

# 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:



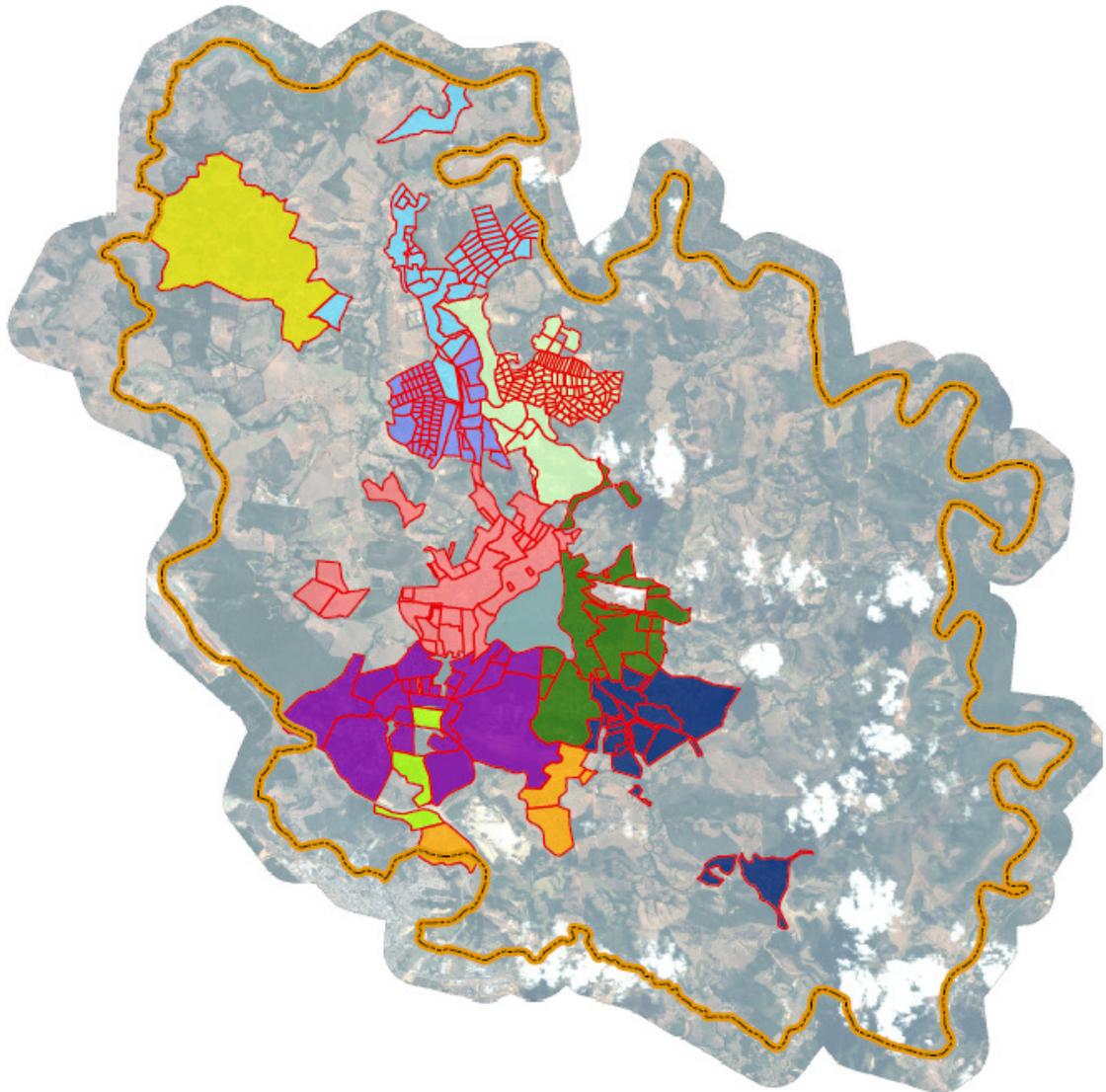
A participação popular está assegurada em todas as fases do processo, representada pela cor amarela no esquema. Esta valorização da experiência do espaço urbano vivenciado pela comunidade é uma das premissas para o desenvolvimento de um Plano Diretor Participativo que consiga incorporar os anseios e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



---

### 5.3.10 Audiência Região Distrito Industrial

---

A região do Distrito Industrial compreende todos os bairros que compõe a área industrial do município. A audiência começou por volta das 10 horas com aproximadamente 15 pessoas presentes.

A audiência ocorreu na Associação Comercial e Empresarial, dia 07/04/2014. A maioria dos participantes eram comerciantes ou empreendedores e chegaram por volta das 09:30. O Sr. Valério, abriu a audiência explicando o objetivo dos trabalhos que seriam desenvolvidos na sequencia, apresentou a equipe técnica da MYR Projetos, salientando a importancia da audiência pública no processo participativo de revisão do Plano Diretor.

A capacitação dos presentes começou com a apresentação, por parte da equipe técnica, 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, eles apresentaram dados da COPASA de ligação de água existente para estimar cerca de 80.000 habitantes, sendo levantada a questão dos cidadãos que usam a cidade apenas aos finais de semana. Questionados sobre a vocação turística da cidade, quase unanimemente, os presente responderam que a cidade já foi turística, mas que isso não corresponde à realidade atual da cidade. O parâmetro para definir se a cidade é turística ou não, segundo os presentes, é que o indivíduo fique na cidade por mais de 24 horas; o que não acontece em Lagoa Santa, que ao longo dos anos se tornou mais uma cidade de passagem e acesso à Serra do Cipó. Na sequencia, entretanto, os mesmos afirmaram que o município tem potencial para se tornar uma cidade turística em curtíssimo prazo, incluindo a legislação municipal que já prevê tal potencial.

Houve pouco reconhecimento do público quando apresentadas fotos dos recursos naturais presentes no município. Quando apresentadas fotos de portarias dos condomínio, eles se reconheceram dentro de Lagoa Santa. Levatou-se a questão da

mobilidade, como sendo precária tanto a acessibilidade básica como, e ainda mais, a acessibilidade universal. As novas edificações, em locais inapropriados e inacessíveis, agravam o problema, na opinião dos presentes. Neste momento foi atribuída ao poder executivo, presente e passados, uma gestão ineficiente dos recursos legais já existentes.

Questionou-se a metodologia de revisão, e o sentido daquela audiência sem que houvessem propostas pré-formatadas, para que os comerciantes pudessem avaliar a minuta pronta. A equipe técnica explicou a fase do processo em que tal audiência era realizada e necessidade de leituras técnicas e comunitárias anterior à elaboração de uma minuta de lei. Para tanto, salientou-se as diversas alterações posteriores a última aprovação do plano, discutindo-se as fases seguintes de elaboração de revisão do plano diretor, incluindo-se a final, onde o Projeto de Lei será enviado do poder executivo para o poder legislativo. A necessidade de gestão dos licenciamentos previstos no Plano Diretor foi levantada, e rebatida com o argumento de que faltam leis complementares que subsidiem a gestão adequada do Plano Diretor, como legislação ambiental e leis de uso, ocupação e parcelamento do solo compatíveis com as diretrizes estabelecida no PD.

Dando início a oficina de trabalho, os presentes foram convidados a se localizar num grande mapa do distrito, estimulados a ser verem na imagem aérea e a estabelecer relações de vizinhança com edificações contíguas aos seus empreendimentos. Neste ponto surgiram dúvidas entre o limite real de município Lagoa Santa – Vespasiano. Uma senhora indicou a escritura e matrícula do imóvel como ferramenta de auxílio à localização precisa dos imóveis. Entretanto, um dos presentes ressaltou que a confusão de divisas afeta o sentimento de pertencimento dos empreendedores, uma vez que as relações comerciais, muitas vezes, se dão na esfera do planejamento econômico municipal. Falou-se sobre o zoneamento metropolitano como possibilidade de enfrentamento ao problema.

Foram levantados problemas de regularização fundiária que surgiram com a desapropriação de pequenas áreas, no início da década de 70. Segundo relatos, a desapropriação foi realizada de parte da área que deveria ser desapropriada. No entanto, todas as áreas foram ocupadas, sem as devidas aprovações de

loteamentos e/ou desmembramentos, culminando em problemas de titulação dos ocupantes atuais.

Finalizada a etapa de capacitação, passou-se à apresentação dos presentes, representantes de empresas, comerciantes e pessoas físicas residentes no município. O presidente da associação dos produtores de papel de Lagoa Santa, senhor Antonio Eduardo apresentou um problema, tido pelos presentes como grave, de acesso ao distrito, que vem acontecendo depois que uma rua (antiga estrada) existente foi fechada pela aeronáutica impedindo o acesso direto do distrito para o centro da cidade. Isso vem causando transtorno e custo adicional aos empresários locais que precisam ir até o aeroporto em Confins para depois retornar ao município. Na sequência os presentes falaram de sentimento de abandono da área, sem estímulo do poder público às atividades industriais; da dificuldade de regulamentação de atividades comerciais e/ou industriais, desde a regularização fundiária até questões jurídicas relativas ao estabelecimentos de atividades econômicas. Falou-se também das mudanças e crescimento desordenado da cidade e dos impactos negativos gerados pela falta de planejamento.

Em seguida, partimos 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>
instituição de programa de proteção as nascentes	excesso de poluição de empresas de cimento e concreto no Vista Alegre
instituição de faixas florestais entre loteamentos e lotes	falta de definição das áreas de preservação permanente
aproveitamento dos recursos naturais para um turismo sustentável	falha de investimento nas áreas de preservação definitiva
criação de parques lineares ao longo do curso de rios e córregos	anuir empreendimentos sem o devido licenciamento ambiental

cidade bem arborizada	falta de sombreamento, ambientes áridos
	fornecimento deficiente de água (falta constante)
	variação da qualidade da água fornecida pela COPASA
	água subterrânea contaminada com coliformes pela ausência de esgoto para moradores do Vista Alegre
	qualidade da água ruim
	abandono da lagoa central
	rede de esgoto no Vista Alegre
	construir ETE no Distrito Industrial Genesco
	rede de esgoto ultrapassada com infiltração e captação de água pluvial
	falta rede de esgoto
	licenciamento ambiental para tratamento e beneficiamento de resíduos
	muitas pessoas chegando pela aeronáutica e não há ações de saneamento
	problema de drenagem das águas de chuva
	Não tem sistema de drenagem da água pluvial
	toda a água de chuvas vai para a Lagoa, não existe captação

## Mobilidade Urbana, Trânsito e Transporte Público.

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Prover acesso ao distrito industrial Genesco através do terreno da aeronáutica	estrutura, política de avaliação e qualidade dos serviços pssimos
projeto do governo do estado de um novo acesso ao município	estamos na era do carro o planejamento e novos projetos tem que ter estacionamento
implementação de ciclovias nos principais corredores viarios	falta tranporte regular
construir uma rotatória no trevo	não há transporte urbano satisfatorio
	transito e transporte muito precario, inclusive transporte de funcionarios
	em determinadas regiões o transporte público é muito demorado por falta de veiculos, abre espaço para o transporte clandestino
	sem planejamento nenhum
	Falta plano diretor de trânsito
	transito no centro crítico
	criar uma via alternativa de acesso a Serra do Cipo
	poucas opções de acesso
	necessidade de asfaltamento da Av. segunda que da acesso as empresas Datapez, marangoni, etc
	falta planejar, identificar e asfaltar bairros residenciais
	a cidade praticamente não tem sinalização e placas identificadoras das ruas
	ruas sem placas de identificação
	Não há passeios pra transeuntes na Av.

	Paulo Ferreira da Costa no Vista Alegre
	faltam coberturas para os pontos de onibus do Vista Alegre
	falta um onibus circular que conecte o Vista Alegre ao centro de Lagoa Santa

## Equipamentos Públicos

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
cessão de direito de publicidade em troca de parceria de limpeza e manutenção da orla da Lagoa	criação de um sesi em Lagoa Santa
academia livre	criação de UPA na região do Vista Alegre
potencializar a utilização das Lagoas. Intervenções para a prática de cooper, ciclismo, etc	postos de saúde - boa cobertura
regulamentar os "sitios históricos"	inauguração do PAM Varzea 24 hrs
Preservação das visadas da Lagoa	expansão no atendimento na rede de postos de saúde
	aumentar divulgação do PAM
	postos de saúde superlotados
	não há hospital para atender a população e turistas
	Atendimento precário no hospital

## Desenvolvimento Social e Segurança Pública

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Construção de portal de segurança na entrada da cidade	segurança precária para a população
implantação do olho vivo urgente	tráfico de drogas/boca de fumo atuando na região do Vista Alegre
assistência dos conselhos com muita	Monitoramento por câmeras

competencia	
vigilância de bairro	“município vai assumir a segurança publica?”
	a segurança publica não acompanha o crescimento da cidade e de sua população

### Desenvolvimento Econômico, Comércio, Serviços e Industrias

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
acelerar a implantação da escola tecnica (SENAI/CEFET, etc)	necessidade de formação de mão de obra especializada
	falta mão de obra local especializada, tem que trazer de fora e pelo alto custo de vida não da pra trazer pra morar em Lagoa Santa
	falta de telecomunicação no distrito industrial GENESCO (internet)
	falta de políticas efetivas de cunho industrial no nível municipal e estadual
	excessivo no comercio e precário na area de serviços, agrícola e industrial
	necessita de órgãos publicos: receita federal só em Pedro Leopoldo, Ministerio do trabalho só em Sete Lagoas
	falta de estrutura de desenvolvimento economico na prefeitura

### Habitação de interesse social e condomínios

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
MCMV	falta habitação paa classe media baixa
	regularização fundiária

	lei específica para definir as habitações de interesse social
	habitação aeronáltica - PAMA
	verificar a questão do MCMV que a viabilidade do empreendimento é definido através da comissão de uso e ocupação do solo (Lei 3107/2010)

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

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
garantir que o plano diretor seja cumprido e não tenha tantas alterações	Concessao x doação inibe uso do terreno como garantia em financiamentos publicos
revisar as regras de ocupação do solo, preservando espaços públicos, calças e áreas verdes no Vista Alegre	frear a especulação imobiliária desordenada
ação do estado como indutor da melhoria dos processos de obtenção de licenças e legalizaçãodas empresas	condominios irregulares
	como contemplar áreas institucionais e áreas verdes isoladas e em grande número sem manutenção do município
	Não verticalização

### Patrimônio, turismo e paisagem

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Há atrativos se fomentar o turismo	falta desenvolver os pontos turísticos existentes
criação do museu Dr. Lund	elaboração de roteiro turístico
Lagoa Santa pela constituição é turística e histórica, falta a política para executar	falta um circuito turístico e gastronomico

reativar e apoiar as doceiras e artesanato em frente a entrada da gruta	tem potencial mas não tem pratica turistica
valorização e divulgação dos pontos turísticos	falta projetos de desenvolvimento turistico
Tem vários pontos turísticos porem não divulgados	falta plano municipal de turismo
revitalização em torno da Gruta da lapinha	potencializar a cultura imaterial (congados, festas folclóricas, etc)
bem servido de restaurantes e bares	gruta da Lapinha não tem estrutura física para receber turistas estrangeiros
Cultura de congados, pastorinhas e folia de reis	
inicio de restauração das capelas históricas	





FIGURA 14 - AUDIÊNCIA DISTRITO INDUSTRIAL. FONTE: MYR, 2014.