Ofício n.º PMC/SEGOV/225/2024

Congonhas, 03 de junho de 2024.

Exmo. Sr.
Vanderlei Eustáquio Ferreira
Presidente da Comissão Especial de Inquérito.

Prezado Senhor,

Encaminhamos a V. Exa. a CI N.º PMC/SEPLAG/SUGESC/33/2024, a qual presta informações em atendimento ao Ofício 033/2024/CEI.

Na oportunidade, reiteramos a V.Exa. e demais pares, nossas respeitosas saudações.

Atenciosamente,

Cleber de Faria Silva
Secretário Municipal de Governo

ACGM

Câmara Municipal de Congonhas
PROTOCOLO GERAL 1875/2024
Data: 04/06/2024 - Horário: 07:57
Legislativo

COMUNICAÇÃO INTERNA SEPLAG/SUGESC Nº 33/2024

DATA: 22/05/2024

DE: Jonathan Souza Coelho Carmo – Superintendência de Gestão da Cidade

PARA: Cleber de Faria Silva – Secretário Municipal de Governo

Prezado Sr. Secretário,

Em resposta ao Ofício nº 033/2024/CEI da Câmara Municipal de Congonhas, referente aos questionamentos da Comissão Especial de Inquérito a respeito do zoneamento do bairro Campos Altos, bem como sobre a possibilidade de construção de complexo hospitalar, informamos o que segue:

De acordo com o Plano Diretor do Município (Lei 2.621/2006), o referido imóvel, está inserido na zona rural:

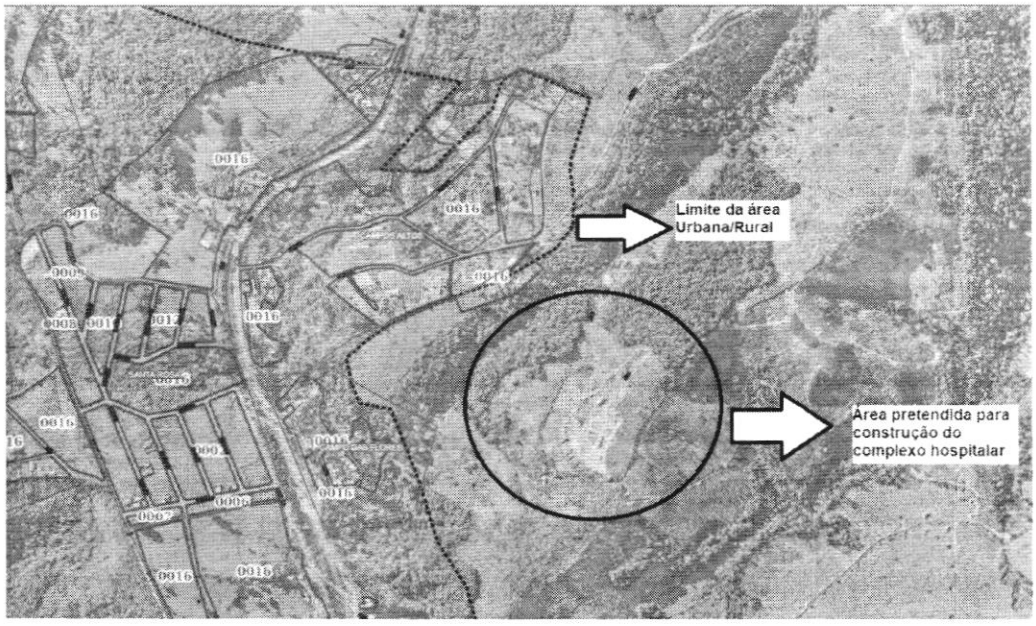


Figura 01: Indicação do local pretendido para construção do complexo hospitalar.

De acordo com o art. 21 da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município (Lei 2.624/2006) a Zona Rural do Município é assim definida:

Art. 21. A Zona Rural subdivide-se em:

I. Zona Rural de Preservação- ZRP;

II. Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável- ZRDS.

§ 1º A Zona Rural de Preservação- ZRP compreende áreas externas ao Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente de acordo com a Lei 4.771 de 15/09/65- Código Florestal, a Lei 14.309 de 19/06/02- Lei Florestal de Minas Gerais, bem como as áreas ocupadas por matas nativas e cobertura vegetal de interesse para preservação, as áreas marginais a cursos d'água e a lagoas, áreas de proteção de mananciais, áreas descritas e protegidas pela legislação ambiental vigente e demais áreas que, a critério do Poder Público Municipal e do CODEMA sejam consideradas de interesse para a preservação tendo em vista o benefício coletivo, a qualidade dos recursos hídricos e a conciliação entre as transformações do sítio natural pela localização de atividades e a manutenção do equilíbrio do ecossistema existente; (grifo nosso)

§ 2º A Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável- ZRDS compreende as áreas rurais não classificadas como ZRP onde serão permitidas atividades rurais voltadas para a produção agropecuária, reflorestamento ou similar, e ainda para sítios de recreio, hotéis fazenda, centros de repouso, clubes
campestres para lazer e similares, podendo as glebas ser desmembradas em módulos mínimos de 20.000m2, de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo e em conformidade com o módulo mínimo do INCRA para o município. Os desmembramentos e parcelamentos ali permitidos, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, bem como as obras necessárias à instalação dos usos ali permitidos estarão sujeitos ao licenciamento ambiental pelos órgãos ambientais competentes, como condição para serem aprovadas pela Prefeitura. (grifo nosso)

No que diz respeito as categorias de uso, são permitidas as atividades conforme art. 23, § 4º e anexo II da Lei 2.624/2006:

> **Art. 23**. O uso do solo no município de Congonhas compreenderá as seguintes categorias:
>
> I- Uso Residencial 1- UR1: Uso unifamiliar sob a forma de uma unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes; **(NR)**
>
> (...)
>
> VI- Uso Misto 1- UM1: Uma unidade residencial conjugada com edificação para atividades econômicas, comerciais e prestação de serviços de pequeno porte, com acessos pela via pública independentes; **(NR)**
>
> (...)
>
> XI- Comércio Varejista 1: CV1, com abrangência de atendimento local circunscrito ao bairro e região contígua, com área máxima construída de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados: **(NR)**
>
> a) Padaria, mercearias, quitandas e doces, açougue, peixaria, papelaria, banca de jornais e revistas, farmácia, armarinhos, lojas de presentes e artesanato, floricultura, livraria, perfumaria, artigos importados, joias, áudio e mídia, relógios, discos, boutiques em geral, materiais de informática, eletrônicos e outros similares. **(NR)**
>
> (...)
>
> XVIII- Prestação de Serviços 1: PS1, atividades de pequeno porte, com abrangência de atendimento local circunscrito ao bairro e região contígua, com área máxima construída de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados):
>
> a) Atividades de ofício, como costuras em geral, artesanatos, barbearia, centro de estética, sapataria, consertos de eletrodomésticos, eletrônicos em geral, bicicletas, além de locadora de mídias, estúdio fotográfico e de som, bar, restaurante, sorveteria, lanchonetes, fotocopiadora, cartório, chaveiro, casas lotéricas e outros similares; **(NR)**

XIX- Prestação de Serviços 2: PS2, Raio de atendimento a cada distrito, povoado ou localidade, com área máxima construída de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados):

a) Correios. atividades de profissionais liberais e autônomos, firmas de engenharia, arquitetura, construtora, imobiliária, contabilidade, consultoria, topografia, análises clínicas, representação comercial, assistência técnica em eletroeletrônicos, espaços culturais e de lazer, academias de ginástica, dança e artes marciais, lavanderia, auto escola, táxi, transporte escolar e outros similares: **(Redação dada pela Lei 3.935, 2020)**

b) Estacionamentos e garagens de veículos de pequeno e médio porte, cujas áreas construídas não se limitam a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

XX- Prestação de Serviços 3: PS 3, com abrangência de atendimento para todo o município e cidades vizinhas:

a) Agências de turismo e bancária, seguradoras, serviços gráficos, funerária, ~~espaços culturais e de lazer~~, serviços de hospedagem e outros similares. **(Redação dada pela Lei 3.935, 2020)**

(...)

XXIV- Uso Institucional ou comum 1: UIC 1, abrangência de atendimento aos bairros:

a) Posto de Saúde, creches, escolas de 1° e 2° graus, parques infantis, praças e parques urbanos para recreação e lazer, atividades associativas, comunitárias e de assistência social, atividades religiosas, equipamentos de infraestrutura urbana, instalações para serviços públicos ou de utilidade pública inclusive conveniados a empresas privadas e outras similares; **(NR)**

XXV- Uso Institucional ou comum 2: UIC 2, maior abrangência de atendimento ao Município:

a) Entidades educacionais e profissionalizantes, equipamentos de atividades sociais, atividades recreativas e esportivas, **hospital** e outras similares; **(NR)** **(grifo nosso)**

(...)

§ 4º Diante das características de ocupação e uso do solo do município e seu potencial turístico, serão permitidas a prestação de serviços de recreação e lazer integrados às atividades de turismo ecológico ou rural, atividades econômicas de alimentação e hospedagem na zona rural.

§ 5º Permite-se-a as categorias de uso CV3, CVE1, CA2, PS3, PS4, SE1 e SE2, UIND, UIC 1 e UIC 2 para o uso e ocupação do solo nos imóveis que margeiam as Rodovias Federais e Estaduais, inseridas na ZEP1, ZEP4, ZEP 5 e Zona Rural.

Anexo II

Zona Rural

Usos Zonas	UR1	UR2	UM1	UM2	CV1	CV2	CV3	CVE1	CVE2	CA1	CA2	PS1	PS2	PS3	PS4	SE1	SE2	UMCS	UIC1	UIC2	UIND1	UIND2
ZRDS	X		X		X							X		X					X	X		

Tabela anexo II da Lei 2.624/2006 com a inclusão da atividade UIC2 em toda a área rural.

No que diz respeito ao Uso e Ocupação dessas áreas, as atividades permitidas pelo mesmo diploma legal são as seguintes, conforme art. 25 da Lei 2.624/2006:

I. Zona Rural de Preservação – ZRP: serão permitidos os usos compatíveis com os objetivos de sua preservação, podendo ali ser instalados Parques e Reservas Ecológicas abertos ou não à visitação pública, às pesquisas científicas e culturais e ao turismo, atendendo para isto a critérios de instalação e operação dos órgãos públicos de controle ambiental;

II. Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS – usos relacionados a atividades agropastoris, parcelamentos rurais conforme art. 21 desta Lei, reflorestamentos, empreendimentos isolados

> compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer, observando-se os condicionantes relacionados à legislação ambiental.
> Parágrafo único. As atividades decorrentes dos usos permitidos na zona rural estarão sujeitos ao cumprimento da legislação ambiental vigente e ao licenciamento ambiental por parte dos órgãos competentes no âmbito federal, estadual e municipal, devendo o município exercer ação fiscalizadora a respeito, informando, quando couber, os órgãos competentes dos demais níveis
>
> de governo, para as providencias que se fizerem necessárias. (grifo nosso)

Cumpre informar ainda, que conforme art. 46 do mesmo diploma legal, todas as alterações que impliquem alteração no sítio natural do Município, deverão ser submetidas a aprovação dos órgãos municipais bem como ao CODEPLAN.

Conclusão:

Conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 2.624/2006, o imóvel em questão está localizado em uma zona rural do Município. De acordo com o § 5º do art. 23 (incluído pela lei 3.774/2018) e tabela (anexo II), a atividade de hospital é permitida no zoneamento rural, sendo classificada como UIC2.

Cumpre informar que até o momento não recebemos nenhuma solicitação relacionada à construção sobredita.

Para iniciar o processo, além da confirmação do zoneamento (de acordo com a documentação a ser apresentada), serão necessárias diversas licenças, incluindo as ambientais, de construção, sanitárias e do Departamento de Estradas de Rodagem (DER) devido ao acesso.

Informamos que não há, de fato, por parte desta Superintendência o conhecimento sobre o imóvel no que tange seus limites, considerando que para uma análise mais concreta, há a necessidade de apresentação do documento de

posse/propriedade, bem como levantamento topográfico e memorial descritivo para um entendimento claro da área onde se pretende a construção do sobredito hospital.

Os requerimentos deverão ser acompanhados da documentação adequada, como comprovação de posse ou propriedade do imóvel, projetos arquitetônicos, Estudo de Impacto de Vizinhança, Anotações de Responsabilidade Técnica, dentre outros.

Sem mais, estamos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Jonathan Souza Coelho Carmo
Superintendente de Gestão da Cidade

Antônio Mendes da Silva
Secretário de Planejamento e Gestão