

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – LAGOA SANTA – ETAPA DIAGNÓTICO – 18/10/2014

Diagnóstico		Diretrizes para minuta
Potencialidades	Deficiências	
Planos como: Recuperação de áreas centrais, regularização fundiária sustentável e planos de manejo de UCS formam excelente arcabouço teórico e subsidio para o planejamento municipal	As leis complementares se sobrepõem quanto a alguns parâmetros	Revisar leis complementares: Uso, ocupação, parcelamento, código de obras, código de posturas e código tributário simultaneamente, de forma adequá-las umas as outras. Sempre observando o Plano Diretor enquanto normativa geral
	Falta de compatibilização dos planos com a legislação ou previsão de implementação das recomendações	Considerar todos os estudos realizados para a revisão do PD e das leis complementares, efetivando diretrizes propostas nestes planos.
Existência Plano diretor de 2006	Zoneamento definido no plano diretor é negligenciado pela lei de uso e ocupação que define outro zoneamento baseado em modelos de assentamento	Revisar a lei de uso e ocupação a fim de adequá-lo ao zoneamento definido na Revisão do Plano Diretor
	Usos definidos na lei de uso e ocupação em razão de sua natureza no zoneamento previsto pela lei e não pela hierarquia viária	Definir parâmetros de uso e parcelamento (como largura de via por exemplo) definidos por hierarquia viária.
	Não há uma tabela detalhada de classificação de grupos de usos, com modalidade conviventes e não conviventes	Elaborar quadro de classificação de usos conviventes ou não conviventes em função do grau de impacto gerado.

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

Diagnóstico		Diretrizes para minuta
Potencialidades	Deficiências	
Definição de áreas de expansão no PD 2006 dentro do perímetro urbano	Alterações de zona rural para zona de expansão urbana foram feitas sem justificativa técnica ou plano de expansão.	Revisar a definição de perímetros levando em consideração todo estudo técnico realizado. Prever áreas e regulamentação dos instrumentos urbanísticos no PD, como: Operação Urbana Consorciada para casos específicos.
	Especulação imobiliária crescente por parcelamento residenciais do tipo loteamento fechado	Diversificar o zoneamento de modo a propiciar uma cidade dinâmica, em que a função social da cidade esteja garantida, desestimulando a característica de cidade dormitório.
	Grandes áreas de reserva imobiliária dentro dos limites do perímetro urbano, onde pode-se concentrar ocupação pela existência de infraestrutura implantada	Prever áreas e regulamentação dos instrumentos urbanísticos que estimulem o parcelamento, uso e ocupação do solo e a garantia da função social da propriedade dentro do perímetro urbano, ex: IPTU Progressivo
	Conceito de ADE sub-utilizado com justificativa imprecisa para diretrizes especiais.	Revisar as ADES e delimitar áreas de diretrizes especiais, regulamentando a partir das justificativas
	Lei de parcelamento prevê a figura de condomínio fechado em lagoa Santa, e a possibilidade de lotes de 360m ² para todas as regiões.	Rever a legislação de Parcelamento do solo a fim de adequá-la a legislação vigente em todas as esferas do poder público.
A cidade não tem problemas com ocupação irregular espontânea de grandes áreas.	Presença de ocupação em áreas de inundação, principalmente do Córrego do Bebedouro	Incrementar a fiscalização para evitar ocupações indesejadas e não planejadas no solo municipal.
	Tombamentos realizados via Lei Orgânica	Revisar os tombamentos feitos em lei orgânica fazendo-os por lei específica, que siga os trâmites legais do tombamento

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

Diagnóstico		Diretrizes para minuta
Potencialidades	Deficiências	
	Baixo valor atribuído pelo setor empresarial para a indústria. O distrito existente não tem conseguido atrair investimentos significativos.	Definir áreas para atividades econômicas e distritos industriais que garantam bom desempenho logístico e tenham a mobilidade facilitada. Solucionar o problema de mobilidade relativo ao distrito industrial Vista Alegre existente.
	Desenvolvimento turístico e econômico desligados em sua importância, como se fossem duas disciplinas separadas. O desenvolvimento turístico é negligenciado na legislação	Elaborar diretrizes de desenvolvimento sustentável, que considere a questão econômica sobre a ótica social, cultural e ambiental. Estimular o turismo cultural com respeito à diversidade e valores da comunidade logosantense
Baixo número de assentamentos precários (vilas e favelas) identificados		Delimitar e Elaborar planos globais específicos de regularização fundiária e urbanização para cada um dos assentamentos
Bom padrão construtivo de ocupação de moradias		Considerar o código de obras para revisão da Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do solo (ventilação, iluminação/ aberturas, áreas mínimas de cômodo, etc)
	Grande déficit habitacional relativo à infraestrutura - principalmente rede de esgoto.	Ampliar investimentos para implantação da rede de esgoto em todo município Estimular a ligação dos domicílios à rede por meio de programas de educação ambiental Elaborar Plano Municipal de Saneamento

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

Diagnóstico		Diretrizes para minuta
Potencialidades	Deficiências	
	Grande déficit habitacional relativo a segurança de posse (falta de registro e matrícula do imóvel)	Realizar convênio com a Agencia Metropolitana a fim de ampliar a fiscalização e regularização fundiária de interesse específico no município
	Grande número de leis que autorizam repasse de auxílio moradia, uma a uma. Falta de critérios	Elaborar lei que autoriza repasse de auxílio moradia, estabelecendo os critérios mínimos para repasse e fiscalização. Ou revisar a lei de habitação existente com inserção da modalidade
Plano diretor de 2006 previa 3 áreas de ZEIS, coincidentes com implantação do MCMV	Inexistência de ZEIS - para novos assentamentos.	Delimitar novas áreas de habitação de interesse social disponíveis ao déficit habitacional quantitativo levantado em Plano específico - PLHIS
Existência da lei de criação do Fundo Municipal HIS - 2855/2008	Município não aderiu ao SNHIS, e não elaborou o PLHIS - Plano que apresenta o déficit habitacional real e os cenários otimista e realista para enfrentamento das questões habitacionais.	Aderir ao SNHIS com elaboração do Plano Diretor de Habitação de Interesse Social - PLHIS que subsidie a implementação de novos empreendimentos, a urbanização de loteamentos existentes e contemple possibilidade de financiamento do governo federal Avaliar compatibilização do Fundo Municipal para adesão ao SNHIS
Existência de lei que regulamenta o programa Minha Casa Minha Vida	Concentração da implantação do MCMV em uma única região (Palmital)	Avaliar compatibilização para adesão ao SNHIS
Grande número de parcelamentos do solo nos últimos 10 anos	Cadastro imobiliário desatualizado	Atualizar Cadastro e Implementar do plano de regularização fundiária existente

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

Diagnóstico		Diretrizes para minuta
Potencialidades	Deficiências	
	Falta de fiscalização e acompanhamento na implantação de novos parcelamentos	Efetivar implementação de fiscalização em todo município, inclusive dentro de loteamentos fechados.
Condomínios fechados com boa infraestrutura	Grande número de condomínios fechados irregularmente - Legislação que regulamenta a concessão de uso "com problemas"	Elaborar Lei que regulamente a concessão de uso de espaços públicos estimulando novos/ diferentes tipos de ocupação
	Ação Direta de inconstitucionalidade parcial incidente sobre legislação de parcelamento do solo	Revisar a lei de parcelamento do solo a fim de adequá-la as novas diretrizes do plano diretor e adequá-la a legislação federal

Planejamento Urbano, Uso do solo e Habitação

Sobre o diagnóstico e diretrizes do tema PLANEJAMENTO URBANO, USO DO SOLO E HABITAÇÃO:

1 - Existe alguma potencialidade no município de Lagoa Santa que deixou de ser abordada? Qual?

2 - Existe alguma deficiência no município de Lagoa Santa que deixou de ser abordada? Qual?

3 - Gostaria de sugerir alguma diretriz a ser considerada na elaboração da minuta de lei do Plano Diretor de Lagoa Santa?

4 – O diagnóstico apresentado corresponde à realidade do Município de Lagoa Santa?

Sim Não Parcialmente