

# Plano Diretor Municipal de Lagoa Santa



**RELATÓRIO DE LEITURA**

Revisão 2014

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

### 1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

<b>ENTIDADE:</b>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA</b>
<b>CNPJ:</b>	<b>73.357.469/0001-56</b>
<b>RESPONSÁVEL:</b>	<b>VALÉRIO MARCIO BATISTA</b>
<b>TELEFAX:</b>	<b>36881300 / 91305583</b>
<b>ENDEREÇO:</b>	<b>RUA ACADÊMICO NILO FIGUEIREDO, 2500 – SANTOS DUMONT – LAGOA SANTA – MG CEP 33400-000</b>
<b>E-MAIL:</b>	<b>VALERIOBATISTA@LAGOASANTA.MG.GOV.BR</b>

### 1.2 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA

<b>EMPRESA:</b>	<b>MYR PROJETOS SUSTENTÁVEIS</b>
<b>CNPJ:</b>	<b>05.945.444/0001-13</b>
<b>RESPONSÁVEL:</b>	<b>SERGIO MYSSIOR</b>
<b>TELEFAX:</b>	<b>(31) 3245-6141 / (31) 8866-0880</b>
<b>ENDEREÇO:</b>	<b>RUA CENTAURO, Nº 231 / 6º ANDAR – B. SANTA LÚCIA – CEP: 30360-310 BELO HORIZONTE - MG</b>
<b>E-MAIL:</b>	<b>SERGIO@MYRPROJETOS.COM.BR</b>

### 3 - ETAPAS DE TRABALHO E METODOLOGIA

A metodologia técnico-participativa de revisão do Plano Diretor de Lagoa Santa foi elaborada, principalmente, para garantir aos munícipes condições de participação no processo como um todo em suas várias etapas e momentos. Dessa forma, para atingir os objetivos do contrato, os estudos a serem desenvolvidos foram subdivididos em 5 fases de acordo com o esquema ilustrativo a seguir:



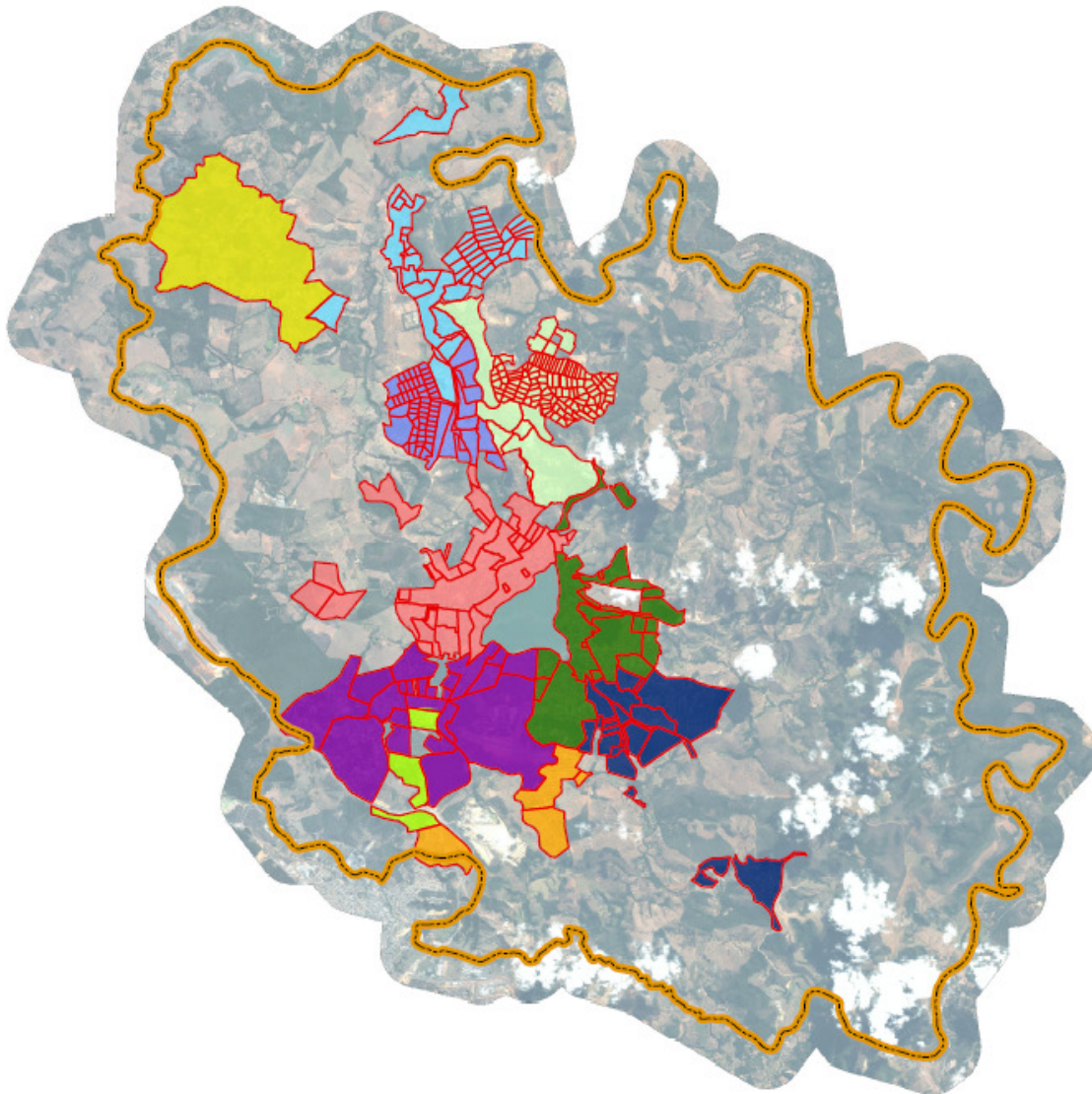
A participação popular está assegurada em todas as fases do processo, representada pela cor amarela no esquema. Esta valorização da experiência do espaço urbano vivenciado pela comunidade é uma das premissas para o desenvolvimento de um Plano Diretor Participativo que consiga incorporar os anseios e reais necessidades dos cidadãos. Assim, ao invés de um Planejamento Urbano autoritário e utópico, busca-se construir um Planejamento Urbano democrático e realista.

A partir desta premissa, a elaboração do novo Plano Diretor busca a percepção e a opinião dos moradores sobre suas ruas, seus bairros, suas regiões e sua cidade como uma totalidade. Para tanto foi proposta em conjunto com a equipe técnica municipal e Comitê Gestor, a metodologia de subdivisão geográfica do território municipal em dez regionais: Campinho, Lapinha, Vila Maria, Palmital, Santos Dumont, Várzea, Aeronautas, Francisco Pereira, Distrito Industrial e Centro. Além dessas regionais, teve-se uma audiência com os representantes dos condomínios distribuídos por todo o território de Lagoa Santa, e com apoio da Associação de Condomínios - ACOLASA. A distribuição espacial e a lista com os bairros que compõem cada Regional seguem conforme a Tabela 1 a seguir:

**TABELA 1- DISTRIBUIÇÃO DOS BAIRROS DE LAGOA SANTA EM REGIONAIS**

<b>REGIÃO</b>	<b>BAIRROS</b>
Campinho	Campinho, Eldorado, Campos da Liberdade, Morada dos Pássaros, Quintas da Lagoa, Canto do Riacho, Portal do Vinhático, Jardim do Campinho, Estância das Aroeiras e Moradas da Lapinha I e II.
Lapinha	Lapinha e Sangradouro
Vila Maria	Vila Maria, Vila Fagundes, Vila Rica I e II, Trilhas do Sol, Riviera, Vila Santa Helena, Acácias, Bosque das Águas, Campo dos Pelicanos, Por do Sol e Cristiano de Paula Pinto.
Palmital	Palmital, Vale dos Sonhos, Portal do Sol, Jardim Imperial, Recanto das Palmeiras, Mirante do Tamboril e Quintas das Framboesas.
Santos Dumont	Jardim Ipê I e II, Recanto do Poeta, Veredas da Lagoa, Vitória I e II, Alto Aeronautas, Genesco Aparecido, Vilas dos Oficiais, Sargento e Cabos (Aeronáutica), Santos Dumont, Condados, Amendoeiras, Bouganville, Olhos d'água, Manancial, Roseiral, Jatobá, Dr. Lund.
Várzea	Praia Angélica, Várzea, Joá, Alto do Joá, Recanto da Lagoa, Solarium, São Geraldo, Pontal da Liberdade, Jardins da Lagoa I e II, Boulevard, Flamboyant, Estâncias da Lagoa, Ipanema, Cascalheiras, Mirante da Lagoa e Morro do Cruzeiro.
Aeronautas	Aeronautas, Visão e Vista Alegre.
Francisco Pereira	Nossa Sra. de Lourdes, Francisco Pereira, Lagoa Mansões, Lagoinha de Fora, Novo Santos Dumont, Nossa Senhora da Fátima, Quinta dos Viana, Shalimar, Sonho Verde, Vilage do Gramado, Real Garden, Morada do Sol, Champagne.
Distrito Industrial	Distrito Industrial.
Condomínios	Todos os condomínios com o apoio da ACOLASA.
Centro	Centro, Promissão I, II e III, Lundcea I e II, Brant, Sobradinho, Morro do Cruzeiro, Conjunto Residencial Lagoa Santa, Vila Santa Cecília, Mangueiras, Tradição, Ovídio Guerra, Bela Vista, Joana D'Arc e Lourenço Oliveira.

## MAPA DAS REGIÕES



### REGIÕES

-  Aeronaltas e Visão
-  Campinho
-  Centro
-  Francisco Pereira
-  Lapinha
-  Palmital
-  Santos Dumont
-  Várzea
-  Vila Maria
-  Distrito Industrial

UTM - Fuso 23 - Sul  
DATUM HORIZONTAL: SAD 69  
MERIDIANO CENTRAL: -45°



---

### 5.3.11 Audiência Condomínios

---

A Audiência Pública direcionada aos condomínios pretendia ser uma audiência com os moradores dos condomínios fechados no município. Todos foram convidados a participar, e não foi levado em consideração, inicialmente, se tais condomínios eram fechados regularmente ou não. A audiência ocorreu na Associação Comercial e Empresarial, dia 10/04/2014. Começou por volta das 19 horas com aproximadamente 10 pessoas presentes. Sr. Valério, abriu a audiência explicando o objetivo dos trabalhos que seriam desenvolvidos na sequência, apresentou a equipe técnica da MYR Projetos, salientando a importância da audiência pública no processo participativo de revisão do Plano Diretor.

A maioria dos participantes residiam em condomínios, mas havia entre os presentes moradores de loteamentos abertos. Entre eles destaca-se a presença de um representante do poder legislativo, o vereador Eduardo Faria. Logo no início da apresentação foi pedido aos moradores que se apresentassem e explicitassem suas expectativas. Já na apresentação inicial um dos moradores salientou que embora os condôminos paguem uma taxa mensal para que seus condomínios sejam fechados, todos os gastos de manutenção dos parcelamentos, desde sistema viário à áreas livres de uso público, são dos condomínios. Colocou-se que além de participar, todos estavam disponíveis a cobrar para que as taxas pagas sejam revertidas em benefícios para todos os cidadãos. Todos se apresentaram otimistas, e em busca de apoio do poder público. Um dos moradores enfatizou que os condomínios são o maior campo de trabalho e emprego do município de Lagoa Santa. Os empregos gerados são, basicamente, na área de serviços de jardinagem, serviços domésticos, transporte coletivo interno à área do condomínio e afins. Estima-se que no condomínio amendoeiras tem-se cerca de 500 empregos gerados na área.

Seguindo a apresentação iniciamos capacitação com a apresentação da importância do Plano Diretor e das leis e seus assuntos correlatos como por exemplo Estatuto das Cidades e Macrozoneamento.

Quando questionados sobre a população atual estimada em Lagoa Santa, os moradores, ao contrário da impressão dos moradores em outras audiências, se ativeram no número estimado pelo censo do IBGE, que fica em torno de 60.000 habitantes. Questionados sobre a vocação turística da cidade, afirmaram que a cidade sempre foi turística, embora nunca tenha sido explorado o potencial da cidade. Quanto as casas dentro de condomínios algumas são alugadas para festas e recepções de casamento, mas não há a cultura de aluguel de casas para fins de semana. Ainda quanto ao turismo houve reclamação taxas exorbitantes cobradas para visita à gruta da lapinha e parque do sumidouro.

Ao discutirmos função social da propriedade, os presentes ressaltaram que a maioria dos funcionários dos condomínios, moradores de camadas populares, tem acesso à moradia digna, emprego e serviços de educação e saúde. Quando apresentadas as fotos do município, todos reconheceram com facilidade os locais apresentados.

Finalizada a etapa de capacitação, passou-se à apresentação dos presentes e à oficina de trabalho, onde os participantes foram convidados a identificar pontos negativos e positivos da região do Distrito Industrial. Os dados foram sistematizados e encontram-se a seguir.

### **Meio Ambiente, Recursos Hídricos, Saneamento e Resíduos**

<b>PONTOS POSITIVOS</b>	<b>PONTOS NEGATIVOS</b>
fossas septicas nos condomínios	agua porosa
educação e separação do lixo, com tratamento do lixo vegetal e doação aos moradores do condado para jardins e hortas	qualidade ruim da agua
temos curso dagua e nascentes protegidas	impossibilidade de consumo da agua de abastecimento publico, muito calcario
Condados tem area verde muito bem conservada, cuida também das nascentes e Lagoas com pesca	o serviço de agua do condominio moradas dos pássaros é bom, mas o MP determinou a entrada da COPASA o que

controlada	deve piorar. No curto prazo a COPASA não terá rede de esgoto
preservação das nascentes e das lagoas	ETE da COPASA na portaria do condomínio despeja dejetos no riacho diariamente, com mal cheiro
manutenção própria das áreas verdes	fossas negras em condomínios irregulares
áreas de preservação dentro de cada condomínio sendo cuidada por todos e inclusive com trilhas de caminhada	ausência de rede de esgoto
	falta bota-fora de resíduos sólidos e de poda vegetal
	não tem local para descartar lixo e entulho
	local para destinação de resíduos
	há problemas de limpeza urbana, coleta de lixo. os condomínios são tratados com igualdade perante a população pois pagam o IPTU e a taxa mensal adicional e não recebem serviço compatível
	família de capivara no Condado preocupa
	as árvores da APA central estão caindo
	preocupação em áreas cársticas (parque do sumidouro)
	tem que investir mais em meio ambiente correção do Jaques

### Mobilidade Urbana, Trânsito e Transporte Público.

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
sistema viários bom, ruas asfaltadas, mobilidade boa com ciclovia interna	mobilidade urbana precária com relação as linhas de ônibus



estacionamento rotativo	tránsito já estrangulado em todos os sentidos e áreas
utilizar só um lado da via para estacionamento no centro de Lagoa Santa	Não tem transporte coletivo, o condomínio tem que ter transporte próprio (carros e ônibus fretados para atender moradores e prestadores de serviço)
Na área interna dos condomínios as ruas, calçadas e praças são limpas	transporte na cidade é ruim pelo excesso de veículos
A locomoção interna nos condomínios é segura e fácil com velocidade máxima de 30 km	dificuldade em transitar em Lagoa Santa
	transporte público demora demais
	ausência de passeio adequado, cheio de obstáculos principalmente para deficientes
	as calçadas e ruas com pouca segurança e manutenção

## Equipamentos Públicos

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
incentivo à população com mais educação, mais lazer	falta trabalho do esporte dentro das escolas municipais e estaduais (vôlei, futebol, handbol)
escola pública ótima e bons colégios particulares	tem academias ao ar livre, mas são mal localizadas
educação até o ensino médio é de ótima qualidade	esportes ruins, com aparelhos em locais públicos e iluminação
implantação de centro poliesportivo	ausência de hospitais e posto de saúde
	ausência total de recursos técnicos e profissionais na área da saúde
	saúde ruim

	ausência de ensino superior
	mais escolas para a população que esta crescendo
	Não tem transporte para atender as crianças dos condomínios
	tem que melhorar muito os equipamentos de educação, saúde, esporte e lazer

### Desenvolvimento Social e Segurança Pública

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Condados em ação social com as crianças, asilos e Igreja, através de recolhimento de valor na taxa de condominio	carencia de policiamento presencial nas ruas
Olho vivo	segurança precaria com ocorrencias e muita demora ou ausencia de atendimentos
a ACOLASA esta propondo que suas campanhas participar da taxa instituida pela lei 2655 com percentual a ser discutido	cada dia a cidade esta com mais casos de violencia, drogas e assassinatos crescem violentamente
ação social Casa do Saber na Vila Maria	aumento da criminalidade com assalto e sequestro
Casa do Saber no bairro das Acacias	apelo por maior segurança
campanhas para creches e asilos locais no natal, semana da criança, campanha do agasalho	comerciantes não registram nem 10% das ocorrencias de roubos e assaltos que sofre
	falta policiamento na rua
	muitos assaltos
	roubos nos condomínios
	segurança publica é ruim, falta contingente e a cidade é muito espalhada com bairros distantes
	diminuiu a sensação de segurança que se tinha ate 2 anos atras

## Desenvolvimento Econômico, Comércio, Serviços e Industrias

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
a cidade esta bem servida de serviços e comercio	falta trabalho e empresas em Lagoa Santa (60 a 70% saem de Lagoa Santa para trabalhar)
condominios geram varios tipos de empregos para população	preço absurdo no comercio
oferta de empregos	custo de vida muito alto
oferta de empregos abrangendo porteiros, vigilantes, domesticas, jardineiros, etc	poucas areas agricultaveis, a maioria dos alimentos vem de fora
banco de empregos em parceria com o poder municipal	

## Habitação de interesse social e condomínios

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
“por uma lagoa santa melhor”	

## Planejamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo e Regularização Fundiária

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
	aumento nos critérios de aprovação de loteamentos na cidade, principalmente em áreas proximas a APA Carte
	Muitas areas irregulares na cidade, desde loteamentos ate condominios fechados
	aumento no número de loteamentos baertos e fechados (muios irregulares)
	necessidade de reformulação do Plano diretor principalmente em relação ao zoneamento e uso e ocupação do solo
	a prefeitura poderia mudar o relacionamento com os condominios:

	recursos financeiros, áreas verdes/institucionais, animais
	rever taxa paga a prefeitura anualmente, pois acredita ser abusivo pois não tem nenhum benefício além da portaria. Economizamos para os cofres da prefeitura a coleta de lixo, manutenção das ruas, limpeza entre outros
	acabar, cortar, encerrar a taxa que é paga anualmente pelos condomínios

### Patrimônio, turismo e paisagem

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
projeto paisagístico da Lagoa, com iluminação e segurança	insuficiente exploração do setor turístico
integração do turismo a região metropolitana (grutas, cidades históricas, capital - pampulha, etc)	turismo sem preocupação com a qualidade
maior investimento no setor turístico da cidade com preservação de construções históricas como o late da lagoa e divulgação da Rota Lund	falta banheiro público
projeto em torno da Lagoa, com inclusão de banheiros	