

de um antigo hospital que cuidava de pacientes com doenças infecciosas, chamado de Hospital do Isolado. Com o crescimento do bairro e a chegada das linhas de bonde e ônibus, a Prefeitura entendeu que o prédio já não era mais adequado para comportar os pacientes e o Hospital foi demolido. Depois de 54 anos em Santa Tereza, o “Isolado” foi transferido em 16 de maio de 1965 para a Av. Churchill, em Santa Efigênia. Mais tarde, em 1970, o Hospital foi novamente realocado para a Alameda Ezequiel Dias, 345, onde funciona até hoje. Em seu lugar, Santa Tereza recebeu o Mercado Distrital de Santa Tereza, inaugurado em 29 de junho de 1974, destinado ao comércio de hortaliças, frutas, doces, carnes, bebidas e demais artigos para consumo local. Seu funcionamento se estendeu até 2007 quando, após mais de 30 anos de atividades, foi definitivamente fechado. Após o fechamento do Mercado, diversas propostas para reformar e revitalizar a área surgiram, entretanto sem consenso entre os moradores e a prefeitura de Belo Horizonte.

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

3 DIRETRIZES URBANISTICAS E DE PROJETO

- 1- O Mercado de Santa Tereza, por sua localização e inserção urbana, é um equipamento estratégico para dar vitalidade e segurança a parte baixa de Santa Tereza, bem como para ampliar o acesso a comércio, serviços e lazer de atendimento cotidiano para essa região.
- 2- A intervenção no mercado tem seu principal potencial voltado para o atendimento de demandas locais rotineiras da população do entorno, podendo incorporar outros usos eventuais com maior atratividade de pessoas de outras regiões, em especial nos finais de semana. Será importante garantir que o equipamento seja destinado prioritariamente para usos típicos de mercados e feiras e que inclua a implantação de comércio e serviços de atendimento cotidiano. Deve ser considerada a destinação de área para atividades relacionadas ao abastecimento, tais como supermercados, mercados, feira, sacolões, bem como para atividades comerciais ligadas à alimentação - restaurantes, bares, lanchonetes.

- 3- A Região do Mercado está definida no Plano Diretor como Zona Adensada (ZA), onde o adensamento deve ser contido pela intensa utilização da infraestrutura urbana. Possui acessibilidade com restrições, passando necessariamente por vias locais do bairro, em especial para acesso veicular, com possibilidade de acesso pelo metrô, em condições a serem melhoradas. Nesse sentido, deve ser considerado o impacto de atração de veículos e pessoas na infraestrutura da região, em especial limitando a área destinada a estacionamento de veículos leves e incentivando modos de transporte coletivos ou não motorizados. Deverão ser previstas áreas de carga e descarga internalizadas na quadra e sem conflito com o trânsito de pedestres (em especial com os caminhos criados para atravessamento da quadra).
- 4- O entorno do equipamento possui carência de áreas de lazer. Historicamente o Mercado tem suprido essa demanda, recentemente a partir de apropriação em eventos pela população. Importante garantir na proposta a implantação de uma praça no terreno, com funcionamento e acesso independente do equipamento. A praça poderá ser implantada em parte da área hoje ocupada por estacionamento, sendo facultada a criação de estacionamento subterrâneo ou outra alternativa. A praça deve contemplar espaços de permanência, prevendo áreas para feiras e eventos abertos e ser equipada com brinquedos adequados para crianças. Interessante considerar a realização de feiras nas áreas externas, com a definição em projeto de largos para a instalação temporária das barracas dos feirantes e circulação das pessoas.
- 5- A Quadra do Mercado por seu porte e inserção configura-se como uma barreira para a circulação de pedestres no entorno. Indica-se, nesse sentido, a criação de novos acessos internos de pedestres, viabilizando o atravessamento do quarteirão do mercado, a partir dos acessos existentes e dos propostos. É importante garantir, na área interna, a continuidade e visibilidade destes percursos.
- 6- De forma a melhorar a ambiência do entorno, deverá ser mantida e intensificada a arborização das áreas não edificadas do terreno. Importante

garantir sempre que possível, o afastamento frontal vegetado e arborizado e visível do logradouro público, evitando sua impermeabilização. Avaliar a alteração de muro para solução que permita maior permeabilidade visual. A retirada do muro é importante para garantir legibilidade, reconhecimento do espaço e para a livre circulação da população.

- 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 atividades da economia criativa, economia solidária, bem como para comercialização de produtos agroecológicos e orgânicos, de preferência da agricultura familiar.
- 8- Em função da ocupação histórico-cultural, Santa Tereza é também classificada como uma Área de Diretrizes Especiais - ADE, para garantir medidas especiais de proteção e manutenção do uso predominantemente residencial, bem como a harmonia entre as novas edificações e as tipologias tradicionais. A proposta deve incorporar usos e apropriações que considerem a vocação do bairro para eventos culturais, por exemplo, com a Implantação de espaço destinado aos movimentos socioculturais e apresentações e manifestações culturais no mercado ou em praça a ser criada no terreno.
- 9- O imóvel do Mercado é indicado ao tombamento municipal, assim as reformas a serem projetadas devem valorizar a edificação existente e seus elementos. A caixa d'água localizada no centro da edificação é um símbolo do Mercado, e pode ser valorizada, por exemplo, com a proposição de uma praça interna na sua área de projeção ou ainda de corredores e passagens mais largas que destaquem seu volume pela criação de visadas em sua direção.
- 10- O corredor existente entre a edificação do mercado e os muros é uma área com grande potencial para apropriação. Considerar a ocupação dos espaços externos cobertos no entorno da edificação do mercado, em especial aqueles voltados para o muro de arrimo, por atividades que possibilitem a

integração e utilização da área externa imediata, podendo funcionar de forma independente ao restante do edifício.

11-A reocupação do mercado demanda reforma com investimentos na infraestrutura do imóvel para adaptar o edifício aos usos propostos. Para tanto os edifícios passarão 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, entre outros.

12- 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 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.). 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.

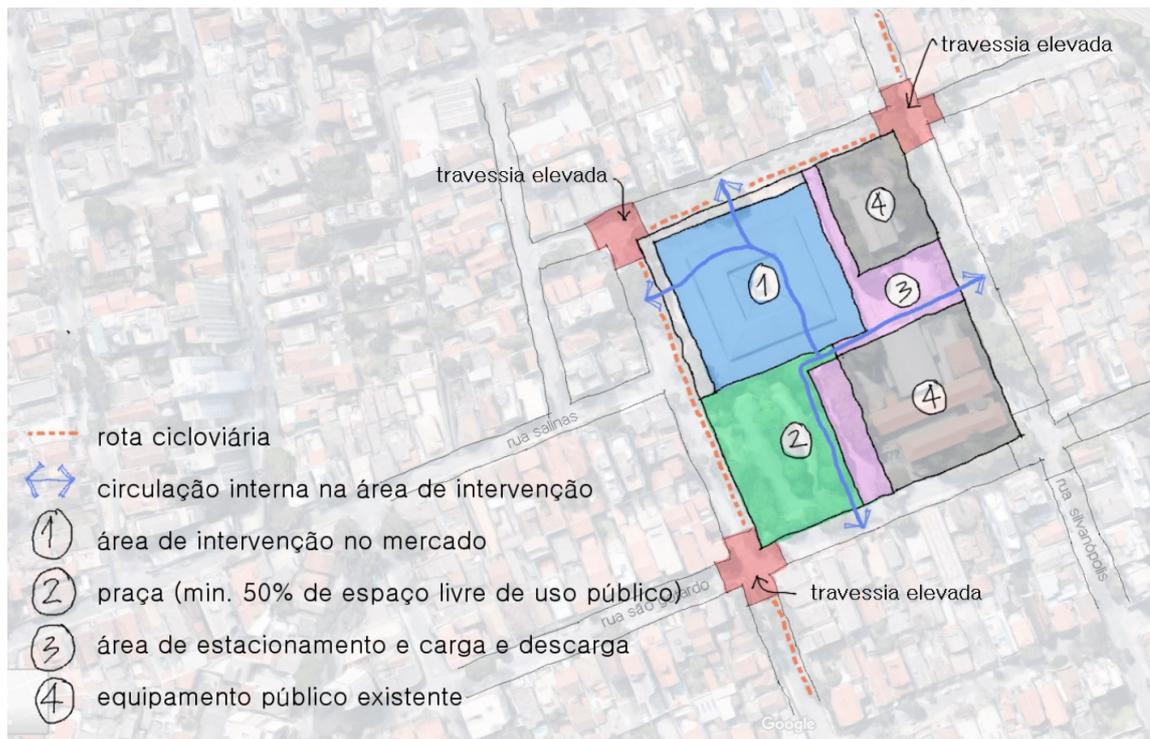


Figura 2: Destaque de diretrizes para o Mercado Santa Tereza e seu entorno.

4 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

4.1 Legislação Urbanística vigente

Os parâmetros urbanísticos para o bairro Santa Tereza 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, o bairro é classificado como Zona Adensada (ZA), categoria.

Santa Tereza é também classificada como uma Área de Diretrizes Especiais - ADE, com a definição de gabarito para as edificações, limitado à altura máxima de 15 metros (Art.105 da Lei nº 7166/1996), e flexibilização dos afastamentos frontal, laterais e de fundos. Quanto às regras de uso, a ADE prevê a instalação de atividades dos grupos I e II, apresentadas em lista específica para área que elenca usos compatíveis com a estrutura e ambiência locais, tal como consta o Anexo XII (Classificação dos Usos, Repercussões Negativas e Medidas Mitigadoras Das Repercussões Negativas) Lei 9959/2010. O mercado é ainda protegido como Conjunto Urbano do Bairro Santa Tereza e encontra-se indicado para tombamento, dessa maneira qualquer intervenção proposta precisará ser apreciada pelo CDPCM-BH.

Categoria	CAbas^{1 2}	CAMax^{1 2}	TO	TP	Quota (m²/unid)²	Gabarito
ZA	1,4	1,8	-	20%	40	-
ADE Santa Tereza	1,0 ou 1,2 ⁴	-	-	20%	50	15m

Notas:

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);

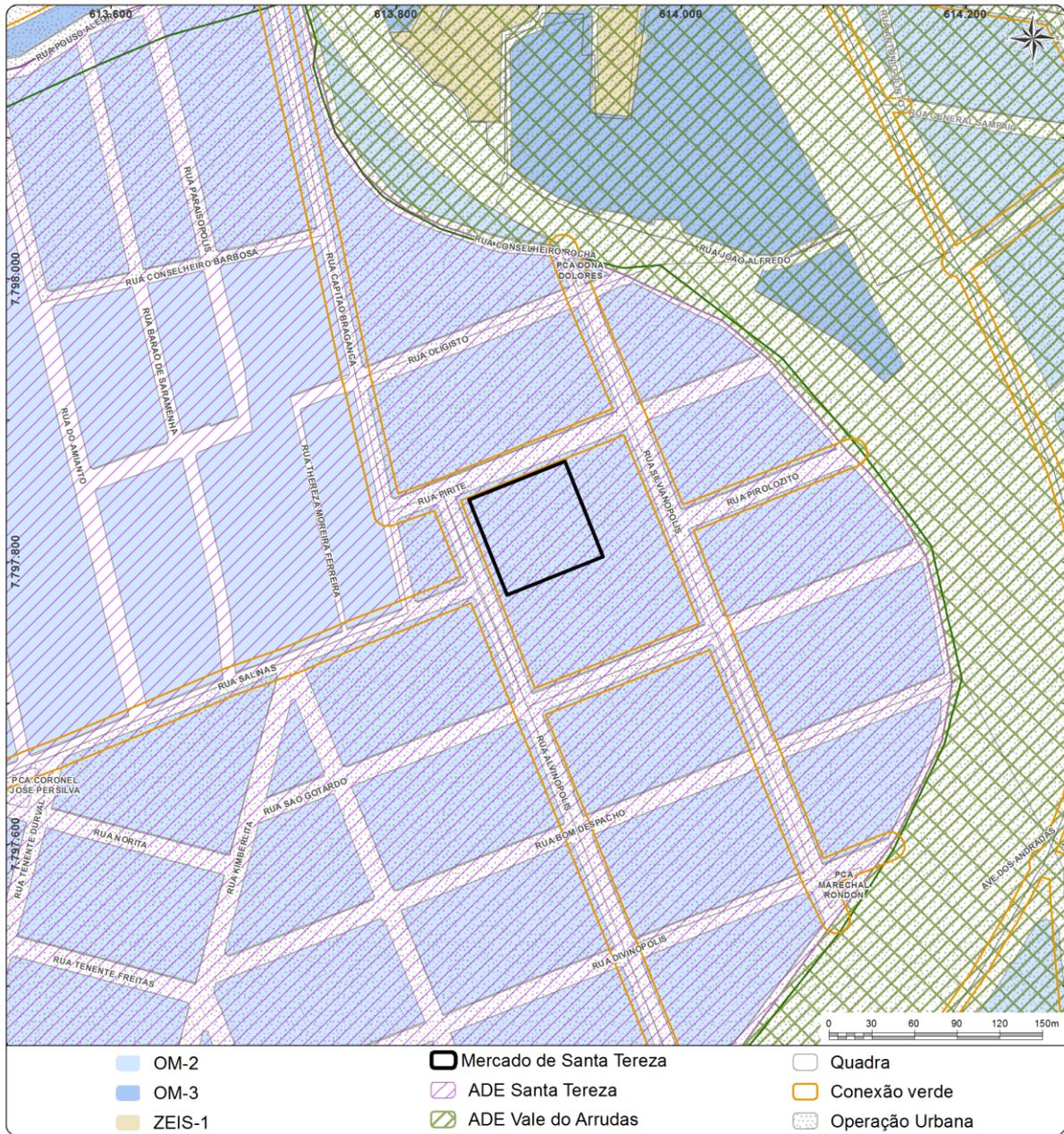
2. As edificações de uso residencial situadas em terrenos na ZA que tenham testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e área igual ou maior que 800m² (oitocentos metros quadrados) poderão ser construídas utilizando CAb igual a 1,8 (um inteiro e oito décimos) e CAM igual a 2,3 (dois inteiros e 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;

4. Coeficiente de aproveitamento de 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) para edificações residenciais e de 1,0 (um) para as destinadas aos usos não-residencial ou misto;

Moderada - 2), que identifica as áreas com necessidade de preservação da paisagem, sujeitas ao controle da ocupação em função da presença de conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica, em que há o interesse de preservação. A revisão da legislação urbanística prevê também a manutenção da ADE Santa Tereza, agora subdividida em setores, sendo a área em análise incorporada ao setor 1 - área predominantemente residencial. Novas diretrizes são incorporadas à ADE entre as quais se destaca o incentivo à implantação de atividades da economia criativa e da economia solidária. Além disso, prevê a inserção da categoria Conexões Verdes ao longo das vias circundantes (ruas Pirité, Alvinópolis, São Gotardo, Silvanópolis) entendendo que são eixos estratégicos para a conformação de uma rede de qualificação ambiental, e por isso exigem afastamentos frontais mais largos, permeáveis e vegetados. A revisão da legislação urbanística também insere a quadra do mercado na mancha de Operação Urbana Consorciada Corredor Antonio Carlos/ Pedro I e Eixo Leste Oeste, onde 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.

Categoria	CAmin	CAbas	CAMax¹	TO	TP	Quota (m²/unid)	Gabarito
OM-2	0,2	1,0	1,2	70%	10%² ou 20%	40	-
ADE Santa Tereza	-	-	1,2	-	-	-	9m⁴
<p>Notas:</p> <p>1. A superação do CAbas é condicionada à disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional.</p> <p>2. Aplicável exclusivamente para terrenos com área inferior a 360,0 m².</p> <p>3. Para edificações em terrenos lindeiros a edificações tombadas ou indicadas para tombamento.</p> <p>4. Gabarito referente à proteção do Conjunto Urbano: parte da quadra com altimetria limitada ao próprio Mercado e parte da quadra com altimetria limitada à 9m.</p>							

Tabela 2: Parâmetros Urbanísticos Propostos.



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

Figura 4: Zoneamento proposto pelo PL1749/2015

5 PLANTAS E DESENHOS TÉCNICOS

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

<https://drive.google.com/drive/folders/0B-7anZTMiSo5R21pSmswOHBZWGM?usp=sharing>

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