



PROJETO DE LEI Nº 15008/2025

(Daniel Lemos e Henrique Carlos Parra Parra Filho)

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para incluir o estímulo à criação de jardins de chuva e vagas verdes.

Art. 1º. A Lei nº. 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

“Art. 5º. (...)

(...)

(inciso) – incentivo à adoção de soluções baseadas na natureza, como jardins de chuva, vagas verdes e outras estruturas de infiltração natural, com vistas à melhoria da drenagem urbana, à redução de ilhas de calor e à ampliação da permeabilidade do solo.

(...)

Art. 23. (...)

(...)

(inciso) – implantação e manutenção de soluções baseadas na natureza, incluindo jardins de chuva, vagas verdes, biovaletas e pavimentos drenantes, em espaços públicos e privados, priorizando áreas com alta impermeabilização ou suscetíveis a alagamentos.

(...)

Art. 48. (...)

(...)

§ __. O Município incentivará a criação e manutenção de jardins de chuva, vagas verdes e demais dispositivos de infiltração natural em calçadas, estacionamentos e áreas públicas ou privadas, como instrumentos complementares ao sistema de drenagem urbana.

§ __. Os novos empreendimentos públicos e privados deverão, sempre que tecnicamente viável, incorporar dispositivos de infiltração e retenção de águas pluviais





baseados na natureza, integrando-se às diretrizes do Plano Municipal de Saneamento e do Plano de Arborização Urbana.

§__. Fica o Poder Executivo autorizado a instituir programa de adesão voluntária, pelo qual os proprietários de imóveis poderão implantar jardins de chuva e vagas verdes defronte a seus imóveis, mediante aprovação técnica e autorização da Prefeitura, garantindo-se o uso público e o padrão urbanístico do passeio.” (NR)

Art. 2º. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei, definindo:

- I** – critérios técnicos de projeto e manutenção;
- II** – procedimentos de autorização e fiscalização;
- III** – incentivos ou compensações ambientais aplicáveis.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa

A presente proposta de emenda visa atualizar o Plano Diretor de Jundiaí (Lei nº 9.321/2019), alinhando-o às práticas contemporâneas de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, reconhecidas pela ONU-Habitat (2022), pela Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico – ANA (2023) e pelo Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas – IPCC (2022) como fundamentais para o enfrentamento das mudanças climáticas em áreas urbanas.

Os jardins de chuva e as vagas verdes são microdispositivos de drenagem que promovem:

- Infiltração e filtragem das águas pluviais, reduzindo o escoamento superficial e o risco de alagamentos;
- Absorção de calor e melhoria do microclima, mitigando as ilhas de calor urbano;
- Aumento da biodiversidade e da arborização local;
- Integração entre moradores e o cuidado ambiental urbano.

A proposta também encontra amparo direto nos dispositivos do Plano Diretor vigente, em especial:

- Art. 5º, incisos I, VI e VII, que tratam da conservação ambiental, do controle da impermeabilização e da mitigação de impactos climáticos;
- Art. 23, que destina recursos do FMDT à implantação de áreas verdes e parques lineares;





- Art. 48, que institui o sistema municipal de drenagem e permite sua ampliação mediante tecnologias sustentáveis.

Trata-se, portanto, de emenda técnica e estratégica, que reforça os princípios da função ambiental da cidade e do direito ao meio ambiente equilibrado (art. 4º do Plano Diretor), promovendo uma cidade mais resiliente, saudável e sustentável.

DANIEL LEMOS

HENRIQUE DO CARDUME





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 7)

*[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 10.177, de 13 de junho de 2024]**

LEI N.º 9.321, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Revisa o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**; e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 29 de outubro de 2019, **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes da [Constituição Federal de 1988](#) e da [Lei Federal n.º 10.257](#), de 10 de julho de 2001 – denominada de Estatuto da Cidade e dos arts. 135 a 139 da [Lei Orgânica de Jundiaí](#).

Art. 2º. Este Plano Diretor abrange o território do Município e dispõe sobre:

- I** – os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- II** – as articulações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- III** – as diretrizes para Políticas Públicas, Planos e Instrumentos de Gestão;
- IV** – o ordenamento territorial;
- V** – o parcelamento do solo para fins urbanos;
- VI** – a regularização fundiária de assentamentos urbanos;
- VII** – as infrações e penalidades.

Art. 3º. O Plano Diretor servirá de referência, durante sua vigência, para a elaboração:

- I** – dos Planos Plurianuais – PPA;
- II** – das Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- III** – das Leis Orçamentárias Anuais – LOA;
- IV** – dos Programas de Metas;

*** Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por municípios e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 9)

§ 3º. A equidade e inclusão social, ambiental e territorial consistem na redução das desigualdades socioespaciais entre espaços urbanos e grupos sociais, por meio:

I – da diminuição de vulnerabilidades urbanas, sociais e ambientais que expõem a população do Município a riscos, perigos e ameaças;

II – da distribuição socialmente justa dos ônus e bônus oriundos dos processos de produção de territórios e espaços urbanos;

III – da distribuição socialmente justa dos ônus e bônus oriundos dos processos de preservação, conservação, uso sustentável e recuperação da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais.

§ 4º. A efetivação do direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado se dá por meio da distribuição socialmente justa dos acessos aos benefícios e oportunidades da vida urbana, em especial:

I – às terras urbanas adequadas e bem localizadas;

II – às moradias dignas;

III – às condições de vida e ao patrimônio cultural e ambiental que constituem os bens comuns do Município e são necessários para melhorar a qualidade de vida coletiva, promover o bem-estar social e propiciar o desenvolvimento humano.

§ 5º. A democratização do planejamento e da gestão urbana e rural consiste na inclusão de todos os segmentos da sociedade civil, diretamente ou por meio de associações, organizações sociais representativas e Conselhos Municipais, em processos de planejamento e gestão da cidade, em especial nos processos de tomada de decisões relativos:

I – à distribuição e realização de investimentos públicos;

II – à formulação, implementação e avaliação de planos, programas e projetos relativos ao desenvolvimento urbano e rural;

III – aos assuntos de interesse público relativos ao desenvolvimento urbano e rural.

Art. 5º. Os objetivos que norteiam este Plano Diretor são:

I – preservação, conservação, recuperação e restauração da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais para as gerações presentes e futuras;

II – proteção, promoção, recuperação e utilização adequada de bens e imóveis de interesse histórico cultural e do patrimônio cultural material e imaterial com valorização da memória social e da diversidade;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 10)

III – fortalecimento da base econômica local fomentando as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária, a economia criativa e a redistribuição espacial de oportunidades econômicas;

IV – proteção e promoção do desenvolvimento rural com o apoio e fortalecimento da produção agrícola diversificada e de atividades sustentáveis compatíveis com a preservação e conservação ambiental;

V – melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade urbana e rural por meio da adequação e ampliação da oferta de transportes coletivos, integração entre diferentes modos de transporte motorizados e não motorizados e da execução da infraestrutura de mobilidade;

VI – regulação do uso e ocupação do solo e da produção imobiliária de modo articulado com o sistema de transporte coletivo, com melhorias de espaços públicos e com vistas a evitar:

- a) a proximidade de usos conflituosos e incompatíveis entre si;
- b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado do solo em relação à infraestrutura urbana;
- c) a ociosidade de imóveis não utilizados em áreas da zona urbana dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
- d) a inadequação e incompatibilidade entre formas de ocupação do solo e as características viárias;
- e) a poluição e a degradação urbana, rural e ambiental;
- f) a impermeabilização inadequada e excessiva do solo urbano;
- g) o uso e ocupação inadequada de espaços públicos;

VII – contenção da expansão urbana horizontal de modo disperso e desordenado evitando a fragmentação e descontinuidades excessivas das áreas urbanizadas e impactos negativos sobre a biodiversidade, os recursos e ecossistemas naturais e sobre a produção agrícola e hídrica local;

VIII – aproveitamento adequado de imóveis ociosos localizados no Perímetro Urbano, dotados com serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IX – redução das desigualdades socioespaciais e melhoria das condições urbanas dos bairros, com oferta adequada de áreas verdes e equipamentos de assistência social, abastecimento, segurança alimentar, educação, saúde, esporte, lazer, cultura, segurança pública e equipamentos para terceira idade;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 11)

X – provisão habitacional de interesse social em localizações urbanas adequadas, articuladas com oferta de áreas verdes, transporte coletivo, serviços, equipamentos e infraestruturas básicas de assistência social, abastecimento, saúde, educação, cultura e lazer;

XI – urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

XII – gestão urbana e territorial democrática com promoção da intersetorialidade e fortalecimento da governança local, bem como dos processos de participação cidadã nas tomadas de decisões relativas aos assuntos de interesse público, em especial aqueles que afetam os rumos da cidade.

TÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 6º. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT, mediante a instituição de estruturas e processos democráticos e participativos que visam ao desenvolvimento contínuo e dinâmico do planejamento e gestão da Política Urbana e Rural.

Parágrafo único. O SMPGT será coordenado pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em articulação com outros sistemas municipais e com os demais órgãos públicos e a participação dos Conselhos Municipais.

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DO SISTEMA

Art. 7º. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, além do Plano Diretor:

I – Plano Plurianual – PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA;

II – Planos Setoriais de políticas urbano-ambientais;

III – Código de Obras e Edificações;

IV – Código de Posturas Municipais;

V – Planos de Bairros.





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 24)

§ 4º. Excluem-se da destinação ao FMDT os recursos provenientes das atividades de mineração, que serão destinados ao Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental.

Seção I

Da Destinação de Recursos do FMDT

Art. 23. Os recursos do FMDT serão aplicados com base nas diretrizes, nos objetivos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, e terão como referências o PPA e as leis orçamentárias, de acordo com as seguintes prioridades:

- I** – execução de programas e projetos de habitação de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II** – ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura;
- III** – sistema de transporte coletivo público, sistema ciclovitário e sistema de circulação de pedestres;
- IV** – requalificação de eixos ou polos de centralidade;
- V** – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliários urbanos e espaços públicos de lazer e áreas verdes e ações decorrentes da implementação da Política da Criança;
- VI** – proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;
- VII** – criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** – aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais;
- IX** – investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos e comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- X** – complementação do SIIM, através da implementação de ferramentas de geoprocessamento;
- XI** – investimentos referentes às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança e no Relatório de Impacto de Trânsito, conforme esta Lei.





Seção III

Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Subseção I

Do IPTU Verde

Art. 48. O IPTU verde consiste na concessão de benefícios fiscais, definidos em legislação específica, para imóveis que adotem as seguintes práticas:

- I** – sistema de captação de água da chuva para reuso;
- II** – sistemas de reuso de água;
- III** – sistemas hidráulico solar, elétrico solar e de energia eólica;
- IV** – utilização de material sustentável em construções;
- V** – manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel;
- VI** – calçadas arborizadas;
- VII** – horta urbana;
- VIII** – instalação de telhado verde e jardim vertical;
- IX** – preservação de áreas de mata, Áreas de Preservação Permanente - APP e áreas com potencial de recuperação;
- X** – preservação de Áreas Verdes, nascentes, lagos e lagoas;
- XI** – outras práticas que resultem em sustentabilidade ambiental definidas em lei.

Parágrafo único. Os estudos para a regulamentação da aplicação do IPTU verde serão desenvolvidos no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei.

Subseção II

Do Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental – TCAA

Art. 49. O Município poderá firmar Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental – TCAA com pessoas físicas e/ou jurídicas nos casos de adequação ambiental referentes à:

- I** – regularização fundiária para a recuperação de APP e Áreas Verdes, com a realização das adequações que a equipe técnica, ao analisar o processo, julgar pertinentes;

