



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

Altera o Anexo III – mapa de zoneamento do Distrito sede de Congonhas, mapas de zoneamento do Pires, área do aterro sanitário, Distrito do Alto Maranhão e Distrito de Lobo Leite e as categorias de uso da Lei n.º 2.624, de 21 junho de 2006, anteriormente alterado pela Lei n.º 3.774, de 18 de agosto de 2018, que 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 sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica alterado o art. 6º da Lei nº 2.624/2006:

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

I. ....

XII A- Zona de Interesse Industrial e Comercial 2 – ZIC 2: compreende a região do Aterro Sanitário e seu entorno, com áreas a serem ocupadas com baixa e média densidade de ocupação, com lotes de área mínima de 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), testada mínima de 20m (vinte metros) e edificações com até 02 (dois) pavimentos, destinadas aos usos também residencial, institucional e de prestação de serviços, cujos parâmetros para a ocupação do solo constam no quadro I, abaixo:

QUADRO I – ZIC 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%

**Art. 2º** Fica alterado o art. 10 da Lei nº 2.624/2006:

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

I. ....

*Jose de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

III. Zona de Interesse Industrial e Comercial – ZIC – áreas a serem ocupadas com média densidade, lotes com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), testada mínima de 20m (vinte metros), edificações com até 02 (dois) pavimentos, cujos parâmetros para a ocupação do solo constam no quadro I, abaixo:

**Parâmetros de Ocupação do Solo - ZIC**

Taxa de ocupação máxima - 60%

Coefficiente 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%

VII. Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3 – áreas não parceladas dentro do perímetro urbano, limítrofes aos loteamentos existentes e percorridas por caminhos secundários. 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 12 (doze) 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.

**Art. 3º** Fica alterado o Anexo III- Mapa de Zoneamento do Distrito Sede de Congonhas da Lei nº 2.624/2006, para ZUR1- Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 a:

I- ZEIS1- Zona de Especial de Interesse Social 1, zoneamento compreendido no Chacreamento Chácaras do Profeta;

II- ZIC2- Zona Industrial e Comercial 2, zoneamento compreendido entre o Aterro Sanitário controlado e os bairros Vila Nereu e Jardim Bela Vista.

**Art. 4º** Fica alterado o Anexo III- Mapa de Zoneamento do Distrito Sede de Congonhas da Lei nº 2.624/2006, para ZC2- Zona Comercial 2:

I- ZUR2- Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2, zoneamento compreendido no Loteamento Santa Rosa próximo a faixa de domínio da Rodovia BR040;

II- ZEU2- Zona de Expansão Urbana 2, zoneamento compreendido após o Loteamento Santa Rosa no sentido norte;

*José de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

III- ZEP4- Zona Especial de Projeto 4, zoneamento compreendido as margens da Rodovia BR040 na altura do Km605 até o Km607, próximo ao Loteamento Santa Rosa.

**Art. 5º** Fica alterado o Anexo III da Lei nº 2.624/2006, para ZEU1- Zona de Expansão Urbana 1 do Distrito do Alto Maranhão a:

IV- ZEU3- Zona de Expansão Urbana 3, zoneamento compreendido no Distrito do Alto Maranhão;

**Art. 6º** Fica alterado o Anexo III da Lei nº 2.624/2006, para ZEP1- Zona Especial de Projeto 1 do Distrito de Lobo Leite a:

ZUR1- Zona Urbana Preferencialmente Residencial 1, zoneamento do loteamento Parque Londres localizado no Distrito de Lobo Leite;

**Art. 7º** Integram a presente Lei o Anexo I- Mapa de Zoneamento do Distrito Sede de Congonhas, o Anexo II- Mapa de Zoneamento do Pires, Anexo III- Mapa de Zoneamento da área compreendida entre o Aterro Sanitário Controlado, Bairro Bela Vista, Vila Nereu, Distrito do Alto Maranhão e o Anexo IV- Mapa de Zoneamento do Distrito de Lobo Leite, o Anexo V- Categorias de Uso e o Anexo VI- Descrição dos Perímetros Urbanos.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Congonhas, 6 de outubro de 2020.

  
**JOSÉ DE FREITAS CORDEIRO**  
Prefeito de Congonhas

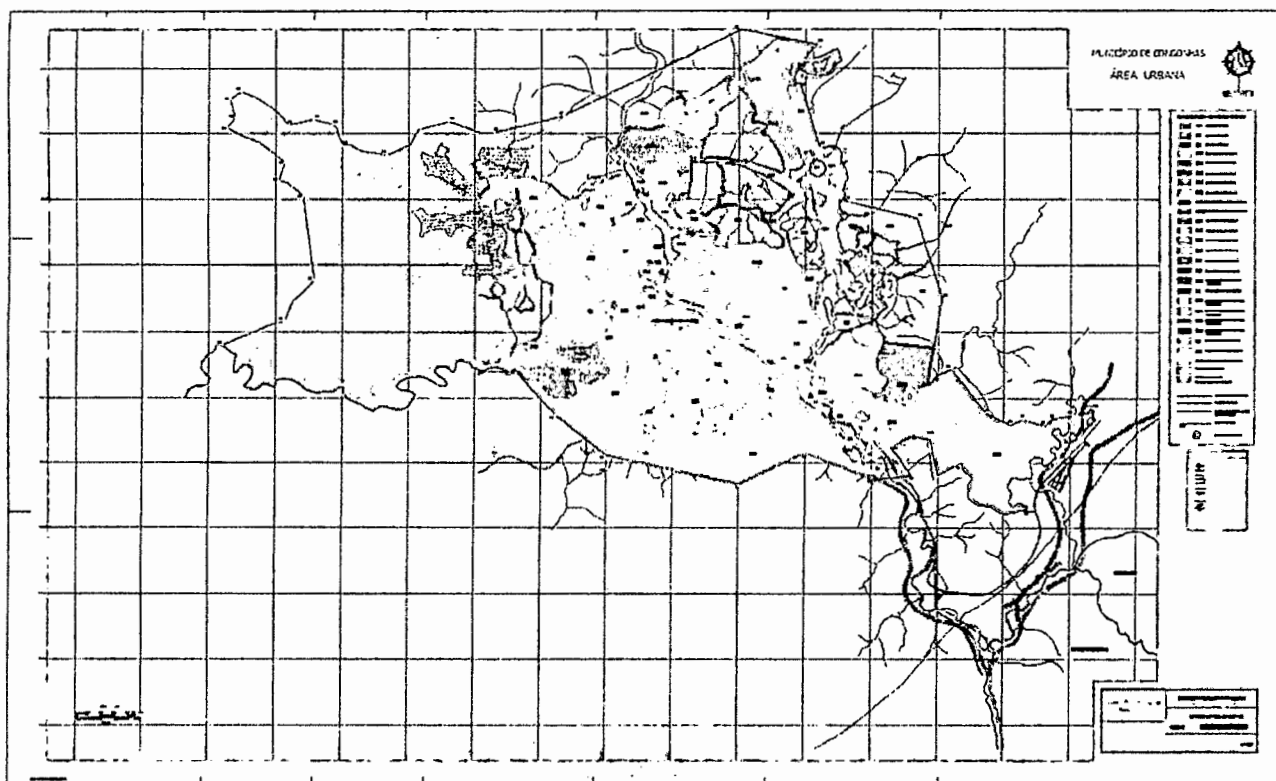


**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

**ANEXO I**

**MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO SEDE DE CONGONHAS**



*José de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



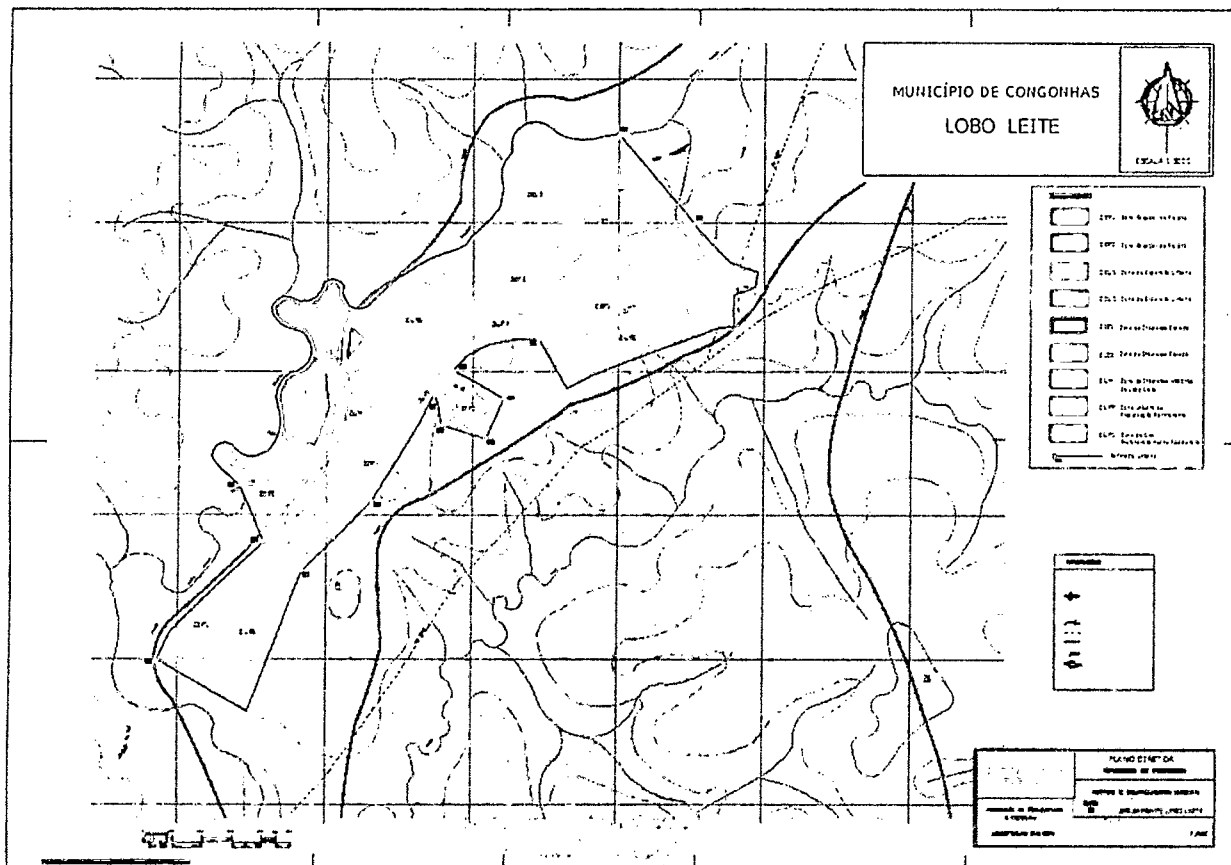




**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

**ANEXO IV - MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO DE LOBO LEITE**



*José de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

**ANEXO V**

**CATEGORIAS DE USO**

**Zona Urbana do Distrito Sede de Congonhas – ZUR Congonhas**

Usos Zona s	UR1	UR2	UM1	UM2	CV1	CV2	CV3	CV1	CV2	CA1	CA2	PS1	PS2	PS3	PS4	SE1	SE2	UMCS	UIC1	UIC2	UIND1	UIND2
ZUR1	X	X	X	X	X	X						X	X						X			
ZUR2	X	X	X	X	X	X						X	X						X			
ZUR3	X		X		X							X							X			
ZUR4	X		X		X							X							X			
ZEI S1	X	X	X	X	X	X						X	X						X			
ZEI SII	X	X	X	X	X	X						X	X						X			
ZC1	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X		X				X		
ZC2	X	X	X	X			X	X		X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	
ZC3	X	X	X	X	X	X	X	X		X				X	X(1)	X		X	X	X	X	
ZIC								X		X	X				X	X	X	X	X	X	X	
ZIC2		X		X				X		X	X				X	X	X	X	X	X	X	
ZIE1																			X	X		
ZIE2																			X	X		
ZEI ND										X	X						X				X	X

(1) Não será permitida a instalação de cemitério, crematório e similares.

*José de Freitas Cordão*  
Prefeito Municipal de Congonhas





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

**Zona Urbana e Especial da localidade de Pires - ZUE Pires**

Uso s Zon as	U R1	U R2	U M1	U M2	C V1	C V2	C V3	CV E1	CV E2	C A1	C A2	P S1	P S2	P S3	P S4	S E 1	S E 2	UM CS	UI C1	UI C2	UI ND 1	UI ND 2
ZU R1		X		X			X							X						X		
ZU R2	X		X			X							X							X		
ZIC							X		X		X				X		X			X	X	

*José de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
**CIDADE DOS PROFETAS**

LEI N.º 3.947, DE 6 DE OUTUBRO DE 2020.

**ANEXO VI - DESCRIÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS**

**Descrição do Perímetro Urbano da Zona Urbana Especial da localidade de Pires**

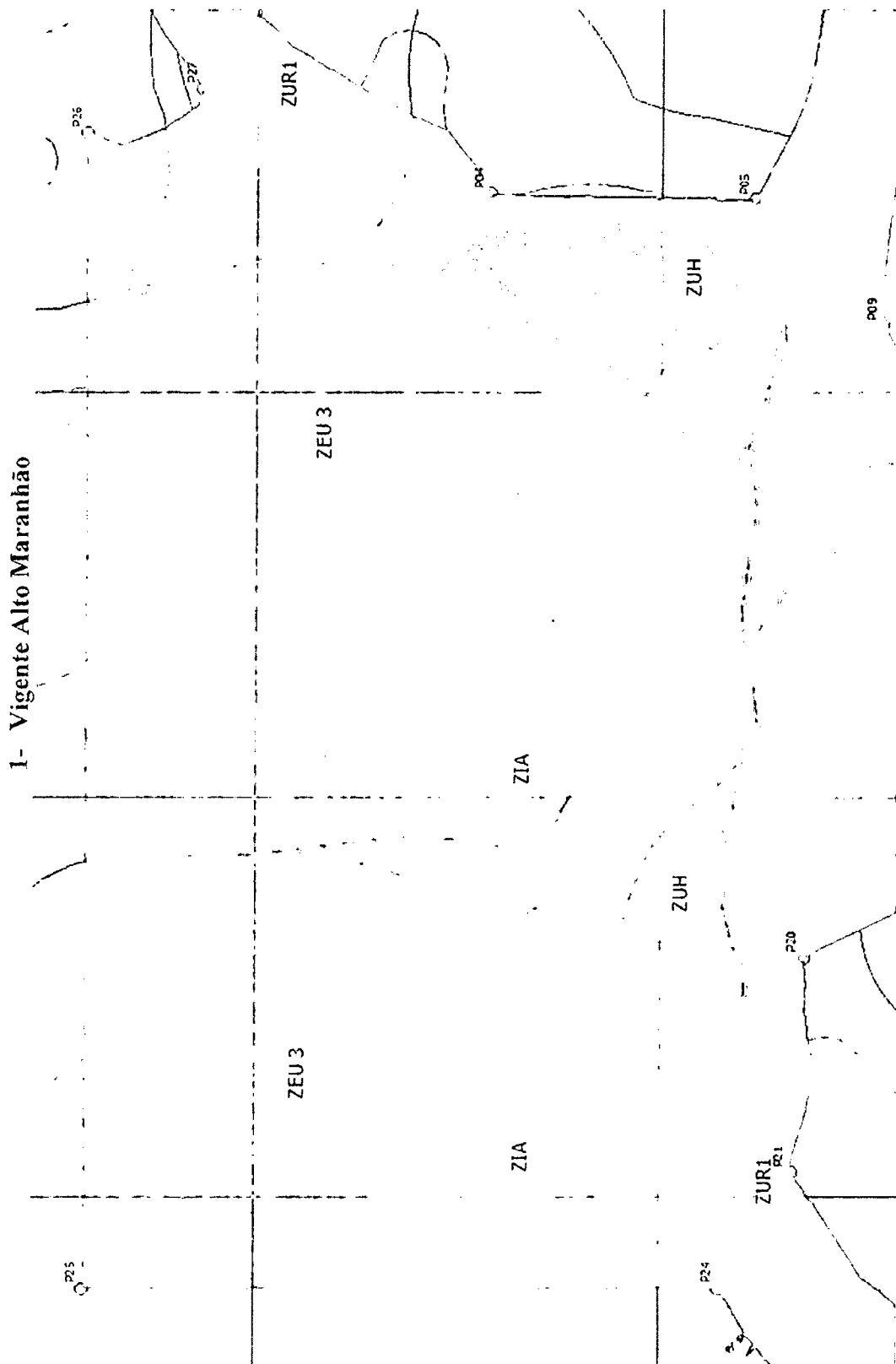
O perímetro urbano da Zona Urbana Especial da localidade de Pires é definido pela poligonal descrita a seguir:

Começa no ponto **01** de coordenadas 620452.994 e 7739824.798, seguindo daí pelo Córrego da Panciana na divisa do Município de Congonhas com Ouro Preto, até o ponto **02** de coordenadas 621596.617 e 7739198.769. Daí continua pela divisa do Município de Congonhas com Ouro Preto na direção sul até o ponto **03** de coordenadas 621993.190 e 7738483.906, seguindo daí em linha reta, na direção sudoeste, até o ponto **04** de coordenadas 620896.681 e 7738197.455 situado na rodovia BR 040. Daí segue paralelamente a rodovia nas direções sudeste, até o ponto **05** de coordenadas 621029.795 e 7737894.293, seguindo daí em linha reta, na direção oeste até o ponto **06** de coordenadas 620292.923 e 7737899.705. Daí segue pela faixa de domínio da linha férrea, na direção nordeste, até o ponto **07** de coordenadas 620642.314 e 7738537.255, seguindo daí em linha reta, na direção noroeste, até o ponto **08** de coordenadas 620380.709 e 7738669.136. Daí segue na direção oeste, até o ponto **09** de coordenadas 620057.703 e 7738648.477, seguindo daí na direção norte, até o ponto **10** de coordenadas 620021.723 e 7738927.691. Daí segue na direção noroeste, até o ponto **11** de coordenadas 619680.259 e 7739116.410, seguindo daí na direção noroeste, até o ponto **12** de coordenadas 619461.397 e 7739495.869. Daí segue em linha reta, na direção norte, até o ponto **13** de coordenadas 619461.397 e 7739859.181, seguindo daí pelo Córrego da Panciana na divisa do Município de Congonhas com Ouro Preto, até o ponto 01, fechando o Perímetro Urbano.

*José de Freitas Cordóvão*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

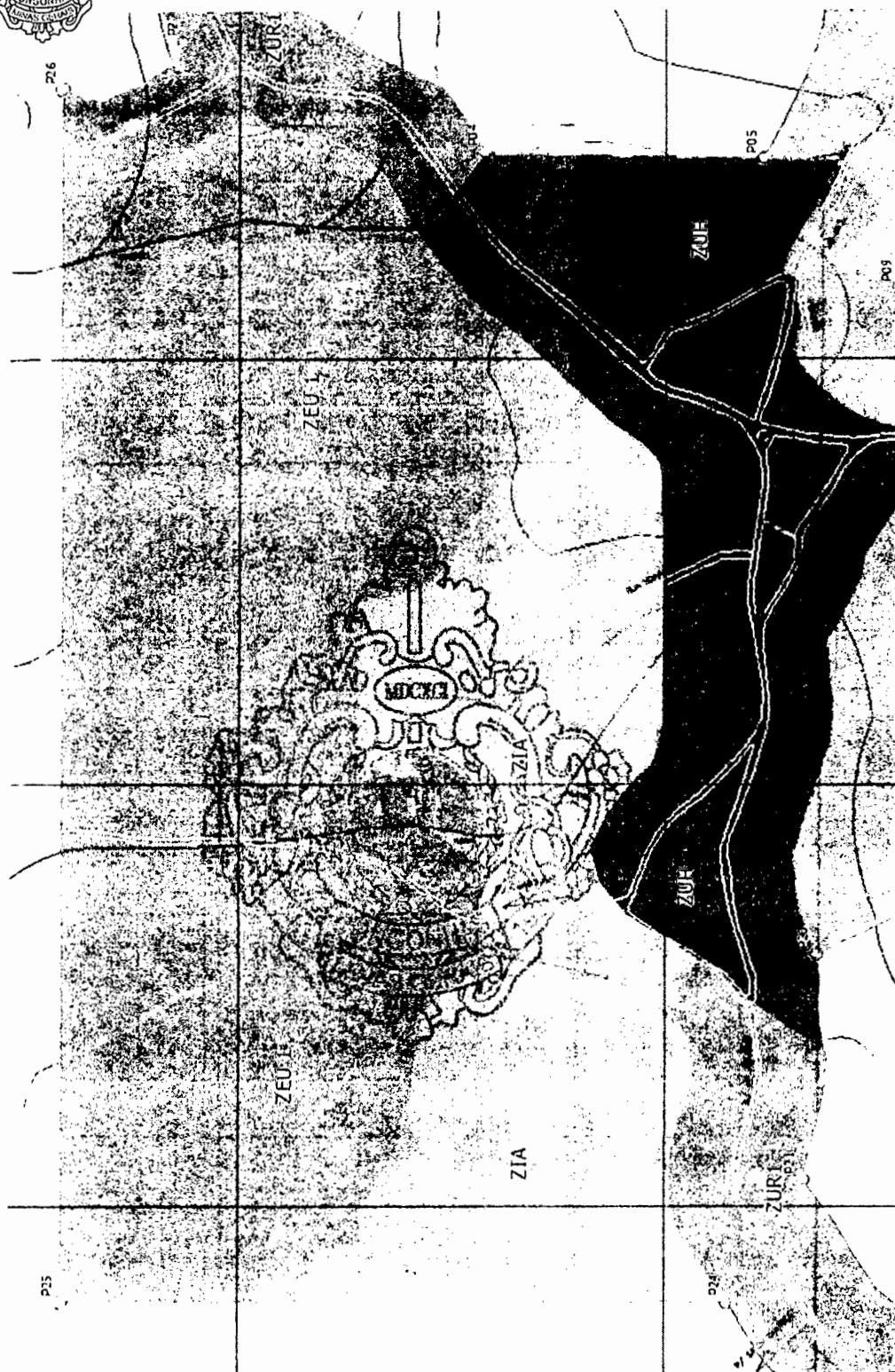


*José de Freitas Cordão*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

1- Alteração proposta Alto Maranhão

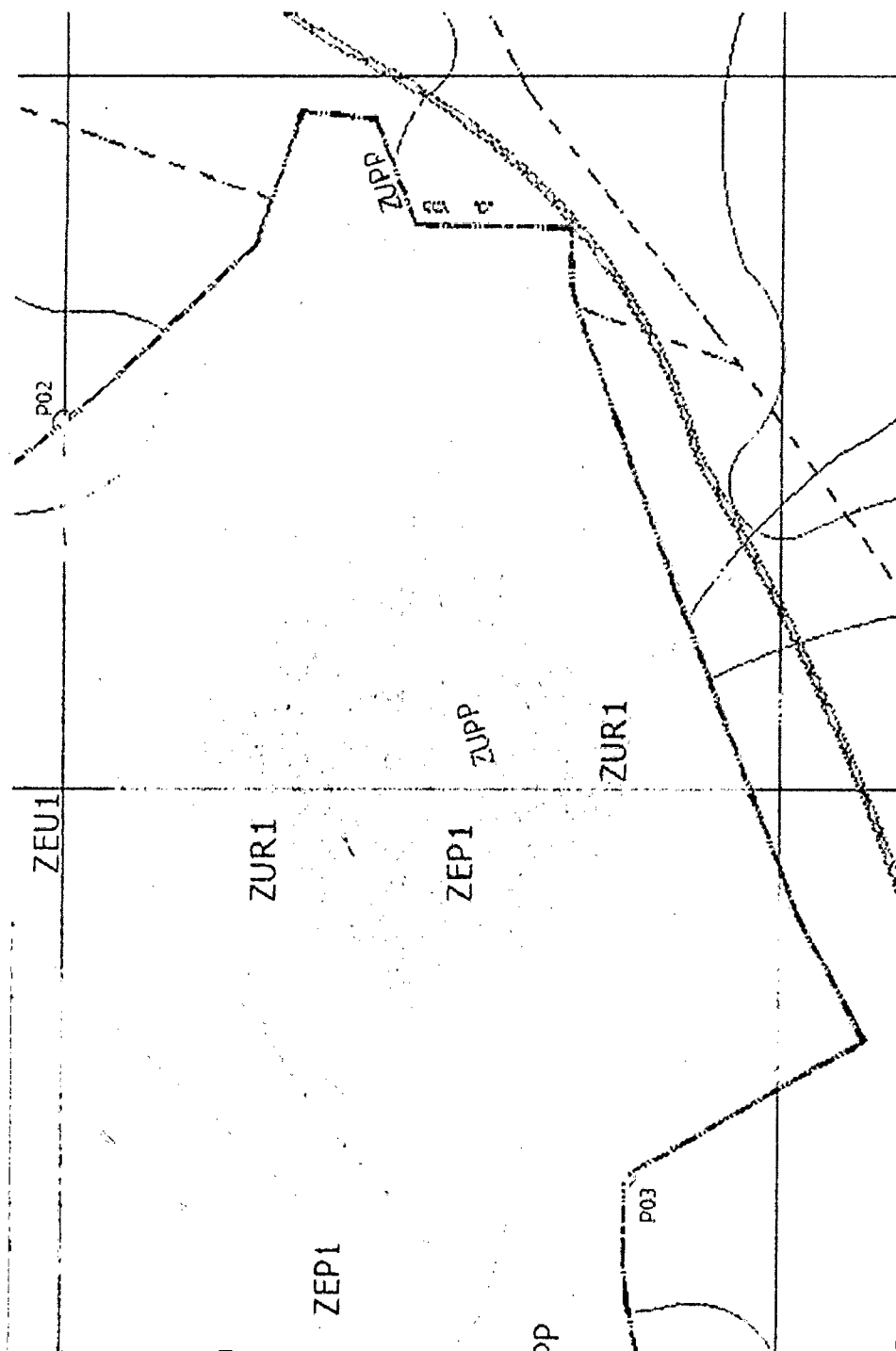


*José de Freitas Cordova*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

2- Vigente Lobo Leite

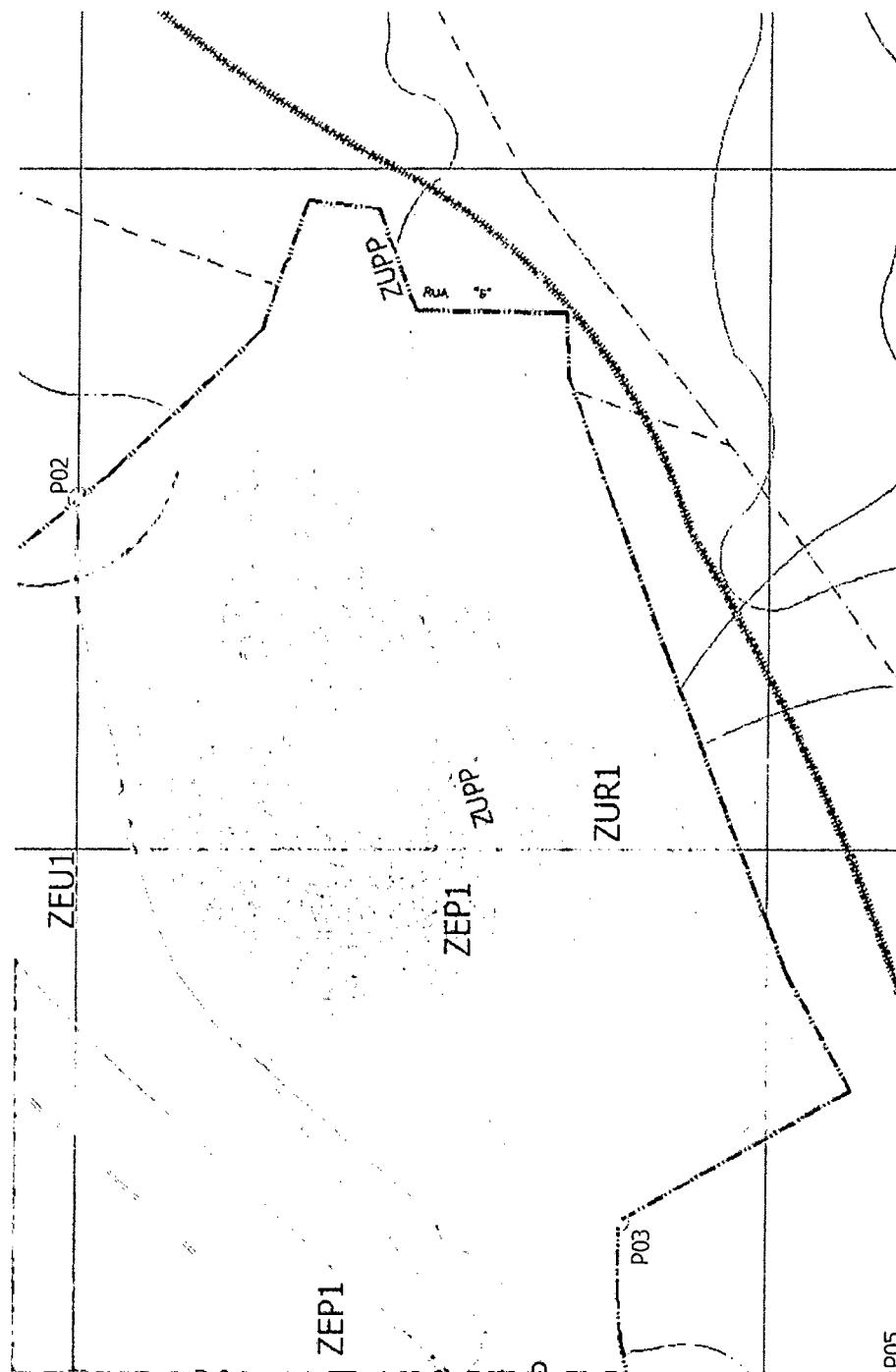


*José de Freitas Cordão*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

**2- Alteração proposta Lobo Leite**

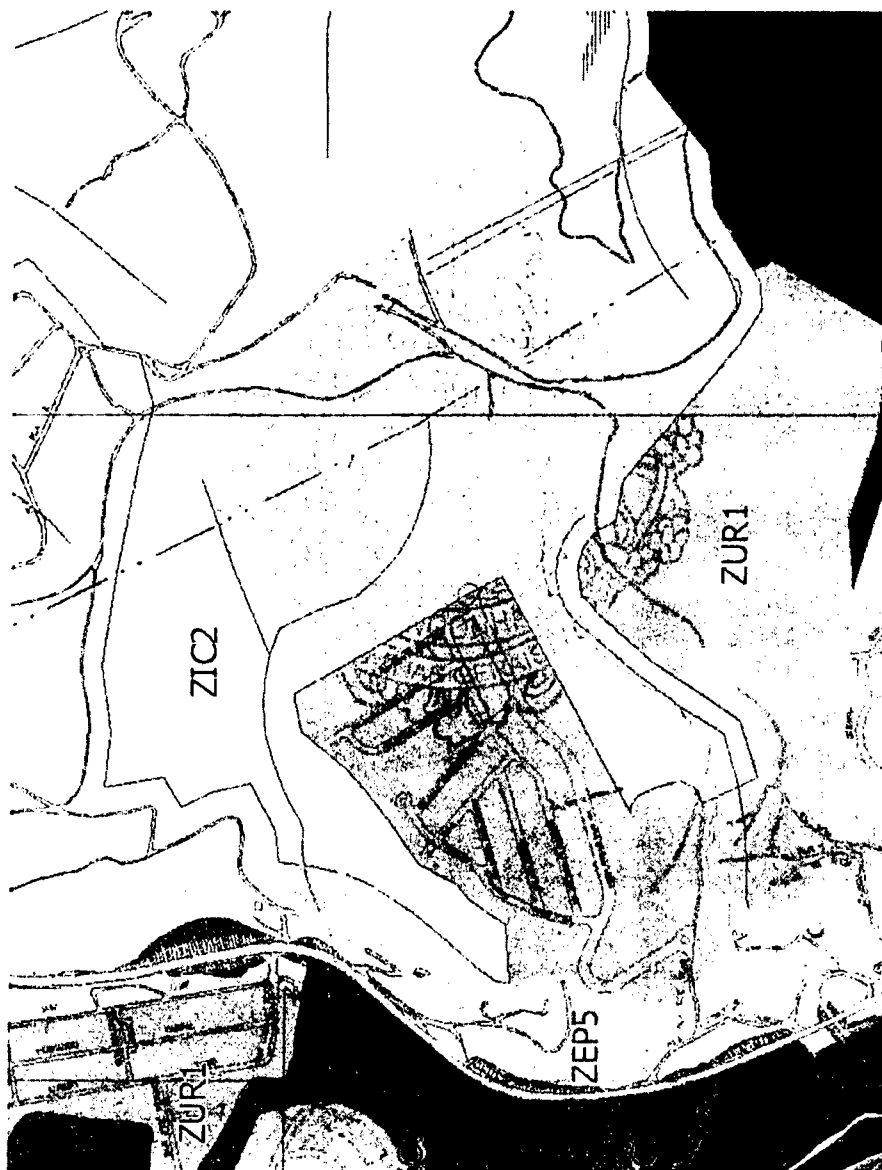


*José de Freitas Cordeiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

**3- Vigente Congonhas- próximo ao Aterro Sanitário**

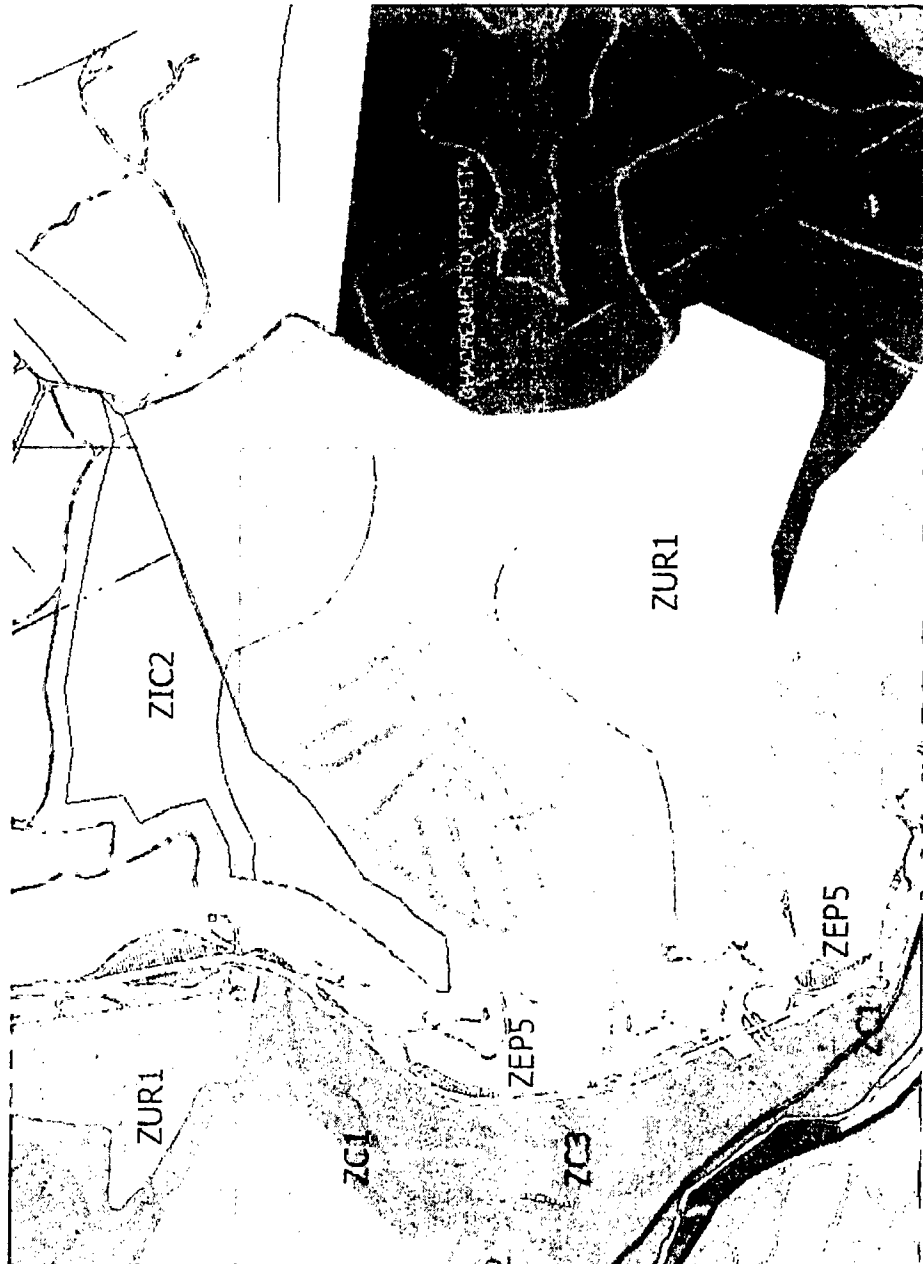


*José de Fretas Cordoira*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

**3- Proposta Congonhas- próximo ao Aterro Sanitário**

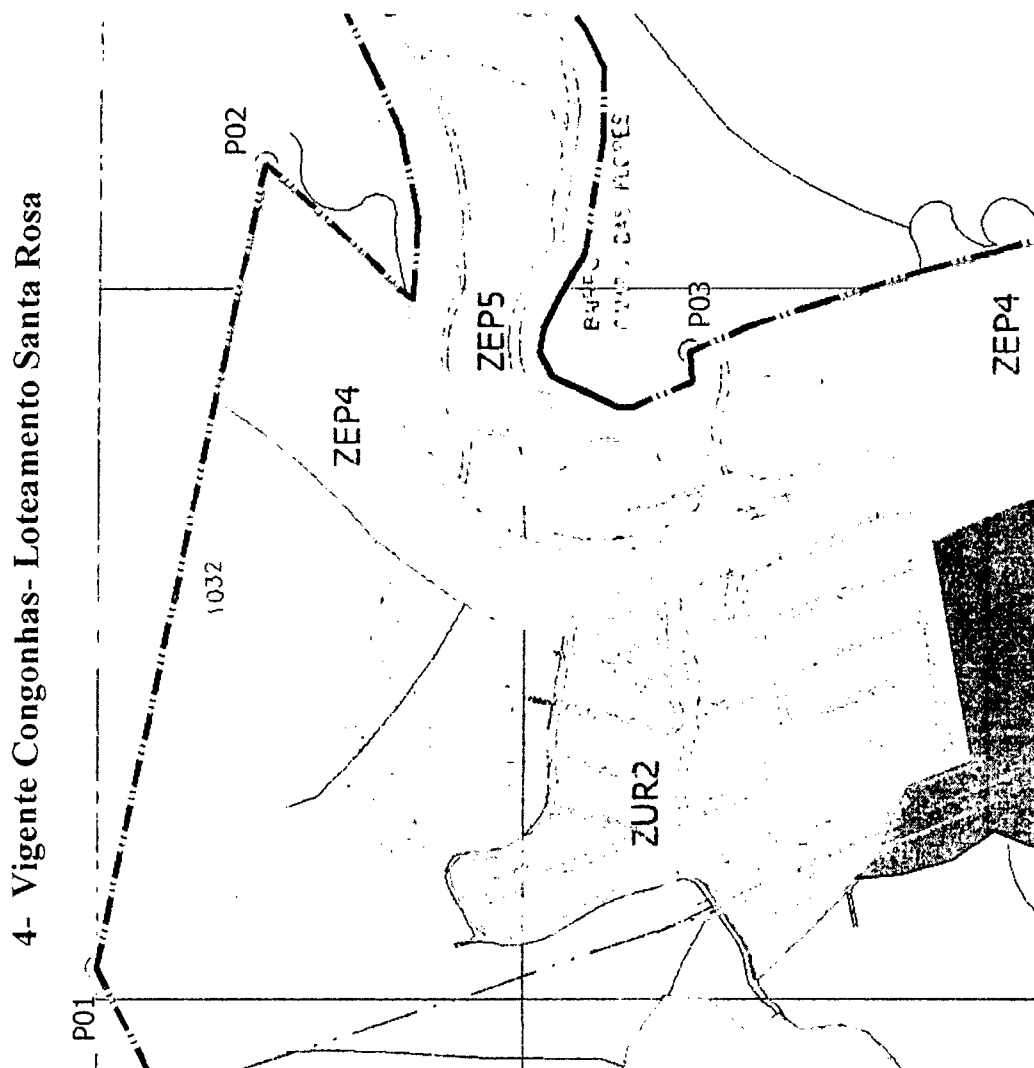


*José de Freitas Cordão*  
Prefeito Municipal de Congonhas





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

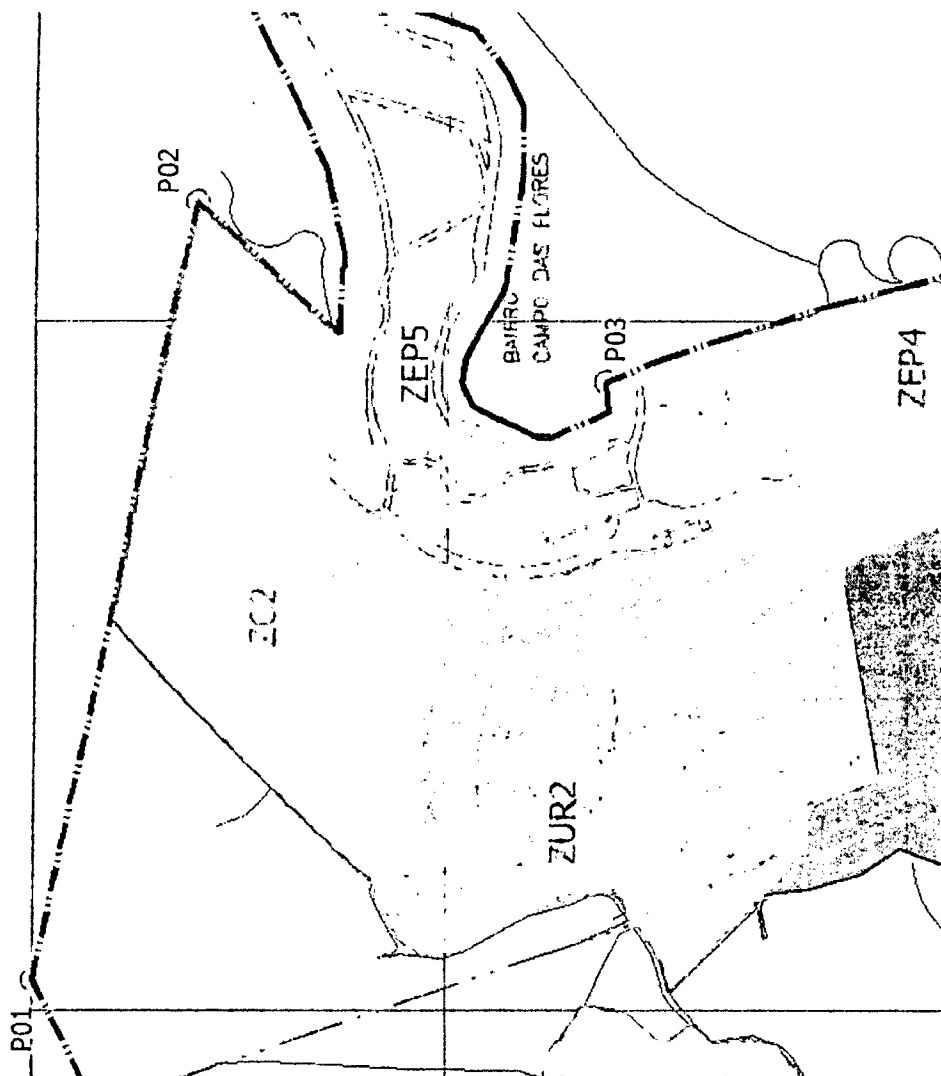


*José de Freitas Cordiro*  
Prefeito Municipal de Congonhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

**4- Proposta Congonhas- Loteamento Santa Rosa**



*José de Freitas Cordato*  
Prefeito Municipal de Congonhas