

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Manifestação sobre processo Fumas SEI 21.252/2021

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa sobre a proposta de alteração da Lei 9321/2019, inserida no processo SEI 21.252/2021 em 20/01/2022.

O tema foi exposto pela Fumas em reunião específica *on line* no dia 10/fevereiro/22 e o grupo da Câmara Técnica, por meio de grupo de *Whatsapp* e reunião online específica, no dia 07/03/22 tratou do tema e chegou nas seguintes considerações:

- Considerando que desde 2016 a legislação não propicia boas alternativas e incentivos para a produção de Habitações de interesse social;
- Considerando que a demarcação de áreas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, não obteve êxito na produção de habitação de interesse social;
- Considerando que a demanda por habitações de interesse social – para famílias com renda até 6 salários-mínimos – aumentou muito na última década;
- Considerando que a burocracia e prazos de aprovação acabam inviabilizando a produção de empreendimentos para atender esta demanda;
- Considerando que a Fumas possui experiência comprovada para a realização deste tipo de empreendimento e que alteração da legislação de forma onde a Fumas seja o gestor na aprovação possa conferir maior velocidade na viabilização dos projetos;
- Considerando que as áreas públicas, verdes e permeáveis dos empreendimentos são garantidas pelas doações de ALUP, ALUC e os índices já estabelecidos na Lei 9321/19;

Concluimos que a Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística – CTALU concorda com as alterações propostas na minuta do Processo SEI 21.252/2021 com as seguintes observações:

- 1) *Concordamos com a liberação de implantação de ZEIS em toda macrozona urbana, exceto nas bacias referidas na proposta e mapa anexo datado em 14/fev/2022 (bacias do Estiva, do Rio Jundiáí Mirim, do Rio Capivari e Ribeirão Caxambu);*
- 2) *Concordamos que nas ZUI's – Zonas de Uso Industrial possam ser transformadas em ZEIS, mas somente para áreas que sejam adjacentes a áreas habitacionais já implantadas;*
- 3) *Concordamos que as ZCA's Zonas de Conservação Ambiental e ZPB's Zonas de Proteção de Bairro, possam ser transformadas em ZEIS. Entretanto deverão seguir a seguinte regra:*
 - *áreas até 50.000m² – transformação total da área*
 - *áreas entre 50.000m² e 100.000m² – transformação máxima de 50.000m²*
 - *áreas superiores a 100.000m² – transformação máxima de 50% da área.**As áreas que não transformadas permanecerão no zoneamento originário.*
- 4) *Nas Zonas de Conservação Ambiental ZCA só poderão ser implantadas habitações das categorias H1, H2 e H3;*
- 5) *Para quaisquer alterações da Lei 7016/2008 o Conselho da Habitação, com representantes do CMPT e Condema, deverá ser consultado;*
- 6) *Os novos empreendimentos em ZEIS deverão ter ampla divulgação na imprensa e meios eletrônicos por parte da Fumas.*

Participaram desta discussão por videoconferência e ajudaram na elaboração do Parecer: Nivaldo Calegari , Rafael Carrero , João Bosco , Carlos Galvão, Sylvia Angelini, Regina Pântano, Ariovaldo Turra, Roberto Fernandes Gonçalves, Vinicius Lebeis.

Jundiáí 22 de março de 2022