

2 HISTORICO

A Feira Coberta do Padre Eustáquio está entre os bairros Minas Brasil, Padre Eustáquio e Dom Bosco. Em meados dos anos 50 e 60 houve uma grande expansão para essa região da cidade, como não havia mercados populares por perto, a prefeitura iniciou a construção da Feira Coberta do Bairro Padre Eustáquio com um duplo objetivo de atender tanto os lojistas quanto de atender a população local com eventos culturais que poderiam ser realizados dentro do espaço do mercado.

O Centro Cultural Padre Eustáquio (CCPE) foi implantado no dia 6 de dezembro de 2008, por meio de recursos aprovados no Orçamento Participativo. Possui uma localização de fácil acesso, o que permite intenso fluxo de pessoas. Construído na antiga Feira Coberta, o espaço fica ao lado de um corredor viário da região.

Atualmente, a Feira Coberta do Padre Eustáquio não possui nenhum grau de proteção definido pelo CDPCM-BH, mas está inserida em área de estudo do Conjunto Urbano da Rua Padre Eustáquio.

3 SITUAÇÃO ATUAL

Na Feira Coberta do Padre Eustáquio são comercializados laticínios, produtos hortifrutigranjeiros, artesanato, vestuário, açougue, produtos de higiene e limpeza. Tradicional em Belo Horizonte, se caracteriza por ser uma feira coberta. O espaço é compartilhado com o Centro Cultural Padre Eustáquio, que utiliza a entrada pela Rua Jacutinga, 821. O compartilhamento da estrutura foi estabelecido através de um convênio de parceria com a Fundação Municipal de Cultura e disponibiliza à população uma biblioteca, salas para oficinas de artes plásticas, cênicas e área livre, conta ainda com uma programação cultural diversificada.

A homologação da última licitação foi realizada em 12/2015, com possibilidade de renovação anual, até o prazo máximo de 72 meses.

3.1 Ocupação X Disponibilidade

Especificação	BOX	LOJA
Pontos Ocupados	16	03
Nº de Permissionários	13	03
Pontos Disponíveis	03	01

Tabela 1: Ocupação dos espaços – Feira Coberta do Padre Eustáquio

3.2 Situação atual dos permissionários:

FECOPE - TOTAL - MENSAL R\$ 6.516,07					
BOX	M2	Valor	LOJAS	M2	Valor
1	58,93	649,43	1	42,92	472,99
02/01/1900	18,67	205,76	2	40,95	
3	50,84	560,28	3	43,17	1065,8
4	8,71	102,66	4	26,4	290,94
5	9,75	127,38			
6	8,71	98,46			
42954	49,2	1.001,00			
09/01/1900	10,17				
10	10,17				
11/01/1900	8,92				
12	33,6	405			
13	8,42	221,99			
14	16,93	380			
15/01/1900	8,71	436,98			
16	8,3	222,99			
17-18-19	24,9	274,41			
TOTAL BOXES MENSAL		4.686,34	TOTAL LOJAS MENSAL		1.829,73

Tabela 2: Situação Atual dos Débitos – Boxes e Lojas – Feira Coberta do Padre Eustáquio

4 DIRETRIZES URBANISTICAS E DE PROJETO

- 1- Situada em ponto estratégico, em via de importância regional, com a presença de comércios e serviços de grande variedade e quantidade, a Feira Coberta do Padre Eustáquio representa grande potencial para complementar e diversificar os usos existentes no entorno, no qual se

destaca o Sacolão Abastecer da Prefeitura de Belo Horizonte, situado ao lado da FECOPE e um supermercado localizado em frente.

- 2- A Região da FECOPE está definida no Plano Diretor como Zona Adensada (ZA), onde o adensamento deve ser contido pela intensa utilização da infraestrutura urbana. A Feira conta com boa acessibilidade por transporte coletivo, com grande quantidade de linhas de ônibus circulando pela via. Dessa forma, para incentivar o uso dos modos de transporte coletivos ou não motorizados e colaborar para redução do trânsito de veículos e seus impactos urbanísticos, deve ser considerada a limitação da área destinada a estacionamento de veículos na proposta. Ademais, a área onde se localiza o estacionamento hoje, causa conflitos na circulação de pedestres e veículos e desvaloriza a entrada da feira, que pode ser mais convidativa e agradável com a implantação de área aberta, arborizada e de uso público. Fica facultada a implantação de estacionamento em área alternativa ou estacionamento subterrâneo.
- 3- O Centro Cultural Padre Eustáquio, instalado em área contígua à feira, é dedicado aos moradores da região e é equipado com biblioteca, salas para oficinas de artes plásticas e cênicas. Intervenções no terreno deverão prever área para a manutenção do Centro, bem como a possibilidade de sua expansão. A área da Feira configura potencial para ser explorada como espaço cultural, com usos complementares ao Centro, e incorporá-los na rotina de mais frequentadores da região. A proposta pode considerar a retirada da grade que separa os dois espaços ou sua reformulação de layout, e a implantação de espaços destinados a apresentações e manifestações culturais, dando continuidade à possibilidade de atravessamento de quadra existente.
- 4- O entorno do equipamento possui carência de áreas de lazer e a praça adjacente à feira é um equipamento público com grande potencial para melhorar a infraestrutura instalada e a ambiência da região. Hoje seu uso é restrito pela falta de sombreamento e ambiência. No caso de intervenções na FECOPE, deve ser prevista a requalificação da praça, implantando áreas permeáveis, arborização, áreas para de lazer infantil, e mobiliário de

permanência com acesso à Feira Coberta, potencializando o uso do equipamento.

- 5- 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, poderão ser destinadas áreas para a comercialização de produtos agroecológicos e orgânicos, de preferência da agricultura familiar.
- 6- A reforma da Feira Coberta demanda investimentos na infraestrutura do imóvel para adaptar o edifício aos usos propostos. Para tanto será necessário adaptar a edificação às normas de combate ao incêndio e acessibilidade universal e em sua estrutura física: iluminação e ventilação, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e /ou reformulação da estrutura existente.
- 7- De forma a melhorar a acessibilidade e inserção do equipamento, deverá ser considerada a qualificação do espaço público do entorno, prevendo complementação da arborização e o cumprimento das normas de acessibilidade e o padrão de calçadas do município e a adequação das travessias de pedestres do entorno imediato de forma a 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, tendo em vista a variedade de acessos possíveis.



Figura 2: Destaque de diretrizes para a Feira Coberta.

5 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

5.1 Legislação Urbanística Vigente

Os parâmetros urbanísticos são tratados na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 7.166/96 alterada pelas leis 8.137/00 e 9.959/10), de acordo com a legislação vigente, a região da Feira do Padre Eustáquio é classificada como Zona Adensada (ZA).

Categoria	CA_{bas}^{1 2}	CA_{max}^{1 2}	TO	TP	Quota (m²/unid)²	Gabarito
ZA	1,4	1,8	-	20%³	40	-

Notas:

1. Na ZA para as edificações de uso não residencial e para a parte não residencial das de uso misto o CA_b é igual a 1,0 (um) e o CA_m é igual a 1,3 (um inteiro e três décimos);

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 CA_b igual a 1,8 (um inteiro e oito décimos) e CA_m 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;

Tabela 3: Parâmetros Urbanísticos para a Feira do Padre Eustáquio.

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

Além disso, a rua Pará de Minas é definida como Centralidade intermediária, o que significa que são áreas 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 faixa ou área de fruição pública no nível térreo dos empreendimentos.

A rua Pará de Minas 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.

Categoria	CAmin	CAbas	CAMax¹	CACent³₄	TO	TP	Quota (m²/unid)	Gabarito
OM-3	0,3	1,0	1,5	2,0	70%	ou 20%	40	-
<p>Notas:</p> <p>1. A superação do CAbas é condicionada à disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional.</p> <p>3. Aumento do coeficiente condicionado à aplicação de ODC ou à utilização de TDC é exclusivo para lotes com área maior que 500 m²;</p> <p>4. A concessão de ODC para os terrenos nestes locais deve ficar vinculada a:</p> <p>a) afastamento frontal e faixa ou área de fruição pública equipados com iluminação de segundo nível; suporte para colocação de lixo; bancos; arborização; bicicletário ou paraciclo;</p> <p>b) destinação de, no mínimo, 15% da área do terreno, para faixa ou área de fruição pública, compensados pelo aproveitamento construtivo adicional ao coeficiente de aproveitamento básico em igual proporção, a ser utilizado no empreendimento, desde que a área a ser cedida seja maior ou igual a 150 m². A compensação para faixa ou área de fruição pública poderá ser feita em equivalência a até 50% do terreno, não incorrendo na área que ultrapasse esta proporção, o que não impede que o empreendedor implante área de fruição pública maior se pertinente e poderá ser coberta até 20% da faixa ou área de fruição pública, desde que a cobertura esteja a 4,5 metros do piso sob a mesma.</p>								

Tabela 4:Parâmetros Urbanísticos Propostos.



(Elaboração: SUPLAN 06/11/2017. Fonte: SUPLAN 2017; Prodabel 2017. Projeção: SIRGAS2000 23S UTM)

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-7anZTMiSo5d3I1YU5FYkJnQIU?usp=sharing>

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