

# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL – CMPT Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística **PARECER TÉCNICO**

Interessados: Giovani Brasci Neto, Fernando Brasci e Rosária Brasci Gilberti

Assunto: Requerimento de Revisão de Enquadramento de Zoneamento (Contribuinte nº 17.031.0027)

Localização: Avenida Comendador Antônio Borin, nº 3631, Bairro Caxambu – Jundiaí/SP

### 1. DO RELATÓRIO

Trata-se de requerimento encaminhado pelos proprietários do imóvel supracitado, solicitando a alteração do zoneamento de **Zona de Conservação Ambiental (ZCA)** para **Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB)**.

Os requerentes alegam, em síntese, que o enquadramento atual como ZCA decorre de um equívoco na base cartográfica do Município, que situaria o imóvel na bacia hidrográfica do Rio Jundiaí-Mirim. Apresentam argumentação técnica defendendo que o imóvel pertence, na realidade, à bacia do Córrego da Colônia (bacia do Rio Jundiaí), razão pela qual, segundo a tese apresentada, não se justificariam as restrições ambientais impostas pela ZCA, cujo objetivo precípua naquela região seria a proteção dos recursos hídricos do Jundiaí-Mirim.

### 2. DA ANÁLISE TÉCNICA E MÉRITO

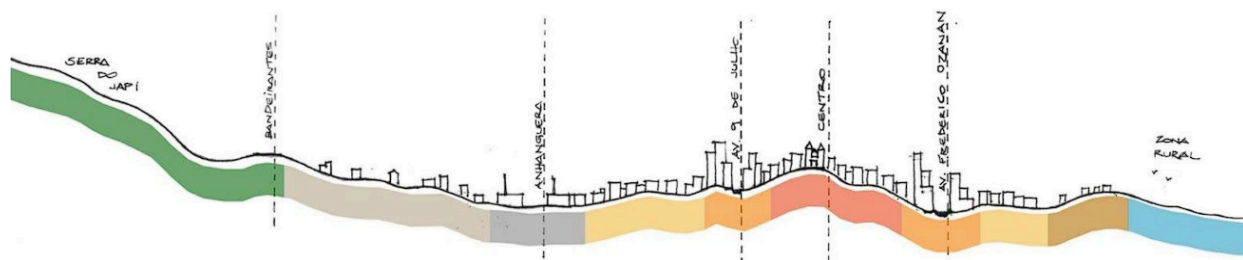
A Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística, reunida em 24 de novembro de 2025, analisou o pleito à luz das diretrizes do Plano Diretor e das condições urbanísticas e ambientais vigentes.

#### 2.1. Da Delimitação da Zona de Conservação Ambiental (ZCA)

Em que pese a argumentação dos requerentes sobre o divisor de águas, o colegiado esclareceu que a definição dos perímetros de zoneamento, em especial das Zonas de Conservação Ambiental, não se pauta exclusivamente por critérios hidrográficos (limites de bacias).

A demarcação da ZCA considera um conjunto de fatores, incluindo:

- A existência de maciços vegetais e Áreas de Preservação Permanente (APP);
- A conectividade ecológica e a importância ambiental da gleba para o ecossistema local;
- Barreiras físicas e infraestruturais existentes.



**CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT**  
**JUNDIAÍ - SP**

Foi destacado pelos conselheiros que a área em questão possui atributos ambientais relevantes (vegetação, declividade) que justificam sua preservação, independentemente de verter suas águas para o Jundiá-Mirim ou para o Córrego da Colônia. O imóvel está inserido em um contexto de fragilidade ambiental que a legislação visa proteger, não se tratando apenas de uma questão de pertencimento à bacia de abastecimento.

## 2.2. Do Impacto Urbanístico e Infraestrutura

A alteração para ZQB permitiria um adensamento populacional e construtivo significativamente maior. O Conselho manifestou preocupação com a saturação da infraestrutura na região do Caxambu e Medeiros. Foram apontados problemas existentes de mobilidade urbana (trânsito saturado) e incertezas quanto à capacidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário para suportar novos empreendimentos de maior porte. Entende-se que a alteração pontual de zoneamento ("spot zoning") fora de um processo amplo de revisão do Plano Diretor, apenas para atender a interesses individuais de parcelamento do solo, fere os princípios do planejamento urbano ordenado e pode agravar os passivos ambientais e urbanísticos da região.

### 3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística, considerando a importância ambiental da área para a cidade e a saturação da infraestrutura local, deliberou pela **REJEIÇÃO** da proposta.

Entende-se que o enquadramento como ZCA deve ser mantido para garantir a preservação dos atributos ambientais existentes e evitar o adensamento inadequado da região.

DECISÃO:

**PARECER CONTRÁRIO** à alteração de zoneamento solicitada.

**Votação:** A decisão foi tomada por maioria de votos (4 votos contrários e 2 favoráveis).

Jundiaí, 24 de novembro de 2025.

Conselho Municipal de Política Territorial  
Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística

