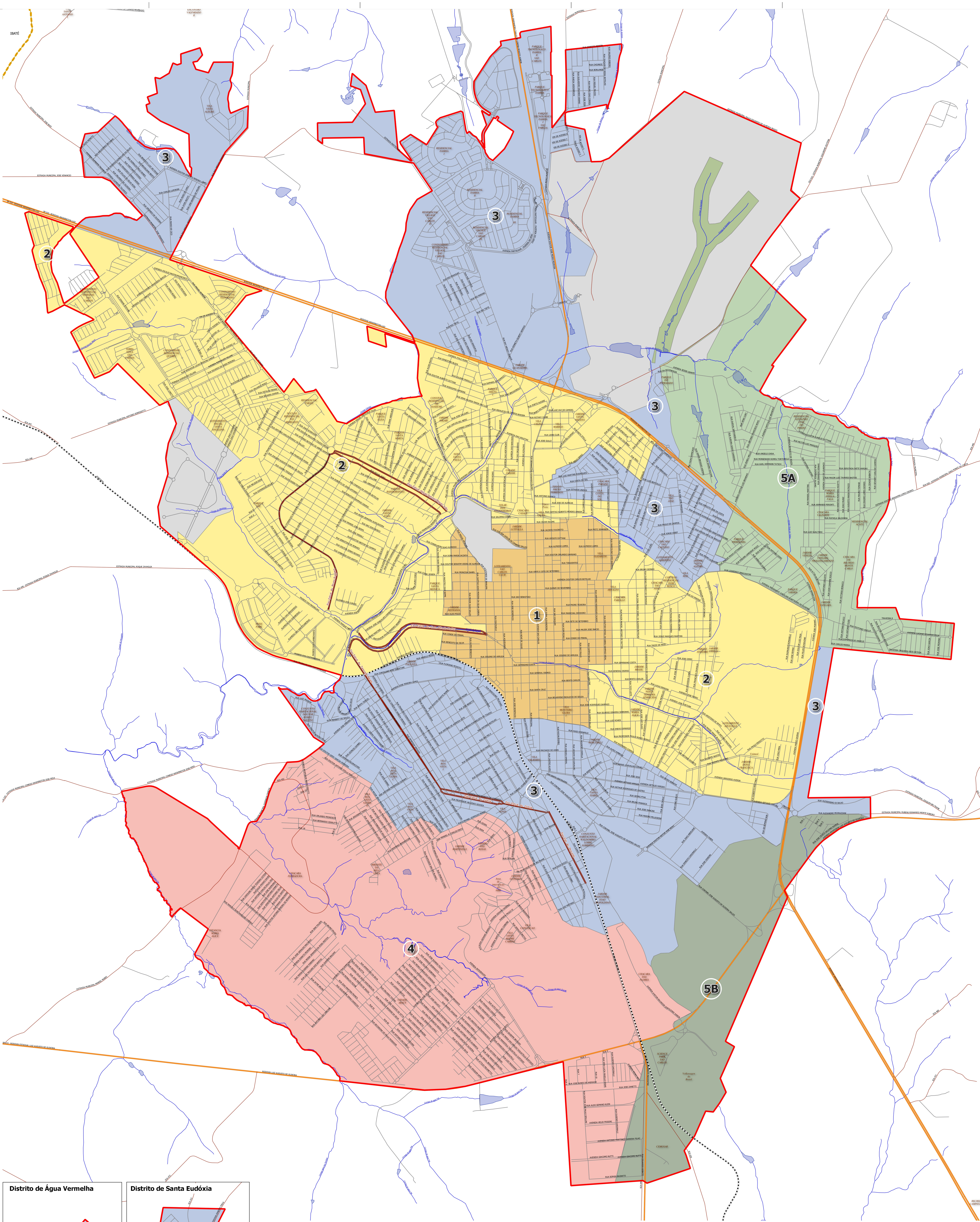




Legenda

Municípios confrontantes

Limite municipal

Perímetro Urbano Proposto

Vias

Estradas

Ferrovias

Rodovias

Vias Urbanas

Hidrografia

Hidrografia - escala 1:2.000

Represas - reservatórios - escala 1:2.000

Eixos Estruturantes

Exo Estruturante

Zoneamento

1 Ocupação Consolidada

2 Ocupação Induzida

3 Ocupação Condicionada

4 Qualificação e Ocupação Controlada

5A Proteção e Ocupação Controlada - SUC Monjolinho-Espraiado

5B Proteção e Ocupação Controlada - SUC Manancial do Feijão

Campus Universitário

Pq. Ecológico

Parcelamentos

SIGLAS

CA = Coeficiente de Aproveitamento

CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAM = Coeficiente de Aproveitamento Máximo

CO = Coeficiente de Ocupação

CP = Coeficiente de Permeabilidade

CCV = Coeficiente de Cobertura Vegetal

Distrito de Água Vermelha

Distrito de Santa Eudóxia

Fontes:

- SMH DU - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano - Bases Cartográficas (2016)
- IGC - Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo - Cartas Topográficas em escala 1:10.000, década de 1990
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - Malha de municípios paulistas
- Base da Zona Rural digitalizada pelo Setor de Geoprocessamento do SAGE, a partir da base cartográfica IBGE/DSG escala 1:50.000 (década de 1970) e atualizações realizadas por meio de levantamento aerofotogramétrico de 1998 e cartas do IGC
- Projção UTM (Universal Transversa de Mercator) - Datum horizontal: SAD 69, Fuso 23 - EPSG 29.183

EIXOS ESTRUTURANTES

INSTRUMENTOS

Transferência do Direito de Construir (Receptora);

Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;

IPTU Progressivo no Tempo;

Desapropriação;

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Direito de Preempção;

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP
CAB = 2,0		
CAM = 4,0	70%	15%
CA = 1,4 (Uso estritamente residencial unifamiliar)		
Lote mínimo = 200 m² e 150 m² para HIS		
Testada mínima = 10 m e 7,5 m para HIS		

ZONA 1 - Ocupação Consolidada

INSTRUMENTOS

Transferência do Direito de Construir (Receptora);

Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;

IPTU Progressivo no Tempo;

Desapropriação;

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Operação Urbana Consorciada;

Direito de Preempção;

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP
CAB = 2,0		
CAM = 3,0	70%	15%
CA = 1,4 (Uso estritamente residencial unifamiliar)		
Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS		
Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS		

ZONA 2 - Ocupação Induzida

INSTRUMENTOS

Transferência do Direito de Construir (Receptora);

Outorga Onerosa do Direito de Construir;

Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório;

IPTU Progressivo no Tempo;

Desapropriação;

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Operação Urbana Consorciada;

Direito de Preempção;

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP
CAB = 2,0		
CAM = 3,5	70%	15%
CA = 1,4 (Uso estritamente residencial unifamiliar)		
Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS		
Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS		

ZONA 3 - Ocupação Condicionada

INSTRUMENTOS

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP
1,4	70%	15%
Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS		
Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS		

ZONA 4 - Qualificação e Ocupação Controlada

INSTRUMENTOS

Estudo de Impacto de Vizinhança;

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP
1,4	70%	15%
Lote mínimo = 200 m² e 160 m² para HIS		
Testada mínima = 10 m e 8 m para HIS		

ZONA 5 - Proteção e Ocupação Controlada

INSTRUMENTOS

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

CA	CO	CP	CCV
1,0	70%	15%	
1,4 p/ HIS	70% a 50%	15% a 30%	10%
Lote entre 125 m² e 300 m²			
Lote maior que 300 m²	50%	30%	

Nas glebas remanescentes:

CA	CO	CP	CCV
1,0	50%	30%	20%

Lote mínimo = 500 m²

ZONA 5A - Proteção e Ocupação Controlada SUC Monjolinho-Espraiado

ZONA 5B - Proteção e Ocupação Controlada SUC Ribeirão do Feijão

INSTRUMENTOS

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Consórcio Imobiliário;

Direito de Superfície;

COEFICIENTES

Nos parcelamentos regulares já existentes:

CA	CO	CP	CCV
1,0	70%	15%	
1,4 p/ HIS	70% a 50%	15% a 30%	10%
Lote entre 125 m² e 300 m²			
Lote maior que 300 m²	50%	30%	

Nas glebas remanescentes:

CA	CO	CP	CCV
1,0	50%	30%	20%

Lote mínimo = 500 m²

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS

ANEXO 02

Zoneamento da Macrozona Urbana e Perímetro Urbano

ESCALA 1:15.000

Base Cartográfica: ver fontes

Elaboração: SMH DU

Data: Dezembro de 2016