

ANEXO VIII

MERCADO NOVO

1 LOCALIZAÇÃO

O Mercado Novo se destaca pela localização estratégica no Município, situado na Av. Avenida Olegário Maciel, na regional Centro-sul, em área onde comércios e serviços instalados atendem às demandas locais, regionais e metropolitanas. A proximidade com as estações de metrô Lagoinha e Carlos Prates e implantação do MOVE na Avenida Paraná, tornou o equipamento mais integrado a rede de alta capacidade do transporte coletivo. Em suas proximidades destacam-se ainda a Praça Raul Soares, o Mercado Central, o Minascentro, e as avenidas Amazonas e Bias Fortes.

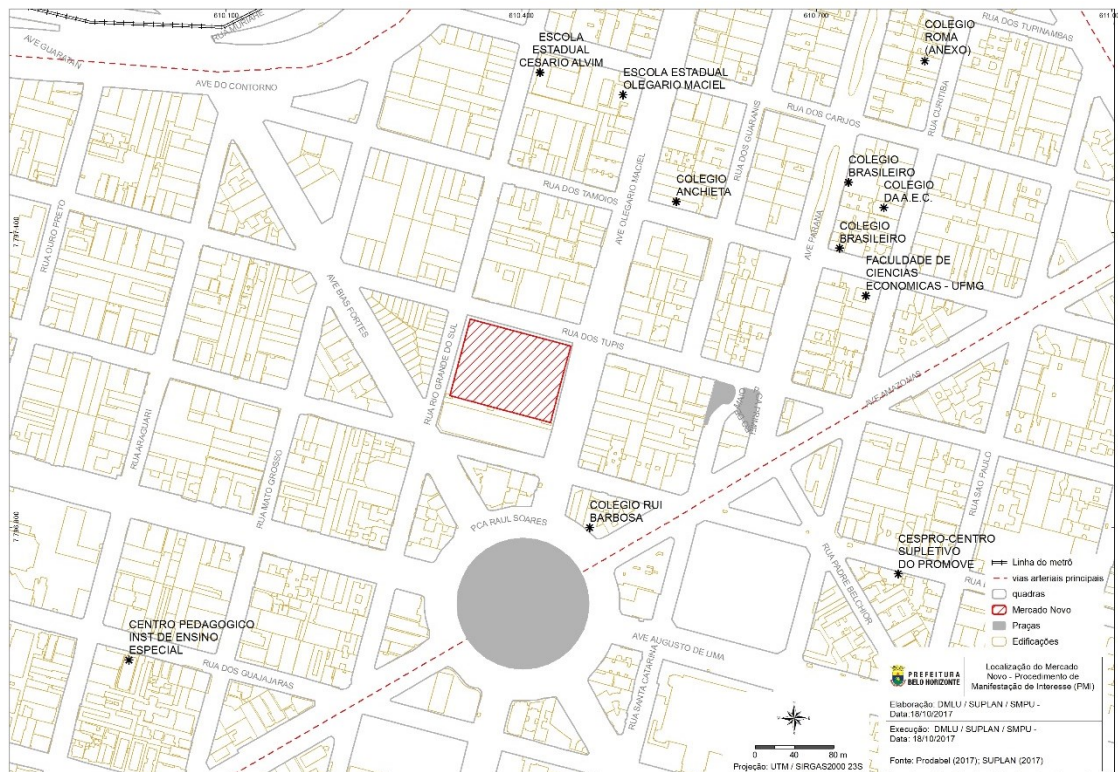


Figura 1: Localização do mercado em relação ao entorno imediato.

2 HISTORICO

O Mercado Novo surgiu com a necessidade de realocar os feirantes e comerciantes do Mercado Central, que funcionava desde 1929 como centro de abastecimento

alimentício da região. Foi inaugurado em 1963, tendo sido construído em um terreno onde anteriormente havia um abrigo de bondes.

Atualmente, o Mercado Novo encontra-se em processo de tombamento, não possuindo ainda diretrizes específicas de proteção.

3 SITUAÇÃO ATUAL

O Mercado Novo é um equipamento robusto e conta com cerca de 1000 unidades particulares autônomas distribuídas em 3 pavimentos. Sua ocupação foi reduzindo nos últimos anos e hoje há um grande esvaziamento das lojas e boxes do Mercado.

Há ainda a laje do 4º pavimento, que se encontra desocupada e é de propriedade da Prefeitura Municipal, sendo, portanto, o objeto central deste PMI. Sua estrutura, porém, necessita de intervenções estruturais para o funcionamento, como, por exemplo, a adequação da cobertura, a implantação de fechamentos, a execução de piso, escada, elevadores, instalações, elétricas, hidráulicas, dentre outros.

Atualmente, os espaços do Mercado Novo são majoritariamente ocupados por gráficas e serviços correlatos, além de contar com conserto de instrumentos musicais, manutenção de equipamentos, vidraçarias, serralheria, sebo de livros e discos, lanchonetes, bancas de alimentos e área destinada a festas e eventos no 3º piso, conhecida como Mercado das Borboletas.

É notório que o edifício do Mercado Novo é subutilizado. Por outro lado, possui potencial para atrair novos empreendimentos, como galerias de arte, barbearias, academias de ginástica, cafés, cervejarias artesanais, *coworking*, bares, restaurantes, estúdios de fotografia e gravação, espaços para feiras e convenções, dentre outros.

4 DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DE PROJETO

- 1- As intervenções no Mercado Novo têm como objetivo, conforme previsto no Plano do Hipercentro: I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; II - reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social; IV - implantação de espaços públicos; V - valorização e criação de

patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; VI - dinamização de áreas, visando à geração de empregos.

- 2- Com cerca de 42.000m² construídos, o Mercado Novo tem grande potencial como espaço de importância cultural, simbólica, econômica e social, capaz de abrigar usos diversos, em grande quantidade. A intervenção na edificação do mercado pode prever ações para a laje do 4 pavimento, alteração do layout de todos os pavimentos ou completa reestruturação da edificação e ampliação da área construída, a depender de acordo com os proprietários ou aquisição dos imóveis. Pode ainda envolver outros imóveis situados na quadra, resultando em um redesenho urbano e na renovação de parte da região central do Município. Ressalta-se que o imóvel do Mercado se encontra em processo de tombamento municipal, assim as reformas a serem projetadas são condicionadas à aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município.
- 3- Para diversificar os usos de comércio e serviços, bem como dar mais vitalidade para o edifício e para a região, poderão ser propostas edificações residenciais complementares ao uso do mercado, sendo incentivadas unidades habitacionais de pequeno porte, com um banheiro e com no máximo uma vaga de garagem por unidade.
- 4- Considerando a simbologia dos mercados centrais e para facilitar o acesso e promover maior circulação de pessoas, a entrada deste equipamento deve ser aberta ao público, em nível térreo, mantendo a possibilidade de atravessamento de quadra por dentro do edifício e prevendo áreas para usos de pequeno porte, em formato semelhante a feiras, associado a possibilidades de usos culturais e de lazer;
- 5- A área do Mercado Novo foi definida pelo Plano Diretor como ZHIP, região configurada como centro de polarização metropolitana, e conta com boa acessibilidade, tanto por transporte coletivo, quanto por transporte individual, com diversos estacionamentos particulares instalados nas proximidades. Para incentivar modos de transporte coletivos ou não motorizados na região central e colaborar para redução do trânsito de veículos e seus impactos

urbanísticos, deve ser considerada a limitação da área destinada a estacionamento de veículos em seu interior.

- 6- Considerando a possibilidade de sua abertura para eventos de maior porte, inclusive durante os finais de semana, a proposta deve indicar espaço de uso público destinado a apresentações e manifestações culturais, atraindo grande quantidade de pessoas.
- 7- De forma a complementar as atividades hoje existentes no equipamento, possibilitar o acesso da população a produtos saudáveis a um custo mais acessível, bem como incentivar a intensificação dessas atividades no município, deverão ser destinadas áreas para comercialização de produtos agroecológicos e orgânicos, de preferência da agricultura familiar.
- 8- Para proporcionar a reocupação do mercado, serão necessários investimentos tanto no entorno imediato quanto na infraestrutura do equipamento existente, para que ele esteja adequado ao funcionamento dos usos existentes e previstos. A proposta deverá contemplar reformas necessárias para adaptar a edificação às normas de combate ao incêndio e acessibilidade universal e em sua estrutura física: instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, entre outros. A proposta deverá contemplar, ainda, reformas nos banheiros ou implantação de novos, preferencialmente com livre acesso público.
- 9- A qualificação do espaço público do entorno deverá ser considerada, 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, implantação de *traffic calming*, melhoria dos acessos e atravessamentos, bem como um sistema de comunicação visual para orientar os pedestres que chegam ao equipamento (mapas informativos, tótems, 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.

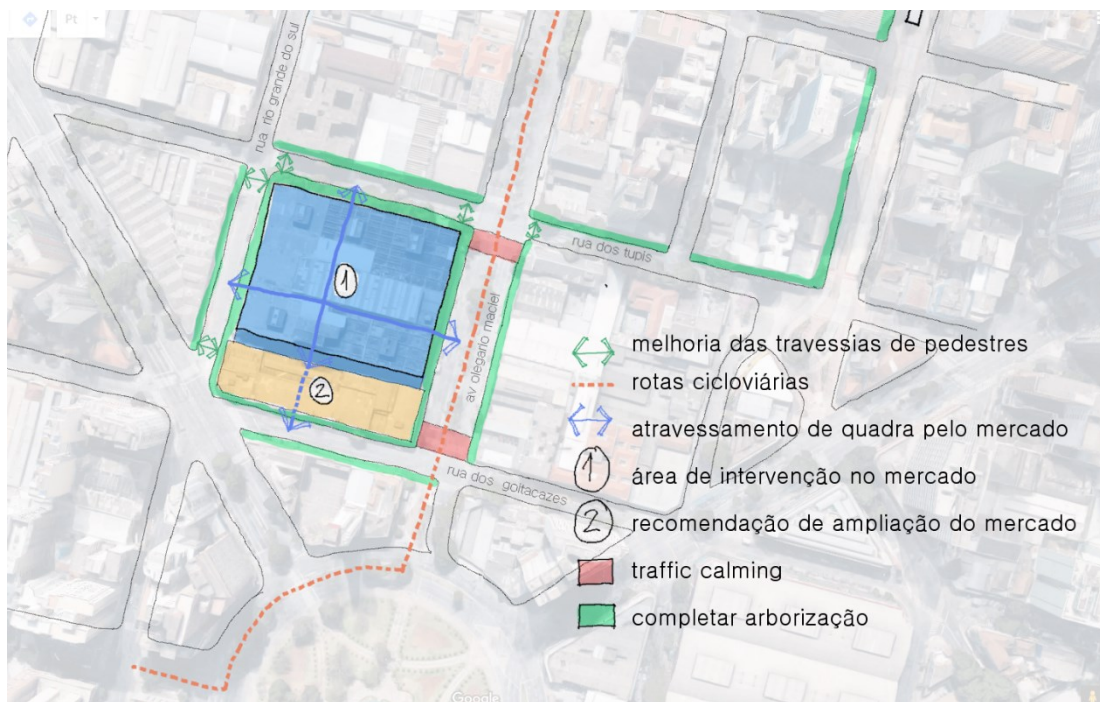


Figura 2: Destaque de diretrizes de projeto para o Mercado Novo.

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 localizado o Mercado Novo é classificada como Zona do Hipercentro (ZHIP). O local está inserido também na mancha de Operação Urbana da Área Central, onde a superação do CA=1,0 somente é autorizada para imóveis públicos e de comprovado interesse público, fica condicionada a licenciamento urbanístico ou ambiental, conforme o caso.

Além disso, está inserido no perímetro do Conjunto Urbano Praça Raul Soares – Avenida Olegário Maciel, criado pela Deliberação N° 136/2008 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH), que limita a altimetria a 14 metros. Qualquer intervenção proposta na edificação e no seu entorno precisará ser apreciada pelo CDPCM-BH.

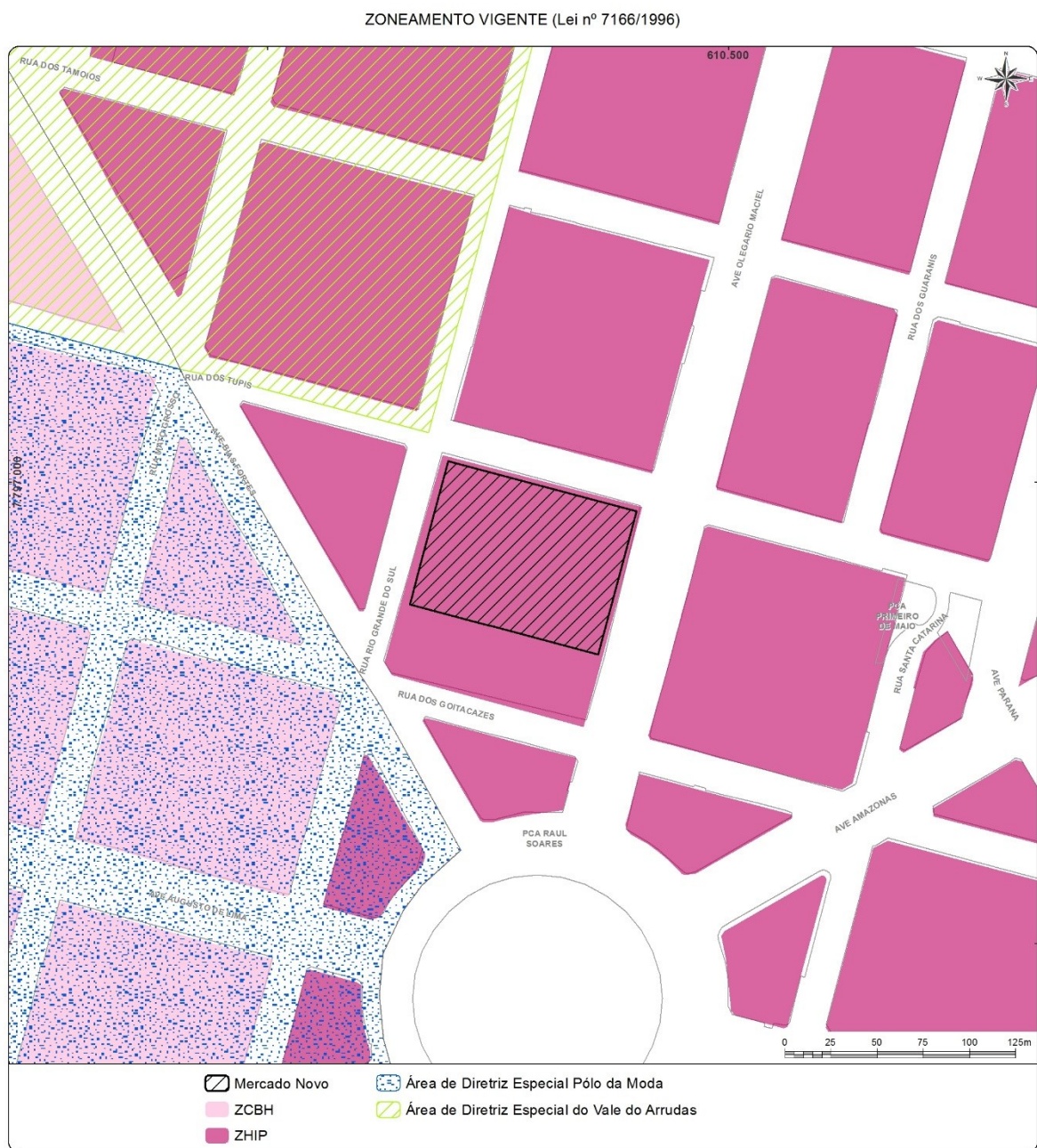
Propostas que superem a altimetria da deliberação ficam condicionadas a aprovação do conselho. O bem imóvel também demanda Registro Documental como forma de proteção do patrimônio municipal.

Categoria	CAbas ¹	CAMax ¹	TO	TP	Quota (m ² /unid) ²	Gabarito
ZHIP	2,7	3,4	-	20%	8	14 metros, podendo ser flexibilizada pelo CDPCM-BH

Notas:

1. Em áreas de OUC, o CA fica limitado a 1,0, exceto para imóveis públicos e de comprovado interesse público, cujos projetos deverão ser submetidos a licenciamento urbanístico ou ambiental, conforme o caso.

Tabela 1: Parâmetros urbanísticos vigentes



(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 região onde se localiza o Mercado Novo como área de Ocupação Preferencial 3 – OP-3, em que se busca proporcionar processos de adensamento construtivo e populacional de intensidade elevada, compatíveis com a capacidade de suporte local. De forma complementar, a proposta cria a ADE Avenida do Contorno sendo a quadra do mercado incorporada ao Setor Hipercentro, que se caracteriza pela visitação cotidiana de milhares de pessoas, e onde se incentiva a ampliação da oferta de moradias com o objetivo de estimular a vivacidade da área em todos os períodos do dia e proporcionar o acesso a comércio, serviços e equipamentos por modos coletivos ou não motorizados de transporte, bem como mantida a política de qualificação dos espaços públicos. Nestas áreas, ficam regulamentados parâmetros urbanísticos menos restritivos para afastamentos e altura na divisa, bem como regras especiais para os projetos de reforma de edificações existentes destinados à introdução ou ampliação do uso residencial. Há ainda incentivos à implantação de unidades de habitação de interesse social.

A quadra onde está localizado o Mercado se mantém na mancha de Operação Urbana das Áreas Centrais – Mercados, ficando a superação do CAbas, sujeitos ao atendimento de diretrizes previstas em parecer do órgão municipal responsável pelas políticas de planejamento urbano, para imóveis públicos ou de comprovado interesse público.

Categoria	CAmin	CAbas	CAMax	CAcent	TO	TP	Quota (m²/unid)	Gabarito
OP-3¹	0,5	1,0	4,0	-	80% ²	20%	Não se aplica	14 metros

Notas:

1. O pagamento referente à ODC será objeto de desconto adicional de 5% (cinco por cento) sobre o valor estabelecido a partir da aplicação dos fatores redutores previstos em lei específica, exclusivamente para os empreendimentos de uso residencial implantados em terrenos com área inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

2. TO aplicável a todos os níveis, exceto para níveis integralmente situados abaixo do terreno natural.

Tabela 2: Parâmetros Urbanísticos Propostos.

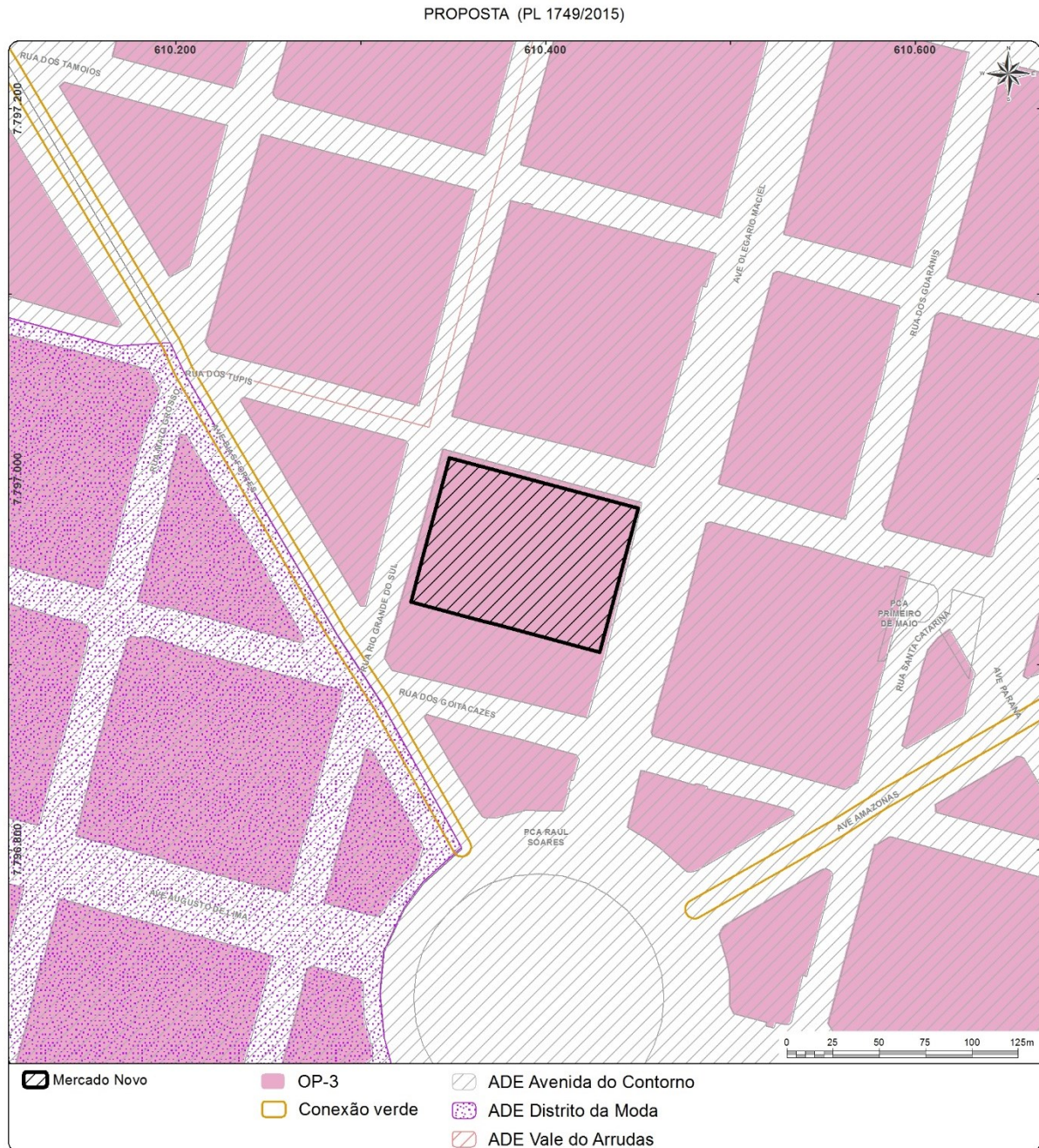


Figura 4: Parâmetros Urbanísticos Propostos.

6 PLANTAS E DESENHOS TÉCNICOS

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

<https://drive.google.com/drive/folders/0B-7anZTMiSo5SlpDeWxlS0NBdjA?usp=sharing>

Será necessário solicitar acesso aos arquivos por meio do e-mail mercados@pbhativos.com.br