

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

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

Referência: Projeto "Bom Jardim do Futuro" – Requalificação Territorial e Sustentável
Assunto: Proposta de Expansão do Perímetro Urbano (Alteração de Macrozona Rural para Urbana)

1. DO RELATÓRIO

O presente processo trata de requerimento apresentado por meio do Relatório Técnico "Bom Jardim do Futuro", que pleiteia a alteração da classificação de zoneamento da área em questão, atualmente inserida em Macrozona Rural, para Macrozona Urbana.

O documento técnico apresentado (outubro/2025) fundamenta o pedido na "Requalificação Territorial e Sustentável" das glebas (Matrículas nº 61.074, 107.031, 107.033 e 107.032), argumentando pela consolidação urbana do entorno, a existência de infraestrutura e a proposição de diretrizes para uso e ocupação do solo que, segundo o requerente, trariam benefícios públicos e mitigações ambientais.

2. DA ANÁLISE TÉCNICA E DISCUSSÃO EM CÂMARA

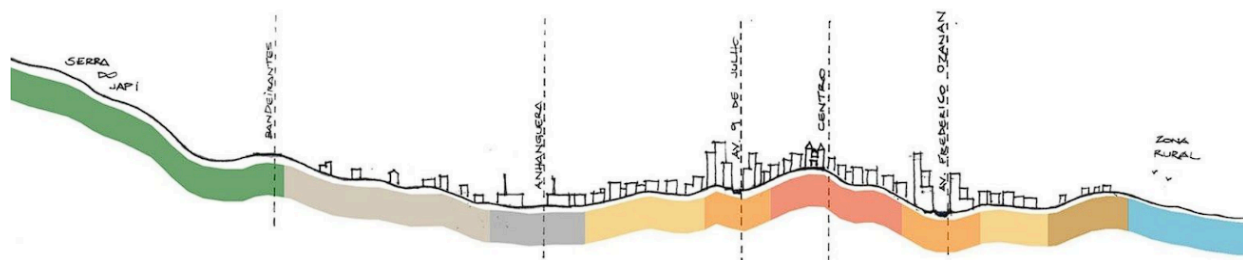
A Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística, em reunião realizada no dia 24 de novembro de 2025, apreciou a solicitação confrontando os argumentos do relatório técnico com a realidade urbanística e ambiental do município.

2.1. Mobilidade Urbana e Trânsito

Apesar da alegação de consolidação urbana apresentada no relatório, o Conselho destacou a grave saturação viária da região. Durante a discussão, foi enfatizado o impacto negativo que a transformação de uma área rural em urbana traria para o tráfego local. Relatos apontaram que o deslocamento na cidade já atinge tempos críticos (mencionando-se trajetos de até 2 horas), e a adição de novo adensamento nessa região agravaria o colapso da mobilidade, sem que houvesse propostas de contrapartidas viárias estruturantes suficientes para mitigar tal impacto.

2.2. Proteção Ambiental e Recursos Hídricos

A análise do próprio relatório técnico (seção de Diagnóstico Ambiental) confirma a presença sensível de recursos hídricos (múltiplas nascentes, lagos e córregos) na área. O Conselho reforçou que a área se situa em uma zona de proteção hídrica estratégica. A transformação do uso do solo de rural para urbano, invariavelmente, aumenta a impermeabilização e o risco



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

aos mananciais, indo na contramão das diretrizes de preservação e segurança hídrica do Plano Diretor.

2.3. Transformação Imobiliária vs. Função Social da Propriedade

O colegiado debateu a necessidade de conter a expansão horizontal da mancha urbana sobre áreas rurais. Entendeu-se que a proposta caracteriza um movimento de transformação territorial que visa valorizar o território através da mudança de perímetro, em detrimento da preservação ambiental e da qualidade de vida urbana já comprometida pela falta de infraestrutura de mobilidade.

3. DA DELIBERAÇÃO

Considerando os riscos ambientais à zona de proteção hídrica e o impacto severo na mobilidade urbana já saturada, a Câmara Técnica concluiu que os argumentos apresentados no relatório "Bom Jardim do Futuro" não justificam a alteração da macrozona.

DECISÃO:

Pelo exposto, a Câmara Técnica emite PARECER CONTRÁRIO à proposta de expansão do perímetro urbano para a área do projeto "Bom Jardim do Futuro".

Votação:

- **Votos Contrários à proposta:** 6 (seis)
- **Votos Favoráveis à proposta:** 1 (um)

Jundiaí, 24 de novembro de 2025.

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

