

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Parecer da Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística do Conselho Municipal de Política Territorial de Jundiaí

Interessado: DAE Jundiaí – S.A.

Referência: Ofício DIM 0035/2025 – Propostas de Alteração no Plano Diretor (Lei nº 9.321/2019)

Assunto: Restrições ao Parcelamento do Solo e Condomínios em Áreas de Proteção Hídrica (Lei 2405/1980, ZCA e ZCH)

1. DO RELATÓRIO

O presente parecer trata das propostas encaminhadas pela concessionária DAE Jundiaí, representada pela conselheira Nádia Zacharczuk, visando a atualização dos Artigos 228 e 285 do Plano Diretor Municipal.

O documento (Ofício DIM 0035/2025) solicita alterações legislativas para:

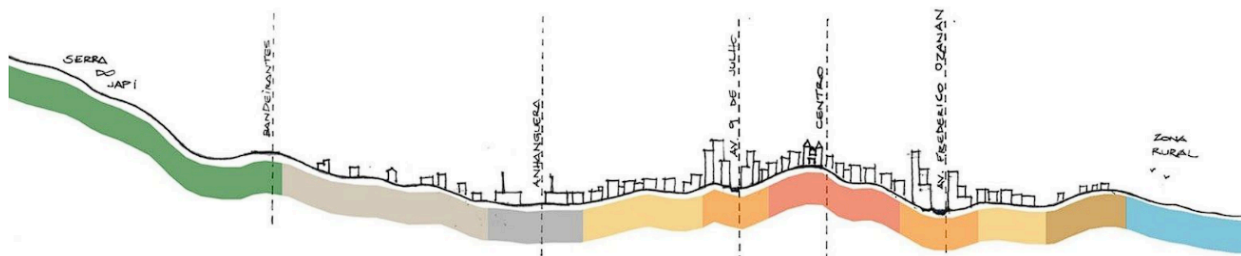
1. **Restringir o Desdobro de Lotes (Art. 285):** Impedir o desdobro de lotes vinculados a edificações antigas em áreas de proteção (Lei 2405/1980, Zona de Conservação Ambiental - ZCA e Zona de Conservação Hídrica - ZCH), exceto se respeitarem o lote mínimo da zona e possuírem infraestrutura individualizada.
2. **Regrar Condomínios em Áreas Sensíveis (Art. 228):** Determinar que, em novos condomínios nessas mesmas áreas de proteção, caso a fração ideal seja menor que o lote mínimo da zona, a área remanescente (diferença) seja destinada obrigatoriamente como **Área Verde Pública**, e não incorporada às áreas comuns do condomínio.

A justificativa apresentada fundamenta-se na necessidade de controle da densidade demográfica e na garantia de permeabilidade do solo para a recarga dos mananciais de abastecimento público.

2. DA ANÁLISE TÉCNICA

A Câmara Técnica analisou o pleito considerando o cenário crítico de segurança hídrica e mobilidade urbana debatido na reunião de 24 de novembro de 2025.

2.1. Do Controle de Adensamento (Desdobro) O colegiado entende que a legislação atual



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

permite uma lacuna (brecha) onde edificações antigas servem de pretexto para desdobros que resultam em lotes inferiores ao padrão ambiental exigido para as zonas de conservação. A proposta da DAE fecha essa lacuna, garantindo que qualquer parcelamento nessas áreas respeite a capacidade de suporte do território e a infraestrutura de saneamento existente.

2.2. Da Permeabilidade e Áreas Verdes A proposta de alteração no regramento de condomínios (Art. 228) é tecnicamente pertinente. Ao converter a "sobra" de terreno em Área Verde Pública (ao invés de área comum de condomínio), o município garante a preservação efetiva da vegetação e a permeabilidade, evitando que essas áreas sejam posteriormente impermeabilizadas por equipamentos de lazer ou pavimentação interna dos empreendimentos. Isso se alinha diretamente aos objetivos de proteção da Bacia do Jundiaí-Mirim e demais mananciais.

3. DA DELIBERAÇÃO

Considerando que as propostas convergem com as diretrizes de sustentabilidade e segurança hídrica defendidas por este Conselho, a Câmara Técnica acolhe integralmente as sugestões técnicas da DAE. No entanto, a CTALU requer maiores dados e casos para estudar a viabilidade da implantação da alteração.

DECISÃO: PARECER FAVORÁVEL à inclusão das alterações propostas nos Artigos 228 e 285 para discussão e aprovação no Fórum de Avaliação do Plano Diretor.

Jundiaí, 24 de novembro de 2025

Câmara Técnica de Análise e Legislação Urbanística (CTALU)
Conselho Municipal de Política Territorial de Jundiaí

