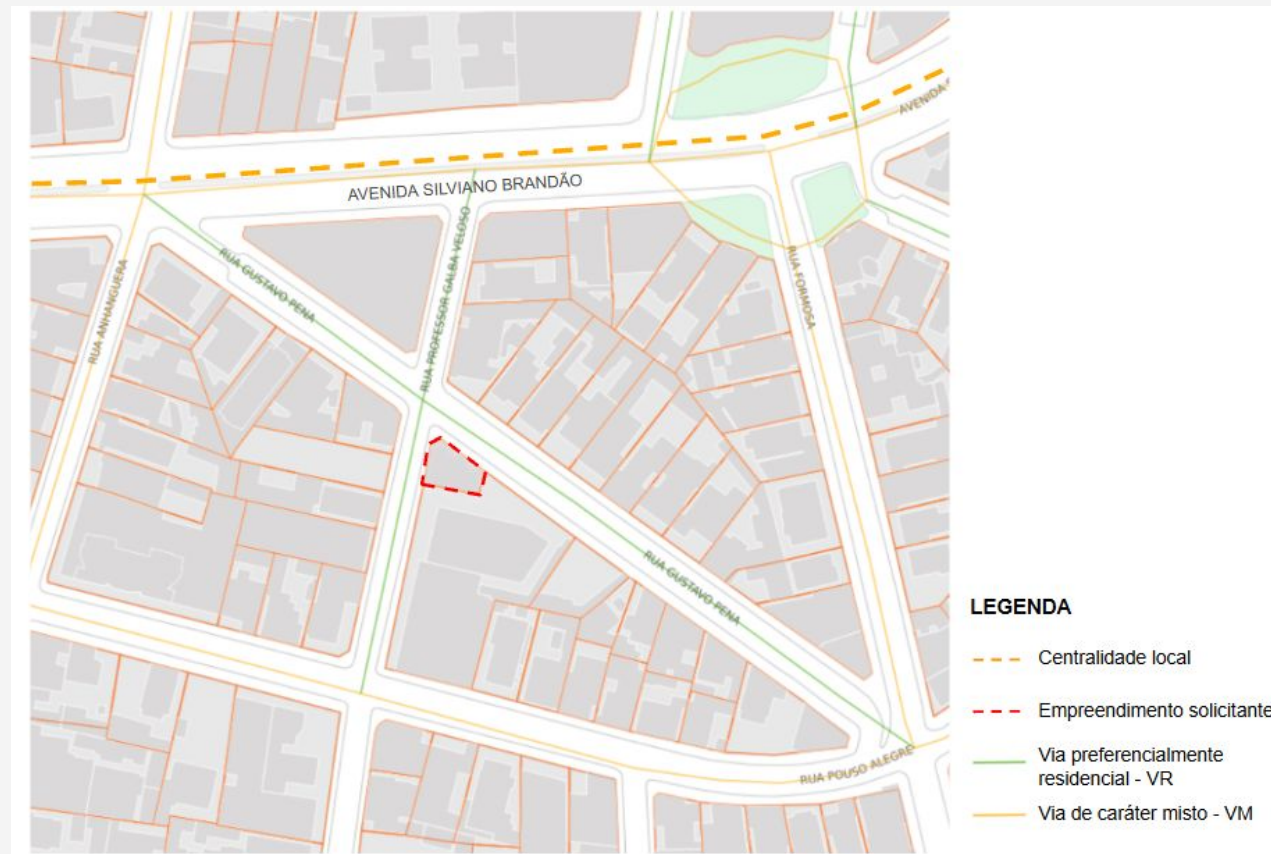
Categoria	Uso	Nº de lotes	Porcentagem	TOTAL
Residencial	Casa/sobrado residencial	11	57,89%	11 lotes 57,89%
Misto	Casa/sobrado de uso misto	3	15,79%	5 lotes 26,32%
	Edifício de uso misto	2	10,53%	
Não residencial	Casa/sobrado não residencial	1	5,26%	3 lotes 15,78%
	Galpão comercial	1	5,26%	
	Serviços públicos	1	5,26%	

Distribuição dos usos conforme número de lotes aprovados no 2º quarteirão da via (entre a Rua Prof. Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre).

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN

As vias adjacentes, com exceção da Rua Prof. Galba Veloso, são classificadas como vias de caráter misto, sendo que a Av. Silviano Brandão também é classificada como Centralidade local, conforme indicado na camada de Permissividade Geral de Uso.



Detalhe da camada de Permissividade Geral de Uso disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante, com destaque para a Centralidade local.

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 020 - uso comercial / Direita: lote 013 - uso misto (imóvel solicitante)

A análise das imagens do Google Street View de 2024 permite confirmar o padrão de ocupação da via. No 1º quarteirão, compreendido entre a Av. Silviano Brandão e a Rua Prof. Galba Veloso, observa-se a concentração de usos comerciais e, no 2º quarteirão, onde o imóvel solicitante se insere, percebe-se a concentração de imóveis residenciais, como registrado nas imagens a seguir:

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 019 - uso residencial / Direita: lote 013 - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 018 - uso residencial / Direita: lote 013A - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 017 - uso residencial / Direita: lote 009 - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 016 - uso misto / Direita: lote 009 - uso misto

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 015 - serviço público / Direita: lote 007 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 014 - uso residencial / Direita: lote 007 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 013 - uso residencial / Direita: lote 004 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 004 - uso residencial / Direita: lote 003 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 002 - uso residencial / Direita: lote 002 - uso residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

ANÁLISE SUPLAN



Esquerda: lote 001 - uso misto / Direita: lote 001 - uso não residencial

ALTERAÇÃO DE PERMISSIVIDADE VIÁRIA

CONCLUSÃO SUPLAN

A DUEP manifesta-se **contrária** à alteração da permissividade viária da Rua Gustavo Pena para Via de Caráter Misto (VM), uma vez que a solicitação abrange trecho que compreende dois segmentos de logradouro e, pelas regras aplicáveis, a alteração deverá abranger os dois segmentos completos. O estabelecimento requerente está localizado no segmento de logradouro entre as ruas Galba Veloso e Pouso Alegre, trecho de ocupação predominantemente residencial ou mista, não sendo, portanto, identificada compatibilidade entre a alteração pretendida e as características urbanísticas predominantes do local.

É o parecer, que submetemos à aprovação do Conselho.



**BELO
HORIZONTE**
PREFEITURA DO POVO

AQUI O TRABALHO NÃO PARA