



## PROJETO DE LEI Nº 14826/2025

*(Cristiano Vecchi Castro Lopes)*

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor do Município de Jundiaí, para estabelecer diretrizes relativas aos parâmetros de uso do solo para atividades econômicas nas Zonas Especiais, especificamente ZEIS 1 e ZERF.

**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 o seguinte acréscimo:

*“Art. 200. (...)*

*(...)*

*(Parágrafo). Na ausência de normas específicas que regulamentem os parâmetros de uso e ocupação do solo para fins econômicos nas Zonas Especiais, especificamente ZEIS 1 e ZERF, o Poder Executivo Municipal aplicará, de forma subsidiária, os mesmos índices e critérios de permissibilidade de usos previstos para a Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB, conforme disposto no Quadro I do Anexo II desta Lei.”*  
(NR)

**Art. 2º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **Justificativa**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade corrigir uma lacuna normativa existente no Plano Diretor do Município de Jundiaí (Lei nº 9.321/2019), no que tange à ausência de parâmetros claros para o uso do solo destinado a atividades econômicas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1) e nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF).

A falta de regulamentação específica para essas zonas, tem gerado insegurança jurídica e administrativa, uma vez que não há diretrizes claras que permitam a regularização e o licenciamento de empreendimentos já existentes ou em potencial nesses





territórios. Tal cenário perpetua a informalidade de atividades comerciais e de serviços que, embora fundamentais à dinâmica social e econômica local, operam à margem da legalidade.

Essa realidade prejudica diretamente os moradores e empreendedores dessas áreas, dificultando o acesso a crédito, inviabilizando a formalização de empregos e limitando a ação do Poder Público em atividades de fiscalização, planejamento e desenvolvimento urbano. Além disso, impede que o território seja adequadamente integrado à lógica urbana formal, comprometendo políticas públicas de desenvolvimento sustentável e inclusão social.

A proposta aqui apresentada busca conferir maior efetividade ao Plano Diretor, oferecendo uma solução jurídica viável e imediata até que a regulamentação específica seja devidamente elaborada. Ao permitir que, na ausência de norma específica, sejam aplicados os critérios já vigentes para zonas de características semelhantes (como a Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB), o projeto garante maior coerência normativa e funcionalidade ao ordenamento urbanístico municipal.

Por essas razões, solicitamos o apoio dos nobres Pares para aprovação deste Projeto de Lei, que visa promover o ordenamento territorial justo, o desenvolvimento econômico inclusivo e a regularização de atividades fundamentais ao cotidiano das comunidades envolvidas.

**CRISTIANO LOPES**





*[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.

**ÍNDICE\***

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....</b>                                            | <b>7</b>  |
| <b>TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS.....</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>TÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO</b>                          |           |
| <b>TERRITORIAL.....</b>                                                                    | <b>11</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DO SISTEMA.....</b>                                       | <b>11</b> |
| <b>CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO SISTEMA.....</b>                                         | <b>12</b> |
| <b>CAPÍTULO III - DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO</b>                  |           |
| <b>E GESTÃO.....</b>                                                                       | <b>14</b> |
| <b>Seção I - Da Conferência Municipal da Cidade.....</b>                                   | <b>14</b> |
| <b>Seção II - Do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT.....</b>                | <b>15</b> |
| <b>Seção III - Dos Conselhos Regionais de Participação – CRP.....</b>                      | <b>19</b> |
| <b>Seção IV - Das Audiências Públicas.....</b>                                             | <b>19</b> |
| <b>Seção V - Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos.....</b>                | <b>20</b> |
| <b>Seção VI - Da Iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo.....</b> | <b>21</b> |
| <b>Seção VII - Das Assembleias Territoriais de Política Territorial.....</b>               | <b>21</b> |
| <b>Seção VIII - Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania.....</b>                         | <b>21</b> |
| <b>Seção IX - Do Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.....</b>                        | <b>22</b> |
| <b>CAPÍTULO IV - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL.....</b>                | <b>22</b> |
| <b>Seção I - Da Destinação de Recursos do FMDT.....</b>                                    | <b>24</b> |
| <b>Seção II - Da Administração do FMDT.....</b>                                            | <b>25</b> |
| <b>CAPÍTULO V - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E</b>                             |           |
| <b>AValiação DO PLANO DIRETOR.....</b>                                                     | <b>26</b> |
| <b>TÍTULO IV - DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE</b>                    |           |
| <b>GESTÃO.....</b>                                                                         | <b>28</b> |
| <b>CAPÍTULO I - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</b>                               |           |
| <b>SUSTENTÁVEL.....</b>                                                                    | <b>29</b> |

\* Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes 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. 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. 124)

**Art. 198.** A Zona de Uso Industrial abrange as áreas ao longo das Rodovias Anhanguera, Prof. Hermenegildo Tonolli, Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Presidente Tancredo Neves, e demais áreas indicadas no Mapa 2 do Anexo I, que articulam diferentes municípios e polos de emprego regional, onde se verificam processos de transformação econômica e dos padrões de uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** São objetivos da Zona de Uso Industrial:

- I – promoção da atividade econômico-industrial, de grandes empreendimentos de comércio, serviços e logística de escala regional;
- II – estímulo à atividade de geração de energias alternativas de forma coletiva;
- III – incentivo à geração coletiva de energia elétrica e a reciclagem industrial.

## Seção VI

### Da Zona de Conservação Ambiental – ZCA

**Art. 199.** A Zona de Conservação Ambiental compreende áreas que estabelecem a transição entre os usos urbano e rural, ou constituem vazios urbanos cuja localização inviabiliza os usos rurais, mas possuem atributos ambientais importantes que devem ser conservados e protegidos, sobretudo mananciais de abastecimento de água.

**Parágrafo único.** São objetivos da Zona de Conservação Ambiental:

- I – proteção e conservação dos mananciais;
- II – redução e o controle do adensamento construtivo e demográfico nas áreas próximas às áreas ambientalmente frágeis e de abastecimento hídrico, gerando uma região de amortecimento para áreas de proteção;
- III – apoio à manutenção das atividades rurais existentes.

## CAPÍTULO IV

### DO ZONEAMENTO ESPECIAL

**Art. 200.** As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou destinação específica, e requerem normas próprias de uso e ocupação do solo que prevalecem sobre as demais:

- I – Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF;





II – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural – ZEIC;

IV – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM.

## Seção I

### Da Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF

**Art. 201.** A Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF é constituída pelas áreas dos núcleos urbanos informais, ocupados ou não por população de baixa renda, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º. As áreas que constituem a ZERF correspondem aos núcleos urbanos informais consolidados, indicados nos Mapas 2 e 5 do Anexo I desta Lei e aqueles que constam nas ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012.

§ 2º. É objetivo da Zona Especial de Regularização Fundiária delimitar áreas passíveis de regularização dos núcleos urbanos informais, nos termos definidos no Título VII desta Lei.

## Seção II

### Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

~~**Art. 202.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política de Habitação Social apresentada no Título IV, Capítulo VII desta Lei, e está subdividida em:~~

**Art. 202.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, [Lei 7.016](#), de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em: (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)

I – ZEIS-1: compreende as áreas ocupadas de forma irregular ou clandestina, que ainda deverão passar pelo processo de regularização fundiária e urbanização;

~~II – ZEIS 2: constituída de áreas vazias consideradas adequadas para a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, estrategicamente localizadas com o propósito de viabilizar a produção e oferta de moradias populares para famílias com renda máxima de seis salários mínimos.~~

