

Diretrizes Urbanísticas para Loteamento

- Cumprir a normatização vigente: Lei Federal nº 6.766/ 79 e alterações (Lei Federal nº 9.785/99), Plano Diretor (LC nº 0355/2006) e outra normatização pertinente ao tema.
- Apresentar Laudos Técnicos da área indicando:
 - Que não se trata de terreno alagadiço e sujeito a inundações;
 - Que o terreno não foi aterrado com material nocivo à segurança e saúde pública;
 - Que não se trata de terreno onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - Que não se trata de área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.
- Apresentar levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado indicando no mínimo:
 - Limites de área em relação aos terrenos vizinhos;
 - Indicação das divisas da área de acordo com o título de propriedade;
 - Azimutes geodésicos;
 - Cursos d'água, suas denominações, áreas brejosas e APP (Áreas de Preservação Permanente de acordo com legislação vigente);
 - Vias oficiais adjacentes;
 - Redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos;
 - Curvas de nível de metro em metro, referidas ao "DATUM" oficial;
 - Coordenadas U.T.M., R.N. oficial e Norte Magnético;
 - Planta de situação (raio de 500 m).
- Lote mínimo:
 - de 200 m² e frente mínima de 8 metros, para Macrozona de Aproveitamento Urbano e Macrozona de Qualificação Urbana;
 - De 600 m² e frente de 12 metros, para Macrozona de Controle Urbanístico.
- As quadras deverão obedecer:
 - para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 150 metros e a largura máxima de 100,00 metros;
 - para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento máximo da quadra será de 300 metros e a largura máxima de 120 metros.
- Registrar em cartório que os terrenos não podem ser desdobrados:
- Largura mínima de vias de 14 metros, sendo 9 metros de leito carroçável e largura de calçada de 2,50 metros;
- Respeitar, quando for o caso, avenida solicitada pela Comissão de Aprovação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. A Avenida deve ter largura mínima de 22 metros. Sendo respectivamente: 3,50 metros de calçadas, 9,00 metros de leito carroçável e 6,00 metros de canteiro central;

- Prever continuidade do sistema viário urbano existente;
- Evitar projetar “cotovelos” – curvas com raio próximo de 90° - no trajeto das vias;
- As vias projetadas do loteamento não poderão utilizar-se de “cul de sac” e os limites do loteamento com glebas ainda não urbanizadas devem estar circundados por vias;
- Da área total objeto do Projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:
 - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
 - 20% (vinte por cento) para áreas verdes, sendo 5% (cinco por cento) obrigatoriamente permeável;
 - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;
 - 5% (cinco por cento) para áreas de habitação de interesse social.
- 10% (dez por cento) das áreas destinadas como áreas verdes não poderão estar localizadas:
 - em áreas de preservação permanente;
 - em áreas com processos de erosão;
 - em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).
- Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.
- Nenhum curso d’água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes;
- Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio;
- Em toda área loteada em que houver corpo d’água deverá ser respeitada a área de preservação permanente com faixa de 50 metros;
- Caso não haja interesse do loteador em manter área para habitação de interesse social no mesmo sítio urbano, esta área pode ser resposta em outra região da cidade desde que esteja situada na Macrozona de Aproveitamento Urbano e não possua restrições urbanísticas.
- Reservar áreas verdes e institucionais no meio do loteamento, desvinculadas dos lotes, com proporções adequadas a urbanização e implantação de equipamentos comunitários;
- Reservar áreas institucionais para Reservatório de Água e Estação de Tratamento de Esgoto, respectivamente na parte alta e na parte baixa do loteamento – com área mínima de 500m², salvo maiores solicitações Comissão de Aprovação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Em toda área loteada em que houver corpo d’água deverá ser respeitada a área de preservação permanente com faixa de 50 metros.

- A infra-estrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Catanduva é:
 - sistema de abastecimento de água;
 - sistema de esgotamento sanitário;
 - sistema de drenagem de águas pluviais;
 - sistema de iluminação pública;
 - rede de energia elétrica domiciliar;
 - arborização de vias e áreas verdes;
 - placas indicativas de vias;
 - pavimentação asfálticas;
 - calçamento dos passeios públicos.

- Apresentar curvas de nível de metro em metro, com “DATUM” oficial;

- Apresentar coordenada, U. T. M., R.N. oficial e Norte Magnético: