



(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 n.º 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*

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

* 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 – 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.~~