

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Análise do processo n. 38572-2/19. Requerente solicita equivalência entre usos de culto e educacional infantil para atendimento do número de vagas exigido no quadro II do anexo III

O processo ora citado, foi encaminhado pela UGPUMA ao Conselho Municipal de Políticas Territoriais de acordo com despacho do Departamento de Urbanismo (folha 24). Na reunião do dia 12/03/2020 foi apresentado aos presentes na reunião da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, onde iniciou-se o debate sobre o tema.

Devido aos eventos causados pelo COVID-19 e suspensão das reuniões presenciais, as discussões sobre o processo seguiram no grupo de WhatsApp da CTALU. Compreendeu-se que há uma contradição na Lei 9.321/2019 relativa ao número mínimo de vagas de estacionamento destinadas a diferentes atividades, com base nos seguintes pontos:

- 1. O Quadro III do Anexo II indica para as atividades do Grupo 6 (fluxo pesado: comércio atacadista, armazenagem, centro logístico e transportadora) uma diferenciação do número de vagas quando se considera a área administrativa do edifício – ocupada por funcionários e visitantes que precisam de vagas para estacionamento – ou a área de depósito, que é ocupada essencialmente por produtos e não por pessoas.*
- 2. Esta lógica também se observa no mesmo Quadro III do Anexo II para as atividades do Grupo 8 (indústrias), resultando em um número de vagas muito menor para a área fabril em relação à área administrativa do edifício.*
- 3. A mesma lógica deveria ter sido adotada no Quadro III do Anexo II para as atividades do Grupo 3 (fluxo concentrado: locais de culto, associações culturais e espaços educacionais). Entretanto, apenas os locais de culto (3.1) foram analisados sob este conceito, expresso por meio do parágrafo 9º do art. 264, que dispensa a área de aproveitamento da nave para cálculo do número de vagas. As demais atividades – cinemas, teatros, as creches, escolas e faculdades – não apresentam diferença no cálculo de vagas para espaços com funções distintas.*

Dessa forma, para solucionar a contradição exposta, sugerimos que o Grupo 3 passe a ter a exigência de **1 vaga/60m² de área administrativa**.

Isso significa que serão excluídas da área construída computada para cálculo do número mínimo de vagas nos edifícios as áreas destinadas ao público: salas de apresentações, no caso de cinemas e teatros; e salas de aula, pátio e refeitório, no caso de espaços escolares. Mantém-se, portanto, o conceito adotado para locais de cultos para as demais atividades do Grupo 3.

A exigência de vagas para pessoas com necessidades especiais, idosos e gestantes permanece como definida no Quadro III do Anexo II da Lei 9.321/2019.

Além das vagas resultantes decorrentes da área construída considerada, deverá ser adicionada uma vaga rápida de embarque e desembarque dentro do lote (De acordo com parágrafo 3 do artigo 264 da lei 9321/19).

Jundiaí, 14 de julho de 2020.

Nivaldo Calegari

Sylvia Angelini

Rafael Carrero

Regina Pântano

Simone Atique

Fernando Baradel

André Ferrazzo

Kleber Baradel

Carlos Galvão

Arioaldo Turra