

## ANEXO IV

### CENTRAL DE ABASTECIMENTO MUNICIPAL - FEIRA DO BAIRRO SÃO PAULO

#### 1 LOCALIZAÇÃO

A Central de Abastecimento Municipal (conhecida popularmente como Feira do Bairro São Paulo) está situada na Regional Nordeste do Município, em uma das porções mais antigas desta região. Este equipamento se localiza próximo à Rua Angola, importante centralidade de comércio e serviços do bairro. No entorno imediato encontram-se referências relevantes para essa área, como a Praça do Samba, a Igreja São Paulo Apóstolo, o Centro de Referência em Saúde Mental (CERSAM AD Nordeste), o Hospital Nossa Senhora Aparecida, o SESI Newton Antônio da Silva Pereira, a UMEI Elos, o Centro de Apoio Comunitário (CAC São Paulo). Nas proximidades, ainda merecem destaque o Parque Municipal Professor Guilherme Lage, a Estação de Metrô São Gabriel, a Estação de Metrô Minas Shopping e um campo de futebol de terra batida. Os principais eixos viários da região são a Rua Angola, a Avenida Cristiano Machado e o Anel Rodoviário.

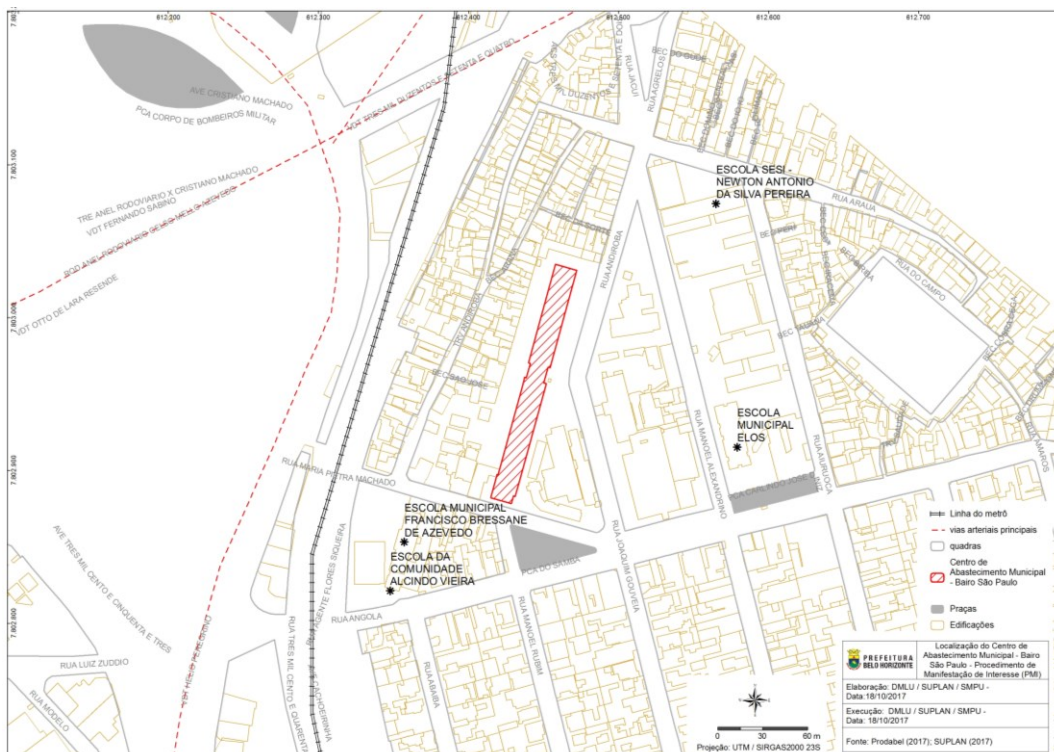


Figura 1: Localização da feira em relação ao entorno imediato

## **2 HISTÓRICO**

Atualmente, a Central de Abastecimento Municipal não possui nenhum grau de proteção definido pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH.

## **3 SITUAÇÃO ATUAL**

Em Belo Horizonte, a modalidade de gestão do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) é centralizada, com diretrizes definidas na Resolução/CD/FNDE nº 26, de 17 de junho de 2013. Desse modo, Prefeitura de Belo Horizonte, por meio da Subsecretaria de Segurança Alimentar e Nutricional - SUSAN, executa o PNAE em todas as suas fases: recebe recursos, administra e presta contas ao Governo Federal, sendo a responsável pela aquisição, controle de qualidade, logística e distribuição dos alimentos, além da elaboração dos cardápios, supervisão e educação alimentar e nutricional. Esse modelo garante o controle eficaz de todo o processo e garante que a qualidade dos produtos e dos cardápios seja aplicada em todas as unidades educacionais da rede municipal e conveniada. Também confere um maior poder de negociação da Administração Pública frente aos fornecedores. Neste sentido, a Central Municipal de Abastecimento – CAM é o equipamento público onde é feita a armazenagem destes alimentos que são distribuídos nas escolas.

Nos últimos anos, em função do aumento do volume de estocagem de gêneros alimentícios não perecíveis devido à ampliação de projetos e ações da Política de Educação, especialmente da implantação da Escola Integrada e das Unidades Municipais de Educação Infantil, a Central Municipal de Abastecimento necessita, com urgência, de ampliação do espaço, além de reestruturações e melhorias físicas no atual galpão.

Além disso, o espaço conta com a “Feira do Bairro São Paulo”, contígua ao depósito de alimentos, destinada ao comércio varejista e atacadista variado. Conta, ainda, com um Sacolão ABasteCer, administrado pela Prefeitura.

Os comerciantes obtiveram a permissão de uso das áreas comerciais por meio de procedimento licitatório. A homologação da última licitação foi realizada em 12/2015, com possibilidade de renovação anual, até o prazo máximo de 72 meses.

**Áreas aproximadas dos setores da Central de Abastecimento Municipal:**

Área de estocagem: 935 m<sup>2</sup>

Área dos espaços administrativos/copas e sanitários no primeiro e segundo pisos:

- 04 salas de 28 m<sup>2</sup> (duas por andar);
- 02 copas de 3,5 m<sup>2</sup> (uma por andar);
- 02 banheiros femininos e 02 banheiros masculinos (01 de cada por andar): 10 m<sup>2</sup> cada;

Área da sala do Núcleo de Controle de Qualidade: 30 m<sup>2</sup>

Área da copa para teste de cocção: 7 m<sup>2</sup>

Vestiário dos funcionários: 69 m<sup>2</sup>

Área do Mercado das Flores: 487 m<sup>2</sup>

Área do Refeitório: 48 m<sup>2</sup>

Área do Estacionamento: 1.000 m<sup>2</sup>

**3.1 Ocupação X Disponibilidade:**

ESPECIFICAÇÃO	BOX	LOJA	ÁREAS P/ DEPÓSITO, ESTOCAGEM E PROCESSAMENTO
Pontos Ocupados	07	25	02
Nº de Permissionários	05	25	02
Pontos Disponíveis	05	04	-

**Tabela 1: Ocupação dos espaços – Central de Abastecimento Municipal**

### 3.2 Situação atual dos permissionários:

CAM - TOTAL - MENSAL R\$ 7.345,02								
BOX	M2	VALOR	LOJA	M2	VALOR	DEPÓSITO	M2	VALOR
1	8,43	113,02	1	24	419,49	A.Dep.	10,8	93,20
2	3,6	31,09	2	24	322,4	A.Dep.	24	207,12
3	17,19	148,4	3	11,6	170,53			
4	8,79	75,88	4	12	224,80			
5	4,19	62,88	5	24	319,74			
6	4,4	57,17	6	18	380,00			
7	8,76		7	12	282,70			
8	9,06		8	10	164,85			
9	8,5		09 e 10	36,5	331,41			
12	4,14		11	20,2	266,77			
13	4,3		12 e 13	28	371,96			
			14 e 15	24	319,74			
			17	11,7				
			18 a 20	35,1	532,9			
			21 e 22	22,4				
			23 e 24	48	860,37			
			25 e 26	48	479,61			
			29	20	179,86			
			30	20	172,66			
			31	72,29	531,62			
			32	26,8	224,85			
<b>TOTAL BOXES MENSAL</b>		<b>488,44</b>	<b>TOTAL LOJAS MENSAL</b>		<b>6.556,26</b>	<b>TOTAL DEPÓSITOS MENSAL</b>		<b>300,32</b>

**Tabela 2: Situação Atual dos Débitos – Boxes, Lojas e Áreas de Depósitos – Central de Abastecimento Municipal**

## 4 DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DE PROJETO

- 1- A localização privilegiada do equipamento, próximo a corredores viários, a estações de transporte coletivo e a equipamentos de uso público que intensificam a dinâmica do lugar, sugerem grande potencial de ocupação para a área, incrementando a oferta de comércio e serviços da região. Nesse sentido, a indicação dos usos do espaço deve considerar a presença dos equipamentos do entorno e o atendimento de seus frequentadores, promovendo maior diversidade das atividades disponíveis. É recomendável

manter o uso de mercado, em especial no nível térreo, podendo ser incorporados outros usos de médio e grande porte.

- 2- Considerando-se que a região é definida pelo Plano Diretor como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), categoria que define regiões passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura, e para garantir mais diversidade de usos, poderão ser propostas edificações residenciais complementares ao uso do mercado. Serão incentivadas unidades habitacionais de pequeno porte, com um banheiro e com no máximo uma vaga de garagem por unidade.
- 3- O edifício da Feira não possui indicação de tombamento e caracteriza-se por implantação desconectada com o logradouro público e com as áreas adjacentes. Assim, a proposta pode contemplar a reestruturação do edifício, melhorando sua integração com o entorno. A solução pode prever a recuperação do espaço atual, com reforma interna e alteração do leiaute das lojas, bem como a demolição e implantação de nova edificação. É recomendável que o projeto contemple ações para toda a área da Feira, bem como para o edifício do Depósito de Alimentos, resultando em um redesenho urbano e na renovação da quadra. No caso de remodelação da edificação, deverá ser garantida área para o uso coletivo (inclusive mercado e feira), de livre acesso público e a previsão de afastamentos frontais permeáveis e vegetados.
- 4- Deverão ser reservadas áreas para o Depósito de Alimentos, com 1.800,00 m<sup>2</sup>, para o Núcleo de Controle de Qualidade, com 100,00 m<sup>2</sup>, além de infraestrutura administrativa complementar composta de salas, vestiários e refeitório para funcionários, em torno de 250m<sup>2</sup>.
- 5- A praça do Samba, localizada ao lado da Feira, é um equipamento público complementar à feira, com grande potencial para se tornar uma área qualificada e de apropriação pela população. Para melhorar a infraestrutura instalada e sua integração com o entorno, potencializando o uso do equipamento recomenda-se a integração da Feira do Bairro à Praça do Samba, através da incorporação de trecho da Rua Maria Pietra Machado.

Nela podem ser implantados espaços destinados a apresentações e manifestações culturais.

- 6- 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 a comercialização de produtos agroecológicos e orgânicos, de preferência da agricultura familiar.
- 7- A reocupação da área demanda reforma com investimentos na infraestrutura do imóvel para adaptar o edifício aos usos propostos. Para tanto o edifício passará por reformas necessárias para adaptar a edificação às normas de combate ao incêndio e acessibilidade universal e em sua estrutura física: instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais, e garantir boa iluminação e ventilação para a área de boxes e lojas.
- 8- 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 aos equipamentos. Considerar iluminação de segundo nível para os espaços públicos do entorno imediato à Feira, 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.). A criação desse sistema visa informar e orientar os pedestres para acessar o mercado de modo mais confortável.



**Figura 2: Destaque das diretrizes para o entorno do Centro de Abastecimento do Bairro São Paulo.**

## 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 onde está localizada a Central de Abastecimento Municipal é classificada como Zona de Adensamento Preferencial (ZAP). O terreno da feira faz divisa com uma área de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS-1 que indica a presença de vilas e favelas e áreas com vulnerabilidade social.

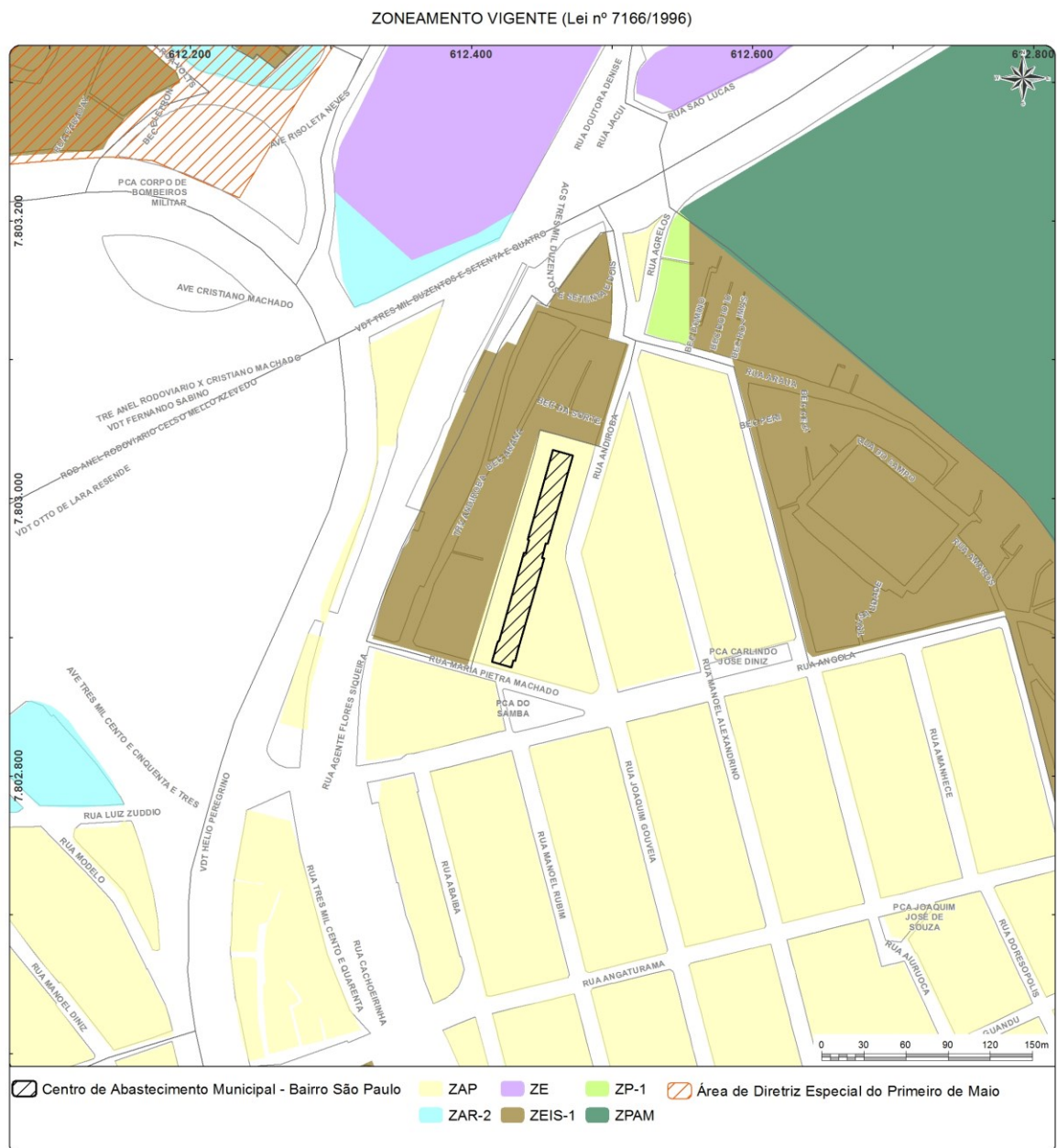
O local está inserido também na mancha de Operação Urbana Estações de Transporte Coletivo e Entorno de Corredores Viários Prioritários, que tem as seguintes finalidades: I - permitir a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; II - implantar novos espaços públicos; III - ampliar e melhorar a rede viária estrutural melhorando o acesso às estações; IV - otimizar áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e a reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; V - rever os adensamentos, dada a maior capacidade de suporte do sistema de transporte. Nas áreas de operação urbana a superação do CA=1,0 para imóveis públicos e de comprovado interesse público, fica condicionada a licenciamento urbanístico ou ambiental, conforme o caso.

Categoria	CAbas <sup>1</sup>	CAMax <sup>1</sup>	TO	TP	Quota (m <sup>2</sup> /unid) <sup>1</sup>	Gabarito
ZAP	1,5	2,0	-	10% <sup>2</sup> ou 20% <sup>3</sup>	40	-

Notas:

1. Aplicável exclusivamente para terrenos com área inferior a 360,0 m<sup>2</sup>.

**Tabela 3: Parâmetros urbanísticos vigentes**



(Elaboração: SUPLAN 20/10/2017. Fonte: SUPLAN 2017; Prodabel 2017. Projeção: SIRGAS2000 23S UTM)

**Figura 2: Zoneamento vigente.**



## **5.2 PL1749/2015 - Proposta do novo Plano Diretor**

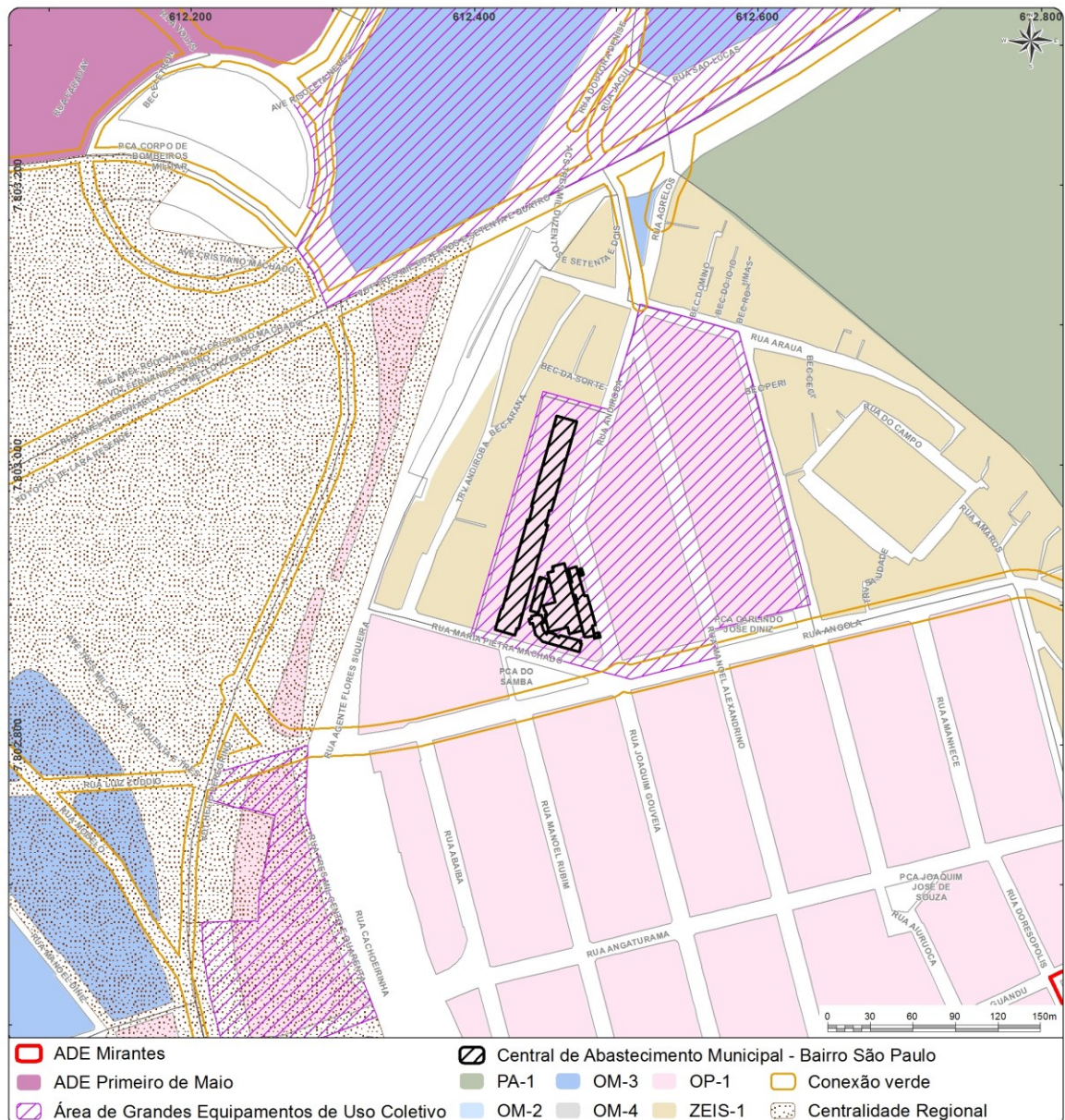
A proposta de revisão do Plano Diretor do município, consolidada na forma do Projeto de Lei 1749/2015, contempla a atualização do zoneamento do município classificando a área onde se localizam os equipamentos com a categoria Ocupação Preferencial 1 – OP-1, o que indica a possibilidade de adensamento populacional e construtivo, mas de forma contida, compatível com o aproveitamento de capacidade de suporte caracterizada por ocorrência de restrições de média relevância de topografia, paisagem, drenagem, infraestrutura e com sistema viário de média fluidez.

A revisão da legislação urbanística prevê também sua inserção em Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – AGEUC, o que significa que o local fica vinculado a esta destinação. Além disso, a rua Angola é definida como Centralidade Intermediária, o que significa que é uma área onde se busca privilegiar o uso misto em situações de ocupação de terrenos vazios ou na substituição de edificações horizontalizadas por tipologias construtivas verticais. São destinadas ao desenvolvimento predominante de atividades de demanda cotidiana ou esporádica, complementarmente à ampliação de espaços livres de uso público e integração do uso residencial, e condicionada à geração de área de fruição pública no nível térreo do empreendimento. A via é também mapeada como Conexão Verde o que sinaliza que a via é entendida como estratégica para a conformação de uma rede de qualificação ambiental, e por isso exige afastamentos frontais permeáveis e vegetados.

A quadra onde está localizada a feira se mantém nas manchas de Operação Urbana Estações de Transporte Coletivo e de Entorno de Corredores Viários Prioritários. A superação do CAbas para imóveis públicos ou de comprovado interesse público ficam sujeitos ao atendimento de diretrizes previstas em parecer do órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano.

<b>Categoria</b>	<b>CAmin</b>	<b>CAbas</b>	<b>CAmax<sup>1</sup></b>	<b>CAcent</b>	<b>TO</b>	<b>TP</b>	<b>Quota (m<sup>2</sup>/unid)</b>	<b>Gabarito</b>
<b>OP-1</b>	0,3	1,0	2,0	2,4	70%	20%	30	-
<b>AGEUC</b>	-	-	4,0		-	-	-	-
<p>Notas:</p> <p>1. A superação do CAbas é condicionada à disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional.</p>								

**Tabela 2: Parâmetros Urbanísticos Propostos.**



**Figura 3: Parâmetros Urbanísticos Propostos.**

## 6 PLANTAS E DESENHOS TÉCNICOS

Plantas e desenhos técnicos podem ser obtidos por meio do link:

<https://drive.google.com/drive/folders/0B-7anZTMiSo5OEJDU2N1Ymo1OTg?usp=sharing>

Será necessário solicitar acesso aos arquivos por meio do e-mail [mercados@pbhativos.com.br](mailto:mercados@pbhativos.com.br)