

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

PARECER TÉCNICO N° 049/2025 - CMPT

De: Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT)

Para: Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA) e demais órgãos competentes da Prefeitura de Jundiaí

Assunto: Análise e deliberação sobre a proposta de requalificação ambiental de Área de Equipamento Urbano Comunitário (AEUC) no Entorno do Condomínio Residencial Terras de Jundiaí.

Ementa: Análise da proposta apresentada pela comunidade da região do Vale Azul (Residencial Terras de Jundiaí) para a recuperação ambiental de uma AEUC em estado de degradação. A proposta inclui a solicitação de alteração do zoneamento para Área Livre de Uso Público (ALUP). O Conselho manifesta-se favoravelmente à iniciativa, recomendando a adoção de medidas para viabilizar o projeto, incluindo a definição da vocação da área com base em suas características de APP, a utilização de instrumentos legais existentes como o programa "Adote uma Praça", a mediação do CMPT e a ampliação do debate sobre o uso de áreas institucionais no Fórum de Avaliação do Plano Diretor.

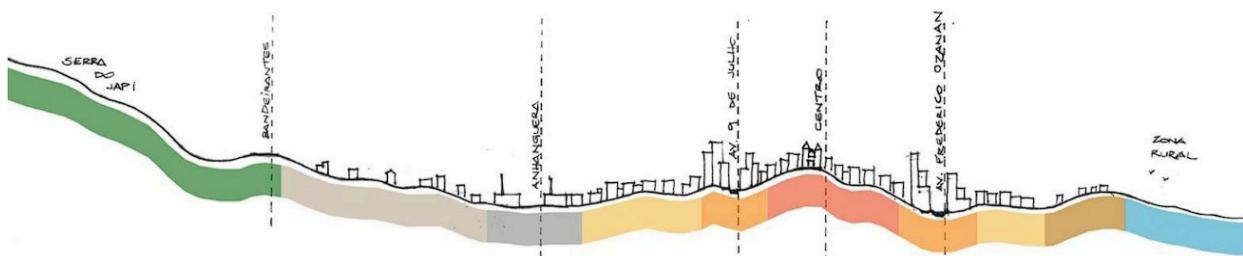
1. RELATÓRIO

Em reunião plenária ordinária realizada em 28 de agosto de 2025, este Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) recebeu em apresentação o Sr. Carlos Henrique Morandi, representante dos moradores do Condomínio Residencial Terras de Jundiaí e do entorno, na região do Vale Azul. Na ocasião, foi exposta a situação de grave degradação ambiental e social de uma Área de Equipamento Urbano Comunitário (AEUC) adjacente ao loteamento.

A apresentação foi instruída com farto material fotográfico e de vídeo, evidenciando:

- **Uso Irregular e Danos Ambientais:** Utilização da área para pastagem irregular de gado e cavalos, resultando em compactação do solo, erosão e contaminação de uma nascente e Área de Preservação Permanente (APP) ali existentes.
 - **Incêndios Recorrentes:** Histórico de incêndios de grandes proporções que destroem a vegetação local, com indícios de ações criminosas, gerando risco às moradias vizinhas.
 - **Degradação Social:** Descarte irregular de resíduos sólidos em grande volume e a presença de ocupações precárias, configurando um quadro de vulnerabilidade social e sanitária.

Diante do exposto, a comunidade se mobilizou e apresentou uma proposta de **requalificação e restauração ecológica completa da área**, com o plantio de espécies nativas da Mata



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

Atlântica. Para tanto, os moradores já aprovaram em assembleia o aporte de **R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)** de recursos próprios para custear a fase inicial do projeto.

A viabilização legal da iniciativa, segundo os proponentes, depende da alteração do zoneamento da área de AEUC para **Área Livre de Uso Público (ALUP)**.

2. ANÁLISE TÉCNICA E RECOMENDAÇÕES

Considerando o elevado interesse público da proposta, o protagonismo da sociedade civil em buscar soluções para problemas urbanos e ambientais e a relevância da recuperação da referida área, este Conselho reconhece a legitimidade e a importância da iniciativa.

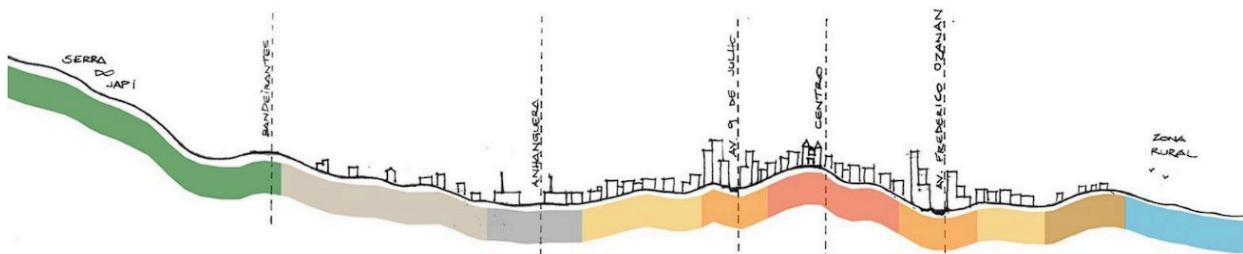
A discussão plenária, com a participação de representantes da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA) e da DAE S/A, levantou pontos que fundamentam as seguintes recomendações:

- **Vocação da Área e Caracterização como APP:** Foi apontado pelos técnicos presentes que, devido à existência de nascentes e à acentuada declividade, grande parte da área já se enquadraria legalmente como Área de Preservação Permanente (APP). Esta condição, por si só, já impõe restrições severas a qualquer tipo de edificação, tornando o uso como AEUC tecnicamente inviável. A vocação natural da área é, portanto, a de preservação e recuperação ambiental.
- **Instrumentos de Parceria:** A UGPUMA informou que a iniciativa pode servir como um projeto-piloto para uma nova política pública de parcerias para recuperação de áreas verdes. Adicionalmente, foi sugerido que o programa "**Adote uma Praça**" pode ser um instrumento legal já existente e eficaz para formalizar a cooperação entre a comunidade e o poder público para a manutenção e conservação da área.
- **Sustentabilidade Social e Urbana:** O debate ressaltou que a degradação de áreas públicas está frequentemente ligada a questões mais amplas, como o déficit habitacional e a necessidade de políticas de inclusão. A solução para esta área específica deve servir de aprendizado para o planejamento urbano do município como um todo.

3. VOTO DO CONSELHO

Diante do exposto, o Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) delibera **FAVORAVELMENTE** à proposta da comunidade, manifestando seu total apoio à iniciativa de requalificação ambiental. Para tanto, aprova os seguintes encaminhamentos:

1. **Emitir parecer favorável à iniciativa da comunidade** para a recuperação e requalificação ambiental da área.
2. **Recomendar que a Prefeitura**, por meio de seus órgãos técnicos, defina a vocação da



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT

JUNDIAÍ - SP

área, considerando suas características de APP (nascente e declividade), para fornecer o embasamento técnico sobre a necessidade ou não da alteração de zoneamento.

3. **Sugerir que a comunidade**, com o apoio do Conselho, protocole um pedido via Sistema Eletrônico de Informação (SEI) da Prefeitura, solicitando os devidos esclarecimentos e propondo formalmente a inclusão da área no programa "Adote uma Praça".
4. **Posicionar-se como mediador** entre a comunidade e a Prefeitura para facilitar um acordo que viabilize a execução do projeto de recuperação ambiental.
5. **Levar o tema** "utilização de áreas doadas que não cumprem sua função original" para discussão aprofundada no próximo **Fórum de Avaliação do Plano Diretor**, visando a criação de mecanismos mais eficazes para a gestão e destinação de áreas públicas no município.

É o parecer.

Jundiaí, 28 de agosto de 2025

Conselho Municipal de Política Territorial

