



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



LEI N.º 2.624, DE 21 DE JUNHO DE 2006.

Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no município de Congonhas.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito promulgo e sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo o ordenamento do uso e ocupação do solo no território municipal de Congonhas, em consonância com o disposto na Lei Orgânica Municipal e no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, observadas ainda a Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, o Código Florestal - Lei Federal 4.771 de 15/09/65, alterações e regulamento, a Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre a política florestal e de proteção da biodiversidade no Estado de Minas Gerais, demais leis ambientais vigentes, e as leis municipais relativas ao Parcelamento do Solo, Código de Obras e Código de Posturas.

Parágrafo único. Os dispositivos desta Lei complementam, sem substituir, os dispositivos da Lei Municipal 2.419 de 05/06/2003 que dispõe sobre o perímetro das ambientes dos Monumentos Históricos de Congonhas e da Lei Municipal 2.457 de 06/01/2004 que dispõe sobre as normas e diretrizes de uso e ocupação do solo nas Ambientes dos Monumentos Históricos de Congonhas.

Art. 3º Para o cumprimento do disposto nesta Lei ficam aprovados os perímetros urbanos conforme descrições constantes no Anexo I desta Lei, o uso do solo conforme o Anexo II desta Lei, os mapas de zoneamento constantes do Anexo III desta Lei e o Mapa do Sistema Viário Principal e Proposta de Complementação também constante do Anexo III desta Lei.

CAPÍTULO II - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4º O território municipal de Congonhas compõe-se das seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

- I – Zona Urbana;
- II – Zona de Expansão Urbana;
- III – Zona Rural.

§ 1º A Zona Urbana compreende zonas diferenciadas pela ocupação e uso do solo.

§ 2º A Zona de Expansão Urbana é constituída de áreas ainda não ocupadas onde poderá ocorrer o parcelamento do solo para fins urbanos;

Anderson Costa Cabral
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



§ 3º A Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana, estão contidas por um Perímetro Urbano aprovado por esta Lei;

§ 4º A Zona Rural é aquela externa ao Perímetro Urbano.

Art. 5º Para os efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei e em atendimento às necessidades básicas de estruturação do espaço urbano gerando equilíbrio entre o assentamento humano e o meio ambiente, as zonas urbanas são representadas pela ocupação urbana da cidade de Congonhas, no Distrito Sede, pelas áreas caracterizadas como de ocupação urbana no Distrito de Alto Maranhão, pelas áreas caracterizadas como de ocupação urbana no Distrito de Lobo Leite, e pelas demais áreas caracterizadas como de ocupação urbana especial em localidades isoladas no território municipal, conforme descrições constantes deste Capítulo:

- I. Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas;
- II. Zona Urbana do Distrito de Alto Maranhão;
- III. Zona Urbana Especial da localidade de Joaquim Murtinho
- IV. Zona Urbana do Distrito de Lobo Leite;
- V. Zona Urbana Especial da localidade de Pires;
- VI. Zona Urbana Especial da localidade de Vila Marques;
- VII. Zona Urbana Especial da localidade de Vila Cardoso;
- VIII. Zona Urbana Especial da localidade de Vila Matias;
- IX. Zona Urbana Especial da localidade de Pequeri;
- X. Zona Urbana Especial da localidade de Plataforma;
- XI. Zona Urbana Especial da localidade de Santa Quitéria;
- XII. Zona Urbana Especial da localidade de Esmeril;
- XIII. Zona Urbana Especial do Complexo Siderúrgico da Açominas.

Seção I - Da Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas - ZUR Congonhas

Art. 6º A Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas compreende:

- I. Zona Urbana das Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas – esta zona é definida pelo Perímetro das Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas aprovado pela Lei 2.419 de 05/06/2003. O uso e a ocupação do solo nesta zona deverão atender ao disposto na Lei 2.457 de 06/01/2004, que dispõe sobre as normas e as diretrizes de uso e ocupação do solo nas Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas.
- II. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lotes $\geq 200\text{m}^2$ e $\leq 300\text{m}^2$, onde serão permitidas edificações com no máximo 3 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. O uso residencial multifamiliar vertical, com no máximo 03 (três) pavimentos, poderá ser permitido desde que ocorra o remembramento de lotes, resultando lotes máximos de 400m², ou projeto de reparcelamento de quadras com lotes mínimos de 200m². Será permitido o desmembramento de lotes desde que



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



resulte em lotes de no mínimo 200m². Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Lotes <200m ² e ≤ 300m ²	Lotes mínimos de 250m ² e máximos de 400m ²
Taxa de ocupação máxima - 60%	Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2	Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,8
Afastamento lateral mínimo de 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima	Afastamento lateral mínimo - 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 30%	Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

III. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa e média baixa densidades, parceladas com lotes mínimos de 300m². Na ZUR 2 será permitidas edificações para o uso residencial unifamiliar, o uso multifamiliar vertical com, no máximo, 03 pavimentos, o uso residencial unifamiliar misto, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, o uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, bem como o uso multifamiliar vertical com, no máximo, 04 pavimentos em lotes > 360m² e ≤ 720m², podendo ocorrer o remembramento de lotes para essas finalidades. Será permitido o desmembramento de lotes desde que resulte em lotes de no mínimo 300m². Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 2

Uso residencial multifamiliar vertical – em lotes > 300m ² e ≤ 720m ²	Uso residencial multifamiliar vertical – em lotes de 300m ²
Taxa de ocupação máxima - 75%	Taxa de ocupação máxima – 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo – 2,5	Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,7
Afastamento lateral mínimo - conforme área de iluminação aberta do Código de Obras	Afastamento lateral mínimo – 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%	Taxa de Permeabilidade mínima – 30%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS



Demais usos:

Taxa de ocupação máxima de 60%, Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, Afastamento lateral mínimo de 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima, Afastamento frontal mínimo de 3,0m, Afastamento de fundo mínimo de 3,0m, Taxa de Permeabilidade mínima de 30%.

IV. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo, 02 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, atividades destinadas à recreação e lazer, atividades associativas e comunitárias. Será permitido o desmembramento de lotes, desde que resulte em lotes de no mínimo 1.000 m². Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 3 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 3

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 2,50m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

V. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 4 – ZUR 4: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 2.000m², podendo ter edificações com no máximo, 02 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, atividades destinadas à recreação e lazer. Será permitido o desmembramento de lotes desde que resulte em lotes de no mínimo 2.000m². Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 4 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 4

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,0
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 10,0m
Afastamento de fundo mínimo - 10,0
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

VI. Zona de Uso Residencial de Interesse Social – ZUR Social – áreas parceladas e ocupadas com loteamentos de interesse social, com lotes padrão mínimos de 200m², destinadas à baixa densidade de ocupação, sendo ali permitido apenas o uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, comércio e serviços de atendimento local e o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, associações comunitárias, atividades religiosas, recreação e lazer. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os loteamentos a serem aprovados na ZEU - Social serão caracterizados como ZUR Social. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR Social estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR Social

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima.
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0 m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

- VII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS - compreende ocupação irregular, em áreas de propriedade pública e/ou privada, que sofreram invasões, e ainda ocupações em áreas com risco de desabamentos e inundações, ocupações em áreas de preservação permanente, entre outras ocupações com irregularidades semelhantes, que deverão, inicialmente, serem objeto de levantamentos tendo em vista a delimitação de seu perímetro e sua caracterização como ZEIS, em lei municipal específica, no prazo de 03 (três) meses a partir da aprovação desta Lei. Após a definição de seus limites a área deverá ser objeto de cadastramento detalhado e elaboração de projetos, para sua urbanização, regularização fundiária, e remanejamento de moradias, se necessário, devendo esses projetos estar integrados a programas habitacionais, no prazo de 15 (quinze) meses a contar da data de aprovação desta Lei.
- VIII. Zona Comercial – ZC: áreas destinadas à baixa e média densidade de ocupação, correspondendo aos terrenos lindeiros aos principais corredores viários da cidade, existentes e propostos, conforme Mapa Sistema Viário Principal e Proposta de Complementação, anexo a esta Lei. Os corredores viários existentes, que forem limitrofes e/ou integrarem Zonas Especiais de Projeto 3 – ZEP 3, somente poderão ter terrenos caracterizados como ZC após a implantação do projeto previsto para cada ZEP, quando se deverá definir os parâmetros para o parcelamento e ocupação do solo dos terrenos lindeiros, considerados favoráveis para sua caracterização como Zona Comercial. Os novos corredores viários propostos deverão, gradativamente, integrar futuros parcelamentos, dando continuidade ao tecido urbano e constituindo novas ZC, devendo os projetos dos parcelamentos definir a tipologia dos terrenos lindeiros ao sistema viário principal. A Zona Comercial - ZC será destinada, preferencialmente, a atividades comerciais e de serviços com raio de abrangência de atendimento para toda a cidade. Ali serão permitidos, em lotes até 360m², o uso residencial unifamiliar com no máximo 03 pavimentos, o uso residencial multifamiliar vertical misto e o uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



institucional, com no máximo 04 pavimentos. Serão incentivados o uso comercial e de serviços de médio e grande porte, com no máximo 03 pavimentos, e o uso misto comercial e de serviços, em edificações com, no máximo 04 pavimentos em lotes $> 360m^2$ e $\leq 720m^2$, ou em conjuntos de edificações que exijam projetos especiais, em terrenos resultantes de remembramento de lotes. Serão permitidos o remembramento de lotes e o reparcelamento de quadras com esses objetivos. Não será permitido o desmembramento de lotes. Para a caracterização das ZEP3 em ZC e definição de parâmetros diferenciados de parcelamento e ocupação do solo, serão ouvidos o CODEPLAN e o CODEMA. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZC

Lotes de 360m ² – uso multifamiliar vertical misto e uso institucional	Lotes $> 360m^2$ e $\leq 720m^2$ para uso misto comercial e de serviços
Taxa de ocupação máxima - 75% no pavimento	Taxa de ocupação máxima - 75% no pavimento térreo e 60% nos demais pavimentos
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,7	Coeficiente de aproveitamento máximo - 2,5
Afastamento lateral mínimo 1,50m	Afastamento lateral mínimo - conforme área de iluminação aberta do Código de Obras
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%
O uso residencial unifamiliar terá Taxa de ocupação máxima de 75%, Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, Afastamento lateral mínimo de 1,5m, , ou na divisa com 6,0m de altura máxima, Afastamento frontal mínimo de 3,0m, Afastamento de fundo mínimo de 3,0m, taxa de permeabilidade mínima de 30%.	
Os usos comercial e de serviços de médio e grande porte, em edificações não caracterizadas como de uso misto terão Taxa de ocupação máxima de 75%, Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,2, Afastamento lateral mínimo de 1,5m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima, Afastamento frontal mínimo de 3,0m, Afastamento de fundo mínimo de 3,0m, taxa de permeabilidade mínima de 25%.	

IX. Zona de Interesse Industrial e Comercial – ZIC – áreas destinadas à média densidade, correspondendo às áreas marginais da BR 040, onde serão permitidos os usos comercial e de serviços de médio e grande porte, com raio de abrangência de atendimento para toda a cidade e microrregião, o uso industrial de pequeno e médio porte, com indústrias não poluidoras e que utilizam tecnologias limpas, e também o uso institucional relacionado a equipamentos de infra-estrutura. As normas para o parcelamento do solo na ZIC serão definidas dentro do projeto da ZEP 4 e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1.2
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0 m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

- X. Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas dentro do perímetro urbano com parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com indefinição de greide e de alinhamento, com problemas de intercessões e de geometria das vias, e com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir de data de aprovação desta Lei;
- XI. Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – áreas indivisas dentro do perímetro urbano, impróprias para o parcelamento e/ou ocupação devido à declividade, à degradação existente, aos riscos de inundação, aos processos erosivos, que deverão ser objeto de estudos específicos e projetos de recuperação, consolidação e proteção com o objetivo de criação de áreas verdes para ambientação urbana e espaços de lazer, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;
- XII. Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3 – áreas dentro do perímetro urbano destinadas à elaboração e implantação de projetos viários em geral, articulações e interseções de vias existentes, obras de drenagem e canalizações, instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana, obras para recuperação e revitalização de terrenos com ocupação e parcelamentos precários nas áreas marginais do rio Maranhão e do ribeirão Santo Antônio, obras para implantação de novas vias conforme o Mapa Sistema Viário Principal e Proposta de Complementação, anexo a esta Lei, bem como outras destinações em termos de serviços e equipamentos de infra-estrutura urbana. A elaboração dos projetos e início das obras deverá ocorrer no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta Lei, tendo em vista a melhoria das condições de ocupação do solo, circulação e paisagem da cidade. Após a implantação dos projetos nas ZEP 3 integradas pelo sistema viário existente, os terrenos lindeiros a essas vias serão caracterizados como Zona Comercial – ZC. Após a implantação dos projetos nas ZEP 3 relacionadas às propostas de complementação do Sistema Viário Principal, conforme Mapa anexo a esta Lei, os corredores resultantes deverão, gradativamente, integrar futuros parcelamentos, dando continuidade ao tecido urbano e constituindo novas ZC.
- XIII. Zona Especial de Projeto 4 – ZEP 4 – áreas indivisas e/ou desmembradas, em parte, situadas às margens da BR 040, que deverão ser objeto de projetos viários em geral como tratamento de vias secundárias existentes e paralelas à faixa de domínio da rodovia, estudo de intercessões de vias existentes, obras de drenagem e canalizações, recuperação de áreas de risco, entre outros aspectos a serem definidos a partir dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



levantamentos necessários, tendo em vista sua caracterização como ZEU 5, conforme Lei de Parcelamento do Solo. A elaboração desses projetos deverá se dar no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Os parcelamentos implantados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC.

- XIV. Zona Especial de Projeto 5 - ZEP 5 - áreas situadas às margens da BR 040, onde serão necessários projetos viários em geral como prolongamentos e interseções de vias existentes, tratamento e/ou implantação de vias secundárias paralelas à faixa de domínio, obras de drenagem e canalizações, instalações de equipamentos de infra-estrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco, projetos para recuperação de áreas com ocupação e parcelamento precários, cadastramento desses parcelamentos para definições sobre greide, alinhamento, infra-estrutura e espaços a serem destinados a equipamentos sociais e comunitários e áreas livres de uso público. A elaboração desses projetos deverá se dar no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Após a implantação dos projetos na ZEP 5, as áreas remanescentes, que permanecerem lindeiras à BR 040, serão caracterizadas como ZEU 5 conforme Lei de Parcelamento do Solo, desde que sejam implantadas vias secundárias paralelas à faixa de domínio, para acesso a esses parcelamentos, que serão caracterizados como ZIC.
- XV. Zona de Interesse Especial 1 – ZIE 1 – áreas indívidas dentro do perímetro urbano destinadas à criação e implantação de espaços e equipamentos especiais como terminais de transbordo, estacionamentos, cemitério, centros de convenções e exposições, espaços públicos de uso coletivo para as manifestações culturais da cidade e do município como um todo, e outros equipamentos similares, que favoreçam uma melhor estruturação do espaço urbano e a integração das diferentes regiões da cidade, bem como criem melhores condições para a ambientação paisagística urbana e a identificação da comunidade com o espaço. Essas áreas deverão ser objeto de projetos no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Para a elaboração desses projetos e definição dos parâmetros para a ocupação e dos usos permitidos para cada ZIE, serão ouvidos o CODEPLAN e o CODEMA. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZIE 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZIE 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Taxa de ocupação máxima - 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 3,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de permeabilidade mínima - 30%

- XVI. Zona de Interesse Especial 2 – ZIE 2 – áreas dentro do perímetro urbano onde já estão localizados espaços e equipamentos de uso coletivo, voltados para recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais, comunitárias, bem como áreas de propriedade da administração pública municipal, áreas livres com destinação já definida para instalação de atividades voltadas para a educação, cultura, lazer, bem como áreas livres adjacentes a equipamentos existentes e passíveis de abrigarem equipamentos similares e/ou complementares. Essas áreas não poderão ser loteadas, podendo ser desmembradas em terrenos maiores para a localização desses espaços e equipamentos previstos. Havendo necessidade de substituição do uso atual instalado, somente será permitida ali a localização de atividades semelhantes e afins com o uso anterior, mantendo as características de uso coletivo e destinado à recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais e comunitárias. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIE 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZIE 2

Taxa de ocupação máxima - 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 3,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de permeabilidade mínima - 30%

- XVII. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pela Lei Federal 4.771 de 15/09/65 - Código Florestal, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos implantados, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas



com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

- XVIII. Zonas de Expansão Urbana – ZEU – áreas contidas dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo:
- a) Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1: lotes mínimos de 300m² com 10m de testada, para terrenos com declividade inferior a 15%, lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade de 15% até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU1 serão caracterizados como ZUR 1;
 - b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2: lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade até 20% e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU2 serão caracterizados como ZUR 2;
 - c) Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com 20m de testada, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU3 serão caracterizados como ZUR 3;
 - d) Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4: lotes mínimos de 2.000m² com testada mínima de 20m, destinados às chácaras e aos sítios de recreio, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 4 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU 4 serão caracterizados como ZUR 4;
 - e) Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de indústrias, comércio e serviços como atacadistas, oficinas postos de combustível, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos módulos localizados nesta zona. Será permitido o remembramento de módulos. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC;
 - f) Zona de Expansão Urbana de Interesse Social – ZEU Social: constitui áreas destinadas à implantação de loteamentos de interesse social e deverão atender às exigências constantes da Lei de Parcelamento do Solo.

Seção II - Da Zona Urbana do Distrito de Alto Maranhão – ZUR Alto Maranhão

Art. 7º A Zona Urbana Especial do Distrito de Alto Maranhão está delimitada pelo Perímetro Urbano constante desta Lei:

- I. Zona Urbana de Interesse Histórico de Alto Maranhão- ZUH Alto Maranhão- constituída pela ocupação original do antigo povoado de Alto Maranhão, cujo traçado urbano e tipologia arquitetônica configuram uma aglomeração urbana de interesse histórico para o município, com remanescentes do século XVIII e século XIX. Na



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



ZUH Alto Maranhão, os parâmetros de ocupação do solo e os usos permitidos deverão preservar e valorizar as características específicas desse conjunto urbano em termos de volumetria, tipo de telhado, afastamentos frontais e laterais, obedecendo ainda os dispositivos constantes do Código de Obras e do Código de Posturas, e ouvindo o CODEPLAN. Na ZUH as edificações deverão ter, no máximo, 02 pavimentos e serão permitidos o uso residencial unifamiliar, multifamiliar, o uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno porte e abrangência de atendimento local, pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial, uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, atividades comunitárias, religiosas e associativas, recreação e lazer. O conjunto urbano da ZUH deverá ser objeto de inventário dos monumentos e edificações de interesse histórico para ajustes na delimitação da zona, caso necessário, tendo em vista a constituição das ambientes desses monumentos. A ZUH deverá também ser objeto de cadastramento dos parcelamentos existentes para a regularização dos mesmos e definição do padrão mínimo do lote a ser permitido. Esses trabalhos deverão ser realizados no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta Lei ficando, nesse período, proibido o desmembramento de lotes na ZUH. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUH Alto Maranhão estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZUH

As edificações deverão ter, no máximo, dois pavimentos acima do nível da rua;

Deverão manter as mesmas características das edificações vizinhas, em termos de altura, alinhamento (afastamento frontal) e de afastamentos laterais, no entorno imediato dos monumentos históricos, quando as edificações vizinhas constituírem um conjunto urbano homogêneo, e deverão respeitar um afastamento mínimo de 3,0m do alinhamento (afastamento frontal) e o afastamento lateral mínimo de 1,5m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima, nos demais casos;

Afastamento de fundo mínimo – 3,0m
Taxa de ocupação máxima – 60%
Taxa de permeabilidade mínima – 25%

- II. Zona de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1 – áreas não parceladas e não ocupadas, apresentando faixas de declividade mais altas, florestadas em parte, onde não serão permitidos parcelamentos e nenhum tipo de ocupação que as descaracterize como entorno paisagístico da ZUH Alto Maranhão. Na ZIA 1 poderá apenas ocorrer a implantação de parques municipais, RPPNs, corredores ecológicos, com atividades voltadas para a preservação ecológica e paisagística do conjunto natural que representam;
- III. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lotes mínimos de 300m², onde será permitidas edificações com, no máximo, 02 pavimentos, uso residencial unifamiliar e multifamiliar, uso residencial misto, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Na ZUR 1 não será permitido o desmembramento



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



de lotes, mas poderá ocorrer o remembramento de lotes com lotes máximos de 720m². Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima.
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 30%

- IV. Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas dentro do perímetro urbano, situadas às margens da BR 383, onde serão necessários projetos viários em geral como articulações e interseções de vias existentes, vias secundárias paralelas à faixa de domínio, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infra-estrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco, definição de normas para o parcelamento do solo, que deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Após a definição dos projetos, a ZEP 1 será caracterizada como ZIC;
- V. Zona de Interesse Industrial e Comercial – ZIC – áreas situadas às margens da BR 383, destinadas à média densidade de ocupação, onde serão permitidos os usos comerciais e de prestação de serviços de médio porte, com raio de abrangência de atendimento relacionado ao Distrito de Alto Maranhão e ao tráfego da rodovia, bem como o uso industrial de pequeno e médio porte, com indústrias não poluidoras e que utilizem tecnologias limpas, e também o uso institucional relacionado a equipamentos de infra-estrutura. As normas para o parcelamento do solo na ZIC serão definidas dentro do projeto da ZEP 1 e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

- VI. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



edificações com no máximo, 03 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, atividades de recreação e lazer, atividades associativas e comunitárias. Não será permitido o desmembramento de lotes, sendo permitido o remembramento de lotes apenas para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 2

Taxa de ocupação máxima - 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 0,8
Afastamento lateral mínimo – 2,5m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 10,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 40%

- VII. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e/ ou os parques urbanos públicos implantados, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.
- VIII. Zona de Expansão Urbana – ZEU – área contida dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo:
- Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1: lotes mínimos de 300m² com 10m de testada, para terrenos com declividade inferior a 15%, lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade de 15% até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU1 serão caracterizados como ZUR 1;
 - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com 20m de testada, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU3 em Alto Maranhão serão caracterizados como ZUR 2.
 - Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à



localização de indústrias, comércio e serviços como atacadistas, oficinas, postos de combustível, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos módulos localizados nesta zona. Será permitido o remembramento de módulos. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC;

Seção III - Da Zona Urbana Especial da localidade de Joaquim Murtinho

Art. 8º A Zona Urbana da localidade de Joaquim Murtinho está delimitada pelo Perímetro Urbano constante desta Lei e compreende:

- I. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lotes mínimos de 300m², onde será permitidas edificações com, no máximo 3 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso residencial unifamiliar misto, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. O uso residencial multifamiliar vertical e o uso multifamiliar vertical misto, com no máximo 04 (quatro) pavimentos, poderão ser permitidos desde que ocorra o reembolso de lotes, com lotes de no máximo 600m² ou projeto de reparcelamento de quadras com lotes mínimos de 360m². Não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Lotes mínimos de 300m ²	Lotes mínimos de 360m ² e lotes máximos de 600m ²
Taxa de ocupação máxima - 75%	Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2m	Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,8
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima	Afastamento lateral mínimo 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%	Taxa de Permeabilidade mínima. – 25%

- II. Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas dentro do perímetro urbano, situadas às margens da BR 383 e da BR 040, onde serão necessários projetos viários em geral como articulações e interseções de vias existentes, vias secundárias paralelas à faixa de domínio, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infra-estrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco, definição de normas para o parcelamento do solo, que deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Após a definição dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



projetos, a ZEP 1 será caracterizada como ZIC;

- III. Zona de Interesse Industrial e Comercial – ZIC – áreas situadas às margens da BR 383 e BR 040, destinadas à média densidade de ocupação, onde serão permitidos os usos comercial e de prestação de serviços de médio porte, com raio de abrangência de atendimento relacionado à localidade e ao tráfego da rodovia, bem como o uso industrial de pequeno porte, com indústrias não poluidoras e que utilizam tecnologias limpas, e também o uso institucional relacionado a equipamentos de infra-estrutura. As normas para o parcelamento do solo na ZIC serão definidas dentro do projeto da ZEP 1 e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

- IV. Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – áreas dentro do perímetro urbano com problemas e riscos de degradação ambiental, ocupadas em parte, que deverão ser objeto de cadastramento da ocupação existente, delimitação de áreas de risco e de áreas impróprias para parcelamento, projeto de remanejamento de assentamentos, caso necessário, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto de parcelamento, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 06 (seis) meses a partir de data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos desmembramentos, loteamentos e construções nestas áreas;
- V. Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3 – áreas indivisais dentro do perímetro urbano, internas aos loteamentos, que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para ocupação e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, indicadas para a localização de equipamentos públicos voltados para esportes, lazer e atividades culturais, no prazo de 06 (seis) meses a contar da data de publicação desta Lei. Neste período não serão permitidos desmembramentos e construções nestas áreas.
- VI. Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de

15



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

- VII. Zona de Expansão Urbana – ZEU – área contida dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo:
- Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2: lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade até 20% e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU2 em Joaquim Murtinho serão caracterizados como ZUR 1.
 - Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de indústrias, comércio e serviços como atacadistas, oficinas, postos de combustível transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos módulos localizados nesta zona. Será permitido o remembramento de módulos. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC;

Seção IV - Da Zona Urbana do Distrito de Lobo Leite – ZUR Lobo Leite

Art. 9º A Zona Urbana Especial do Distrito de Lobo Leite está delimitada pelo Perímetro Urbano constante desta Lei e compreende:

- Zona Urbana de Interesse Histórico de Lobo Leite – ZUH Lobo Leite – áreas ocupadas, cujo traçado urbano e tipologia arquitetônica configuram o centro histórico inicial do Distrito de Lobo Leite, com remanescentes do século XVIII e século XIX, onde os parâmetros de ocupação do solo e os usos permitidos deverão preservar as características específicas desse conjunto urbano em termos de volumetria, tipo de telhado, afastamentos frontais e laterais, obedecendo ainda os dispositivos constantes do Código de Obras, do Código de Posturas, e ouvindo o CODEPLAN. Na ZUH as edificações deverão ter, no máximo, 02 pavimentos e serão permitidos o uso residencial unifamiliar, multifamiliar, o uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno porte e abrangência de atendimento local, pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial, uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, atividades comunitárias, religiosas e associativas, recreação e lazer. O conjunto urbano da ZUH deverá ser objeto de inventário dos monumentos e edificações de interesse histórico para ajustes na delimitação da zona, caso necessário, tendo em vista a constituição das ambientes desses monumentos. A ZUH deverá também ser objeto de cadastramento dos parcelamentos existentes para a regularização dos mesmos e definição do padrão mínimo do lote a ser permitido. Esses trabalhos deverão ser realizados no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta Lei ficando, nesse período, proibido o desmembramento de lotes na ZUH. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUH Lobo Leite estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUH Lobo Leite



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



As edificações deverão ter, no máximo, dois pavimentos acima do nível da rua;

Deverão manter as mesmas características das edificações vizinhas, em termos de altura, alinhamento (afastamento frontal) e de afastamentos laterais, no entorno imediato dos monumentos históricos, quando as edificações vizinhas constituírem um conjunto urbano homogêneo, e deverão respeitar um afastamento mínimo de 3,0m do alinhamento (afastamento frontal) e o afastamento lateral mínimo de 1,5m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima, nos demais casos;

Afastamento de fundo mínimo – 3,0m

Taxa de ocupação máxima – 75%

Taxa de permeabilidade mínima – 25%

II. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas com baixa densidade de ocupação, com lotes mínimos de 250m², onde será permitidas edificações com, no máximo, 3 pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. O uso residencial multifamiliar vertical, com no máximo 04 pavimentos, poderá ser permitido desde que ocorra o remembramento de lotes, com lotes de no máximo 500m² ou projeto de reparcelamento de quadras com lotes mínimos de 360m². Não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Lotes mínimos de 250m ²	Lotes mínimos de 360m ² e lotes máximos de 500m ²
Taxa de ocupação máxima - 75%	Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2	Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,7
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima	Afastamento lateral mínimo- 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal - 3,0m mínimo
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo - 3,0m mínimo
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%	Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

III. Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas dentro do perímetro urbano, situadas às margens da MG 030, onde serão necessários projetos viários em geral como articulações e interseções de vias existentes, vias secundárias paralelas à faixa de domínio, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infra-estrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco e definição de normas para o parcelamento do solo, que deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Após a definição dos projetos, a ZEP 1 será caracterizada como ZIC;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

- IV. Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – área limítrofe ao conjunto urbano de interesse histórico, parcelada em parte, cortada pelo leito da ferrovia e limitada ao norte pelo ribeirão Soledade. Esta área deverá ser objeto de cadastramento do parcelamento existente, para regularização do mesmo e definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, bem como de levantamentos para delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para o parcelamento e áreas de interesse para preservação, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei. As áreas remanescentes, após estes estudos, poderão ser parceladas devendo, para esse parcelamento, serem caracterizadas como ZEU 2 conforme o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os lotes resultantes dos parcelamentos não poderão ser remembrados e as edificações deverão ter, no máximo, 03 pavimentos.
- V. Zona de Interesse Industrial e Comercial – ZIC – áreas situadas às margens da MG 030, destinadas à média densidade de ocupação, onde serão permitidos os usos comercial e de prestação de serviços de médio porte, com raio de abrangência de atendimento relacionado ao Distrito de Lobo Leite e ao tráfego da rodovia, bem como o uso industrial de pequeno porte, com indústrias não poluidoras e que utilizam tecnologias limpas, e também o uso institucional relacionado a equipamentos de infra-estrutura. As normas para o parcelamento do solo na ZIC serão definidas dentro do projeto da ZEP 1 e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%



- VI. Zona de Interesse Especial 1 – ZIE 1 – área indivisa, limítrofe ao conjunto urbano de interesse histórico e situada às margens do ribeirão Soledade, apresentando cobertura vegetal de interesse. Esta área não poderá ser parcelada e deverá ser objeto de inventário do meio biótico e de projeto para a criação e implantação de parque municipal voltado para a preservação paisagística do entorno do conjunto urbano de interesse histórico, com possibilidades ainda de abrigar espaços e equipamentos para recreação e lazer, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei.
- VII. Zona de Interesse Especial 2 – ZIE 2 – áreas de encosta, não parceladas, no entorno da Rua do Cruzeiro, cemitério e reservatório de água de abastecimento público. Essas áreas deverão ser objeto de projeto de desenho urbano e tratamento paisagístico, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei, tendo em vista a preservação do entorno dos equipamentos já existentes e a possibilidade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



implantação de espaços e equipamentos voltados para o lazer.

- VIII. Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.
- IX. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo, 03 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, usos destinados à recreação e lazer, atividades associativas e comunitárias. Não será permitido o desmembramento de lotes. Na ZUR 2 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 2

Taxa de ocupação máxima - 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 2,50m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 30%

- X. Zona de Expansão Urbana – ZEU – área contida dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo:
- Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1: lotes mínimos de 300m² com 10m de testada, para terrenos com declividade inferior a 15%, lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade de 15% até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU1 serão caracterizados como ZUR 1.
 - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com testada mínima de 20m, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos

19



de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU3 em Lobo Leite serão caracterizados como ZUR 2.

- c) Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de indústrias, comércio e serviços como atacadistas, oficinas, postos de combustível, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos módulos localizados nesta zona. Será permitido o remembramento de módulos. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC;

Seção V - Da Zona Urbana Especial da localidade de Pires – ZUE Pires

Art. 10. A Zona Urbana Especial da localidade de Pires está delimitada pelo Perímetro Urbano constante desta Lei e compreende:

- I. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas de baixa densidade de ocupação, com lotes mínimos de 300m², onde será permitidas edificações com, no máximo, 03 pavimentos, o uso residencial unifamiliar, multifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Na ZUR 1 poderá ocorrer o remembramento com lotes máximos de 600m², mas não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%

Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2m

Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima

Afastamento frontal mínimo - 3,0m

Afastamento de fundo mínimo - 3,0m

Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

- II. Zona Especial de Projeto 1 - ZEP 1 - áreas situadas às margens da BR 040, onde serão necessários projetos viários em geral como articulações e interseções de vias existentes, vias secundárias paralelas à faixa de domínio, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infra-estrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco, definição de normas para o parcelamento do solo, que deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Neste período não serão permitidos loteamentos e desmembramentos nestas áreas. Após a definição dos projetos, a ZEP 1 será caracterizada como ZIC.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- III. Zona de Interesse Comercial – ZIC – áreas destinadas à média densidade, correspondendo às áreas marginais da BR 040, onde serão permitidos os usos comercial e de serviços de médio porte, com raio de abrangência de atendimento para toda a cidade e microrregião, o uso industrial de pequeno porte, com indústrias não poluidoras e que utilizam tecnologias limpas, e também o uso institucional relacionado a equipamentos de infra-estrutura. As normas para o parcelamento do solo na ZIC serão definidas dentro do projeto da ZEP 1 e em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZIC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

- IV. Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo, 03 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, atividades de recreação e lazer, atividades associativas e comunitárias. Não será permitido o desmembramento de lotes. Na ZUR 2 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 2

Taxa de ocupação máxima - 60%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 2,50m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 30%

- V. Zona Urbana de Preservação Permanente - ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e

21



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

- V. Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – áreas limitrofes das interseções do sistema viário dos loteamentos existentes, com o leito da ferrovia. Estas áreas deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos, tendo em vista a segurança dessas transposições, relativamente à circulação de veículos e pedestres, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei. Não serão permitidas novas construções nestas áreas até a finalização dos projetos com a indicação da solução a ser adotada.
- VII. Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3 – áreas não parceladas dentro do perímetro urbano, limitrofes dos loteamentos existentes e percorridas por caminhos secundários e pelo leito da ferrovia. Estas áreas deverão ser objeto de levantamentos, estudos e projetos, para delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para o parcelamento e áreas de interesse para preservação, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei. As áreas remanescentes, após estes estudos, poderão ser parceladas para a implantação de espaços e equipamentos de uso público, voltados para atividades de educação e cultura, bem como de esportes, recreação e lazer.
- VIII. Zona de Expansão Urbana – ZEU – área contida dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo:
 - a) Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com testada mínima de 20m, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU3 em Pires serão caracterizados como ZUR 2;
 - b) Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de indústrias, comércio e serviços como atacadistas, oficinas, postos de combustível, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos módulos localizados nesta zona. Será permitido o remembramento de módulos. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZIC;

Seção VI - Da Zona Urbana Especial da localidade de Vila Marques – ZUE Vila Marques

Art. 11. A localidade de Vila Marques fica caracterizada como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

- I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1.2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Vila Marques deverá ser objeto de estudos específicos para realizar o cadastro do parcelamento existente, promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo, se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Vila Marques, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.

Seção VII - Da Zona Urbana Especial da localidade de Vila Cardoso – ZUE Vila Cardoso

Art. 12. A localidade de Vila Cardoso fica caracterizada como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



densidade com edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2m
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Vila Cardoso deverá ser objeto de estudos específicos para realizar o cadastro do parcelamento existente, promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Vila Cardoso, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.

Seção VIII - Da Zona Urbana Especial da localidade de Pequeri – ZUE Pequeri

Art. 13. A localidade de Pequeri fica caracterizada como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com

24



edificações de no máximo 4 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 5,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Pequeri deverá ser objeto de estudos específicos para realizar o cadastro do parcelamento existente, promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Pequeri, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.

Seção IX - Da Zona Urbana Especial da localidade de Plataforma - ZUE Plataforma

Art. 14. A localidade de Plataforma fica caracterizada como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com os limites de propriedade das áreas parceladas ali existentes e das áreas efetivamente ocupadas por atividades urbanas, compreendendo vias e logradouros públicos, quadras, lotes, e o terminal ferroviário de carga da Cia. Siderúrgica Nacional – CSN.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 5,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

- II. Zona Urbana de Uso Especial – ZU Especial – área ocupada pelo conjunto do terminal ferroviário de carga da Companhia Siderúrgica Nacional – CSN incluídas aí as edificações, equipamentos, maquinários e terrenos contíguos que se configuram como suporte às atividades do terminal ferroviário, devendo o Perímetro Urbano coincidir com os limites desse conjunto.
- III. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Plataforma deverá ser objeto de estudos específicos para realizar o cadastro do parcelamento existente, promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12(doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Plataforma, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.



Seção X - Da Zona Urbana Especial da localidade de Santa Quitéria – ZUE Santa Quitéria

Art. 15. O povoado de Santa Quitéria fica caracterizado como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 5,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. – 25%

II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Santa Quitéria deverá ser objeto de estudos específicos para realizar o cadastro do parcelamento existente, promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Santa Quitéria, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.



Seção XI - Da Zona Urbana Especial da localidade de Esmeril – ZUE Esmeril

Art. 16. O povoado de Esmeril fica caracterizado como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. - 25%

II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º Na ZUE Esmeril serão permitidas edificações destinadas ao uso de hospedagem como hotéis, pousadas e similares, observados o máximo de 03 pavimentos e os demais parâmetros urbanísticos previstos para a zona, podendo, para isto, haver remembramento de lotes.

§ 2º A ZUE Esmeril deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de aprovação desta Lei.



§ 3º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Esmeril, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.

Seção XII - Da Zona Urbana Especial da localidade de Vila Matias-ZUE Vila Matias

Art. 17. A localidade de Vila Matias fica caracterizada como Zona Urbana Especial, cujo Perímetro Urbano coincide com a área efetivamente parcelada e ocupada, configurando um aglomerado com características urbanas e compreendendo:

- I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1 – áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade com edificações de no máximo 03 pavimentos. Nesta zona será permitido uso residencial unifamiliar, uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo - 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima
Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima. – 25%

- II. Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP – compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

§ 1º A ZUE Vila Matias deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano e redefinir-lo se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses



contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º A redefinição do perímetro urbano da ZUE Vila Matias, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento, incluindo a delimitação de zona de interesse histórico e a definição de zonas de expansão urbana.

Seção XIII - Da Zona Urbana Especial do Complexo Siderúrgico da Açominas - ZUE Açominas

Art. 18. O complexo siderúrgico da Açominas dentro do território municipal de Congonhas fica caracterizado como Zona Urbana Especial cujo Perímetro Urbano coincide com as divisas de propriedade da área onde esse complexo siderúrgico está instalado, compreendendo uma única zona urbana:

- I. Zona Urbana Industrial – ZI – área ocupada pelas edificações, equipamentos, maquinários, sistema interno de vias, estacionamentos, e demais terrenos e elementos de suporte ao funcionamento do complexo siderúrgico. Nesta zona será permitida apenas a atividade industrial existente e as expansões que se fizerem necessárias a esta atividade e que atendam às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Congonhas e às exigências da legislação ambiental pertinente e dos processos de licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Havendo necessidade de redefinição do perímetro urbano da ZUE Açominas, em decorrência de necessidades específicas da atividade industrial da ZI, a delimitação do novo perímetro urbano deverá estar em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Congonhas, com a legislação ambiental vigente e com o processo de licenciamento ambiental do empreendimento devendo, essa delimitação, ser objeto de Lei Municipal.

Seção XIV - Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Art. 19. Para os efeitos desta Lei, as Zonas de Expansão Urbana são aquelas definidas pela Lei de Parcelamento do Solo compreendendo:

- I. Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1;
- II. Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2;
- III. Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3;
- IV. Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4;
- V. Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5;
- VI. Zona de Expansão Urbana de Interesse Social – ZEU Social.

Parágrafo único - As áreas inviáveis para parcelamento e situadas em cada uma das Zonas de Expansão Urbana – ZEU, definidas pela Lei de Parcelamento do Solo e listadas no caput desse artigo, serão convertidas, automaticamente, em Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP, destinadas a parques públicos para lazer, quando couber, ou a áreas



livres com cobertura vegetal para proteção do solo e dos recursos hidricos, ouvidos o CODEMA e o CODEPLAN.

Seção XV - Das áreas remanescentes das Zonas Especiais de Projeto

Art. 20. As áreas impróprias para o parcelamento do solo e para a ocupação, remanescentes das Zonas Especiais de Projeto descritas do Capítulo II desta Lei, após a elaboração final do projeto a que se destinam serão convertidas, automaticamente, em Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP, podendo ser utilizadas para parques urbanos destinados ao lazer, ou para reflorestamento e recuperação da vegetação nativa, ou áreas livres de proteção ao projeto ali implantado, sendo nessas zonas permitidas apenas construções de suporte ao uso a que se destinam como guaritas, quiosques, sanitários e similares, observando-se, em cada caso, a Lei 4.771 de 15/09/65 - Código Florestal, a Lei 14.309 de 19/06/02 – Lei Florestal de Minas Gerais, as normas das concessionárias de energia elétrica e de saneamento, as faixas de domínio de rodovias, ferrovias e dutos, e demais dispositivos da legislação ambiental vigente.

Seção XVI - Da Zona Rural

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;

§ 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

José Cabral



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Prefeitura.

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZRDS

Taxa de ocupação máxima - 10%

Coeficiente de aproveitamento máximo – 0,1

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 22. Sem prejuízo das demais Zonas de Uso e Ocupação do Solo ficam instituídas no município as seguintes Áreas de Diretrizes Especiais – ADE:

I. Área de Diretrizes Especiais de Atividades de Mineração – ADE Mineração: constituídas pelas áreas comprometidas com empreendimentos de mineração no território municipal, em atividade, em processo de implantação, ou com autorização já concedida, para as quais deverão ser observadas:

- a) a legislação ambiental em vigor, principalmente com relação às áreas de preservação permanente e aos impactos sobre o meio ambiente natural e antrópico;
- b) a legislação ambiental em vigor com relação à recuperação das áreas mineradas após o esgotamento das jazidas;
- c) a exigência de apresentação de um plano geral de mineração, para que se possa avaliar o impacto e o comprometimento do território municipal pela atividade, e se definir medidas de proteção;
- d) a obrigatoriedade dessas áreas, após a recuperação prevista no item b, serem caracterizadas como ZUPP e/ou serem destinadas à localização de atividades de lazer, recreação e práticas esportivas, quando estiverem localizadas na Zona Urbana e como ZRP quando estiverem localizadas na Zona Rural devendo, neste caso, seu projeto de recuperação favorecer a integração com os conjuntos representativos do patrimônio natural do município.

II. Área de Diretrizes Especiais do Rio Maranhão – ADE Rio Maranhão: áreas situadas dentro do Perímetro Urbano da sede, adjacentes ao leito do Rio Maranhão e suas áreas marginais, até sua confluência com o Ribeirão Santo Antônio, conforme Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei. Estas áreas deverão ser objeto de projeto integrado para a recuperação das condições sanitárias e ambientais do rio em seu trecho urbano, o tratamento paisagístico de suas margens de forma a se constituírem em uma extensão dos conjuntos urbanos de interesse histórico, recuperando a imagem e a importância do rio na formação de Congonhas, bem como a instalação de equipamentos e mobiliário urbano, entre outras questões que favoreçam a total participação do Rio Maranhão no quotidiano da cidade. A elaboração do projeto para a ADE Rio Maranhão, bem como negociações para sua implantação, deverão ocorrer no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei;

III. Área de Diretrizes Especiais do Ribeirão Santo Antônio – ADE Ribeirão Santo Antônio: áreas situadas dentro do Perímetro Urbano da sede, adjacentes ao leito do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Ribeirão Santo Antônio e suas áreas marginais, até sua confluência com o Rio Maranhão, conforme Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei. Estas áreas deverão ser objeto de projeto integrado para recuperação das condições sanitárias e ambientais do ribeirão, controle de enchentes, implantação de sistema de circulação integrando o novo acesso ao centro comercial, favorecendo o tráfego de veículos, estacionamento, e a condição dos pedestres, bem como liberando espaços para tratamento paisagístico e instalação de equipamentos públicos e mobiliário urbano, tendo em vista a ambientação paisagística do conjunto urbano ali representado. A elaboração do projeto para a ADE Ribeirão Santo Antônio, bem como negociações para sua implantação, deverão ocorrer no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei.

- IV. Área de Diretrizes Especiais do Centro Comercial do Distrito Sede – ADE Central: área coincidente com parte das zonas integrantes das Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas - Lei Municipal 2.457 de 06/01/04, e que constituem a área central ou centro comercial do Distrito Sede de Congonhas e entorno, coincidindo ainda com um trecho da ADE Rio Maranhão. A ADE Central deverá ser objeto de projetos integrados relacionados ao saneamento ambiental, tratamento paisagístico, circulação viária, sinalização, equipamentos e mobiliário urbano, redefinindo o desenho urbano do centro comercial de forma a valorizar, consolidar e revitalizar a área central da cidade em harmonia com o conjunto urbano, monumentos e sítios de interesse histórico, no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei;
- V. Área de Diretrizes Especiais de Projetos Públicos – ADE Projetos Públicos: áreas externas ao perímetro urbano que já são objeto de estudos específicos para a implantação de projetos viários, projetos de infra-estrutura de saneamento básico, e/ou já reservadas para implantação de outros projetos de interesse público e coletivo, não podendo ser objeto de parcelamento rural. As áreas remanescentes, após a implantação dos projetos previstos, poderão ser caracterizadas como ZRDS, devendo adequar-se às condições de ocupação e uso previstas para esta zona;
- VI. Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Histórico – ADE Histórico: áreas que integram os conjuntos urbanos de interesse histórico de Lobo Leite e seu entorno, de Alto Maranhão e seu entorno, conforme Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei, bem como os conjuntos urbanos formados pela Matriz de N. Sra. da Conceição e Igreja do Rosário no Distrito Sede de Congonhas e suas áreas de entorno, conforme Mapa de Zoneamento das Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas, anexo à Lei Municipal 2.419 de 05/06/2003, e ainda os conjuntos urbanos formados por outros monumentos e áreas de interesse histórico definidos pelos levantamentos cadastrais e inventários realizados nas demais localidades do município, conforme disposto no Capítulo II desta Lei. As ADE Histórico deverão ser objeto de estudos mais detalhados para a revisão, se necessário, dos usos e dos parâmetros de ocupação do solo ali permitidos, e para a elaboração dos projetos executivos necessários à recuperação do patrimônio ali existente;
- VII. Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental – ADE Ambiental – áreas representadas por conjuntos naturais de interesse para preservação como entorno



paisagístico das zonas urbanas de interesse histórico e conjuntos naturais de interesse relevante para preservação, em áreas externas ao perímetro urbano. As ADE – Ambiental deverão ser objeto de projeto especial definindo melhor sua delimitação, realizando o inventário dos recursos naturais ali existentes e elaborando seu zoneamento ecológico para regulamentar as atividades e os usos a serem ali permitidos, no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei;

- VIII. Área de Diretrizes Especiais das Reservas Particulares do Patrimônio Natural – ADE Reservas Particulares: conjuntos naturais já definidos ou em processo de definição como RPPN – Reservas Particulares do Patrimônio Natural, que poderão coincidir no todo ou em parte com as ZUPP, as ZRP e as ADE Ambiental, devendo adequar-se às condições de ocupação e uso previstas para estas zonas.

CAPÍTULO IV - DO USO DO SOLO

Seção I - Das Categorias de Uso do Solo

Art. 23. Os usos do solo no município de Congonhas compreenderão as seguintes categorias:

- I. Uso Residencial 1 – UR 1: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo 3 pavimentos acima do nível da rua;
- II. Uso Residencial 2 – UR 2: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação, construída em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo 3 pavimentos acima do nível da rua;
- III. Uso Residencial 3 – UR 3: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação, construída em um lote ou conjunto de lotes, com mais de dois pavimentos;
- IV. Uso Residencial 4 – UR 4: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes, com um pavimento ou um pavimento com porão;
- V. Uso Residencial 5 – UR 5: uso residencial multifamiliar entendido sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação construída em um lote ou conjunto de lotes, com um pavimento ou um pavimento com porão;
- VI. Uso Residencial Misto 1 – URM 1: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação com, no máximo, dois pavimentos, onde poderão ser instaladas atividades de comércio e de prestação de serviços de pequeno porte e abrangência local, com acessos independentes do acesso à residência e voltados diretamente para a via pública, com área máxima construída de 50m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- VII. Uso Residencial Misto 2 – URM 2: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação com, no máximo, dois pavimentos, convivendo com atividade de produção artesanal de pequeno porte com área máxima construída até 50m²;
- VIII. Uso Residencial Misto 3 – URM 3: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação com, no máximo, um pavimento com porão, onde poderá ser instalado comércio e/ ou serviços de pequeno porte, pequena produção artesanal, serviços de informática, escritórios de profissionais liberais, com acesso independente do acesso às residências e voltado diretamente para a via pública, com área máxima construída de 50m²;
- IX. Uso Residencial Misto 4 – URM 4: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residências em uma edificação com, no máximo, dois pavimentos acima do nível da rua, convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltados diretamente para a via pública, com área máxima de 100m²;
- X. Uso Residencial Misto 5 – URM 5: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma edificação, com mais de dois pavimentos, convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltadas diretamente para a via pública, com área máxima construída de 150m²;
- XI. Comércio Varejista 1 – CV 1, pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 50m²:
a) padaria, pequenas mercearias, quitandas e doces, papelaria, jornais e revistas, farmácia, armários, presentes e artesanato, e outros similares.
- XII. Comércio Varejista 2 – CV 2, com raio de atendimento ao nível de cada distrito, povoado e localidade, com área máxima construída de 100m²:
a) móveis, eletrodomésticos, vestuário e moda em geral, calçados, tecidos, materiais de informática, materiais de construção, produtos alimentícios em geral, artigos importados, livrarias/ papelarias, jóias/ relógios, boutiques em geral, drogarias/ perfumarias, discos e fitas, brinquedos em geral e outros similares.
- XIII. Comércio Varejista 3 – CV 3, com raio de atendimento ao nível de todo o município e localidades vizinhas, já relacionadas no inciso XII, sem limite de área construída:
a) supermercados, lojas de departamento, móveis, eletrodomésticos, vestuário e moda em geral, calçados, tecidos, materiais de informática, materiais de construção, produtos alimentícios em geral, artigos importados, livrarias/ papelarias, jóias/ relógios, boutiques em geral, drogarias/ perfumarias, discos e fitas, brinquedos em geral e outros similares.
- XIV. Comércio Varejista Especial 1 - CVE 1, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, sem limitação de área construída:
a) revendedoras de veículos, revendedoras de máquinas em geral, grandes depósitos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



de material de construção, lojas de maior porte para insumos e produtos agrícolas e veterinários, e outros similares.

- XV. Comércio Varejista Especial 2 – CVE 2, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, sem limitação de área construída:
- produtos perigosos, explosivos, inflamáveis, tóxicos, e outros similares, considerados de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, e de risco para a saúde e a segurança da população, e que estarão sujeitos a licenciamento ambiental e estudos prévios de impacto de vizinhança.
- XVI. Comércio Atacadista e Grandes Depósitos 1 – CA 1: compreende atividades de comércio atacadista e de estocagem em geral, exceto aquelas classificadas como CA 2, em instalações sem limite de área construída.
- XVII. Comércio Atacadista e Grandes Depósitos 2 – CA 2: compreende atividades de comércio atacadista e de estocagem consideradas de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, e de risco para a saúde e segurança da população, e que estarão sujeitas ao licenciamento ambiental e estudos prévios de impacto de vizinhança, tais como:
- atividades cujas instalações tenham área construída superior a 150 m²;
 - as de produtos tóxicos, inflamáveis explosivos e outros similares;
 - depósitos de sucata e outros produtos não perecíveis;
 - outras modalidades atacadistas e de estocagem que forem consideradas similares e constem de normas expedidas pelos órgãos ambientais competentes.
- XVIII. Prestação de Serviços 1 – PS 1, pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 50m²:
- costureira e consertos de roupas, pequena produção artesanal, barbeiro, salão de beleza, sapateiro, loterias, consertos de eletrodomésticos, vídeo locadora, bar/botequim, restaurante, sorvetes, café e lanchonetes e outros similares.
- XIX. Prestação de Serviços 2 – PS 2, médio porte com área máxima construída de 100m², compreendendo:
- correios e telégrafos, escritórios de profissionais liberais e empresas relacionadas à engenharia, arquitetura, imobiliária, contabilidade, topografia e ainda consultórios médicos e odontológicos, assistência técnica especializada em eletro-eletrônicos, restaurante, sorveterias, boate e outros similares.
- XX. Prestação de Serviços 3 – PS 3, sem limitação de área construída e abrangência de atendimento para todo o município e cidades vizinhas:
- agências bancárias, seguradoras, serviços gráficos, agências de viagem, funerária, cinema, teatro, espaços culturais, serviços de hospedagem, casas de jogos, serviços de hospedagem, e outros similares, e ainda os serviços relacionados no inciso XIX deste artigo, sem limitação de área construída.
- XXI. Prestação de Serviços 4 – PS 4, sem limitação de área construída e abrangência de atendimento para todo o município e cidades vizinhas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- a) serviços de recreação e lazer integrados, espaços culturais integrados com salas de espetáculos, prestação de serviços relacionados ao turismo, clubes campestres, serviços de hospedagem em geral e similares, centros de convenções e exposições, estacionamentos, cemitério, terminais de transbordo e outros similares.
- XXII. Serviços Especiais – SE, com raio de atendimento ao nível do município como um todo, sem limitação de área construída, que podem gerar impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, com relação a alguma forma de poluição, ou à segurança, ou ao volume de tráfego gerado, e que estarão sujeitos ao licenciamento ambiental e a estudos prévios de impacto de vizinhança como, por exemplo:
 - a) carpintaria, serralheria, reparação, manutenção e conservação de veículos e máquinas em geral, postos de gasolina, garagens de empresas transportadoras de passageiros e cargas, locadoras de veículos, garagens para guarda de veículos, e outros similares.
- XXIII. Uso Misto Comercial e de Serviços – UMCS, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, sem limitação de área construída, integrando em uma mesma edificação os usos classificados como Comércio Varejista: CV 1, CV 2 e CV 3 e Prestação de Serviços: PS 1, PS 2 e PS 3, caracterizando centros comerciais.
- XXIV. Uso Institucional 1 – UI 1, abrangência de atendimento ao nível do bairro ou do loteamento, cujas instalações físicas tenham área máxima construída de 200m²:
 - a) Posto de Saúde, creches, parques infantis, praças e parques urbanos para recreação e lazer, atividades associativas, comunitárias e de assistência social, atividades religiosas, equipamentos de infra-estrutura urbana e instalações para serviços públicos e de utilidade pública.
- XXV. Uso Institucional 2 – UI 2, maior abrangência de atendimento, ao nível central e/ ou de bairro, em instalações sem limitação de área construída:
 - a) Posto de Saúde, pré-escolar, escolas de 1º e 2º graus, parques infantis, creches, atividades associativas, atividades religiosas, atividades de assistência social, atividades sociais, praças e parques urbanos para lazer e recreação, atividades recreativas e esportivas, equipamentos de infra-estrutura urbana e instalações para serviços públicos e de utilidade pública.
- XXVI. Uso Institucional 3 – UI 3, abrangência de atendimento ao nível de todo o município, e cidades vizinhas, em instalações sem limitação de área construída:
 - a) Cursos Técnicos, Profissionalizantes, Faculdades, escolas de 1º e 2º graus, Hospital, Centro de Saúde, Praças de Esportes, Clubes Sociais, Clubes Recreativos, e outros similares.
- XXVII. Uso Institucional 4 – UI 4, equipamentos com nível de atendimento para a cidade, cada distrito e localidade, compreendendo: terminais e pontos de parada rodoviários, instalações para serviços públicos e outros similares;
- XXVIII. Usos Industriais – UIND: compreende atividades de manufatura e produção industrial não poluentes e não impactantes, sem limitação de área construída, sujeitas a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



licenciamento ambiental de acordo com a legislação ambiental vigente e a estudos prévios de impacto de vizinhança.

§ 1º Caberá ao CODEMA, apoiado em parecer técnico do CODEPLAN, a responsabilidade pelo licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos que não estiverem sujeitas às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às Deliberações Normativas do COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental de Minas Gerais.

§ 2º Os casos omissos serão objeto de análise e definição por parte do CODEPLAN, observando-se ainda a legislação ambiental a respeito e ouvidos o CODEMA, no âmbito do município e, no que couber, os órgãos estaduais e federais de meio ambiente.

§ 3º Dada à especificidade do Município de Congonhas e seu potencial turístico, serão permitidas nas ZUR Alto Maranhão, ZUR Lobo Leite, ZUE Esmeril, ZUE Santa Quitéria, ZUE Plataforma, ZUE Pequeri e Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável, a prestação de serviços de recreação e lazer integrados às atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ ou rural, serviços de alimentação como restaurantes, e similares, bem como serviços de hospedagem tipo pousadas, em edificações de médio porte, cujos projetos estarão sujeitos ao licenciamento ambiental, observada a legislação vigente, aos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança conforme art. 43 desta Lei, e ainda ao disposto no Código de Obras, Código de Posturas e Lei de Parcelamento do Solo, no que couber e demais leis municipais.

Seção II - Do Licenciamento do Uso do Solo

Art. 24. Nas diferentes subdivisões da Zona Urbana, as categorias de uso do solo descritas no art. 23 desta Lei, ressalvadas as condições estabelecidas para as atividades sujeitas a licenciamento ambiental e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, serão licenciadas de acordo com o disposto nos Anexos desta Lei.

§ 1º Caberá ao CODEMA em trabalho conjunto com o CODEPLAN, quando necessário, analisar se a categoria de uso estará sujeita ao licenciamento ambiental no âmbito do Município, ou no âmbito federal ou estadual, tendo por base os empreendimentos e as atividades listadas na Deliberação Normativa 74/2004 do COPAM que sucedeu às Deliberações Normativas 01/ 90 e 036/ 99, e na Resolução 237/ 97 do CONAMA.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior deverá o CODEPLAN, no prazo máximo de 90 dias após a aprovação desta Lei, regulamentar os procedimentos necessários ao licenciamento para a localização das atividades e empreendimentos no âmbito do Município, com base nos dispositivos desta Lei, bem como os procedimentos para encaminhamento ao CODEMA ou órgãos estaduais e/ ou federais para o licenciamento de competência dessas esferas de governo.

Art. 25. Nas subdivisões da Zona Rural os usos permitidos serão:

I. Zona Rural de Preservação – ZRP: serão permitidos os usos compatíveis com os

0.22
СРАНИОИДЫ
0.8



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



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 providências que se fizerem necessárias.

Seção III - Da Conformidade de Uso

Art. 26. O uso do imóvel no Município de Congonhas será classificado:

- I. como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;
- II. como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;

§ 1º O “uso não conforme” será tolerado e sua licença de funcionamento renovada desde que atenda simultaneamente aos seguintes requisitos:

- I. seja comprovada sua licença para funcionamento até a data de aprovação desta Lei;
- II. não ocorra a ampliação das instalações;
- III. sejam respeitadas as normas estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes com relação às condições de instalação e de operação da atividade;
- IV. sejam cumpridas as exigências do órgão municipal competente e do CODEPLAN, ouvido ainda o CODEMA, decorrentes dos estudos prévios de impacto de vizinhança.

§ 2º O descumprimento das condições acima acarretará a cassação da licença de funcionamento da atividade e as demais sanções cabíveis.

§ 3º As instalações industriais pré-existentes, bem como Comércio Atacadista – CA 1 e CA 2, Comércio Varejista Especial – CVE 1 e CVE 2, Serviços Especiais – SE e Uso Misto Comercial e de Serviços – UCMS, definidos nos incisos do Art. 23 desta Lei, com licença de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



funcionamento vigente até a data de aprovação desta Lei, e localizados fora da ZIC na Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas, e das ZIC que ocorrerem nos demais distritos e localidades, poderão, a critério do CODEPLAN, e comprovando-se o benefício econômico e social da atividade para o município, solicitar a ampliação de suas instalações desde que sejam cumpridos os requisitos constantes dos incisos III e IV, parágrafo 1º, deste artigo.

CAPÍTULO V - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Critérios e Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 27. O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área total da construção e a área do terreno a edificar, variando em função da capacidade da infra-estrutura de saneamento básico e sistema viário, e demais condições sociais, econômicas e ambientais.

Art. 28. A Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do terreno a edificar, variando com o Coeficiente de Aproveitamento de forma a favorecer condições adequadas para a preservação ambiental, o conforto e higiene da edificação, e a paisagem urbana.

Art. 29. Afastamentos Laterais e de Fundo são as distâncias horizontais entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno a edificar, medidas perpendicularmente a estas divisas.

Art. 30. Afastamento Frontal é a distância horizontal entre a edificação e o alinhamento do terreno com a via pública de acesso, medida perpendicularmente ao alinhamento.

Art. 31. Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área não pavimentada e não construída e a área total do terreno a edificar, podendo estar também relacionada à declividade do terreno.

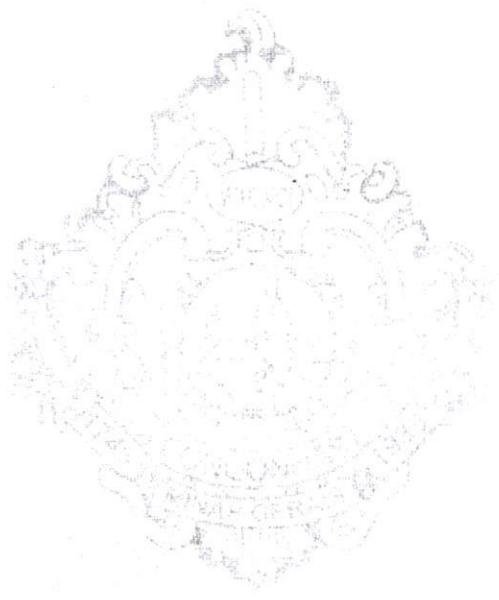
Art. 32. Os valores do Coeficiente de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação, da Taxa de Permeabilidade e dos Afastamentos Laterais, de Fundo e Frontal, para as diferentes zonas urbanas deverão atender ao disposto no Capítulo II desta Lei.

§ 1º Nas edificações de Uso Residencial 3 – UR 3, Uso Residencial Misto relacionadas ao URM 4 e URM 5 e Uso Misto Comercial e de Serviços – UMCS, conforme definido no Art. 23 desta Lei, as seguintes dependências de acesso e circulação interna, em comum, estão excluídas da área máxima de construção permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento:

- I. áreas dos estacionamentos cobertos para veículos, quando de uso comum;
- II. áreas dos vestíbulos de acesso geral das edificações;
- III. áreas das circulações horizontais e verticais em comum;
- IV. áreas das instalações de interesse comum, como reservatórios de água, casas de máquinas de elevadores, equipamentos, instalações hidráulico-sanitárias, subestações de energia elétrica, incineradores de lixo no caso de Hospitais e Centros de Saúde, e as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- relativas à segurança e às manutenções coletivas da edificação;
- V. áreas de pavimentos em pilotis caso houverem, quando de uso em comum;
 - VI. áreas de terraços sobre os últimos pavimentos, caso houverem, quando de uso em comum;
 - VII. áreas de varanda ou terraço, em unidades residenciais, desde que descobertas e iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil da unidade.

§ 2º Os pavimentos em subsolo e o pavimento térreo das edificações coletivas, quando destinados, respectivamente, a estacionamentos e aos usos de comércio e serviços e uso misto comercial e de serviços, poderão ter Taxa de Ocupação maior que as indicadas no Capítulo II desta Lei, desde que:

- I. não seja superior a 0,7 (sete décimos), em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- II. não seja superior a 0,6 (seis décimos), em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- III. o terreno a edificar esteja situado nas Zonas Comerciais;
- IV. seja respeitada a altura máxima na divisa definida no parágrafo 3º deste artigo;
- V. a área não ocupada do terreno seja gramada ou receba tratamento paisagístico, tendo em vista as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas nesta Lei;
- VI. seja respeitado o afastamento frontal mínimo estabelecido nesta Lei, bem como a faixa non aedificandi eventualmente exigida para a via pública a que o terreno for lindinho.

§ 3º Os afastamentos laterais e de fundo, além do disposto no Capítulo II desta Lei, deverão observar as seguintes condições:

- I. poderão ser dispensados no pavimento térreo e nos pavimentos em subsolo das edificações coletivas conforme o disposto no parágrafo 2º deste artigo, desde que:
 - a) a altura da edificação na divisa não seja maior que 6,00m (seis metros), medida em relação ao nível médio do terreno, no trecho edificado;
 - b) não haja vãos de iluminação e ventilação, bem como terraços, abrindo para o terreno vizinho;
- II. acima do pavimento térreo os valores mínimos dos afastamentos da edificação às divisas laterais e de fundo serão calculados, conforme o disposto no Código de Obras para áreas de iluminação e ventilação abertas;

§ 4º O afastamento mínimo calculado segundo o disposto no inciso II, do parágrafo anterior, deve ser entendido como igual para toda a edificação, do primeiro pavimento acima do térreo ao último pavimento.

§ 5º Nas edificações com apenas três pavimentos, definidos acima do nível médio do meio-fio da via pública de acesso, o valor mínimo dos afastamentos laterais e de fundo do segundo pavimento poderá ser de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 6º As paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão apresentar um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas laterais e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



fundo, sem prejuízo do disposto no inciso II do parágrafo 3º deste artigo.

§ 7º Para efeito do disposto nos incisos I e II do parágrafo 3º deste artigo, deverão ser considerados os valores mínimos dos pés-direitos dos compartimentos, estabelecidos pelo Código de Obras do Município.

§ 8º Quando estiver prevista faixa *non aedificandi* ao longo da via pública, de acesso, o afastamento frontal deverá ser considerado em relação ao novo alinhamento resultante.

§ 9º Na ocorrência de faixas *non aedificandi* relacionadas ao disposto no Código Florestal e na Lei Estadual 14.302 de 19/ 06/ 2002, bem como relacionadas a faixas de servidão de dutos e linhas de transmissão, os afastamentos frontal, laterais e de fundo, deverão ser medidos a partir da faixa *non aedificandi* estabelecida.

§ 10. Nos casos previstos nos incisos I e II do parágrafo 2º deste artigo, as Taxas de Permeabilidade exigidas no Capítulo II desta Lei, poderão ser reduzidas de 0,05 (cinco centésimos), desde que exclusivamente para atender a acessos de veículos e pedestres.

§ 11. Na parte do terreno não pavimentada, em razão da Taxa de Permeabilidade, deverão ser:

- I. mantida a vegetação existente;
- II. revegetadas as áreas porventura prejudicadas pela construção, exigindo-se pelo menos o plantio de grama;
- III. mantida a continuidade com outras áreas limítrofes, a serem preservadas ou revegetadas, conforme incisos I e II deste parágrafo, por exigência da Taxa de Permeabilidade, criando a possibilidade de formação de um corredor ecológico.

§ 12. A área resultante do Afastamento Frontal, descontadas as partes pavimentadas, integrará obrigatoriamente a área exigida pela aplicação da Taxa de Permeabilidade.

§ 13. Para efeito de verificação do cumprimento do disposto no Capítulo II desta Lei, com relação à Taxa de Permeabilidade, os projetos de edificações a serem aprovados deverão representar todas as benfeitorias a serem executadas no terreno, como pátios pavimentados, calçadas de proteção e de circulação, quadras de esporte e piscinas, devidamente cotadas e niveladas, bem como suas áreas.

§ 14. Em terrenos localizados dentro do Perímetro Urbano, que apresentem vegetação considerada de preservação permanente pelo Código Florestal, Lei Estadual 14.309 de 19/06/02, a Taxa de Permeabilidade deverá ser igual a, no mínimo, a Taxa de Ocupação definida nesta Lei, para a zona onde se situa o terreno.

Art. 33. Para efeito do disposto no art. 32 e demais disposições desta Lei, entende-se como:

- I. pavimento térreo o que tiver o piso imediatamente acima do nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- II. pavimentos em subsolo, os que tiverem o piso abaixo do nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;
- III. declividade de um terreno, a declividade média da sua linha de maior declive.

Art. 34. Os valores do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação para as subdivisões da Zona Rural deverão atender ao disposto no Capítulo II desta Lei.

Art. 35. Os estacionamentos para veículos serão obrigatórios nas edificações das Zonas Urbanas, nas seguintes proporções mínimas:

- I. 1 (uma) vaga no mínimo, para cada unidade residencial nas edificações destinadas a categorias de uso residencial;
- II. 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados), ou fração, da área útil de edificação ou parte de edificação destinada a categorias de uso comercial, prestação de serviços, industrial e institucional.

§ 1º Entende-se como área útil de uma edificação, para efeito deste artigo, a área decorrente da aplicação dos Coeficientes de Aproveitamento previstos nesta Lei.

§ 2º Nas edificações de usos diversificados deverão ser consideradas cumulativamente as proporções estabelecidas nesse artigo para os usos definidos.

§ 3º As vagas, circulações e espaços de espera dos estacionamentos de que trata este artigo deverão ainda atender ao disposto no Código de Obras do Município.

Seção II - Das Condições Complementares da Edificação

Art. 36. O terreno, para ser edificado, deverá atender ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo, no Código de Obras, e às demais condições de titularidade e regularização exigidas pelo Município de Congonhas.

§ 1º Quando o terreno a edificar estiver situado em mais de uma das zonas definidas nesta Lei, prevalecerá o disposto para a zona que corresponder à sua maior parte.

§ 2º Quando o terreno a edificar apresentar cobertura vegetal considerada relevante nos termos do Código Florestal, Lei 14.309 de 19/06/02 - Lei Florestal do Estado de Minas, deverá o CODEMA, juntamente com o órgão municipal de meio ambiente, definir os critérios para o desmatamento permitido, observando-se ainda, no que couber, as determinações do Instituto Estadual de Florestas – IEF e a manutenção de, no mínimo, 20% da cobertura vegetal.

§ 3º A área de cobertura vegetal a ser preservada conforme o disposto no parágrafo anterior deverá, obrigatoriamente, manter continuidade com outras áreas limítrofes, também consideradas de preservação, formando um corredor ecológico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Art. 37. Os projetos de edificação na Zona Urbana, além do disposto no Código de Obras, deverão apresentar um plano de movimentação de terra necessário ao assentamento da edificação e partes complementares, em se tratando de edificações de grande porte e de terrenos com faixas de declividade igual ou superior a 20%.

§ 1º O plano de movimentação de terra deverá apresentar estudos relacionados à vulnerabilidade geotécnica da área, e ser submetido a licenciamento ambiental junto aos órgãos ambientais competentes no âmbito municipal e, no que couber, no âmbito estadual.

§ 2º O plano de movimentação de terra compreenderá, no mínimo:

- I. a definição planialtimétrica dos planos de assentamento das edificações e partes complementares;
- II. a conformação de taludes de estabilização dos maciços resultantes de cortes e aterros;
- III. o plano de proteção contra a ação de águas pluviais;
- IV. a concepção de formas artificiais eventualmente necessárias para a contenção dos maciços resultantes de cortes e aterros.

§ 3º Constituem condições básicas a serem observadas nos planos de movimentação de terra a procura do máximo equilíbrio entre cortes e aterros e a garantia de segurança para os imóveis vizinhos e logradouros públicos.

§ 4º Os taludes resultantes da movimentação de terra deverão atender às seguintes condições básicas:

- I. a inclinação dos taludes em corte deverá observar um ângulo máximo de 45° (quarenta e cinco graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de corte até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 30% (trinta por cento) de declividade;
- II. a inclinação dos taludes em aterro deverá observar um ângulo máximo de 30° (trinta graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de aterro até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 30% (trinta por cento) de declividade.

§ 5º Cortes ou aterros envolvendo mais de 3,00m (três metros) de altura e/ ou terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade, ou ainda envolvendo solos considerados instáveis, deverão ser objeto de licenciamento ambiental independente da zona onde estiver localizado, observado ainda o disposto no § 1º deste artigo, podendo-se concluir, inclusive, pela necessidade de alteração do projeto.

§ 6º As linhas de “off-set” dos taludes não poderão distar menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do terreno.

Art. 38. Os estacionamentos cobertos para veículos, em edificações coletivas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



residenciais ou não, poderão se beneficiar das condições estabelecidas no § 2º do art. 32 desta Lei, desde que:

- I. respeitado o desnível máximo de 1,10m (um metro e dez centímetros) entre o nível do teto do estacionamento e o nível médio do meio-fio da via de acesso, no trecho correspondente à testada do terreno a edificar;
- II. respeitado o pé-direito mínimo conforme o disposto no Código de Obras.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso I do caput deste artigo, a soleira de entrada da edificação envolvida poderá apresentar um desnível máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso, no trecho correspondente à testada do terreno a edificar, e permitir o lançamento de uma rampa de acesso para pedestres com no máximo 10% (dez por cento) de declividade longitudinal.

Art. 39. De uma maneira geral, excetuando o caso previsto no parágrafo único do art. 38 desta Lei, as soleiras de entrada das edificações coletivas, consideradas em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso, deverão ser niveladas ou estar a uma determinada altura em relação ao nível médio do meio-fio, que permita uma rampa de acesso para pedestres com no máximo 10% (dez por cento) de declividade longitudinal.

Art. 40. Nas edificações coletivas, residenciais ou não, com mais de 4 (quatro) pavimentos habitáveis, será obrigatória a previsão de um pavimento em pilotis, considerado de uso coletivo.

§ 1º Considera-se como pavimento em pilotis o pavimento apenas estruturado, de área livre e perímetro aberto.

§ 2º No pavimento em pilotis será permitido o fechamento apenas do espaço necessário à acomodação do vestíbulo de entrada, portaria, caixas de escada, elevadores e afins.

§ 3º Quando o nível do piso do pavimento em pilotis corresponder ao da soleira de entrada da edificação deverão ser observadas as mesmas determinações para esta estabelecidas no parágrafo único do art. 38 e no art. 39 desta Lei, conforme o caso.

§ 4º O pavimento em pilotis em edificações coletivas de uso misto residencial poderá se constituir em pavimento de transição entre os pavimentos não residenciais e os residenciais.

§ 5º O pavimento em pilotis em edificações coletivas não residenciais deverá se constituir em pavimento de transição entre o pavimento térreo e os demais pavimentos.

§ 6º Nos pavimentos em pilotis deverão ser respeitados os parâmetros estabelecidos no Capítulo II desta Lei.

§ 7º Conforme definido nesta Lei, a área do pavimento em pilotis, quando de uso em comum, está excluída da área máxima de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Art. 41. A cobertura do último pavimento em edificações coletivas poderá ser aproveitada como terraço, desde que em área livre e de uso em comum dos moradores das diversas unidades previstas, quando se tratar de uso residencial multifamiliar, uso residencial misto multifamiliar, ou dos usuários, quando se tratar de uso comercial e/ ou de serviços.

§ 1º O terraço de que trata este artigo poderá ser coberto até o máximo de 60% (sessenta por cento) de sua área, desde que:

- I. seja observado um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) entre a borda do terraço e a borda da cobertura;
- II. tenha o perímetro aberto e a área livre, excetuados acessos, casas de máquinas, caixas de escada, reservatórios de água, instalações sanitárias de uso coletivo e depósito de material de limpeza, conforme o caso.

§ 2º Conforme estabelecido nesta Lei, a área do terraço de que trata este artigo poderá ser excluída da área total de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona.

§ 3º O acesso ao terraço de que trata este artigo, a partir do último pavimento, poderá ser feito através apenas de escada de uso comum.

§ 4º O projeto da cobertura do terraço deverá ser aprovado e fará parte do conjunto do projeto arquitetônico, ficando a critério do CODEPLAN recusar o projeto da cobertura se a mesma implicar em desarmonia com a tipologia do conjunto arquitetônico existente em suas vizinhanças.

Art. 42. A obrigatoriedade do uso de elevadores na circulação vertical, além de escadas, deverá obedecer ao disposto no Código de Obras do Município.

CAPÍTULO VI - DA EXIGÊNCIA DE ESTUDOS PRÉVIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 43. Atividades ou empreendimentos privados ou públicos que, a critério do órgão municipal competente e do CODEPLAN, poderão causar impactos negativos à qualidade de vida da população residente na área onde pretendem se localizar e em suas proximidades, deverão, para obterem a licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, elaborar o Estudo Prévio de Impacto de vizinhança (EIV) em conformidade com a Lei federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Art. 44. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV deverá incluir a análise de, no mínimo, as seguintes questões:

- I. adensamento populacional
- II. equipamentos urbanos e comunitários

Anderson Costa Cabido
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



- III. uso e ocupação do solo
- IV. valorização imobiliária
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público
- VI. ventilação e iluminação
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

§ 1º Deverá ser dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que deverão ficar disponíveis para consulta pública no órgão municipal competente.

§ 2º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação dos Estudos de Impacto Ambiental nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 3º Sem prejuízo da deliberação do CODEPLAN a respeito, principalmente considerando casos omissos, Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos que dependerão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

CAPÍTULO VII - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 45. Constituem infrações a esta Lei:

- I. o desrespeito às limitações de uso do solo de que trata o Capítulo IV e o Anexo II desta Lei;
- II. o não cumprimento dos parâmetros de ocupação do solo tratados no Capítulo II e no Capítulo V desta Lei;
- III. o desrespeito às demais condições complementares da edificação de que trata o Capítulo V desta Lei;
- IV. o desrespeito ao disposto para as Áreas de Diretrizes Especiais – ADE do Capítulo III desta Lei;
- V. o desrespeito às determinações dos processos de licenciamento ambiental exigidos nesta Lei;
- VI. o desrespeito às determinações do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança exigido nesta Lei.

§ 1º As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas aos incisos II, III e V deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras e/ou na Lei de Parcelamento do Solo do Município, serão objeto de legislação complementar específica a ser elaborada no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de aprovação desta Lei.

§ 2º As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



infrações relativas ao inciso I deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras e/ ou Código de Posturas do Município, serão objeto de legislação complementar específica, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de aprovação desta Lei.

§ 3º As penalidades para as infrações relativas ao inciso IV deste artigo serão caracterizadas nos decretos de regulamentação e legislação complementar decorrentes dos projetos específicos para cada Área de Diretrizes Especiais – ADE.

§ 4º Sem prejuízo das penalidades de que trata o § 1º deste artigo, as infrações relativas ao inciso V estarão sujeitas, no que couber, ao disposto na legislação ambiental no âmbito estadual e federal.

§ 5º As penalidades para as infrações relativas ao inciso VI deste artigo serão caracterizadas nos decretos de regulamentação e legislação complementar específica, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de aprovação desta Lei.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. Todos os projetos de edificação em Congonhas, bem como de quaisquer benfeitorias que impliquem em alteração do sítio natural, seja na Zona Urbana, seja na Zona Rural, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, através do órgão municipal competente e do CODEPLAN, observadas a legislação ambiental vigente, as determinações desta Lei, da Lei Municipal 2.457 de 06/01/2004 que dispõe sobre as normas e diretrizes de uso e ocupação do solo nas Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Obras, Código de Posturas e demais leis municipais, quando couber.

§ 1º Conforme definido nesta Lei, as atividades e empreendimentos considerados poluentes ou, sob qualquer forma, capazes de causar degradação do meio ambiente, deverão ser submetidos a licenciamento ambiental, na forma da legislação ambiental no âmbito federal, estadual e, no que couber, no âmbito municipal.

§ 2º Conforme disposto nesta Lei, as atividades que poderão causar impactos negativos à qualidade de vida da população residente na área onde pretendem se localizar e em suas proximidades, deverão, para obterem a licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, elaborar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, em conformidade com a Lei Federal 10.257/01.

Art. 47. A Prefeitura, tendo em vista as constantes inundações causadas pelo Rio Maranhão e Ribeirão Santo Antônio, dentro do perímetro urbano do Distrito Sede de Congonhas no período de chuvas, deverá empreender, com a urgência necessária, ações no sentido da realização de trabalho conjunto com os demais municípios integrantes da Bacia do Paraopeba à montante da cidade, e com os órgãos estaduais e federais responsáveis pela preservação dos recursos hídricos, para sanar os problemas causados pelas constantes inundações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Art. 48. A Prefeitura, tendo em vista as ações necessárias à aplicação e à fiscalização desta Lei e demais leis urbanísticas, e à necessidade de se ter uma planta cadastral atualizada para a implementação dessas ações, deverá proceder à elaboração de uma base cadastral para o município, na amplitude de cada núcleo urbano existente, a ser implantada a partir de um sistema cadastral informatizado, alfanumérico e geo-referenciado, passível de atualizações sistemáticas, de forma a se constituir em um instrumento essencial de apoio ao planejamento urbano e ao desenvolvimento municipal.

Parágrafo único. Para o cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura deverá criar espaço institucional específico para a gestão do sistema cadastral, com recursos humanos, materiais e financeiros necessários a esta gestão, podendo para tanto celebrar convênios, assinar contratos e negociar parcerias com entidades públicas e privadas.

Art. 49. Na Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU deverá constar a indicação da Zona Urbana ou Área de Diretrizes Especiais onde o imóvel estiver localizado.

Art. 50. As modificações das disposições desta Lei dependerão de Lei Municipal.

Art. 51. A Prefeitura deverá fornecer ao público, mediante taxa a ser fixada, cópias impressas desta Lei e de seus Anexos.

Art. 52. A Prefeitura fornecerá aos interessados, nos processos para aprovação de projetos de edificações, as informações básicas necessárias ao cumprimento desta Lei.

Art. 53. Nos processos de licenciamento de empreendimentos de que trata o art. 24 desta Lei, que implicarem em modificação do uso atual do solo nas sub-bacias hidrográficas do território municipal, deverá o CODEPLAN, junto com o órgão municipal de meio ambiente e o CODEMA, considerar os riscos de alteração da classificação oficial dos cursos d' água superficiais e, os riscos ambientais para o território municipal.

§ 1º A classificação oficial mencionada no caput deste artigo é a definida na Deliberação Normativa do COPAM relativa ao enquadramento dos cursos d' água da Bacia do Rio Paraopeba.

§ 2º Na hipótese de verificação de riscos efetivos de alteração da classe dos cursos d' água superficiais, e riscos ambientais para o território municipal, decorrentes da implantação de empreendimentos, deverá o CODEPLAN, junto com o órgão municipal de meio ambiente e o CODEMA, indicar as medidas de saneamento ambiental que se fizerem necessárias ou concluir pela inviabilidade do empreendimento, ouvindo ainda, no que couber, o órgão estadual de meio ambiente.

§ 3º O desrespeito às medidas de saneamento ambiental, em conformidade com o disposto no § 2º deste artigo, enquadra o empreendimento em situação de infração definida no inciso V do art. 45 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Art. 54. As habitações multifamiliares, além do estabelecido nesta Lei, deverão atender também ao estabelecido na legislação federal, que dispõe sobre condomínios em edificações.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 56. Revogam-se as disposições em contrário.

Congonhas, 21 de junho de 2006.

[Handwritten signature of Anderson Costa Cabido]
ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

