



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

LEI N.º 2.191, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Francisco e dá outras providências.

JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA, Prefeito Municipal de São Francisco, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do cargo e na forma da Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I Dos objetivos

Art. 1º. A presente lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Francisco, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de São Francisco.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

I – disciplinar a localização de atividades nas Áreas Urbanas do Município, assegurando a sua multiplicidade e complementaridade, considerando, no mínimo:

- a) o seu porte;
- b) a sua abrangência de atendimento;
- c) a disponibilidade de infra-estrutura;
- d) a predominância de uso da área;
- e) o impacto sobre o sistema viário e de transporte;
- f) o impacto sobre o meio ambiente;
- g) a potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- h) o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no Município.

II – atender à função social e ambiental da propriedade urbana;

III – compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infra-estrutura instalada e projetada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sobrecarga ou ociosidade;

IV – compatibilizar o uso do solo à função da via, assegurando segurança, fluidez, circulação, conforto e as restrições operacionais da mesma;

V – incentivar o processo de ocupação do solo em áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades, de acordo com a capacidade da infra-estrutura e com a capacidade de dispersão de poluentes aéreos, de modo a oferecer ainda no ambiente construído boas condições de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

ventilação dos ambientes exteriores e bom potencial de ventilação dos espaços interiores.

Art. 3º. A implantação de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de anuência prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1º. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de aprovação desta Lei e compatíveis com as disposições constantes no Plano Diretor do Município de São Francisco e nesta Lei.

§ 2º. Em caso de projetos aprovados, mas não construídos, estes deverão ser adequados às disposições desta Lei.

§ 3º. As edificações existentes, e licenciadas, anteriores à aprovação desta Lei, deverão cumprir as exigências desta Lei Complementar quando sofrerem acréscimos de áreas.

§ 4º. As edificações existentes na cidade de São Francisco, e não licenciadas, terão prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta Lei Complementar para sua regularização junto à Prefeitura.

§ 5º. As edificações existentes nas demais áreas urbanas do município, e não licenciadas, terão prazo de 18 (doze) meses para sua regularização junto à Prefeitura.

§ 6º. O início do prazo citado no parágrafo anterior se dá na data de aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do respectivo Distrito.

§ 7º. As edificações passíveis de legalização, conforme o estabelecido no Plano Diretor de São Francisco e não legalizadas nos prazos previstos nesta Lei, são passíveis de multa.

Art. 4º. Constitui crime contra a Administração Pública, dar parecer em processos, responder Consulta Prévia, aprovar projetos, expedir Alvará de Obras e Alvará de Licença para Localização e Funcionamento em desacordo com a presente Lei.

Art. 5º. Integram esta Lei os Anexos I a V com a seguinte denominação:

I – Anexo I – Definições;

II - Anexo II – Tabela de Classificação de usos e atividades;

III – Anexo III – Exigência de vagas em garagens e estacionamento;

IV – Anexo IV – Áreas para carga e descarga;

V – Anexo V – Parâmetros urbanísticos para as áreas industriais.

Capítulo II Do uso do solo

Art. 6º. O Uso do Solo Urbano trata da implantação de Atividades e Empreendimentos na Macrozona Urbana de São Francisco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Art. 7º. O uso do solo é classificado em:

- I – residencial;
- II – comercial e de prestação de serviços;
- III – institucional;
- IV – industrial.

Art. 8º. O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente e se subdivide em unifamiliar e multifamiliar.

Art. 9º. O uso comercial e de prestação de serviços subdivide-se em:

I - Local – atividades de pequeno porte disseminadas no interior das áreas residenciais, que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

II - de bairro – atividades de médio porte compatíveis com o uso residencial, que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III - principal – atividades de grande porte não compatíveis com o uso residencial e que atraem tráfego pesado e intenso;

IV - especial – atividades urbanas peculiares que, pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função, são potencialmente geradoras de impacto na área de sua implantação (atividades submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança).

Art. 10. O uso institucional compreende as atividades de lazer, social, cultural, de culto, educação, administração, transporte e circulação e abastecimento e subdivide-se em:

I - Local – atividades compatíveis com o uso residencial;

II - de bairro – atividades de médio porte, compatíveis com o uso residencial, desde que adotadas medidas adequadas para o seu controle;

III - Principal – atividades conflitantes com o uso residencial, que implicam na concentração de um grande número de pessoas e veículos, níveis altos de ruídos;

IV - Setorial – atividades específicas relativas a comunicações, segurança pública, transporte, energia elétrica e saneamento básico.

Art. 11. O uso industrial compreende:

I - indústrias de pequeno porte (I1) ou médio porte (I2) – são aquelas compatíveis com o uso residencial, em edificações de pequeno e médio porte;

II - indústrias de grande porte (I3) – são aquelas com os usos de comércio e de serviços, em edificações de pequeno, médio e grande porte;

III - indústrias especiais (I4) - são aquelas não compatíveis com o uso residencial e que exigem um controle ambiental rigoroso, em edificações de pequeno, médio e grande porte.

Art. 12. O agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida neste Capítulo encontra-se disposto no **Anexo II** desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Parágrafo Único. As atividades que não constam no Anexo II deverão ser enquadradas nas categorias de uso definidas neste Capítulo, mediante proposta do órgão central de planejamento urbano, aprovada pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 13. Os usos estabelecidos para as áreas urbanas do Município serão subdivididos nas seguintes categorias:

I – usos permitidos: compreendem os usos e atividades que apresentam adequação à área;

II – usos proibidos: compreendem os usos e atividades que apresentam inadequação à área;

III – usos tolerados: compreendem os usos e atividades que não comprometem de modo relevante a área onde se localizam e deverão atender a condições específicas para sua implantação, a serem estabelecidas pelo órgão central de planejamento e submetidas à aprovação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 14. As atividades que acarretem impacto urbano ou ambiental estarão sujeitas à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e a licenciamento ambiental, nos termos da legislação específica, previamente à concessão da respectiva licença.

Capítulo III
Da ocupação do solo

Art. 15. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de controle da ocupação do solo:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – áreas mínimas e máximas de lotes;

III – taxa de permeabilidade do solo;

IV – afastamentos obrigatórios;

V – quantidade mínima de vagas para estacionamentos de veículos.

Art. 16. O critério básico para a diferenciação dos parâmetros da Ocupação do Solo Urbano é a disponibilidade de infra-estrutura urbana.

Parágrafo Único. Para efeito da Ocupação do Solo, as Vias e Logradouros Públicos, ou seus trechos, ficam classificados de acordo com sua disponibilidade de infra-estrutura urbana nos seguintes padrões:

I - INABITÁVEL;

II - MÍNIMO;

III - MÉDIO;

IV - ALTO;

V - MÁXIMO.

Art. 17. As Vias Públicas ou seus trechos, sem Infra-Estrutura Urbana Mínima configuram o padrão INABITÁVEL.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Art. 18. As Vias Públicas ou seus trechos, que possuam Infra-Estrutura Urbana Mínima configuram o padrão MÍNIMO.

Art. 19. As Vias Públicas ou seus trechos, que possuam Infra-Estrutura Urbana Mínima, pavimentação e arborização pública consolidada configuram o padrão MÉDIO.

Parágrafo Único. Por arborização pública consolidada entende-se a existência de árvores ou palmeiras adaptadas ao ambiente, com no mínimo 2m (dois metros) de altura.

Art. 20. As Vias Públicas ou seus trechos, que possuam as exigências do padrão Médio e Padrão Geométrico Mínimo ou Largura Real de 18m (dezoito metros), com acesso direto à Via Principal ou Via Estrutural configuram o padrão ALTO.

Art. 21. As Vias Públicas ou seus trechos, que possuam as exigências do padrão Médio, Padrão Geométrico Mínimo ou Largura Real de 24m (vinte e quatro metros), com acesso direto à Via Principal ou Via Estrutural, galeria de águas pluviais, rede de esgoto e hidrantes configuram o padrão MÁXIMO.

Art. 22. A cada padrão de Via Pública está relacionado um Limite de Adensamento - (LA).

§ 1º. Para o padrão INABITÁVEL, o Limite de Adensamento é igual a 0 (zero).

§ 2º. Para o padrão MÍNIMO, o Limite de Adensamento máximo é igual a 1 (um).

§ 3º. Para o padrão MÉDIO, o Limite de Adensamento máximo é igual a 2 (dois).

§ 4º. Para o padrão ALTO, o Limite de Adensamento máximo é igual a 4 (quatro).

§ 5º. Para o padrão MÁXIMO, o Limite de Adensamento máximo é igual a 6 (seis).

Art. 23. Quando em função de condições especiais uma determinada Zona Urbana tiver um Limite de Adensamento específico, este prevalecerá sobre os limites determinados pelos padrões de Vias e Logradouros.

Seção I

Do coeficiente de aproveitamento

Art. 24. O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Parágrafo único. Para efeito do cálculo da área de construção, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção de:

I – áreas de garagem e estacionamento de veículos localizadas no subsolo ou térreo;

II – galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

III – áreas previstas pelo Código de Edificações do Município de São Francisco.

Art. 25. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos com coeficientes de aproveitamento diferentes, a área máxima de construção será o somatório das áreas máximas calculadas para cada lote.

Art. 26. Nos casos de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$CAR = \frac{(ca_1 \times A_1) + (ca_2 \times A_2) + \dots + (ca_n \times A_n)}{A_1 + A_2 + \dots + A_n}$$

$$A_1 + A_2 + \dots + A_n$$

Onde:

CAR = coeficiente de aproveitamento resultante;

Ca_n = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser lembrado;

A_n = área de cada lote a ser lembrado.

Seção II

Das áreas mínimas e máximas dos lotes

Art. 27. A Área do lote é a área da parcela resultante do processo regular de parcelamento do solo, cuja dimensão mínima e máxima encontra-se estabelecida em função das categorias em que se dividem as áreas urbanas do Município de São Francisco.

Seção III

Da taxa de permeabilidade do solo

Art. 28. A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

Parágrafo Único. Áreas ocupadas por garagem, fossas e caixa de entrada de infra-estrutura e serviços públicos são computadas para efeito da taxa de permeabilidade.

Art. 29. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função da dimensão do lote, conforme discriminado a seguir:

I – para os lotes com área até 7.200 m² (sete mil e duzentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo será de 10% (dez por cento) da área do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

II – para os lotes com área igual ou superior a 7.200 m² (sete mil e duzentos metros quadrados), a taxa de permeabilidade do solo será de 20% (vinte por cento) da área do lote.

Seção IV Dos afastamentos obrigatórios

Art. 30. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

Art 31. O pavimento térreo e o subsolo dos terrenos com uso comercial e de prestação de serviços, residencial e institucional, e o subsolo dos terrenos com uso industrial, podem ser ocupadas em sua totalidade, desde que:

- I - Essas áreas sejam computadas no coeficiente de aproveitamento;
- II - Seja mantida a taxa de permeabilidade;
- III - Sejam garantidos espaços para a construção de fossas e caixas de entrada de infra-estrutura e serviços públicos.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei, considera-se:

- I - Pavimento térreo: aquele ao nível do solo;
- II - 1º Pavimento: aquele superior ao térreo.

Art 32. Para os terrenos industriais os afastamentos mínimos do pavimento térreo são:

- I – Frontal: 3,00 m (3 metros)
- II – Laterais: 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros);
- III – Fundos: 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

Parágrafo único. Nas áreas industriais as áreas de estacionamento não podem ocupar os afastamentos obrigatórios.

Art. 33. Os afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundo para lotes vizinhos ou logradouros públicos, de fachadas com abertura de vãos de iluminação e aeração, corresponde a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 34. Os afastamentos mínimos para os demais pavimentos são os indicados nesta Lei em cada categoria de área.

Art. 35. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Seção IV Da Quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos

Art. 36. Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote, para as atividades estabelecidas no **Anexo III** desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Parágrafo Único. As vagas de que trata este artigo poderão localizar-se em subsolo, ou em superfície, respeitado o disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 37. Fica obrigatória a previsão de áreas exclusivas para carga e descarga, de acordo com o **Anexo IV** desta Lei.

Capítulo IV

Dos Parâmetros de Uso e Ocupação para a cidade de São Francisco

Art. 38. Nos casos considerados de interesse social ou estratégicos para o desenvolvimento urbano da cidade de São Francisco, deverão ser aplicados os instrumentos definidos no Plano Diretor de São Francisco e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001.

Seção I

Da Área Urbana de Dinamização I

Art. 39. Na Área Urbana de Dinamização I ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,3 (três décimos);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solos vigentes até a data de publicação desta Lei Complementar;
- c) máximo igual a 3 (três).

II – usos:

- a) permitidos: residencial multifamiliar, comércio e serviço de bairro, institucional local e setorial;
- b) proibidos: institucional principal, industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal;
- c) tolerados: institucional de bairro, industrial de pequeno porte não poluente e residencial unifamiliar.

III – lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e área máxima de 7.200,00m² (sete mil e duzentos metros quadrados);

IV – gabarito máximo de 10 (dez) pavimentos;

V – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

VI – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

VII – afastamento lateral mínimo, em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:

- a) para lotes de até 12,00m (doze metros) de frente: recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

Parágrafo único. Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos superiores e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de vãos de iluminação e aeração.

Seção II
Da Área Urbana de Dinamização II

Art. 40. Na Área Urbana de Dinamização II ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solo vigentes até a data de publicação desta Lei Complementar;
- c) máximo igual a 2 (dois).

II – usos:

- a) permitidos: residencial multifamiliar, comércio e serviço de bairro, institucional local e de bairro;
- b) proibidos: institucional setorial, industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal;
- c) tolerados: institucional principal, residencial unifamiliar, industrial de pequeno porte não poluente.

III – lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados e área máxima de 7.200,00m² (sete mil e duzentos metros quadrados);

IV – gabarito máximo de 6 (seis) pavimentos;

V – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

VI – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

VII – afastamento lateral mínimo, estabelecido em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:

- a) para lotes de até 12,00 (doze metros) de frente: recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados;
- b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

Parágrafo único. Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos superiores e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de aberturas de iluminação e aeração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Seção III Área Urbana de Consolidação I

Art. 41. Na Área Urbana de Consolidação I ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,1 (um décimo);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solos vigentes até a data de publicação desta Lei Complementar;
- c) máximo igual a 1 (um).

II – usos:

- a) permitidos: residencial unifamiliar, comércio e serviço local, institucional local e de bairro;
- b) proibidos: institucional setorial, industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal, comércio e serviço especial;
- c) tolerados: institucional principal, residencial multifamiliar, industrial de pequeno porte não poluente, comércio e serviço de bairro.

III – lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e com área máxima de 7.200,00m² (sete mil e duzentos metros quadrados);

IV – gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, incluído o terraço;

V – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

VI – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

VII – afastamento lateral mínimo, estabelecido em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:

a) para lotes de até 12,00 (doze metros) de frente: recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados, mesmo que não haja aberturas de vãos voltadas para eles;

b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

Parágrafo único. Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos superiores e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de aberturas de iluminação e aeração

Seção IV Da Área de Consolidação II

Art. 42. Na Área Urbana de Consolidação II ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solos vigentes até a data de publicação desta Lei Complementar;

c) máximo igual a 2 (dois).

II – usos:

a) permitidos: residencial unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviço local, institucional local, de bairro e setorial;

b) proibidos: industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal,

c) tolerados: institucional principal, industrial de pequeno porte não poluente e comércio e serviço de bairro.

III – lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e com área máxima de 7.200,00m² (sete mil e duzentos metros quadrados);

IV – gabarito máximo de 3 (três) pavimentos, incluído o terraço;

V – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

VI – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (cinco metros);

VII – afastamento lateral mínimo, estabelecido em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:

a) para lotes de até 12,00m (doze metros) de frente: recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados;

b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

Parágrafo Único. Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos superiores e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de aberturas de iluminação e aeração

Art. 43. No caso de serem previstas vias coletoras nas áreas a serem objeto de parcelamento do solo deverão ser adotados, para as áreas lindeiras a essas vias coletoras, os parâmetros estabelecidos para as Áreas de Dinamização II.

Seção V Da Área de Expansão Urbana

Art. 44. As Áreas de Expansão Urbana serão objeto de projetos urbanísticos específicos a serem elaborados de acordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de São Francisco.

Parágrafo Único. Os parâmetros urbanísticos, a serem estabelecidos pelos projetos elaborados, deverão considerar:

I - os coeficientes de aproveitamento e usos compatíveis com as estratégias de desenvolvimento da cidade e com as características, e parâmetros definidos para as áreas lindeiras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

II - a hierarquização de vias coletoras e locais, os usos permitidos, proibidos e tolerados ao longo dessas, bem como áreas mínimas e máximas de lotes, gabaritos e afastamentos mínimos.

Seção VI Dos Corredores de Comércio e Serviços

Art. 45. Nos Corredores de Comércio e Serviços ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - usos:

- a) permitidos: institucional principal e setorial, comércio e serviços principal e especial;
- b) proibidos: institucional local, industrial de grande porte e de grande potencial poluente, residencial no pavimento térreo;
- c) tolerados: institucional de bairro, industrial de pequeno e médio porte e residencial nos pavimentos superiores.

II - lotes com área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e com área máxima de 7.200m² (sete mil e duzentos metros quadrados);

III - gabarito máximo de 4 pavimentos, incluído o terraço;

IV - afastamento frontal mínimo: 3 m (três metros);

V - afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

VI - afastamento lateral mínimo, estabelecido em função da dimensão frontal do lote, conforme discriminado a seguir:

- a) para lotes de até 12,00m (doze metros) de frente: recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados;
- b) para lotes acima de 12,00m (doze metros) de frente: recuos laterais de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) da dimensão da frente do lote em cada um dos lados.

§ 1º Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos superiores e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de aberturas de iluminação e aeração

§ 2º Nos casos em que o uso residencial em pisos superiores for tolerado, os residentes não tem direito à reclamação por impacto de vizinhança.

Seção VII Da Área Industrial

Art. 46. A Área Industrial será objeto de projeto urbanístico específico de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - Áreas dos lotes variando entre 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 23.040,00 m² (vinte e três mil e quarenta metros quadrados);
- II - Estacionamentos e áreas de manobra dentro dos lotes;
- III - Obrigatoriedade de execução de calhas e caixas de recolhimento de águas de telhado;
- IV - usos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

a) permitidos: institucional setorial, industrial de pequeno, médio e grande porte e de grande potencial poluente.

b) proibidos: residencial, institucional local e de bairro;

c) tolerados: uma residência de caseiro com área máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), em lotes com área acima de 800,00m² (oitocentos metros quadrados), institucional principal, agências bancárias, restaurantes, lanchonetes e demais atividades de apoio à atividade industrial.

Parágrafo único. Os demais parâmetros urbanísticos estão definidos no Anexo V desta Lei.

Capítulo V Da Transferência De Potencial Construtivo

Art. 47. Desde que possua Capacidade Construtiva Excedente, um lote poderá ter seu POTENCIAL CONSTRUTIVO ampliado, através da aquisição onerosa junto à Prefeitura Municipal de São Francisco, através de seu órgão de Gerenciamento Urbano.

§ 1º. A aquisição onerosa de que trata o *caput* deste artigo far-se-á por:

I - Compra;

II - Troca;

III - Prestação de Serviços.

§ 2º. A aquisição onerosa poderá ser efetuada através da combinação de mais de uma das modalidades de pagamento.

§ 3º. A prestação de serviços de que trata o inciso III do § 1º será objeto de Licitação Pública, com pagamento em POTENCIAL CONSTRUTIVO.

Art. 48. A aquisição onerosa por compra se fará com base no valor venal do metro quadrado estabelecido pela Planta Genérica de Valores, atualizada até a data de aquisição, dividido pelo Coeficiente de Aproveitamento do lote.

Parágrafo único. O valor de que trata o *caput* deste artigo será pago em moeda corrente no ato da aquisição da ampliação do Potencial Construtivo.

Art. 49. A aquisição onerosa por troca se fará com a transferência de Potencial Construtivo Excedente de propriedade do interessado em valor venal equivalente ao Potencial Construtivo ampliado.

Art. 50. A aquisição onerosa por prestação de serviços, através da execução, pelo interessado, de obras de infra-estrutura urbana no valor equivalente ao valor do Potencial Construtivo adquirido se fará após aprovação dos projetos de infra-estrutura pelo órgão de Gerenciamento Urbano da Prefeitura Municipal de São Francisco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Art. 51. Os recursos provenientes da aquisição onerosa de Potencial Construtivo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 52. O Potencial Construtivo de um imóvel de interesse Histórico ou ambiental, devidamente tombado por órgão Municipal, Estadual ou Federal competente, ou protegido por Lei, poderá ser transferido para outro imóvel, total ou parcialmente, conforme a Capacidade Construtiva Excedente deste.

Capítulo V Do Aproveitamento Adequado Do Solo Urbano

Art. 53. É exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 54. O aproveitamento adequado de que trata o artigo anterior corresponde à utilização dos imóveis através das Atividades e Empreendimentos previstos para a respectiva Zona Urbana em que cada imóvel estiver localizado, conforme estabelecido nesta Lei.

Capítulo VI Do Sistema Viário

Art. 55. De acordo com as características funcionais e físicas do sistema viário urbano, ficam estabelecidas 05 (cinco) classes de vias:

I - Especiais;

II - Locais;

III - Coletoras;

IV - Principais;

V - Estruturais.

Art. 56. A discriminação das Vias Urbanas, segundo a sua classificação, será definida por Lei após a realização de estudos.

Art. 57. A cada classe de via corresponde um Padrão Geométrico Mínimo de caixa viária, exceto para a classe Vias Especiais.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei, Padrão Geométrico Mínimo - (PGM) - de caixa viária é a largura mínima real ou prevista para cada classe de via.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

§ 2º. Padrão Geométrico Mínimo - é determinado a partir do eixo geométrico da via, medindo-se a metade do seu valor para cada lado.

§ 3º. O Padrão Geométrico Mínimo é critério para fins de definição de Afastamento Frontal Mínimo, de localização das atividades e empreendimentos da categoria IMPACTANTE e de Limite de Adensamento.

Art. 58. Os Padrões Geométricos Mínimos de Caixa Viária são:

- I - Vias Estruturais - 30m (trinta metros);
- II - Vias Principais - 24m (vinte e quatro metros);
- III - Vias Coletoras - 18m (dezoito metros);
- IV - Vias Locais - 12m (doze metros);

Parágrafo Único. Nos casos de Vias Estruturais e Vias Principais em sistemas binários de tráfego, o Padrão Geométrico Mínimo será 20m (vinte metros) e 16m (dezesseis metros) respectivamente.

Art. 59. A classe de Vias Especiais terá traçado geométrico, uso e ocupação do solo de acordo com cada caso específico e serão definidos por Lei após estudos realizados.

Art. 60. Integram a caixa viária:

- I - Leito carroçável - destinado ao trânsito de veículos;
- II - Passeios adjacentes - destinados ao trânsito de pedestres;
- III - Canteiros centrais.

Parágrafo Único. A largura mínima dos passeios adjacentes que integram a caixa viária é de 1/6 (um sexto) do Padrão Geométrico Mínimo respectivo.

Capítulo VII Da Compatibilidade De Vizinhança

Art. 61. Fica instituída a Reclamação Pública de Vizinhança, como instrumento de controle do Uso e Ocupação do Solo Urbano, através do monitoramento comunitário da Compatibilidade de Vizinhança das Atividades e Empreendimentos.

Art. 62. A Reclamação Pública de Vizinhança é a manifestação oficial da comunidade sobre efeitos incômodos produzidos por uma Atividade ou Empreendimento no bairro em que se situa ou em sua área vizinha mais próxima.

Art. 63. A Reclamação Pública de Vizinhança será individual ou coletiva.

§ 1º. Reclamação Pública de Vizinhança Individual é aquela feita pelo cidadão individualmente.

§ 2º. Reclamação Pública de Vizinhança Coletiva é aquela feita por mais de um cidadão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Art. 64. A Reclamação Pública de Vizinhança se referirá:

- a) ao descumprimento das normas de funcionamento das Atividades e Empreendimentos estabelecidas pelo Código de Posturas Municipais.
- b) à Incompatibilidade de Vizinhança de uma Atividade ou Empreendimento.

Art. 65. A Reclamação Pública de Vizinhança referente à Incompatibilidade de Vizinhança, determina a expedição obrigatória de Notificação de Incompatibilidade de Vizinhança pelo órgão municipal responsável pelo Gerenciamento Urbano, dirigido ao proprietário ou responsável pela Atividade ou Empreendimento.

§ 1º. A Notificação de que trata o *caput* deste artigo será procedimento considerado rito sumário, devendo necessariamente constar a identificação do fato gerador da incompatibilidade denunciada.

§ 2º. Após a Notificação, seguem-se os procedimentos estabelecidos para o Gerenciamento Urbano, podendo chegar até a cassação do Alvará de Licença para Funcionamento e Localização.

Art. 66. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU - é a instância recursal para os processos de Incompatibilidade de Vizinhança que culminarem em cassação de Alvará de Licença para Funcionamento e Localização.

Capítulo VIII
Do Licenciamento Das Atividades

Art. 67. Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição pela Prefeitura Municipal do alvará de funcionamento, no qual estarão especificadas as atividades para as quais o imóvel foi licenciado.

§ 1º. O Alvará de Funcionamento é o documento hábil para que os estabelecimentos possam funcionar, respeitadas ainda as normas relativas a horário de funcionamento, zoneamento, edificação, higiene sanitária, segurança pública e segurança e higiene do trabalho e meio ambiente.

§ 2º. Exige-se um Alvará de Funcionamento para cada estabelecimento, inclusive para aqueles que gozem de imunidade ou isenção tributária no Município, bem como para os que explorem atividades não lucrativas, mesmo que de caráter assistencial ou por prazo determinado.

§ 3º. Para o exercício de qualquer tipo de atividade econômica eventual, será exigido Alvará de Funcionamento com vigência correspondente ao período ou dias especificados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Capítulo IX
Das Infrações E Sanções

Art. 68. As infrações às disposições desta Lei, bem como às da legislação específica relacionada às condições de zoneamento, à saúde, à segurança pública e ao meio ambiente sujeitam os infratores às seguintes sanções, sem prejuízo das de natureza administrativa, civil e criminal:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - proibição da atividade;
- IV - interdição do estabelecimento.

§ 1º. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas, inclusive cumulativamente, pela autoridade administrativa competente, de acordo com o procedimento a ser definido em regulamento.

§ 2º. A multa aludida no inciso II será graduada de acordo com a gravidade da infração.

§ 3º. Caberá interdição sumária do estabelecimento se houver risco iminente para a comunidade ou trabalhadores ou por falta de condições de funcionamento não sanada.

§ 4º. No caso de o proprietário ou responsável se recusar a assinar o documento de notificação, o agente fiscalizador fará constar a ocorrência no próprio documento, assinado por duas testemunhas, quando possível.

Art. 69. Consideram-se infrações às disposições desta Lei e seus desdobramentos:

- I - construir, reformar ou ampliar qualquer edificação em desacordo com as exigências da Lei;
- II - inobservar projeto aprovado;
- III - ocupar terrenos em desacordo com as restrições estabelecidas;
- IV - exercício de atividades e empreendimentos em desacordo com as exigências desta Lei e seus desdobramentos;
- V - desrespeitar embargos, intimações, prazos e outras determinações previstas nesta Lei e seus desdobramentos;
- VI - outras ações em desacordo com a presente Lei e seus desdobramentos.

§1º. Para os incisos I a III do *caput* deste artigo aplicam-se, no que couber, as seguintes penalidades: advertência ou notificação, interdição, cassação de Alvará ou Licença, embargo e/ou demolição.

§2º. Para o inciso V aplica-se multa de 30 vezes o Valor da Unidade de Referência do Município, aplicável diariamente até o cumprimento da determinação notificada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

§3º. No caso de reincidência a multa a que se refere o parágrafo anterior será aplicada em dobro, diariamente, até o cumprimento da determinação notificada.

Art. 70. A constatação de falsidade da declaração prevista na alínea "f" do inciso II do art. 2º implicará multa ou interdição do estabelecimento, cumulativamente ou não, conforme definir o regulamento, sem prejuízo das penalidades civis e criminais.

Parágrafo Único. A desinterdição do estabelecimento fica condicionada ao cumprimento das exigências formuladas.

Art. 71. A revogação do Alvará de Funcionamento pela autoridade concedente dar-se-á nos seguintes casos:

I - se o estabelecimento ostentar insanável falta de condição de funcionamento, à vista do disposto nesta Lei, em seu regulamento e em normas específicas;

II - em virtude do cancelamento da inscrição do estabelecimento no Cadastro Fiscal do Município;

III - sempre que o interesse público o exigir, desde que o motivo seja demonstrado previamente e expressamente relatado e substanciado no ato de revogação.

Art. 72. A fiscalização do cumprimento das disposições desta Lei será exercida pelos órgãos competentes, os quais poderão requisitar à Secretaria de Segurança Pública o apoio necessário.

Art. 73. A expedição do alvará de funcionamento será regulamentada pela Prefeitura Municipal.

Art. 74. A aprovação de atividades na categoria de área urbana estará condicionada às disposições desta Lei, às normas para o licenciamento ambiental e à legislação específica.

Capítulo X Das disposições finais

Art. 75. As atividades já implantadas e não legalizadas, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, para providenciarem a regularização, observados os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de São Francisco, nesta Lei e nas demais legislações específicas.

Art. 76. No caso de substituição de uso em edificações existentes, em que comprovadamente ocorra dificuldade no atendimento à exigência do número mínimo de vagas de estacionamento previsto nesta Lei, fica facultado ao órgão central de planejamento urbano da Prefeitura Municipal, mediante relevante interesse, elaborar proposta a ser submetida à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que autorizará a adequação do número de vagas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Art. 77. Qualquer alteração no conteúdo desta Lei deverá ser submetida à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, antes de ser encaminhada à Câmara Municipal.

Art. 78. Os casos omissos nesta Lei serão estudados pelo órgão central de planejamento e submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 79. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.

São Francisco, 20 de dezembro de 2004

JOSE CARLOS DE ALMEIDA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

ANEXO I DEFINIÇÕES

- **ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO**
Documento emitido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento dos estabelecimentos.
- **AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**
Distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**
Índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.
- **DIVISA**
Linha limite de um lote.
- **LOGRADOURO PÚBLICO**
Área pública destinada à circulação de veículos e pedestres, recreação e lazer.
- **LOTE**
Terreno resultante do parcelamento de uma gleba par fins de urbanização.
- **TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO**
Percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.
- **TESTADA DO LOTE, OU DIVISA FRONTAL DO LOTE**
Divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação.
- **VIA ARTERIAL**
Via de ligação entre bairros, caracterizada pela função de passagem, pelo tráfego fluente de veículos e pelo acesso indireto às atividades lindeiras.
- **VIA COLETORA**
Via que distribui o tráfego entre as vias locais e as arteriais e se caracteriza pela função de acessibilidade às atividades lindeiras e onde não é facilitado o desenvolvimento de velocidade.
- **VIA LOCAL**
Via de tráfego lento e baixa velocidade que dá acesso direto às unidades imobiliárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

Anexo II

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

1. USO RESIDENCIAL

1.1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

1.2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Correspondente a mais de uma habitação lote ou conjunto de lotes.

2. USO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

2.1 - COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 200m²

2.1.A) COMÉRCIO LOCAL

- Açougue e Casas de Carne
- Aparelhos e Eletrodomésticos e Eletroeletrônicos, inclusive peças e acessórios
- Armarinhos
- Artesanatos, Pinturas e outros Artigos de Arte
- Artigos Fotográficos
- Artigos para Presentes
- Artigos para Limpeza
- Artigos Religiosos
- Bazar
- Bicicletas, inclusive peças e acessórios
- Bijouterias
- Bomboniere e Doçaria
- Boutique
- Brinquedos
- Calçados, Bolsas, Guarda-Chuvas
- Charutaria e Tabacaria
- Comércio de Artigos de Decoração
- Comércio de Artigos Esportivos e de Lazer
- Comércio de Artigos de Uso Doméstico
- Comércio de gêneros alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Açougue - quando agrupados = Kilão
- Cosméticos e Artigos para Cabeleireiros
- Discos, Fitas e Congêneres
- Farmácia, Drogeria e Perfumaria
- Farmácia de Manipulação
- Floricultura, Plantas e Vasos Ornamentais e Artigos de Jardinagem
- Instrumentos Musicais
- Joalheria
- Jornais e Revistas
- Livraria
- Mercadinho e Mercadoria
- Ornamentos para Bolos e Festas
- Ótica
- Padaria, Confeitaria
- Papelaria
- Peixaria
- Quitanda
- Relojoaria
- Restaurante self-service, com horário de funcionamento diurno e sem música ao vivo.
- Sorveteria
- Tecidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

2.1.B) SERVIÇO LOCAL

- Alfaiataria
- Casa Lotérica
- Caixa Automática de Banco
- Chaveiros
- Conserto de Eletrodomésticos
- Despachante
- Empresas de Consultoria e projetos em geral
- Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos Eletro-Eletronicos
- Empresas de Prestação de Serviços de Jardinagem e Paisagismo
- Empresas de Publicidade, Propaganda e Comunicação
- Empresas de Reprodução de Documentos por qualquer processo
- Empresas de Turismo e Passagens
- Escola de Datilografia
- Escritório de Decoração
- Escritório de Profissionais Liberais
- Escritório de Projetos de Engenharia, Arquitetura, Paisagismo e Urbanismo
- Escritório de Representação Comercial
- Escritórios de Contabilidade
- Estabelecimento de Serviços de Beleza e Estética
- Estudios Fotográficos
- Imobiliária
- Laboratório Fotográfico
- Lavanderias
- Locadora de Livros
- Locadora de Fitas de Video Cassete, Video Games e Similares
- Oficina de Costuras
- Posto de Coleta de Anúncios Classificados
- Prestação de Serviços de Atendimento Médico e Correlatos
- Prestação de Serviços de Informática
- Prestação de Serviços de Reparação e Conservação de Bens Imóveis
- Prestação de Serviços em Conserto de Bicicletas
- Sapateiro
- Serviço de Decoração Instalação e Locação de Equipamentos para Festas
- Serviços de instalação e Manutenção de Acessórios de Decoração
- Tinturarias

2.2 - COMERCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local, e mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada a atividade até 500 m².

2.2.A) COMERCIO DE BAIRRO

- Antiquário
- Aparelhos e Instrumentos de Engenharia em Geral
- Artigos Ortopédicos
- Aves não abatidas
- Bar
- Churrascaria
- Comércio de Animais domésticos e artigos complementares
- Comércio de Colchões
- Comércio de Gás de Cozinha (é obrigatório o Alvará do Corpo de Bombeiros)
- Comercio de Material de Construção (incluída área descoberta vinculada a atividade)
- Comércio de Móveis
- Comércio de Veículos, peças e acessórios
- Cooperativas de Abastecimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

- Distribuidora de Sorvetes
- Extintores de Incêndio
- Importação e Exportação
- Lanchonetes
- Material Elétricos em geral - inclusive Peças e Acessórios
- Pizzaria
- Restaurante
- Utensílios e Aparelhos Odontológicos
- Utensílios e Aparelhos Médico-Hospitalares
- Vidraçaria

2.2.B) SERVIÇO DE BAIRRO

- Academias de Ginástica e Similares
- Agências de Emprego, Seleção de Pessoal e Orientação Profissional
- Bancos
- Boliche
- Borracharia - consertos de pneus
- Cartórios e Tabelionatos
- Casas de Cambio
- Conserto de Móveis
- Cooperativas de Crédito
- Corretora de Títulos e Valores
- Empresa de Administração, Participação e Empreendimentos
- Empresa de Conserto, Montagem e Instalação de Aparelhos e Utensílios Odontológicos e Médico-Hospitalares
- Empresa de Limpeza e Conservação e Dedetização de bens imóveis
- Empresa de Reparação, Manutenção e Instalação
- Empresa de Seguros
- Empresas de Aluguel de Equipamentos de Jogos de Diversão
- Empresas de Capitalização
- Empresas de Consertos, Reparos, Conservação, Montagem, Instalação de Aparelhos de Refrigeração
- Empresas de Execução de Pinturas, Letreiros, Placas e Cartazes
- Empresas de Intermediação e/ou Agenciamento de Leilões
- Empresas de Organização de Festas e Buffet
- Empresas de Radiodifusão
- Empresas Jornalísticas
- Empresas, Sociedades e Associação de Difusão Cultural e Artística
- Escritório de Administração em Geral
- Escritório de Construção Civil em geral
- Escritório de Empresa de Reparação e Instalação de Energia Elétrica
- Escritório de Empresa de Transporte
- Escritório de Importação e Exportação
- Estabelecimento de Cobrança de Valores em Geral
- Estabelecimento para Gravação de Sons e Ruídos e Video-Tapes
- Estabelecimentos de Pesquisa
- Instalação de peças e Acessórios em Veículos
- Lavagem de Veículos
- Marcenaria
- Oficina Mecânica - Automóveis
- Prestação de Serviço de Estamparia (silk-screen)
- Salão de Beleza para animais Domésticos
- Serviço Promoção, Planos de Assistência Médica e Odontológica
- Serviços Gráficos
- Serralheria



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

2.3 - COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local e de Bairro, e mais os seguintes estabelecimentos, com até 6000 m² de área edificada.

2.3.A) COMÉRCIO PRINCIPAL

- Artigos Agropecuários e Veterinários
- Atacados em Geral
- Depósito de qualquer natureza
- Depósitos e Comércio de Bebidas
- Distribuidora em Geral
- Embarcações Marítimas
- Ferro velho e Sucata
- Loja de Departamentos
- Máquinas, Equipamentos Comerciais, Industriais e Agrícolas
- Mercadorias para Bordo em geral

2.3.B) SERVIÇO PRINCIPAL

- Auto-Escola
- Bolsa de Títulos e Valores e Mercadoria
- Canil, Hotel para animais
- Depósito de qualquer natureza
- Drive-in
- Empresas de Guarda de Bens e Vigilância
- Empresas de Instalação, Montagem, Conserto e Conservação de Aparelhos, Máquinas e Equipamentos de uso Industrial e Agrícola
- Empresas de Montagem e Instalação de estruturas Metálicas, Toldos e Coberturas
- Estabelecimentos de Locação de Veículos
- Exploração Comercial de Edifício Garagem
- Funerárias
- Garagens
- Grupos Políticos e Sindicatos
- Guarda-móveis
- Locação de Equipamentos de Sonorização
- Oficina de Tornearia e Soldagem
- Posto de Abastecimento de Veículos

2.4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e Principal com área construída superior a 6000m², e mais as seguintes atividades, com qualquer área construída.

2.4.A) COMÉRCIO ESPECIAL

- Comércio de Gêneros Alimentícios, Hortifrutigranjeiros, Açougue - quando agrupados caracterizando-se em Kilão (com área superior a 500m²)
- Distribuidora de Petróleo e Derivados
- Hipermercado
- Hortomercado
- Supermercados (com área superior a 500m²)
- Centros comerciais do tipo "shopping centers"

2.4.B) SERVIÇO ESPECIAL

- Campos Desportivos
- Empresa Limpadora e Desentupidora de Fossas
- Motel
- Oficina de Reparos Navais
- Reparação, Recuperação e Recauchutagem de Pneumáticos
- Hotel, apart - hotel



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros n° 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

3. USO INSTITUCIONAL

3.1 - INSTITUCIONAL LOCAL

- Clinicas Odontológicas
- Estabelecimento de Ensino de Aprendizagem e Formação Profissional
- Estabelecimento de Ensino de Línguas
- Estabelecimento de Ensino Maternal, Jardim de Infância e Creche, com área construída vinculada à atividade de 500,00m²
- Estabelecimento de Ensino de Música
- Posto de Atendimento de Serviço Público
- Serviços Postais, Telegráficos e de Telecomunicações
- Centro Comunitário e Associações de Bairro

3.2 - INSTITUCIONAL DE BAIRRO

- Clínicas especializadas, clínica odontológica, clínica de vacinação, laboratório de análises clínicas
- Serviços de enfermagem e fisioterapia
- Associações e Entidades de Classe
- Associações Profissionais
- Banco de Sangue
- Clínica Veterinária
- Jogos Eletrônicos e similares
- Representação Estrangeira e Consulado

3.3 - INSTITUCIONAL PRINCIPAL

- Hospital, Casas de Saúde, Maternidade
- Clubes e Associações Recreativas
- Estabelecimento de Ensino de Primeiro Grau
- Estabelecimento de Ensino de Segundo Grau
- Biblioteca
- Igreja
- Estabelecimento de Ensino Superior
- Hospitais, Casas de Saúde, Repouso, Sanatórios, Maternidades, Pronto Socorro, e Clínica Geral, (com área até 1000m²)
- Centro de Convenções e Parque de Exposições
- Teatros e Cinemas
- Galeria de Arte e Museus
- Sede de Órgãos da Administração Pública
- Sede de Partidos Políticos e Sindicatos
- Boites
- Cemitérios e Crematórios

3.4 - INSTITUCIONAL SETORIAL

- Distribuidora de Energia Elétrica
- Equipamento de Infra-Estrutura Urbana, tolerado em todas as Categorias de áreas
- Terminais de Passageiros e Cargas
- Estação de Telecomunicações
- Estação de Tratamento de Água e Esgoto
- Estação de Tratamento de Lixo
- Empresas Rodoviárias- Transporte de Passageiros, Carga e Mudanças - Garagem



4. USO INDUSTRIAL

4.1 - INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (11)

Estabelecimentos com área construída vinculada a atividade até 200m²

- Fabricação de Artigos de Mesa, Cama, Banho, Cortina e Tapeçaria
- Fabricação de Artigos de Couro e Peles (já beneficiados)
- Fabricação de Artigos de Joalheria, Ourivesaria e Bijouteria
- Fabricação de Artigos de Perfumaria e Cosméticos
- Fabricação de Artigos e Acessórios do Vestuário
- Fabricação de Artigos Eletro-Eletrônicos e de Informática
- Fabricação de Gelo
- Fabricação de Velas
- Indústria de Produtos Alimentícios e Bebidas
- Indústria do Vestuário, Calçados, Artefatos do Tecido

4.2 - INDÚSTRIA MÉDIO PORTE (12)

Corresponde às atividades listadas como 11 mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 500m².

- Abate de Aves
- Fabricação de artefatos de fibra de vidro
- Fabricação de Artigos de Colchoaria e Estofados e Capas, inclusive para veículos
- Fabricação de Artigos de Cortiça
- Fabricação de Escovas, Vassouras, Pincéis e Semelhantes
- Fabricação de Instrumentos e Material Ótico
- Fabricação de Móveis, Artefatos de Madeira, Bambú, Vime, Junco ou Palha trançada
- Fabricação de Móveis e artefatos de Metal ou com predominância de Metal, revestido ou não
- Fabricação de peças Ornamentais de cerâmica
- Fabricação de Peças e Ornatos de Gesso.
- Fabricação de Portas, Janelas e Paíneis Divisórios
- Fabricação de Próteses, Aparelhos para correção de deficientes físicos e Cadeiras de Roda
- Fabricação de Toldos
- Indústria Editorial e Gráfica
- Indústria Textil

4.3 - INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE (13)

Corresponde às atividades listadas como 11 e 12 mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 1500m².

- Beneficiamento de Metais não Metálicos
- Conservas de Carnes
- Construção de Embarcações, Calderaria, Máquinas, Turbinas e Motores Marítimos de qualquer natureza (permitido em ZRE2/06)
- Fabricação de Artigos de Cutelaria e Ferramentas Manuais
- Fabricação de Café Solúvel
- Fabricação de Estruturas e Artefatos de Cimento
- Fabricação de Estruturas Metálicas
- Fabricação de Material Cerâmico
- Fabricação de Material Fotográfico e Cinematográfico
- Fabricação de Óleos e Gorduras Comestíveis
- Fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não
- Galvanoplastia, Cromação e Estamparia de Metais
- Indústria de Componentes, Equipamentos, Aparelhos e Materiais Elétricos e de Comunicação
- Moagem de Trigo e Farinhas diversas
- Preparação de Fumo e Fabricação de Cigarros, Cigarrilhas e Charutos
- Preparação do Leite e Produtos de Laticínios



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

- Preparação do Pescado e Conservas do Pescado
- Torneamento de Peças
- Torrefação de Café

4.4 - INDÚSTRIA DE GRANDE POTENCIAL POLUENTE (14)

Corresponde às atividades listadas em I1, I2 e I3 com área construída vinculada à atividade, maior que 1500m² e também às atividades que apresentem grande potencial poluente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

ANEXO II
VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Comércio e serviços em geral	≤ 200m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	> 200m ²	Unidades com até 50,00m ² de área privativa – 1 vaga por unidade, menos quatro vagas Unidades com mais de 50,00m ² de área privativa - 1 vaga por cada 50,00m ² de área privativa, menos quatro vagas
Supermercados, hortomercados, hipermercados, shopping centers, clubes recreativos, casas de festas, estádios esportivos, mercados atacadistas	≤ 200,00 m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	200 < área ≤ 500m ²	1 vaga para cada 50,00m ² que exceder 200,00m ²
	> 500,00m ²	1 vaga para cada 25,00m ² que exceder 200,00m ²
Residencial multifamiliar e apart hotel	≤ 50,00 m ²	1 vaga para cada duas unidades
	50 < área ≤ 150m ²	1 vaga por unidade
	> 150,00m ²	2 vagas por unidades
Hotel	qualquer área	1 vaga para cada três unidades privativas
Motel	qualquer área	1 vaga por unidade privativa
Indústria	qualquer área	1 vaga para cada 100,00m ²
Igreja	≤ 100,00 m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	100 > área ≤ 250m ²	1 vaga para cada 10,00 m ² que exceder 100,00m ²
	> 250,00m ²	1 vaga para cada 25,00m ² que exceder 250,00m ²

Notas:

- 1) O arredondamento será feito considerando-se o número imediatamente superior.
- 2) Quando a edificação possuir mais de uma atividade o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

ANEXO III
ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M ²)	ÁREA PARA CARGA E DESCARGA
Indústrias, hospitais, Supermercados, hortomercados, shopping centers, mercados atacadistas	$\leq 500,00 \text{ m}^2$	Dispensada a reserva de área para carga e descarga
	$500 < \text{área} \leq 1.000 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$
	$> 1.000,00 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$ para cada $1.000,00 \text{ m}^2$ de área excedente
Lojas comerciais	$\leq 500,00 \text{ m}^2$	Dispensada a reserva de área para carga e descarga (1)
	$500 < \text{área} \leq 1.000 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$
	$> 1.000,00 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$ para cada $1.000,00 \text{ m}^2$ de área excedente
Hotel	$1.000 < \text{área} \leq 2.000,00 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$
	$> 2.000,00 \text{ m}^2$	Área de $50,00 \text{ m}^2$ para cada $1.000,00 \text{ m}^2$ de área excedente
	Acima de 50 unidades de hospedagem	1 vaga para ônibus de no mínimo 3,30m por 15,00m
Igreja		

OBSERVAÇÕES:

(1) Poderá ser utilizada a via pública em horário previamente autorizado pela Prefeitura Municipal de São Francisco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Rua Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

ANEXO IV

Parâmetros urbanísticos para as áreas industriais

ÁREA DO LOTE m ²	AFASTAMENTOS				TAXA MÍNIMA DE ÁREA LIVRE	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	FRONTAL	FUNDOS	LD	LE			
$360 \leq 720$	3 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	35 %	15 %	1,0
$>720 \leq 2.880$	5 m	2,5 m	2,5 m	2,5 m	40 %	20 %;	1,0
$>2880 \leq 5.760$	5 m	5 m	10 m	10 m	50 %	25 %	1,0
$>5.760 \leq 11.520$	12 m	12 m	12 m	12 m	55 %	35 %	0,9
$>11520 \leq 23.040$	15 m	15 m	20 m	20 m	60 %	40 %	0,8