

E M E N D A N °
P r o j e t o d e L e i 2 9 7 / 2 0 2 4

MODIFICATIVA ADITIVA SUPRESSIVA RETRITIVA

Ficam inseridos os parágrafos, onde couber, no art. 159 do Projeto de Lei nº 297, de 2024, com a seguinte redação:

Art.159 [...]

§: O Mapa 02 do Zoneamento Municipal Proposto passa a constar com as seguintes alterações:

I- O bairro Jardim Pagliato será classificado integralmente como ZR2 dentre o perímetro das ruas: Sai da João Wagner Wey descendo a rua Vitória Sacker Reze até a rua José Marchi, vira na rua José Marchi a direita e segue até a rua Lituânia, vira na rua Lituânia a direita e sobe a Lituânia até a rua Comendador Abílio Soeres, vira na rua Comendador Abílio Soares à esquerda e segue pela Comendador Abílio Soares até a rua Deputado Ranieri Mazilli, vira à direita na Rua Deputado Ranieri Mazilli e segue até a João Wagner Wey vira na João Wagner wey à direita e vai até a rua Vitória Sacker Reze fechando o **perímetro classificado como ZR2.**

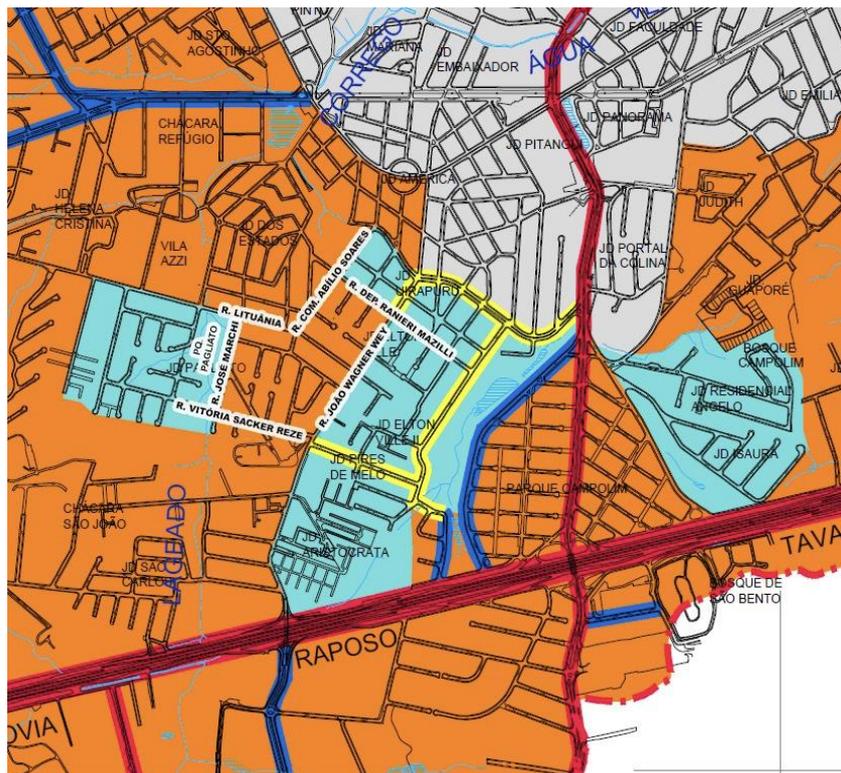
II- Fica extinguido o corredor CCS1 da Rua João Wagner Wey, nos perímetros da rua Vitória Sacker Reze até a rua Deputado Ranieri Mazill, passando avia a ser livre de corredor CCS1.



Foto do plano que está sendo discutido:



Foto da mudança proposta:



Justificativa

A revisão e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial do Município têm como principal objetivo organizar e planejar as ações e diretrizes para um crescimento urbano ordenado e inteligente. Esse processo deve incorporar os princípios mais contemporâneos do urbanismo, promovendo uma cidade mais sustentável, inclusiva, dinâmica e integrada.

Atualmente, um dos conceitos centrais do urbanismo moderno é a diversidade de usos nas áreas urbanas. O modelo de áreas estritamente residenciais ou comerciais tem se mostrado inadequado, pois a integração de diferentes funções no espaço urbano resulta em ambientes mais eficientes, sustentáveis e acessíveis. Isso contribui para a redução de deslocamentos, melhorando a qualidade de vida. Com esse objetivo, busca-se criar bairros mistos, onde as pessoas possam viver, trabalhar, estudar e se divertir no mesmo local, de forma equilibrada e integrada.

Justificativa para a Mudança de Zoneamento: ZR1 para ZR2

Diante do exposto, e visando melhorar as condições de uso e desenvolvimento do bairro Jardim Pagliato, solicito a reavaliação por parte dos vereadores quanto à possibilidade de alteração do zoneamento de ZR1 (zona estritamente residencial) para ZR2 (zona de uso misto). A manutenção do zoneamento atual vai contra os princípios modernos de planejamento urbano e limita o desenvolvimento de áreas com grande potencial para uso misto, o que poderia gerar mais dinamismo econômico e qualidade de vida para a população local.

Fatores Técnicos que Justificam o Pedido:

1. **Incompatibilidade do Zoneamento Atual com o Urbanismo Contemporâneo:** O zoneamento ZR1 limita as áreas exclusivamente ao uso residencial, sendo incompatível com os conceitos modernos de urbanismo. A promoção de usos mistos tem se mostrado uma solução eficiente para o desenvolvimento urbano, estimulando a interação social, o acesso a serviços e a redução do tempo de deslocamento. Com a mudança para ZR2, seria possível instalar comércios e serviços, além de novas residências, criando um ambiente urbano mais integrado e dinâmico.
2. **Integração com Áreas Vizinhas:** Os bairros vizinhos, como Chácara Refúgio, Jardim dos Estados, Vila Azzi, Jardim Helena Cristina, Jardim Guadalajara, Jardim Belvedere, Jardim Romilda, Chácara São João, Jardim São Carlos e Jardim América, já foram reclassificados como zona ZR2, permitindo o uso misto de atividades. Manter o bairro mencionado com o zoneamento ZR1 criaria uma “ilha de restrição” dentro de uma região predominantemente voltada para o uso misto, o que prejudicaria o desenvolvimento



integrado da cidade. A mudança de zoneamento traria mais coesão ao território, permitindo uma ocupação mais inteligente e conectada.

3. **Condições de Mobilidade:** A região está estrategicamente localizada, sendo cercada por importantes vias arteriais, como as avenidas Washington Luiz, Armando Pannunzio, Américo Figueiredo, Antônio Carlos Comitre e a Rodovia Raposo Tavares. Essas vias facilitam o acesso e a circulação de pessoas, tornando a mudança para o zoneamento de uso misto viável sem comprometer a fluidez do trânsito ou a qualidade de vida.
4. **Infraestrutura Consolidada:** A região já conta com infraestrutura urbana consolidada, incluindo redes de coleta de esgoto conectadas às estações de tratamento, rede de distribuição de água potável, energia elétrica, transporte público, posto de saúde, hospital, escolas, mercados e parques. Esses equipamentos públicos são suficientes para suportar o aumento da demanda decorrente da implementação de um zoneamento de uso misto.

Impactos Negativos da Manutenção do Zoneamento Atual:

A manutenção do zoneamento ZR1 no bairro mencionado pode agravar diversos problemas já enfrentados na região. Entre os impactos negativos, destacam-se:

- **Esvaziamento dos Loteamentos:** A restrição ao uso exclusivamente residencial, aliada à idade avançada dos imóveis e ao alto custo da moradia, tem levado ao esvaziamento gradual da área. A falta de opções comerciais e de serviços tem reduzido a demanda por imóveis, aumentando a quantidade de imóveis desocupados e ociosos.
- **Aumento da Criminalidade:** O esvaziamento das áreas residenciais, aliado à ausência de atividades comerciais e de serviços, contribui para o aumento da criminalidade, como roubos e assaltos, especialmente em áreas com baixa circulação de pessoas. Esse cenário impacta a segurança pública e a qualidade de vida dos moradores.
- **Desvalorização Imobiliária:** A restrição de usos nas áreas residenciais limita o potencial de valorização dos imóveis. A tendência do crescimento urbano é direcionada para áreas com uso misto, que atraem investimentos comerciais e serviços. O zoneamento ZR1 impede o desenvolvimento saudável e a valorização da propriedade imobiliária local.

Considerações Finais:

Com base nos argumentos apresentados, é evidente que a alteração do zoneamento de ZR1 para ZR2 neste local está em sintonia com os princípios do urbanismo contemporâneo e atende às necessidades reais de desenvolvimento e sustentabilidade da cidade de Sorocaba. A mudança proposta permitirá a



diversificação do uso do solo, a revitalização dos bairros e o fortalecimento da economia local, beneficiando não apenas os moradores, mas o Município como um todo.

S/S., 22 de dezembro de 2024.

José Vinícius Campos Aith

Vereador



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200390039003400330032003A005000

Assinado eletronicamente por **José Vinícius Campos Aith** em 22/12/2024 18:40
Checksum: **EE33B09F5710BDA5D6AC03AF9B8342B0B6CBED42A86377BE9B3E3FC23AB2F854**

Assinado eletronicamente por **Gervino Cláudio Gonçalves** em 22/12/2024 20:12
Checksum: **C39A11B0861982D58F940CCFFFAEF1878EB4EFFD21A0997680CDBC33AB73FC65**

Assinado eletronicamente por **João Donizeti Silvestre** em 23/12/2024 08:05
Checksum: **19738FCFB9A9C8F3031D0D617C67584B2490B38A105ABDFFF26B5A4DE774AD**

Assinado eletronicamente por **Luís Santos Pereira Filho** em 23/12/2024 10:43
Checksum: **C3BA6845BC8CC05F2478DD6DF65D5867FF092B2D95736A6BD30118CE7E93D497**

Assinado eletronicamente por **Caio de Oliveira Egea Silveira** em 23/12/2024 10:46
Checksum: **3FF50CF1108E61B8A137778888A304A5746D33D68B2341A3888F17288DE85A3D**

Assinado eletronicamente por **Fábio Simoa Mendes Do Carmo Leite** em 23/12/2024 11:03
Checksum: **E917CF0630807A5C15861A8277A4A1CB300FDE45EA172441EA93CF03F9A70C0F**

Assinado eletronicamente por **Cícero João da Silva** em 23/12/2024 12:27
Checksum: **571B5E8593028AB05C30CD2592DBC2FFCB5104677F3A1154AD49AD498CAA9E7D**

Assinado eletronicamente por **Rodrigo Piveta Berno** em 23/12/2024 12:31
Checksum: **3D2EDD638CEB669D2AFE18246E1D9D5BC3C632376BF1F7EE6C7E9237D9F64CF0**

Assinado eletronicamente por **Péricles Régis Mendonça de Lima** em 23/12/2024 12:57
Checksum: **791A9E33129D46FE9D33F1DAD18C3474C5C8B2C682E27B112C00E37B54A51CDE**

Assinado eletronicamente por **Antônio Carlos Silvano Júnior** em 23/12/2024 13:46
Checksum: **314B4068B9F97B2CEEC027831984D7D103DEB5A1DE924FD7EFD2CCA3EDDC0327**

Assinado eletronicamente por **Francisco França da Silva** em 23/12/2024 14:00
Checksum: **DEAD6E6E96D73B92C0E626E8ECC83762A9497D5BC4963C94AA67FDFABA3DC977**

Assinado eletronicamente por **Fausto Salvador Peres** em 23/12/2024 14:44
Checksum: **C4141DE499CD288E68807B50708D7F9D2FB098591F9D442A0FA0ED886D60FEAE**

Assinado eletronicamente por **Hélio Mauro Silva Brasileiro** em 25/12/2024 11:22
Checksum: **E523BB69AC6A8B7D2207BFE056A4B8C20258051B83CED4A5EFAB2D572FE28985**

