

Afonso Pena. Na década de 1910, existiam algumas edificações de uso residencial, cuja população era atendida por uma linha de bonde, que margeava o Córrego do Acaba Mundo, passando pelo bairro do Cruzeiro. Em meados dos anos 1950 foi concluída a canalização do Córrego do Acaba Mundo, juntamente com a expansão da Avenida Afonso Pena, ajudando a induzir que um grande número de pessoas se estabelecesse naquela região.

O Mercado foi inaugurado em dezembro de 1974, quando foram concluídas as obras projetadas por Éolo Maia, um dos ícones da arquitetura pós-modernista no Brasil. O principal objetivo na construção do espaço foi trazer para os bairros uma oportunidade de comércio local que pudesse abrigar produtores do campo, pequenos comerciantes e retirar os feirantes das ruas, instalando-os em local seguro, no qual pudessem vender seus produtos diretamente ao consumidor. Desde então, o estabelecimento tem abrigado diversos comerciantes que oferecem serviços de conserto de roupas, feira de artesanatos, bancas de alimentos e diversos outros serviços utilizados pela população.

3 SITUAÇÃO ATUAL

O terreno tem cerca de 19.700 m² nos quais 6.300 m² são edificados. O mercado dispõe de cerca de 100 boxes em funcionamento e estacionamento para aproximadamente 180 veículos, atraindo consumidores de toda a região.

Destaca-se pela grande variedade de produtos e opções, que incluem o comércio de frutas e legumes, lojas de frios, delicatessen, loja de utilidades domésticas, casa de carnes, peixes, laticínios, restaurantes e uma varanda gastronômica. Além disso, há espaço destinado a eventos e shows de pequeno porte, com atividades em todos os turnos, em especial nos finais de semana.

O estacionamento funciona como âncora para manutenção do Mercado, tendo em vista a existência de convênio entre a PBH e a associação dos permissionários, que auferem 75% da receita bruta. Os outros 25% são destinados ao Município.

A homologação da última licitação foi realizada em 05/2016, com possibilidade de renovação anual, até o prazo máximo de 72 meses.

3.1 Ocupação X Disponibilidade:

Especificação	BOX	LOJA	ÁREAS ESPECIAIS*	DEPÓSITOS	ÁREAS EXTERNAS**
Pontos Ocupados	102	27	11	13	03
Nº de Permissionários	25	16	10 (incluindo o estacionamento)	09	03
Pontos Disponíveis	02	01	01	-	01

* Área atípica, que não pode ser considerada Box, ou loja. Normalmente são áreas de maior metragem.

** Estacionamento e áreas de carga e descarga.

Tabela 1: Ocupação dos espaços – Mercado Distrital do Cruzeiro

BOX	M2	VALOR MENSAL	LOJA	M2	VALOR MENSAL	DEPÓSITO	M²	VALOR MENSAL
01 e 11	17,8	1.562,79	1	39,6	4.947,51	A.Dep.	11,7	131,39
02/03/2013	25,2	1.513,00	02A	15	900	A.Dep.	16,7 7	188,33
08 e 09	20,9	390	02B	13,8	254,92	A.Dep.	8,6	96,58
10	9	900,17	03 e 03A	36,47	2.700,00	A.Dep.	5,2	58,4
12	8,2	290	04 e 05	299,0 4	5.715,00	A.Dep.	3,78	42,45
18	12	235,33	6	58,8	1.307,00	A.Dep.	5,6	62,89
19 e 24	16	1.601,45	07 e 08	28,8	1.000,00	A.Dep.	7,9	88,72
20 e 25	16,9	503,94	09-26 e A.E. 21	175	4.850,00	A.Dep.	15,6 8	176,09
21 a 23	26,4	800	10 e 15	40,8	3.001,00	A.Dep.	12,1	135,88
26 e 27			11	29,97	1.595,59	A.Dep.	72,2 5	811,37
28 e 29	16,4	351	12 e 13	96,6	1.801,00	A.Dep.	3,08	34,59
30	8,2	201	14 e A.E. 17	607,1 6	23.999,77	A.Dep.	16,5	185,3
31 a 34-45 a 48	65,6	1.508,00	16	20	368	A.Dep.	2,7	30,32
35 a 38	32,8	799	17	50,31	1.994,48			
39 a 41	24	602	18 a 20	144	2.650,00			
42 a 44	25	761	21	63,52	1.752,00	A.Dep. Externa	16,2	181,93
49 a 51-63 a 65	51,7 6	1.100,00	22 e 23	63,52	1.220,00	A.Dep. Externa	6,4	71,87
52 a 55-66 a 69	68	1.502,00	24	42,25		A.Dep. Externa	17,6 5	

56 a 62-74 a 80	114, 8	2.599,99	25	18,3	856,56	A.Dep. Externa	39,6	444,71
70 a 72	24,6	480	ÁREA ESPECIAL	M²	VALOR			
73	8,2	480	2	66,97	2.100,00			
81 e 82	16,4	1.400,00	4	12,71	2.019,00			
83	8,2	402	5	9,4	503			
84-85-102- 103	33	803	6	26	720			
86 e 87	16,4	400	7	10,73	701			
88 e 89	16,4	460	10 e Ljs.27 e 28	484	14.221,91			
90 e 91	16,6	465	13	100,5	3.856,01			
92 a 95- 106 a 108	57	1.500,00	14	50	1.933,00			
96 a 98	24,6	1.500,00	19	391,6				
99 a 101	24,2	445,28	Estacionamento		26.122,10			
104 e 105	16,4	656						
109 e 110	17	1.501,00						
111 e 112	17,6	1.500,00						
TOTAL BOXES MENSAL		29.212,95	TOTAL LOJA e ESTAC. MENSAL		113.088,85	TOTAL DEPÓSITOS MENSAL		2.740,82

Tabela 2: Situação Atual dos Pagamentos – Boxes, Lojas, Estacionamento e Áreas de Depósitos – Mercado Distrital do Cruzeiro

4 DIRETRIZES URBANISTICAS E DE PROJETO

- 1- O Mercado do Cruzeiro encontra-se em bom estado de funcionamento e possui grande oferta de produtos e serviços que atendem a população e bairros do entorno, cumprindo o papel na disponibilidade de comércio e trazendo mais vitalidade e dinamismo para o bairro. Dessa maneira a intervenção proposta deve prever a manutenção do tipo de uso existente hoje no mercado, em especial atividades comerciais de hortifrutigranjeiros e bares e restaurantes, garantindo ainda sua configuração em formato de feira, com usos diversificados, em grande quantidade e de pequeno porte. Esse deve ser principal uso do equipamento.
- 2- A intervenção no mercado tem como principal objetivo melhorar sua articulação com o entorno e sua infraestrutura de apoio, podendo incorporar propostas que intensifiquem ainda mais seu uso, garantidas as atividades que hoje atendem à demanda de comércio cotidiano dos bairros do entorno.
- 3- Atualmente, os acessos ao Mercado são realizados pelos estacionamentos, causando conflitos entre a circulação de pedestres e veículos. Assim, para reforçar as áreas disponíveis para usos culturais e de lazer e para solucionar esses conflitos, é recomendável a redução da área de estacionamento no nível térreo. Essa diretriz visa valorizar os acessos ao Mercado e possibilita, ainda, a criação de áreas para feiras e eventos ao ar livre, ficando facultada a construção de estacionamento em área térrea alternativa, edifício garagem ou estacionamento subterrâneo;
- 4- A região do mercado já se encontra bastante impactada pelos equipamentos do entorno, em especial a Universidade FUMEC. Nesse sentido, devem ser consideradas soluções para mitigar eventual impacto causado pela implantação de novo estacionamento, de forma a evitar o aumento da atração de veículos na região. Devem ser previstas soluções que incentivem a utilização de transporte público e meios de transporte não motorizados.

- 5- O Parque Amílcar Vianna Martins é um espaço público agradável, bastante arborizado, conta com diversas áreas de convivência e recreação, além de um mirante com vista panorâmica de boa parte da cidade. Pouco conhecido do público em geral, localiza-se ao lado do Mercado. Em virtude do desnível de mais de 20 metros, os dois equipamentos estão completamente desconectados. Neste sentido, deve ser considerada uma solução que integre os dois espaços, facilitando a circulação e apropriação dos mesmos pela população.
- 6- Requalificação da pequena “praça” da rua Opala, contígua à entrada do Mercado, possibilitando maior visibilidade e atratividade ao equipamento, além de melhorar a ambiência do mercado e configurar em mais espaço para apropriação coletiva.
- 7- Considerando-se a centralidade dos mercados, para possibilitar o acesso da população a produtos saudáveis a um custo mais acessível, bem como para incentivar a intensificação dessas atividades no município, deverão ser destinadas áreas para comercialização de produtos agroecológicos e orgânicos, de preferência provenientes da agricultura familiar.
- 8- O imóvel do Mercado encontra-se em processo de tombamento municipal, além de estar inserido na ADE da Serra do Curral. Assim as reformas a serem projetadas podem valorizar a edificação existente e seus elementos, sendo condicionadas à aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município.
- 9- Deverão ser consideradas as reformas necessárias para adaptar a edificação às normas de acessibilidade universal.
- 10-Requalificação do anfiteatro existente no interior do Mercado, utilizado para pequenas feiras, apresentações e manifestações culturais.
- 11-A qualificação do espaço público do entorno deverá ser considerada de forma a melhorar a acessibilidade e inserção do equipamento - prevendo complementação da arborização e o cumprimento das normas de

acessibilidade e o padrão de calçadas do município, além da adequação das travessias de pedestres do entorno imediato, para facilitar o acesso ao equipamento.

12-Considerar iluminação de segundo nível para os logradouros públicos do entorno imediato ao Mercado, bem como um sistema de comunicação visual para orientar os pedestres que chegam ao equipamento (mapas informativos, totens, linhas coloridas na calçada, pavimentação diferenciada, etc.).



Figura 2: Destaque de diretrizes para o mercado.

5 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

5.1 Legislação Urbanística Vigente

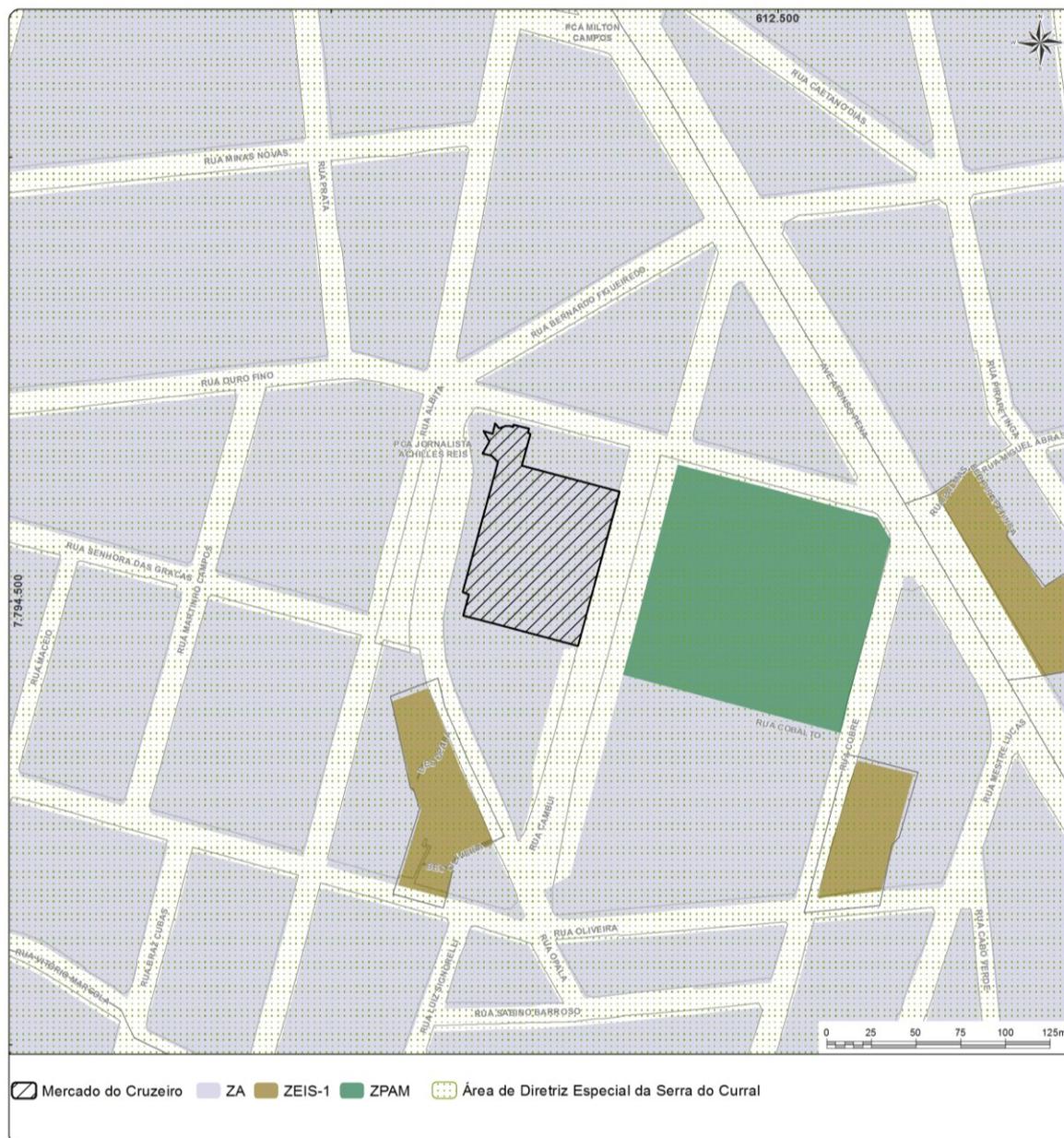
De acordo com lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 7.166/96 alterada pelas leis 8.137/00 e 9.959/10), a região do Mercado Distrital do Cruzeiro é classificada como Zona Adensada (ZA). Contigua ao terreno do mercado há uma área classificada como Zona de Preservação Ambiental - ZPAM que corresponde ao parque municipal Amilcar Vianna Martins. No entorno próximo nota-se ainda a presença de três áreas mapeadas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-1 que correspondem a vilas e favelas.

A quadra do mercado também está inserida na ADE da Serra do Curral, que tem por objetivo proteger este bem cultural de relevante valor histórico, paisagístico e ambiental para o município em conformidade com a determinação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH. Além disso, encontra-se na área de entorno do Conjunto Paisagístico da Serra do Curral com a indicação de que intervenções no terreno não poderão superar a altimetria da edificação existente e que alterações no imóvel ficam condicionadas a aprovação pela Diretoria de Patrimônio Cultural e pelo CDPCM-BH. Destaca-se que e que o imóvel é indicado para tombamento.

Categoria	CAbas^{1 2}	CAMax^{1 2}	TO	TP	Quota (m²/unid)²	Gabarito
ZA	1,4	1,8	-	10% ou 20% ³	40	altimetria da edificação existente⁴
<p>Notas:</p> <p>1. Na ZA para as edificações de uso não residencial e para a parte não residencial das de uso misto o CAb é igual a 1,0 (um) e o CAM é igual a 1,3 (um inteiro e três décimos);</p> <p>2. As edificações de uso residencial situadas em terrenos na ZA que tenham testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e área igual ou maior que 800m² (oitocentos metros quadrados) poderão ser construídas utilizando CAb igual a 1,8 (um inteiro e oito décimos) e CAM igual a 2,3 (dois inteiros e três décimos), desde que observada ampliação dos valores relativos à quota de terreno por unidade habitacional, de acordo com o previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;</p> <p>3. 10% (dez por cento) somente se o terreno tiver área menor ou igual a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).</p> <p>4. Limite altimétrico referente à proteção cultural do imóvel.</p>						

Tabela 3: Parâmetros urbanísticos vigentes

ZONEAMENTO VIGENTE (Lei nº 7166/1996)



(Elaboração: SUPLAN 25/10/2017. Fonte: SUPLAN 2017; Prodabel 2017. Projeção: SIRGAS2000 23S UTM)

Figura 3: Zoneamento vigente.

5.2 PL1749/2015 - Proposta do novo Plano Diretor

A proposta de revisão do Plano Diretor do município, consolidada na forma do Projeto de Lei 1749/2015, contempla a atualização do zoneamento do município classificando a área onde se localiza o Mercado Distrital do Cruzeiro como área de Ocupação Moderada-3 (OM-3). Esta categoria propõe restrição à ocupação em áreas consolidadas e associadas a uma atuação mais intensa do mercado

imobiliário, evitando-se assim a saturação do adensamento construtivo e populacional.

Quanto às categorias complementares, o terreno em análise mantém-se inserido na ADE Serra do Curral. Há ainda a inserção de nova categoria, Conexão Verde, demarcada nas vias Albita e Ouro Fino adjacentes ao terreno do mercado, entendidas como estratégicas para a conformação de uma rede de qualificação ambiental, com exigência de afastamentos frontais permeáveis e vegetados.

Destaque ainda para áreas no entorno imediato do mercado mapeadas como Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – AGEUC ficando reservada à implantação de empreendimentos deste tipo.

Categoria	CAmin	Cabas	CAmax¹	TO	TP	Quota (m²/unid)	Gabarito
OM-3	0,3	1,0	1,5	70%	20%	40	-
Notas: 1. A superação do CABas é condicionada à disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional.							

Tabela 4: Parâmetros urbanísticos propostos

