

## Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

### Assunto: Manifestação sobre processo 14.144-4/2021/2021 – Análise de Duplo Recuo Frontal em Loteamentos Residenciais Fechados

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa a aplicação de duplo recuo de frente para lotes em Loteamento Residencial Fechado.

O tema foi exposto por meio de grupo de *Whatsapp* específico da CTALU entre os dias 16 de fevereiro e em 18/fevereiro/22. Chegou-se as seguintes considerações:

- Considerando que as diretrizes de Uso do Solo vinculadas ao processo (diretriz n. 049/2016) teve sua análise baseada na premissa de que o Loteamento seria 'fechado'
- Considerando que o empreendimento se encontra aprovado sob. N. 29.661/2017;
- Considerando que na divisa da gleba foi preservada uma faixa para a implantação de via de acordo com as diretrizes urbanísticas emitidas;
- Considerando que o muro perimetral do empreendimento veda o acesso dos lotes pela futura via;
- Considerando que, de acordo com o Plano Diretor, considera-se Frente ou Testada a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;
- Considerando que a Lei 9321 permite construções de até 7m de altura no fundo dos lotes sem aplicação de recuo;
- Considerando que a grande extensão do muro, associada a construções sem recuo no fundo, trazem insegurança ao pedestre que por lá caminha;

*Concluimos que, mesmo sem acesso a via pública, os terrenos situados na Quadra A possuem frente para a via pública. Desta forma, concluimos que os lotes que dividem com a rua externa, e possuem obstáculo físico (muro ou cerca), deverá possuir um recuo de 2,00m para esta face (semelhante ao adotado nos lotes de esquina).*

*Concluimos também que os lotes da Quadra A deverão, no momento da aprovação dos projetos, assinar um termo de compromisso que não terão acesso pela rua dos fundos do lote (externa ao empreendimento)*

Participaram desta discussão por videoconferência e ajudaram na elaboração do Parecer: Nivaldo Calegari (F), Rafael Carrero (F), Kleber Baradel (A), João Bosco (F), Carlos Galvão (F), Sylvia Angelini (F), Rosemeire Moreira (F), Ariovaldo Turra (F), Leandro Jose Pinheiro (F), Roberto Fernandes Gonçalves (F)

A Favor (F), Contra (C), Abstenção (A)

Sem mais para momento

Jundiá 18 de fevereiro de 2022