

PARECER TÉCNICO

Ref.: Análise de solicitação de alteração de Permissividade Viária, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM) na Rua Gustavo Pena, no Bairro Horto, Regional Leste

Estabelecimento: Rua Professor Galba Veloso, 117, Bairro Horto

Localização referente à solicitação: Trecho da Rua Gustavo Pena, entre os números 44 e 116

Introdução e Argumentação

Este relatório técnico destina-se 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.

Considerações e Análise

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.

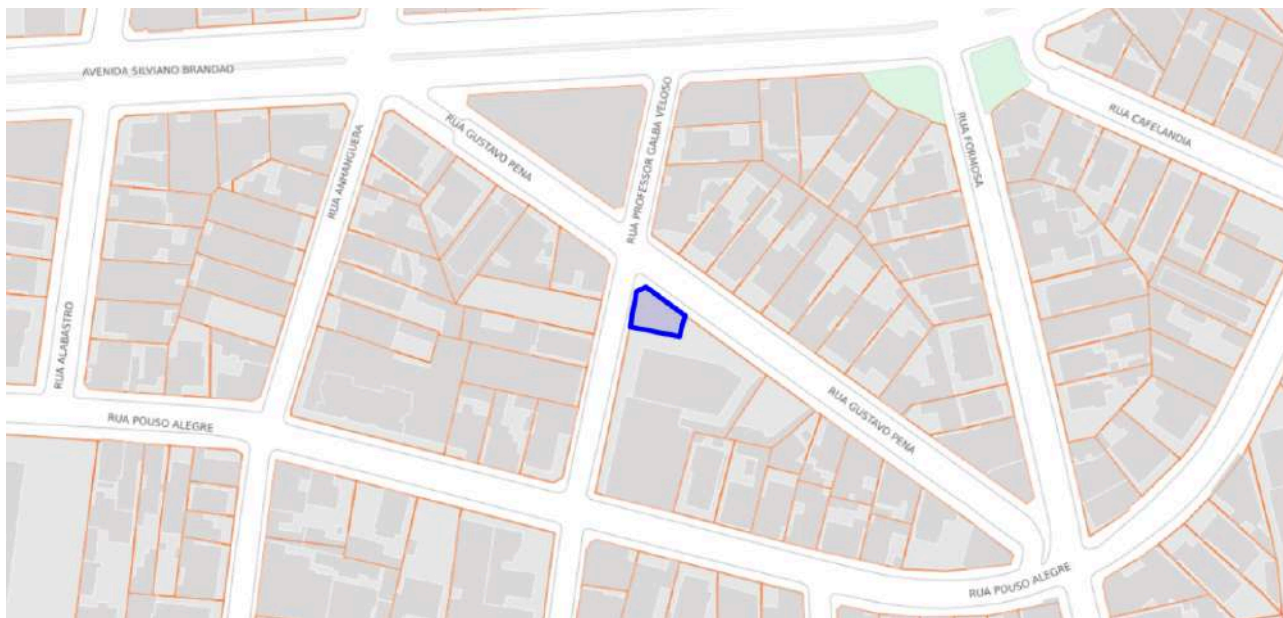


Imagem 01 - Imóvel objeto da solicitação de alteração de permissividade

Com base na camada de Tipologia de Uso e Ocupação disponível no BHMap (Imagem 02), 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, conforme contabilizado nas Tabela 01 e 02.

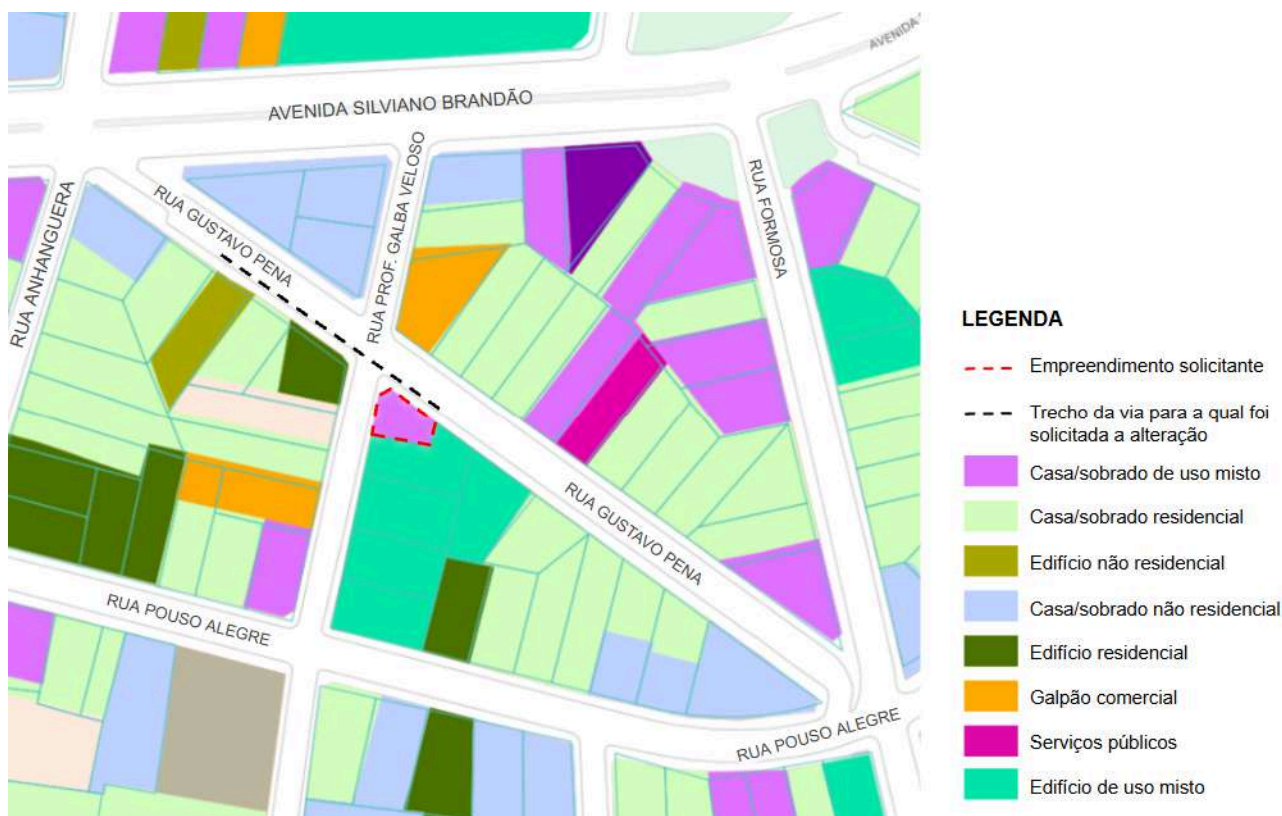


Imagem 02 - Detalhe da camada de Tipologia de Uso e Ocupação do Lote 2022 disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante.

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%	

Tabela 01 - 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%	

Tabela 02 - Distribuição dos usos conforme número de lotes aprovados no 2º quarteirão da via (entre a Rua Prof. Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre).

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 (Imagem 03).

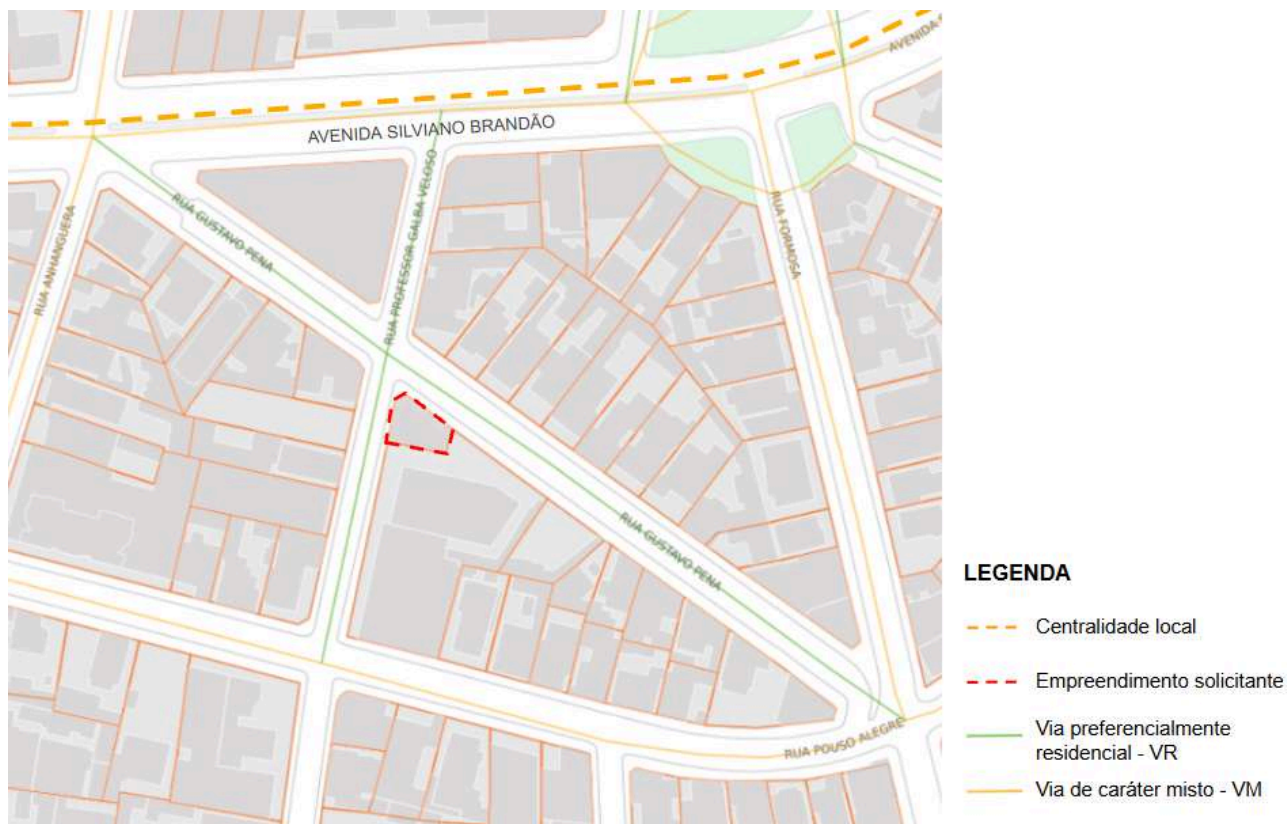


Imagem 03 - Detalhe da camada de Permissividade Geral de Uso disponível no BH Map no trecho onde está localizado o imóvel solicitante, com destaque para a Centralidade local.

A análise das imagens a seguir, obtidas no Google Street View em 2024, corrobora o padrão de ocupação anteriormente descrito. No primeiro quarteirão, compreendido entre a Avenida Silviano Brandão e a Rua Professor Galba Veloso, observa-se uma distribuição relativamente equilibrada entre usos residenciais e não residenciais, com predominância destes últimos. Já no segundo quarteirão, compreendido entre a Rua Professor Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre, onde se localiza o imóvel em análise, verifica-se maior concentração de edificações de uso residencial e misto, com predominância do uso residencial.

Imagens do 1º quarteirão (entre a Av. Silviano Brandão e a Rua Prof. Galba Veloso):



Imagem 04 - Esquerda: lote 003 - uso não residencial / Direita: lote 019 - uso não residencial



Imagem 05 - Esquerda: lote 003 - uso não residencial / Direita: lote 018 - uso residencial



Imagem 06 - Esquerda: lote 003 - uso não residencial / Direita: lote 017 - uso não residencial



Imagem 07 - Esquerda: lote 001 - uso não residencial / Direita: lote 016 - uso residencial



Imagem 08 - Esquerda: lote 001 - uso não residencial / Direita: lote 015 - uso residencial

Imagens do 2º quarteirão (entre a Rua Prof. Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre):



Imagem 09 - Esquerda: lote 020 - uso comercial / Direita: lote 013 - uso misto (imóvel solicitante)



Imagem 10 - Esquerda: lote 019 - uso residencial / Direita: lote 013 - uso misto



Imagem 11 - Esquerda: lote 018 - uso residencial / Direita: lote 013A - uso misto



Imagem 12 - Esquerda: lote 017 - uso residencial / Direita: lote 009 - uso misto



Imagem 13 - Esquerda: lote 016 - uso misto / Direita: lote 009 - uso misto



Imagem 14 - Esquerda: lote 015 - serviço público / Direita: lote 007 - uso residencial



Imagem 15 - Esquerda: lote 014 - uso residencial / Direita: lote 007 - uso residencial



Imagem 16 - Esquerda: lote 013 - uso residencial / Direita: lote 004 - uso residencial



Imagem 17 - Esquerda: lote 004 - uso residencial / Direita: lote 003 - uso residencial



Imagem 18 - Esquerda: lote 002 - uso residencial / Direita: lote 002 - uso residencial



Imagem 19 - Esquerda: lote 001 - uso misto / Direita: lote 001 - uso não residencial

Conclusão:

Considerando as características que orientam a análise de solicitações de alteração da permissividade de usos não residenciais, a avaliação técnica da documentação apresentada e as características urbanísticas do local, a DUEP manifesta-se contrária à solicitação de alteração da permissividade viária da Rua Gustavo Pena para Via de Caráter Misto (VM).

A solicitação da interessada refere-se ao trecho da Rua Gustavo Pena compreendido entre os números 44 e 116, que abrange dois trechos de logradouro: o primeiro, entre a Avenida Silviano Brandão e a Rua Galba Veloso, e o segundo, entre a Rua Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre. Considerando que a alteração da permissividade viária deve abranger o trecho completo do logradouro, a alteração pretendida implicaria a mudança da permissividade de ambos os trechos.

Ressalta-se, ainda, que o estabelecimento requerente está situado no segundo trecho, entre a Rua Galba Veloso e a Rua Pouso Alegre, cuja ocupação é predominantemente constituída por edificações de uso residencial ou misto. Dessa forma, entende-se que a alteração pretendida não se mostra compatível com as características de uso e ocupação predominantes no trecho e, portanto, não se justifica a alteração da permissividade viária solicitada.

Belo Horizonte, 31 de agosto de 2026

Mariana da Matta Pedrosa - BM 3254435
Arquiteta e Urbanista
Diretoria de Urbanismo e Espaço Público
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Tarcisio Gontijo Cunha - BM 314138x
Arquiteto e Urbanista
Diretoria de Urbanismo e Espaço Público
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU

Portal da Assinatura - PBH

10 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 31 de agosto de 2026 às 13:43

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer Técnico Suplan_31.00669146_2026-27.pdf

Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em segunda-feira, 31 de agosto de 2026 às 13:46
Assinante: MARIANA DA MATTA PEDROSA Matrícula: PR00325443
Hash da assinatura: AA2CE88F6E33F4B6F14994F47FFD19680FC67A5F Para validar utilize o QR Code ao lado.



Documento assinado digitalmente, por assinatura simples, em segunda-feira, 31 de agosto de 2026 às 13:43
Assinante: TARCISIO GONTIJO CUNHA Matrícula: PRCP314138X
Hash da assinatura: 2AC0440F75E947977D7FBAC2507FBDF1D5514BA6 Para validar utilize o QR Code ao lado

