



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 1.500m² (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.

*José da 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 1.000m² (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% |
| 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% |

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 ZURI- 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.

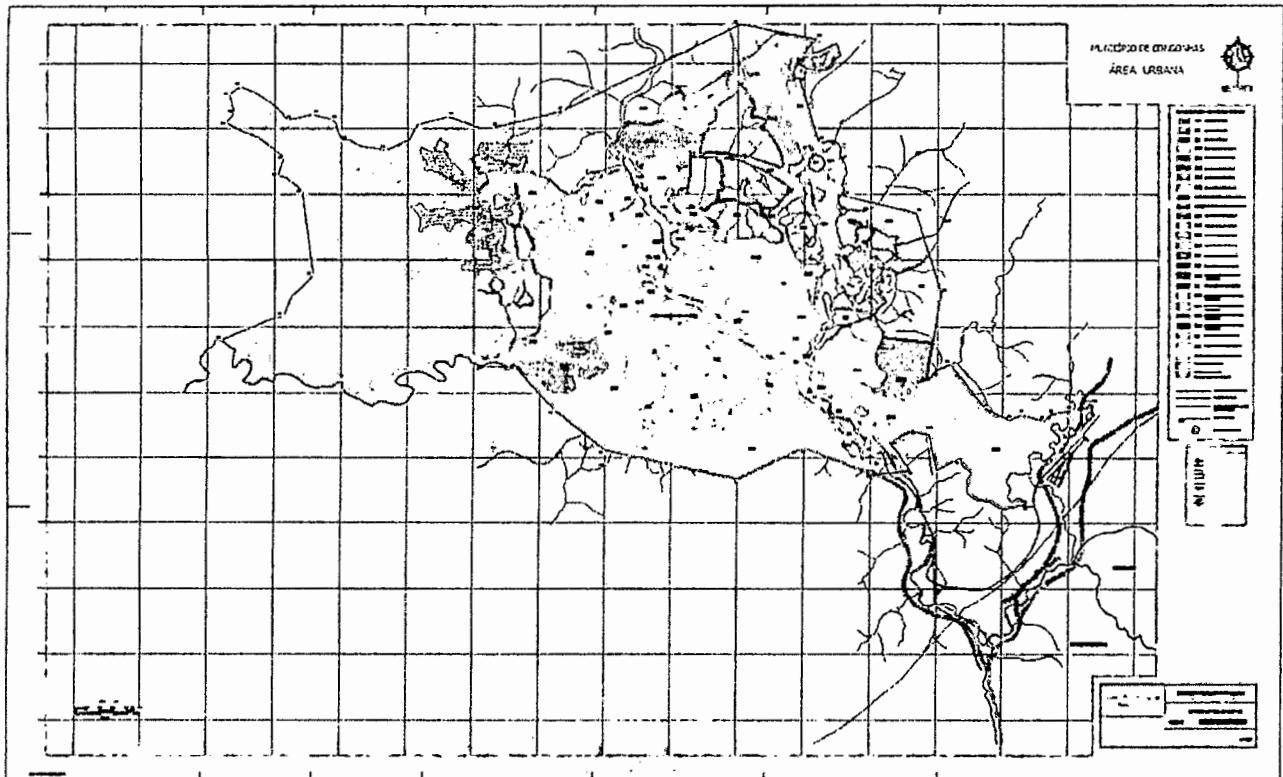
JOSÉ DE FREITAS CORDEIRO
Prefeito de Congonhas



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



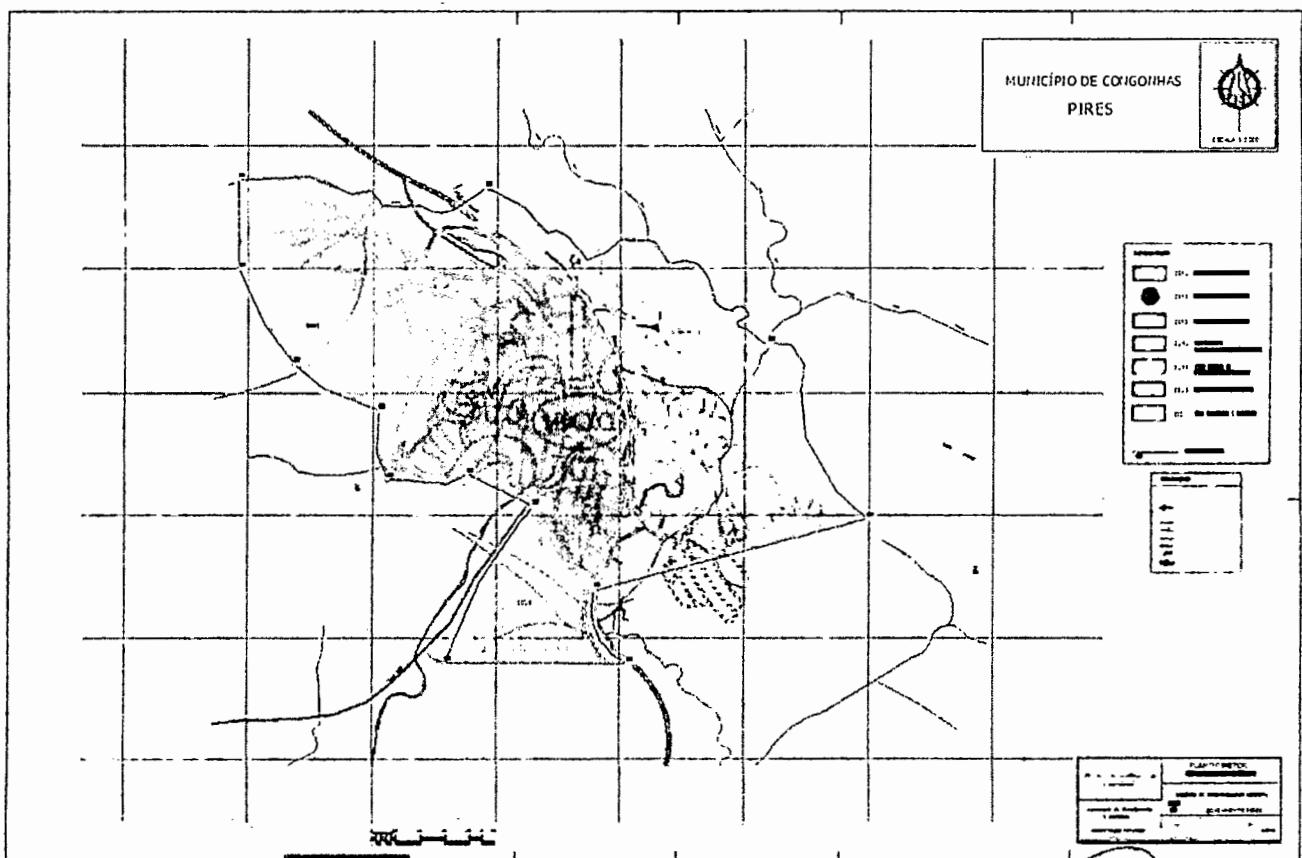
*José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

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

ANEXO II
MAPA DE ZONEAMENTO DO PIRES



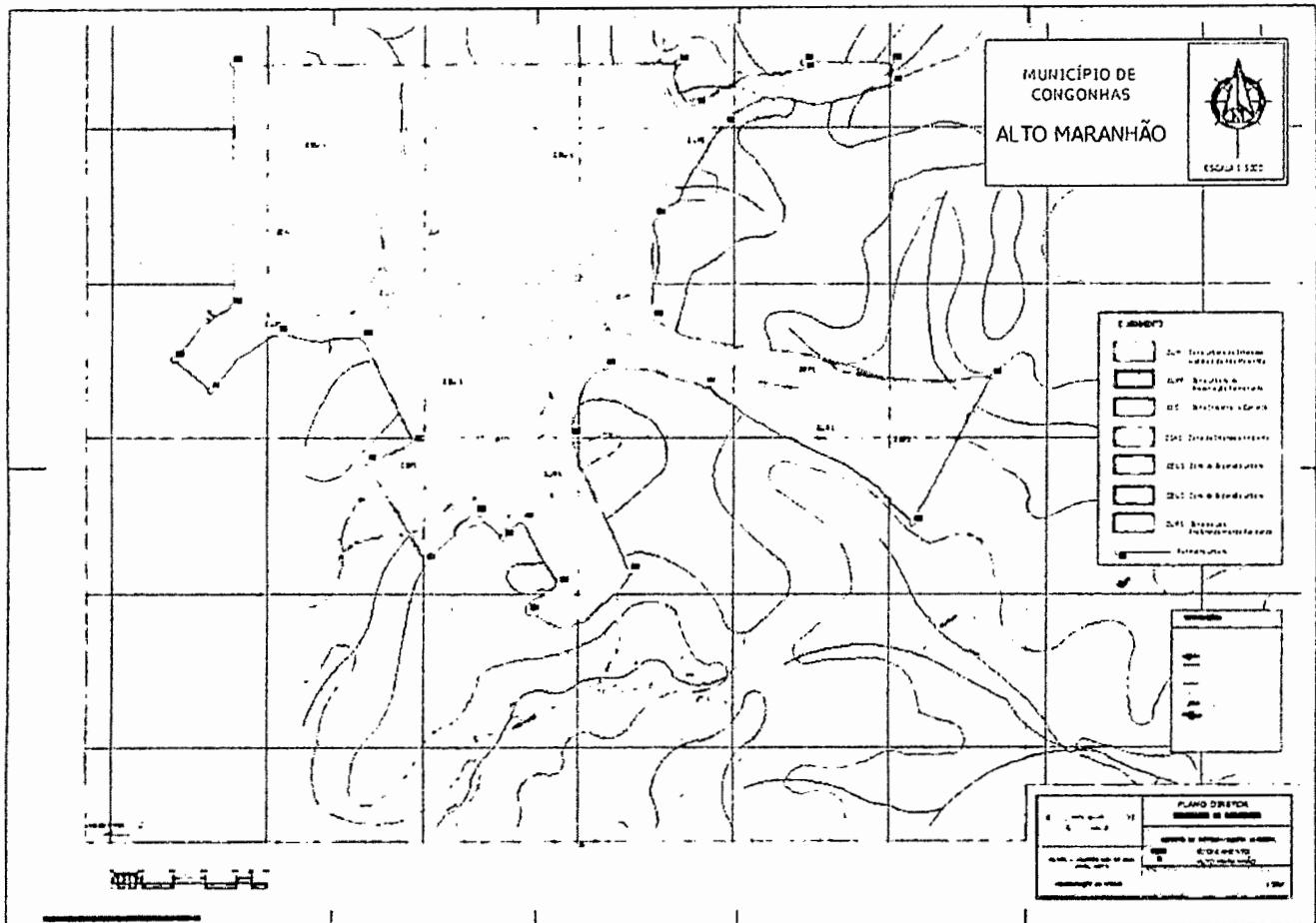
José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

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

ANEXO III
MAPA DE ZONEAMENTO DO DISTRITO DO ALTO MARANHÃO



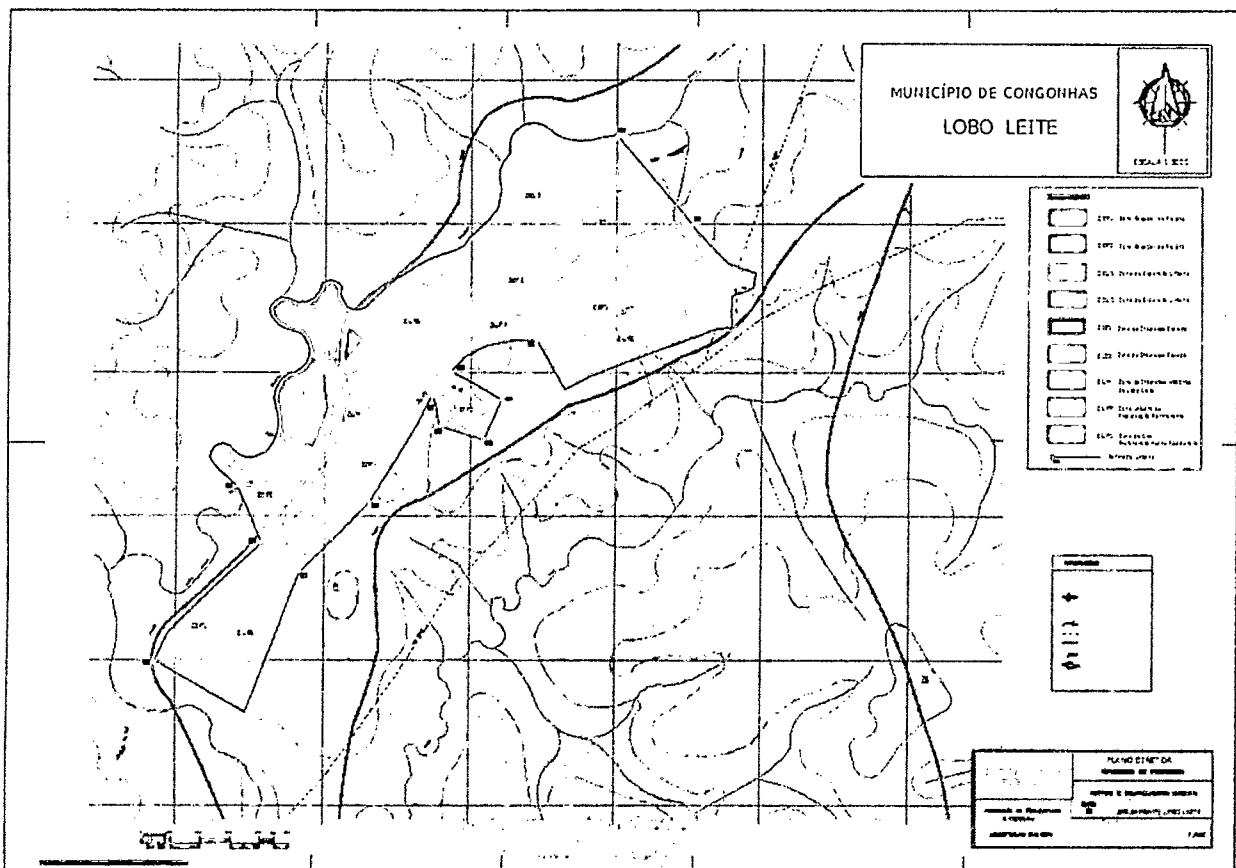
*José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas*



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 Zonas	URI	U R 2	U M1	U M2	C V1	C V2	C V3	C VE 1	C VE 2	C A1	C A2	PS1	PS 2	PS3	PS 4	S E1	S E2	UM CS	UICI	UI C2	UI ND 1	UI ND 2
ZUR 1	X	X	X	X	X	X						X	X							X		
ZUR 2	X	X	X	X	X	X						X	X							X		
ZUR 3	X		X		X							X								X		
ZUR 4	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	X	
ZC3	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X(1)	X	X	X	X	X	X	X	
ZIC							X	X	X					X	X	X	X	X	X	X	X	
ZIC 2		X		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 Cordeiro
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 M ²	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 CI	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 Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



José de Freitas Cardoso
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

1- Alteração proposta Alto Maranhão

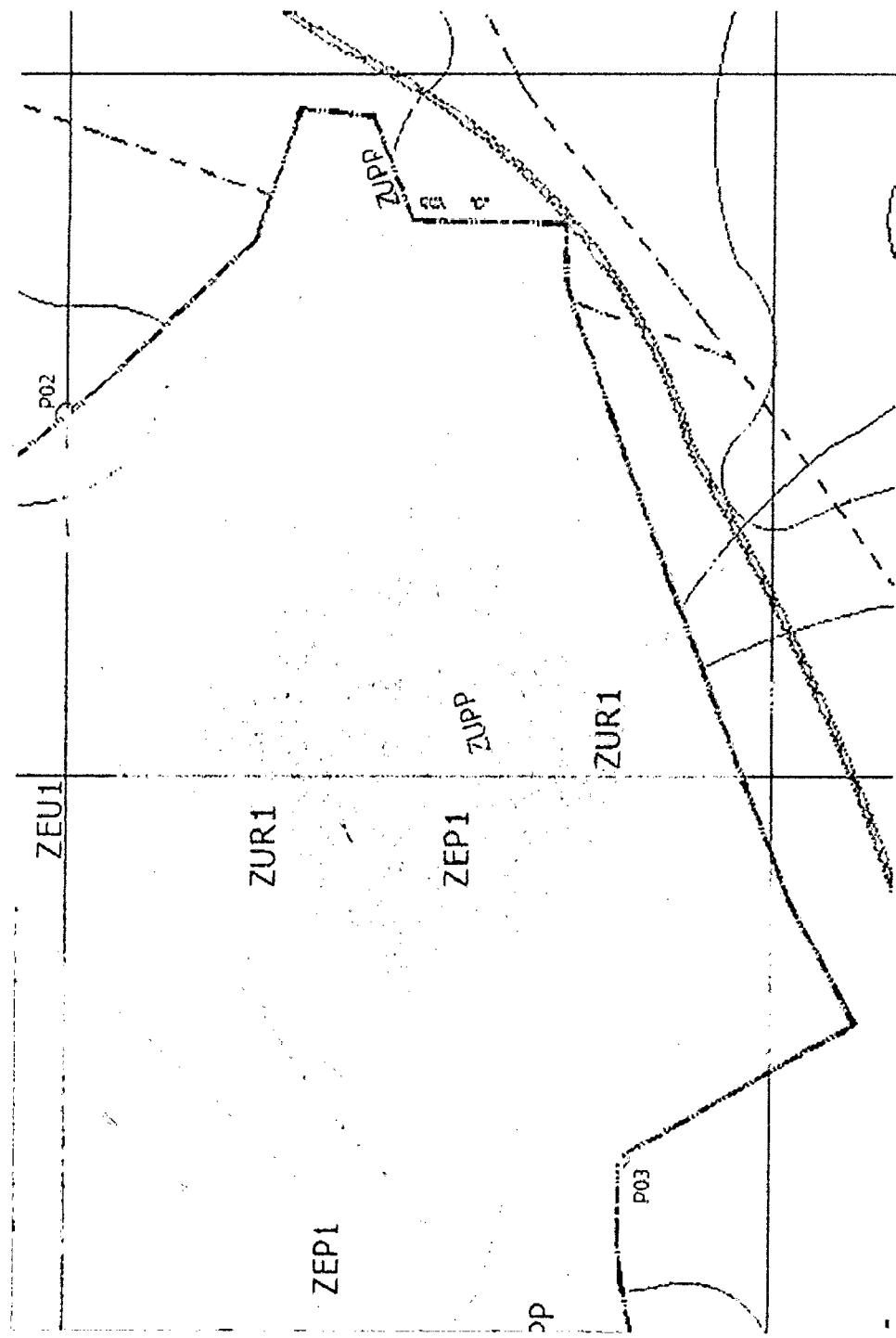


José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

2- Vigente Lobo Leite

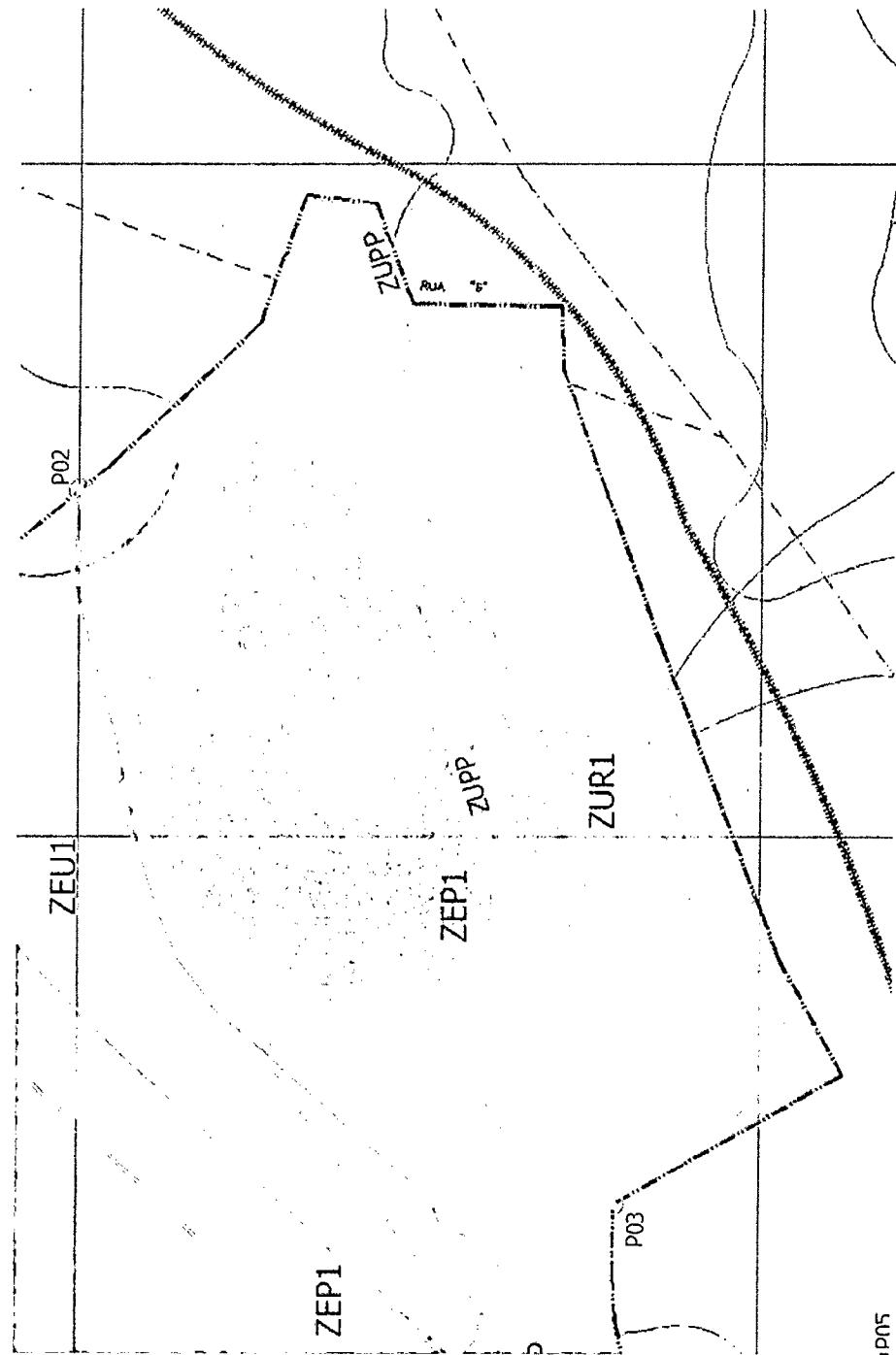


*José de Freitas Cardoso
Prefeito Municipal de Congonhas*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

2- Alteração proposta Lobo Leite

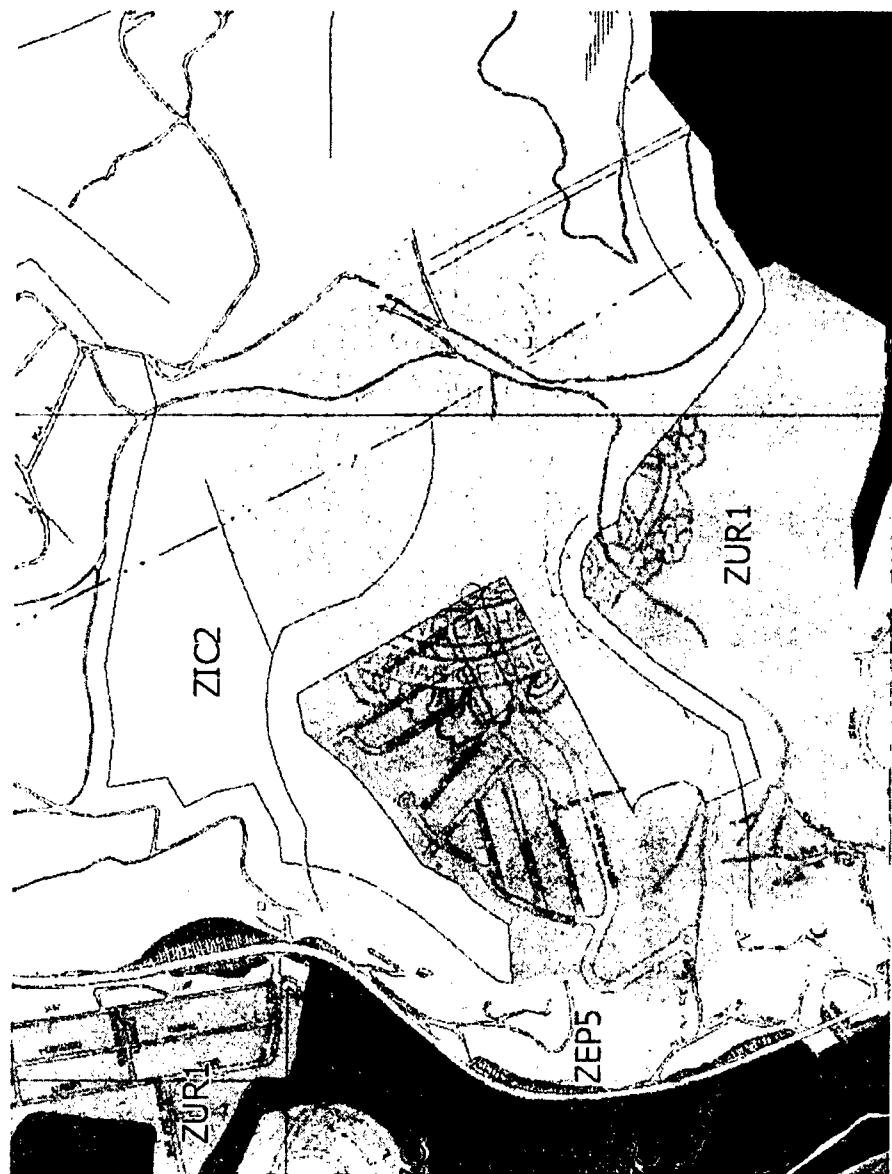


José de Freitas Cardoso
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

3- Vigente Congonhas- próximo ao Aterro Sanitário

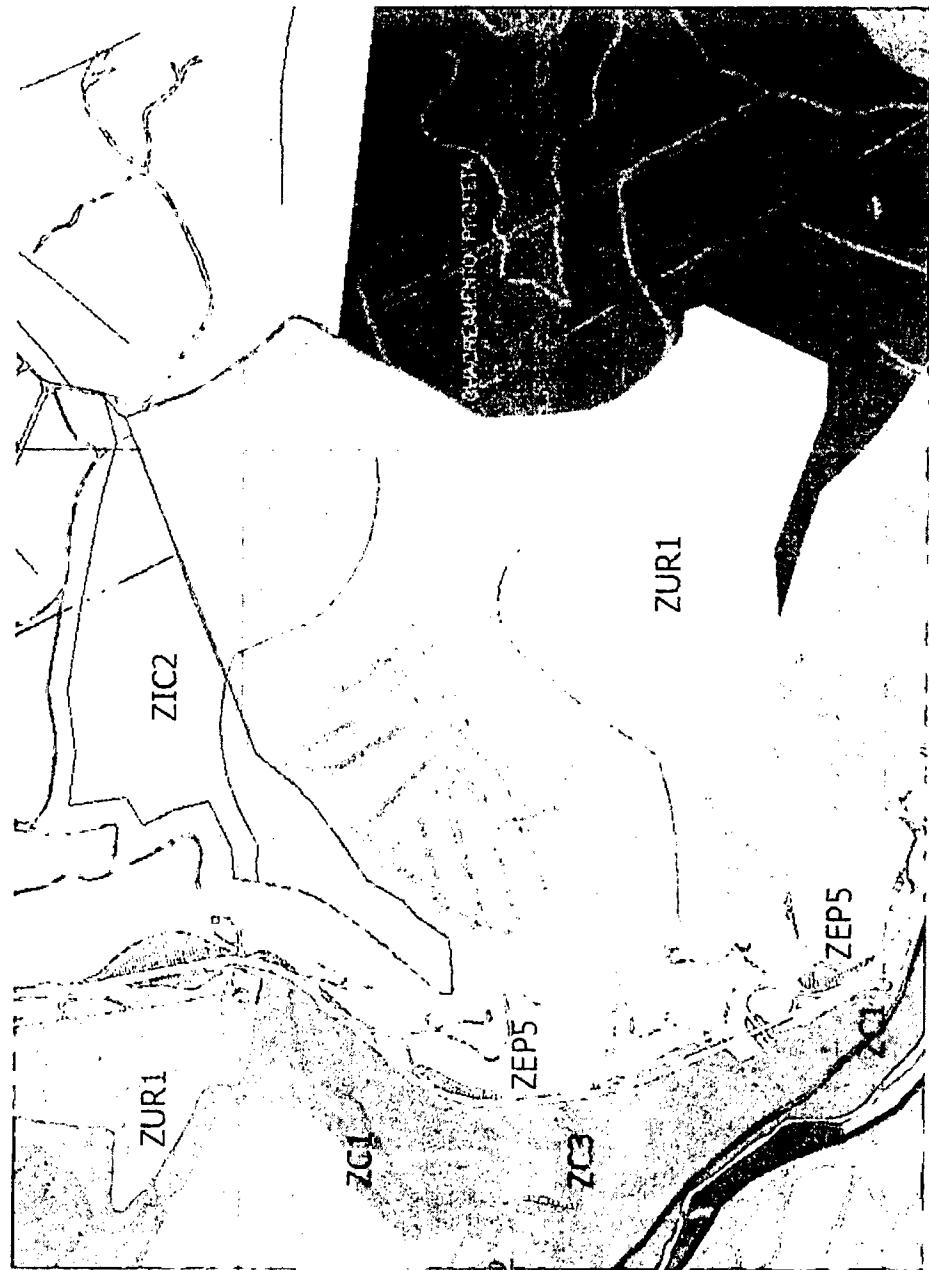


José de Freitas Cardoso
Prefeito Municipal de Congonhas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

3- Proposta Congonhas- próximo ao Aterro Sanitário

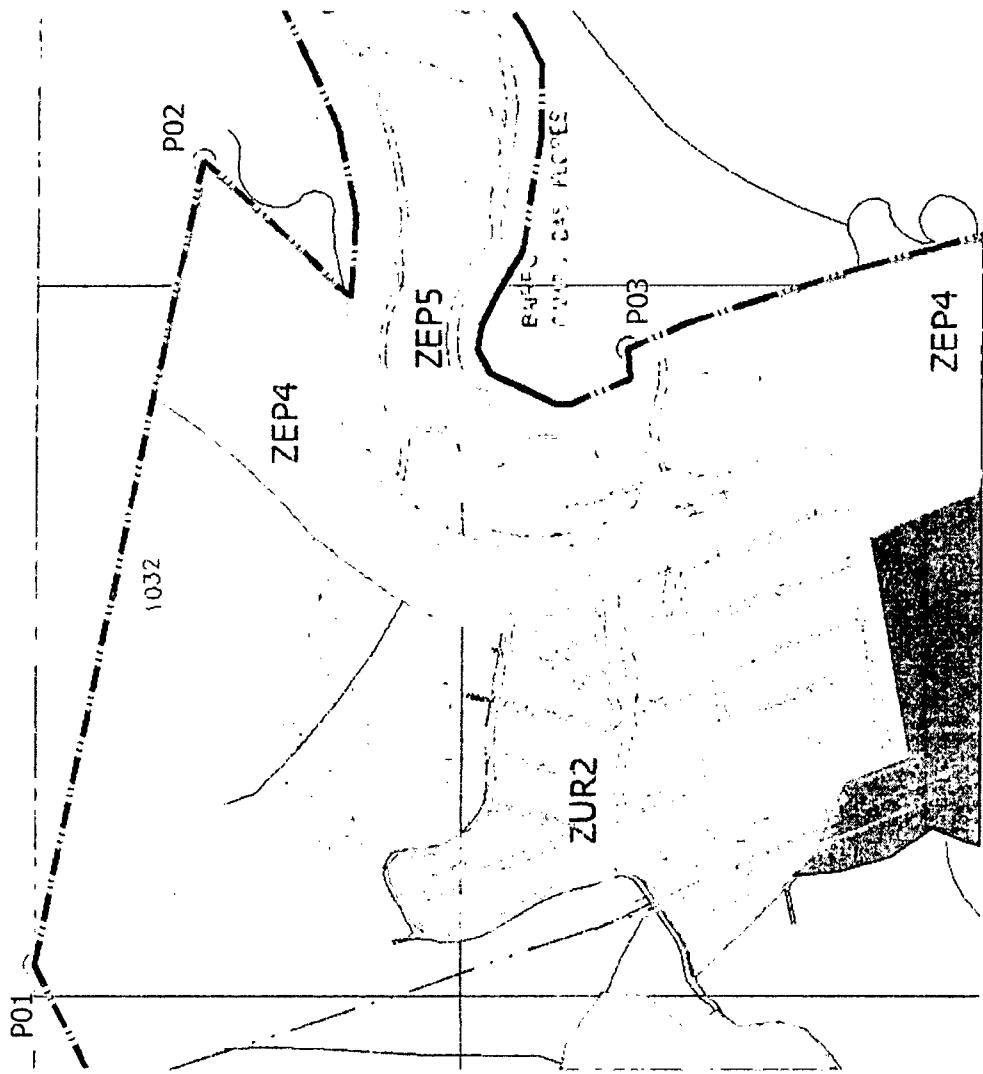


*José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

4- Vigente Congonhas- Loteamento Santa Rosa

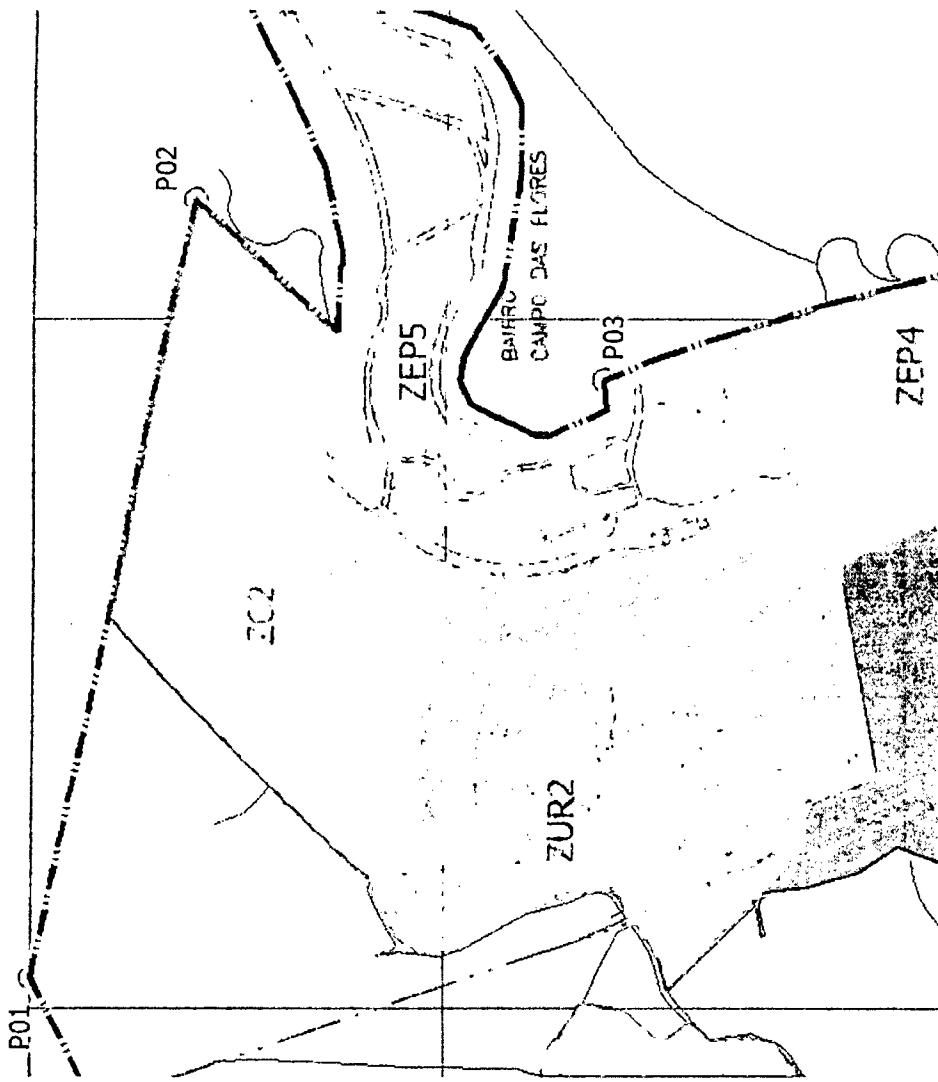


*José de Freitas Corrêa
Prefeito Municipal de Congonhas*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

4- Proposta Congonhas- Loteamento Santa Rosa



José de Freitas Cordeiro
Prefeito Municipal de Congonhas