

Plano Diretor Municipal de Lagoa Santa



RELATÓRIO DE LEITURA

Revisão 2014

1 - INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

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

1.2 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA

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

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:



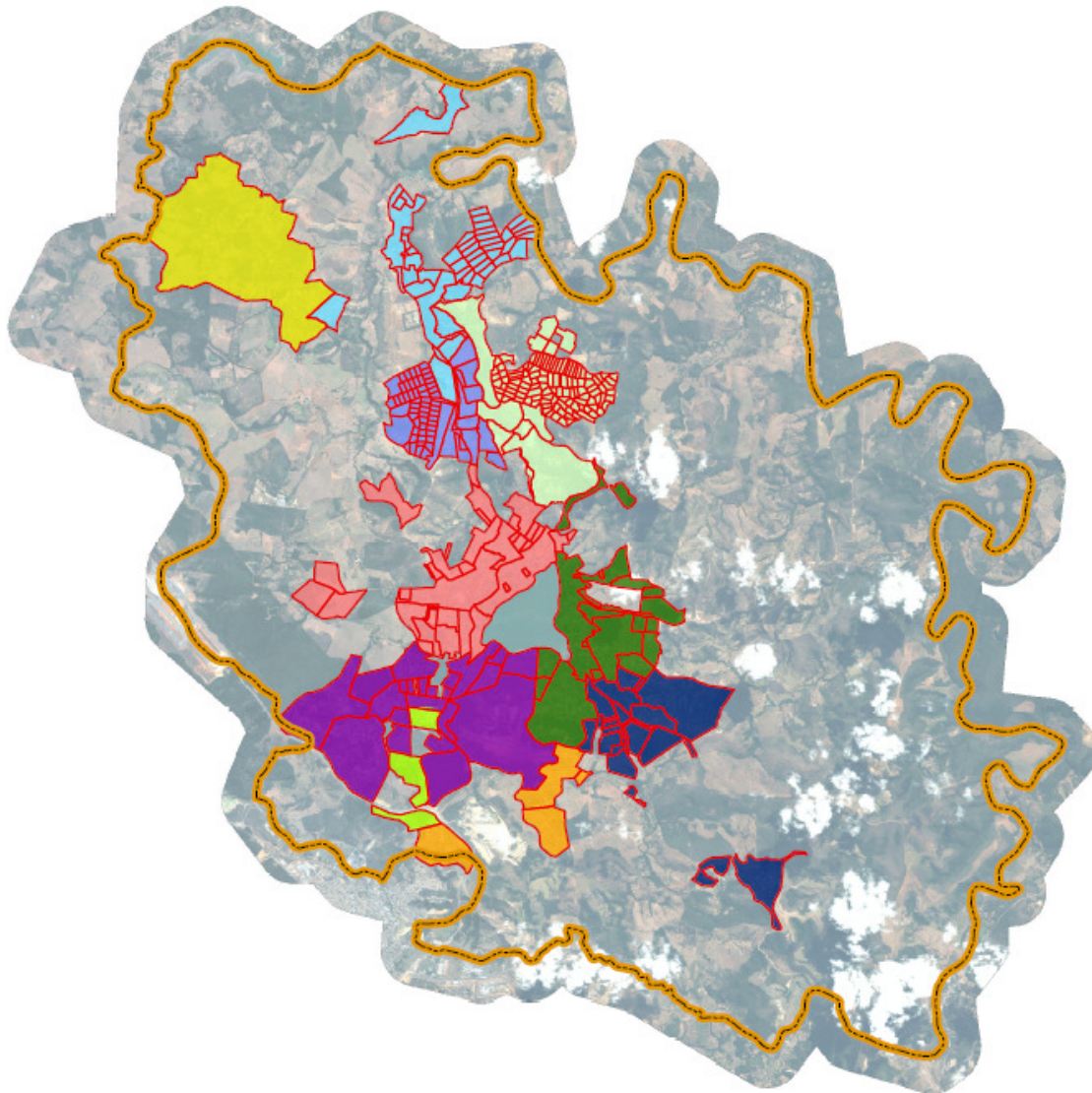
A participação popular está assegurada em todas as fases do processo, representada pela cor amarela no esquema. Esta valorização da experiência do espaço urbano vivenciado pela comunidade é uma das premissas para o desenvolvimento de um Plano Diretor Participativo que consiga incorporar os anseios e 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

REGIÃO	BAIRROS
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°



5.3.7 Audiência Região Várzea

A região da Várzea compreende os bairros: Praia Angélica, Várzea, Joá, Alto do Joá, Recanto da lagoa, Solarium, São Geraldo, Pontal da Liberdade, Jardins da Lagoa I, Jardins da Lagoa II, Boulevard, Flamboyant, Estancias da Lagoa, Ipanema, Cascalheiras, Mirante da Lagoa e Morro do Cruzeiro.

A audiência ocorreu na Escola Municipal Dona Santinha, dia 27/03/2014. A reunião começou por volta das 19 horas com cerca de 20 pessoas presentes. O coordenador da revisão do Plano Diretor, Sr. Valério, abriu a audiência explicando o objetivo dos trabalhos que seriam desenvolvidos na sequencia, além da importância do processo de revisão participativo para a construção de um Plano Diretor condizente com a necessidade da população.

Logo no inicio da reunião, os presentes se manifestam sobre a cidade e suas mudanças nos últimos anos. Segundo a impressão dos moradores a cidade mudou pouquíssimo nos últimos anos. Na contramão do que vimos em outras audiências, em que a impressão era de mudanças significativas. Os presentes estimaram a mesma população aferida pelo CENSO de 2010, cerca de 50 mil pessoas.

Bastante participativos, os presentes assimilaram conceitos do Estatuto das Cidades e discutiram a importância do Plano Diretor para o ordenamento territorial. Um morador que afirmou viver há 27 anos em Lagoa Santa, levantou como problema o valor exorbitante de lotes, devido ao aumento do custo de vida e ação da especulação imobiliária. Apontou que a renda do trabalhador de Lagoa Santa é muito baixa.

Alguns instrumentos urbanísticos, como IPTU progressivo e Parcelamento Compulsório, foram apresentados à comunidade como resposta a indagações que surgiram a partir da apresentação de conceitos básicos de planejamento. A audiência foi bastante produtiva em relação à capacitação comunitária sobre a importância de se conhecer ferramentas de planejamento para discutir e pensar a cidade que todos os cidadãos querem.

Uma moradora, idosa, reclamou bastante da situação dos pedestres que não conseguem se locomover no passeio. Ou porquê não tem passeio, ou porquê os próprios moradores interrompem os passeios para impedir que outras pessoas estacionem na porta de suas casas. Os presentes reclamaram dos horários do transporte coletivo disponível. O tempo de espera por um ônibus dura entre uma hora, uma hora e meia, e quando chega o transporte vem mais de um veículo da mesma linha.

A questão dos condomínios fechados foi colocada de maneira negativa, uma vez que os lotes são muito caros e o acesso aos condomínios não melhora. A largura das vias se mantem a mesma, e dá acesso à diversos condomínios. Dentro deles, as vias seguem as características geométricas necessárias, mas até a portaria as vias existentes não são alteradas. Discutiu-se como se dá a anuência prévia e aprovação para novos parcelamentos na cidade e a necessidade de marcos regulamentadores que restrinjam a instalação de novos empreendimentos, sem a infraestrutura necessária.

O problema de drenagem foi levantado, sendo informado que este piora à medida que surgem novas edificações. O Sr. Valério explicou como novos loteamentos foram aprovados a partir da alteração do zoneamento. Segundo ele, a região da Várzea sofreu ainda mais com essa forma de se aprovar parcelamento, uma vez que a região da bacia da Lagoa foi ocupada e impermeabilizada, teve grotas entupidas e o problema de drenagem foi então bastante agravado.

O Código de Posturas foi questionado, bem como sua alteração. Segundo relatos ele é de cinquenta anos atrás e é bastante permissivo no que diz respeito a intervenções em passeios com colocação de caixas de correios e etc. Os moradores parecem concordar que o código precisa ser revisto afim de adequá-lo à realidade atual da cidade.

A comunidade solicitou, que novos empreendimentos e/ou alteração da Lei de uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, ou zoneamento do solo fossem aprovados no

decorrer do processo de revisão do Plano Diretor. Foi salientado que o Plano Diretor e todas as leis complementares encontram-se vigentes e não é possível impedir a aprovação de novos empreendimentos que estejam de acordo com a legislação vigente. Valério explicou o posicionamento da administração em relação às aprovações de empreendimentos em desconformidade com o estatuto das cidades e todas as suas premissas. O Sr. Stefano, também da administração pública, enfatizou o empenho desta em revisar o Plano Diretor de maneira a coibir aprovações irregulares.

Os moradores enfatizaram a responsabilidade da participação comunitária na construção de uma cidade justa, democrática e sustentável. Colocou-se a necessidade de disponibilizarmos resumo de todas as audiências, com relatórios das discussões, por regiões, para que todos os moradores da cidade tenham acesso ao que foi discutido nas outras audiências.

Partindo para a oficina de trabalho, os moradores identificaram pontos negativos e positivos da região da Várzea. Os dados foram sistematizados e encontram-se a seguir.

Meio Ambiente, Recursos Hídricos, Saneamento e Resíduos

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Mais áreas de preservação do meio ambiente	Vegetação nas margens
Incentivar mais a preservação do meio ambiente em todos os locais como escolas, empresas, órgãos públicos	Destruição da biodiversidade
COPASA trazer água do Serra Azul	Falta delimitação de áreas de preservação permanente
implantar sistema de drenagem utilizando o canal da rua Vinte de Abril com caixas de contenção	Melhoria no sistema de saneamento básico
preservação da área da mata da Febem	Não há saneamento básico, com contaminação do solo e das águas
falta canil municipal para recolhimento dos	Água ruim

cachorro	
Erradicar as capivaras	Falta de água no Alto Joa
Coleta seletiva de residuo	Falta qualidade no fornecimento de água
rigor na liberação no corte de árvores	“Água da COPASA sem calcario para fim da mafia de posto de agua mineral”
Varzea privilegiada com o verde, muitas arvores	proibição da captação das aguas da lagoa pela COPASA
instalação de lixeiras nas esquinas	Obrigar a COPASA a recuperar as vias após intervenções
Soluções para a Lagoa, contratar especialista da UMFG para planejamento e ações de despoluição	Criar condições que evitem o assorimento da Lagoa
	falta drenagem pluvial / falta de escoamento pluvial
	falta de drenagem pluvial nas ruas do bairro, principalmente na Rua Nossa Senhora Aparecida
	Falta de drenagem no Alto Joa
	Falta de drenagem na Av. Tiradentes
	rede de drenagem direcionada para lagoa
	recuperação da área de nidificação da Lagoa Central
	Aterramento das nascentes e das grotas
	tratamento da lagoa para aproveitamento da mesma com pescaria e barcos
	falta de planejamento nas margens da Lagoa
	esgotos direcionados para a Lagoa
	esgoto a ceu aberto em algumas ruas no centro
	rede de esgoto mal feita na rua Nossa Senhora Aparecida
	rede de esgoto mal projetada
	dimensão da rede de esgoto
	destinação do lixo
	muitos lotes vagos cheio de mato e lixos
	falta de coleta seletiva
	falta de lixeiras distribuidas no centro

	falta de limpeza nos passeios
	presença de animais solto na rua como cavalos e gado
	grande incidência de aparecimento de escorpiões
	proibir as queimadas

Mobilidade Urbana, Trânsito e Transporte Público.

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
passeios com no mínimo 2 m de largura	Rua Alameda Lutken - bairro Ludceia não é asfaltada
implantar o taxi coletivo na cidade	Muitas ruas de terra com grandes erosões durante as chuvas
as vias asfaltadas de ligação devem ter ciclovias	asfalto nas ruas do Joa sem conclusão
calçamento é melhor que o asfalto para a drenagem das águas pluviais	Avenida sem término no bairro Lundceia ligando ao bairro Promissão
Construir ciclovias	transporte público que entre no Bairro Joa
	único transporte público existente é o onibus mesmo assim o atendimento é precário com intervalos muito grandes
	Onibus não atende
	a passagem de onibus é muito cara, mais cara que BH e roda menos
	horários mal distribuídos / pouco horários
	o transporte público é péssimo
	transporte deficitário e caro
	estruturar o trânsito e transporte da região / melhorias para o sistema de transporte e trânsito
	a mobilidade é péssima para pedestre e para carros

	fiscalização no trânsito
	Não existe ciclovias
	situação dos passeios, a maioria tem menos de 1m de largura, exigência deveria ser no mínimo 1,30 m
	passeios estreitos ou esburacados
	passeios sem espaço para o pedestre
	Passeios irregulares
	Rodoviária

Equipamentos Públicos

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
aumentar os projetos para promover a leitura e a capacitação de jovens em Lagoa Santa	falta universidade
bom atendimento nas creches em horário integral	creche para crianças
disponibilizar escolas de boa qualidade técnicas com um preço razoável	Falta escola/cursos técnicos
mais escolas em todos os bairros	escola estadual não recebe apoio do município
inauguração do pronto atendimento da varzea 24 horas	falta escola do SENAI
incentivar a construção de hospital com pelo menos o básico para atendimento UTI/CTI	“há estrutura nos postos de saúde mas faltam médicos capacitados para as coisas mais bobas como dentista”
promover eventos e patrocínios para as bandas locais	não tem atendimento no hospital
poliesportivo deveria ter uma manutenção pelo menos a cada 6 meses	hospital não atende emergência e urgência / pronto atendimento
dotar a praça do Areião de infraestrutura de lazer	atendimento do PAM

Mais ponto para internet	Capivaras fazem mal para saúde, transmitem febre maculosa
Melhor aproveitamento das áreas institucionais	Falta de lazer / não tem opções de lazer
	Falta cinema / teatro ao ar livre
	“que volte a ter poliesportivo pra atividade da população”
	matagal na região em torno do poliesportivo
	não existe apoio ao esporte
	“o iate clube sofreu reforma, mas já foi depredado”
	Falta corpo de bombeiros na cidade

Desenvolvimento Social e Segurança Pública

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
presença de posto policial na região do Joa / alto joa	a cidade esconde a falta de segurança
policiais devem ganhar uma capacitação melhor para que possam desenvolver bem suas funções na rua	a segurança não é boa, muito roubo e muitos usuários de drogas
	posto na av. coronel Carlos Orleans para atendimento da varzea e joa
	“é legal o vigia de moto?”
	todos os policiais andam juntos em vez de dividir por varias áreas para inibir a ocorrências de crimes
	melhor atendimento da policia militar e civil
	falta policiamento ostensivo
	Falta efetivo policial
	o iate clube foi revitalizado, mas como não tem vigilantes vandalos tem degradado com pixações
	implantar a guarda municipal
	monitoramento por cameras nos bairros

	deficiência na iluminação das ruas
	ponto de droga precisa de policiamento no bairro Joa
	a dependência de drogas e a venda é visível
	não há o combate adequado ao consumo de drogas
	bem estar social dos moradores devem ser observados

Desenvolvimento Econômico, Comércio, Serviços e Indústrias

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
mais bancos e loterias	falta de indústrias
modelo de "mercado central" igual de BH	o comércio vende caríssimo em Lagoa Santa
no bairro da Varzea o comércio já atende a população, sem necessidade de novas áreas	falta mercado municipal
presença de shopping para incentivar comércio e concorrência	restaurante popular
incentivar presença de bancos, sacolão, com variedades e com qualidade	abatedouro municipal
precisamos de variedades de comércio no bairro Joa	produtos nos mercados estão cada vez mais caros e em condições precárias ou de péssima qualidade
agência bancária na Varzea ou Joa	
Convidar empresas de telefonia/internet como GVT, claro, tim, vivo e não só a Oi que deixa a desejar	
o CTCA está localizado na região da Varzea, dará oportunidade para os jovens de Lagoa Santa	
criar ONGs ou instituições que ajudem os jovens a entrar no mercado de trabalho	
bem servido de supermercados, bares	

e restaurantes

Habitação de interesse social e condomínios

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
implantar o MCMV em Lagoa Santa	Lotes muito caros
acabar com os loteamentos fechados em acordo com a legislação federal	Especulação imobiliária
	Proibição de mais de 5 andares

Planejamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo e Regularização Fundiária

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
“Planejamento com o prefeito Fernando, está de parabens pela organização”	maior rigidez nas normas de uso e ocupação do solo para preservação da bacia da Lagoa
continuar proibindo a verticalização	alvarás de construção e de localização e funcionamento concedido pelo poder público em desacordo com a legislação e a zona em questão
comunicação aos proprietários de lotes para providenciarem a limpeza, cerca e passeio dos mesmos. Com maior fiscalização, pois a maior parte da limpeza está sendo feita com fogo.	Regularização fundiária do bairro São Geraldo
Manter área rural	limpeza de lote sendo murado e limpo ou aplicação de multa
mais áreas para industrias	falta de respeito para manutenção de áreas residenciais
obrigação dos moradores na manutenção dos passeios	Proibir predios com mais de andares
mapeamento da atual situação pela prefeitura	Não verticalização da bacia das Lagoas / Não construir predios ao redor da Lagoa

	não a verticalização na bacia da Lagoa Central. Máximo de 2 pavimentos
	desconhecimento do macroplanejamento incidente sobre a cidade
	não aos condomínios fechados
	revisão do código de posturas, pois todos são muito antigos
	mais comprometimento e responsabilidade e honestidade dos representantes públicos
	a extinção praticamente da zona rural transformando-a em expansão urbana a fim de atender empreendedores
	falta de planejamento para área de expansão urbana
	alterações por interesse pessoal para mudança de zoneamento
	aumentar o coeficiente de permeabilidade das construções
	áreas verdes que servem apenas aos condomínios e não a população
	a inoperância e omissão da fiscalização em relação a construções e comercios clandestinos, em desacordo com a lei.

Patrimônio, turismo e paisagem

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
valorizar o turismo e a cultura do município com campanhas e projetos	falta apoio as manifestações culturais
resgatar a festa de São Sebastião e incentivar a festa de Santana, folias e congados	as igrejas estão desabando
incentivar o turismo em Lagoa Santa	revitalizar a Lagoa Central e a Lagoa

	Francisco Pereira
ricas manifestções folclóricas, pastorinha, congado, folias, boi do manta, etc	
preservação do morro do cruzeiro	
show evangélico sendo solicitado para o povo em local que sirva pra toda Lagoa Santa	
revitalização e iluminação no iate cluve	
preservação da matinha da febem, vista da lagoa, lagoa central	

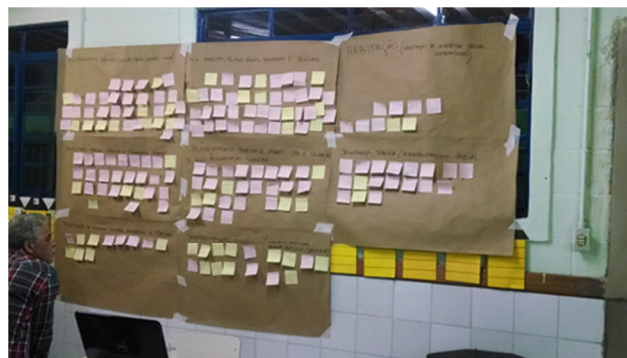


FIGURA 11 - AUDIÊNCIA REGIÃO VÁRZEA. FONTE: MYR, 2014.