

GP-RIM-0038/2025

Sorocaba, 15 de fevereiro de 2025

Senhor Presidente,

Em atenção ao requerimento nº 0005/2025, de autoria do nobre vereador Ítalo Gabriel Moreira e aprovado por esse Legislativo, no qual requer informações detalhadas à Prefeitura de Sorocaba sobre os estudos técnicos e fundamentos que embasam a proposta de alteração no zoneamento dos bairros Jardim América e Campolim, visando assegurar a participação popular e a transparência no processo de revisão do Plano Diretor, informamos a Vossa Excelência, conforme esclarecimentos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano:

1) Proposta de Revisão de Zoneamento

Parte dos Bairros - Jardim América e Parque Campolim

Preâmbulo

A revisão e a atualização de um Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município têm como objetivo principal organizar e planejar as ações e diretrizes que orientam o crescimento ordenado e inteligente da Cidade.

Este processo deve, entre outras coisas, se adequar aos princípios mais contemporâneos do urbanismo, que visam uma cidade mais sustentável, inclusiva, dinâmica e integrada.

Atualmente, um dos principais conceitos do urbanismo contemporâneo é a diversidade de usos nas áreas urbanas. As áreas estritamente residenciais ou estritamente comerciais não são mais consideradas a melhor solução para o planejamento e desenvolvimento urbano, uma vez que a integração de usos pode gerar espaços mais funcionais e sustentáveis, evitando grandes deslocamentos. Para que o desenvolvimento seja mais eficiente, busca-se criar bairros mistos, onde as pessoas possam viver, trabalhar, estudar e se divertir no mesmo espaço, de forma equilibrada e integrada.

Justificativa para a Mudança de Zoneamento: ZR1 para ZR2

Diante do exposto acima, e com o objetivo de melhorar as condições de uso e de desenvolvimento de parte dos bairros Jardim América e Parque Campolim, foi apresentada a proposta da mudança do zoneamento estritamente residencial (ZR1) para uma zona de uso misto (ZC – Zona Central ou ZR2) em algumas regiões dos mesmos.

A manutenção do zoneamento atual nesses bairros iria contra os princípios mais modernos do planejamento urbano e impediria o desenvolvimento adequado de áreas com potencial para uso misto, que tem vocação para gerar mais dinamismo econômico e qualidade de vida para a população local.

Fatores Técnicos que suportam a mudança

O zoneamento anterior, ZR1, limitava essas áreas ao uso exclusivamente residencial, sendo incompatível com os conceitos mais modernos de planejamento urbano. O uso misto de atividades tem se mostrado uma solução mais eficiente para o desenvolvimento urbano, promovendo interação social, acesso à serviços e redução do tempo de deslocamento. Ao mudar para ZC ou ZR2, esses bairros passaram a permitir, por exemplo, a instalação de comércios e uma maior diversidade de serviços, bem como novas incorporações residências, integrando melhor as atividades urbanas desta localidade, maximizando o uso da infraestrutura atualmente disponível.

O entorno, os bairros vizinhos, como Chácara Refúgio, Jardim dos Estados, parte do Jardim América, Jardim Embaixador, Jardim Faculdade, Jardim Panorama e Jardim Portal da Colina, já foram transformados em zona ZC ou ZR2, o que permite o uso misto de atividades. Manter as regiões dos loteamentos Jardim América e Parque Campolim, citados no início com o zoneamento ZR1 criaria uma "ilha de restrição" dentro de uma região predominantemente voltada para o uso misto, o que não é adequado para o desenvolvimento integrado da Cidade. A alteração do zoneamento trouxe coesão e harmonia ao território, permitindo uma ocupação mais inteligente e conectada.

Pelo ponto de vista de Mobilidade a região está estrategicamente localizada, sendo circundada por vias arteriais de grande circulação, como a Avenida Washington Luiz, Avenida Antonio Carlos Comitre, e a Rodovia Raposo Tavares, que estão entre as principais vias de interligação de diferentes regiões do Município. Essa mobilidade macro, garante fácil acesso e saída dessa região, favorecendo para mudança do zoneamento para uso misto, possibilitando comércio e serviços, sem comprometer a fluidez do trânsito ou a qualidade de vida.

A infraestrutura e equipamentos públicos já estão consolidados nessa região, com redes de coleta de esgoto conectadas as estações de tratamento, rede de distribuição água abastecida através de Reservatórios conectados a estações de tratamento de água potável. A existência de rede de distribuição de energia elétrica, transporte público, posto de saúde, hospital, escolas, mercados e parques, indica que a infraestrutura necessária para suportar o aumento de demanda gerado por um uso misto já está disponível.

Impactos Negativos com a Manutenção do Zoneamento Anterior

A manutenção do zoneamento ZR1 nos loteamentos citados no início deste requerimento poderia intensificar diversos problemas que já são enfrentados na região. Dentre os impactos negativos, podemos destacar:

Esvaziamento dos Loteamentos: A limitação do uso exclusivamente residencial, somada à idade avançada dos imóveis e ao alto custo para moradia, tem levado ao esvaziamento gradual da região. A falta de opções para usos comerciais ou de serviços contribui para a queda na demanda de uso dos imóveis da região aumentando a quantidade de imóveis vazios e ociosos.

Aumento da Criminalidade: O esvaziamento de áreas residenciais, combinado com a falta de atividade comercial/serviços, contribui para o aumento da criminalidade, como roubos e assaltos, especialmente em áreas onde a presença de pessoas durante o dia é limitada. Esse aumento da criminalidade afeta também o entorno, prejudicando a qualidade de vida dos moradores.

Desvalorização dos Imóveis: A restrição de usos nas áreas residenciais limita o potencial de valorização dos imóveis, uma vez que a cidade tende a crescer em áreas com uso misto, onde há mais possibilidades de investimento e desenvolvimento comercial e de serviços. O zoneamento ZR1 perpetuaria uma restrição artificial, que impedia o desenvolvimento saudável da região e desvalorizava a propriedade imobiliária local.

Discriminação das regiões alteradas

As mudanças referenciadas, no Pq. Campolim e no Jd. América foram definidas em 2 locais:

I) Mudança na região Sul da Av. Washigton Luiz, indo até a Av. Caribe, num trecho entre a Rua Caracas e a Rua La Plata, região classificada pelo PD de 2014 – lei 11.022/14 como ZR1.

Trata-se de uma região pequena, dotada de toda infraestrutura, tais como: água, esgoto e energia elétrica.

Uma pequena parte dessa região compreendida entre a Av. Washigton Luiz e Av. Caribe, e entre a Rua João Wagner Wey e a Rua La Plata, que teve seu zoneamento alterado para ZR2, com baixos índices urbanísticos de ocupação: **coeficiente de aproveitamento = 2x e taxa de ocupação = 60%**.

A outra parte dessa região alterada, o quadrilátero formado pela Av. Washigton Luiz, Av. Caribe, Rua João Wagner Wey e Rua Caracas teve seu zoneamento

alterado para **ZC – Zona Central**, com índices urbanísticos na seguinte faixa: **coeficiente de aproveitamento = 4x** e **taxa de ocupação = 80%**, e também possui infraestrutura completa, isto é: água, esgoto e energia elétrica.

Como os dois loteamentos que receberam a mudança, possuem lotes com áreas entre 300m² e 360m² e são loteamentos antigos, quase que totalmente ocupados, a verticalização será de implantação lenta, pois existem poucos terrenos vagos e para construções de incorporações será necessária uma renovação urbana.

E isso não causará impactos negativos à região, conforme explanação abaixo:

A região é dotada de três avenidas arteriais: Av. Washington Luiz, Av. Caribe e Av. Antônio Carlos Comitre, que possuem uma grande capacidade para o fluxo viário.

Quanto ao tema ambiental o Pq. Campolim foi aprovado dentro das novas posturas urbanísticas, pós Lei Federal nº 6766/79 e possui grandes áreas verdes e grandes parques que atraem seus moradores e usuários de toda parte da Cidade.

II) Mudança do Pq. Campolim no trecho situado entre as Avenidas Domingos Júlio e Mario Campolim até a Rodovia Raposo Tavares.

Esse grande triângulo vem há décadas sofrendo a influência de estar entre o centro principal da Cidade e a região do Shopping Iguatemi, na divisa com Votorantim.

E a proposta de mudança já aprovada, foi de uma ZR1 para ZR2 que como discriminado no item I possui índices urbanísticos baixos ou seja: **coeficiente de aproveitamento = 2x** e **taxa de ocupação = 60%**. Como em todo o Parque Campolim, também nessa região, a ocupação de seus lotes, de padrão 360m², estão quase que totalmente ocupados.

Portanto, a mudança de ZR1 para ZR2 tem como intenção permitir a ocupação de imóveis já construídos, com usos mistos, pois quanto a verticalização, tendo em vista haver poucos lotes vazios, sua implantação também será muito lenta.

Quanto à infraestrutura, a região a possui completamente instalada e funcionando a contento.

E quanto a parte ambiental, no entorno, há uma das maiores áreas verdes do Município, ali instalada, o Parque Ambiental Carlos Alberto de Souza.

Para o sistema viário, no trecho, a malha viária conta com avenidas arteriais e coletoras, com grande capacidade de suporte de tráfego, constituídas pelas Avenidas Antonio Carlos Comitre, Domingos Júlio e Mário Campolim.

E essas de mudança no zoneamento, aprovadas, foram amplamente discutidas com o corpo Técnico da Prefeitura, que interagem nos licenciamentos de construções e

atividades na região e que concordaram com as mesmas, após longo trabalho de cerca de dez meses; mais de cem reuniões de trabalho interno da Municipalidade; três reuniões temáticas (ambiental, zoneamento e sistema viário) executadas através de audiências públicas no plenário da Câmara Municipal; e duas audiências públicas com apresentação e discussão global de todas as propostas na Câmara Municipal.

Também houve ampla discussão em audiências públicas na Câmara Municipal, culminado com a aprovação do PL - Projeto de Lei e sua promulgação, nos termos da Lei Municipal nº 13.123/25, que deu oficialidade a revisão do Plano Diretor Físico Territorial e Sustentável – PDDFTS do Município.

Considerações Finais

Com base nesses pontos apresentados, é evidente que a mudança de zoneamento de ZR1, para ZC ou ZR2, nesses locais, é uma medida que está em consonância com os princípios do urbanismo contemporâneo, além de ser uma resposta às necessidades reais de desenvolvimento e sustentabilidade da cidade de Sorocaba. A alteração, proposta aprovada, permitirá a diversificação do uso do solo, a revitalização dos bairros, e o fortalecimento da economia local, beneficiando tanto os moradores quanto o Município como um todo.

2) Conforme já foi discriminado na questão anterior, pelo ponto de vista de mobilidade, a região está estrategicamente localizada, sendo circundada por vias arteriais de grande circulação, como a Avenida Washington Luiz, Avenida Antonio Carlos Comitre e a Rodovia Raposo Tavares, que estão entre as principais vias de interligação de diferentes regiões do Município. Essa mobilidade macro garante fácil acesso e saída desses bairros, favorecendo para mudança do zoneamento para uso misto, possibilitando comércio e serviços, sem comprometer a fluidez do trânsito ou a qualidade de vida.

A infraestrutura e equipamentos públicos já está consolidada nessa região com redes de coleta de esgoto conectadas às estações de tratamento, rede de distribuição água abastecida através de Reservatórios conectados a estações de tratamento de água potável. A existência de rede de distribuição de energia elétrica, transporte público, posto de saúde, hospital, escolas, mercados e parques indica que a infraestrutura necessária para suportar o aumento de demanda possivelmente gerada por um uso misto já está disponível.

3) Reafirma-se os apontamentos do questionamento nº1, em referência ao tema ambiental, o Parque Campolim foi aprovado dentro das novas posturas urbanísticas, pós Lei Federal nº 6766/79 e possui grandes áreas verdes e grandes parques que atraem usuários de toda parte da Cidade, sendo que esse cenário não vai mudar. É importante destacar que no

entorno temos uma das maiores áreas verdes do Município, o Parque Ambiental Carlos Alberto de Souza.

4 / 8) O Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001), estabelece diretrizes previstas para o processo de revisão do plano diretor, notadamente no artigo 40:

“... Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal...

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos...”

As etapas e procedimentos para a realização da revisão do plano diretor, previstos nos parágrafos 3º e 4º do artigo 40, da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, foram concluídos conforme relacionado:

I) das audiências públicas, debates, participação da população e associações representativas dos segmentos da comunidade, no processo de revisão do Plano Diretor:

DATA	AUDIÊNCIAS PÚBLICAS	INICIATIVA
25/10/2024	APRESENTAÇÃO PROPOSTA DE REVISÃO	PODER EXECUTIVO
04/11/24	TEMÁTICA MACROZONEAMENTO AMBIENTAL	PODER EXECUTIVO
06/11/24	TEMÁTICA ZONEAMENTO	PODER EXECUTIVO
25/11/24	TEMÁTICA MOBILIDADE/VIÁRIO	PODER EXECUTIVO
04/08/23	CONCEITOS E DIRETRIZES PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR	PODER LEGISLATIVO
28/02/24	REVISÃO DO ZONEAMENTO FÍSICO TERRITORIAL	PODER LEGISLATIVO
07/12/24	APRESENTAÇÃO DAS EMENDAS	PODER LEGISLATIVO
14/12/24	EMENDAS EM 1ª DISCUSSÃO	PODER LEGISLATIVO
28/12/24	EMENDAS EM 2ª DISCUSSÃO	PODER LEGISLATIVO

II) da publicidade quanto aos documentos e informações produzidos:

- Nova Apresentação Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial -
Publicado em **07/12/2024**;

- Projeto de Lei Ordinária 297_2024 - Publicado em **03/12/2024**;

- NOVA-apresentação-Plano-Diretor-2024_TS Revisada_Camara 25-11-24 - Publicado em **25/11/2024**;
 - Atualização dos Mapas Audiência Pública 25/11/2024 - Publicado em **25/11/2024**;
 - SISTEMA VIÁRIO propostas diretrizes - Publicado em **14/11/2024**;
 - CATEGORIAS DE USOS - Publicado em **01/11/2024**;
 - Apresentação Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial - Publicado em **29/10/2024**;
 - MAPAS/MACROZONEAMENTO/ZONEAMENTO/SISTEMA VIÁRIO - Publicado em **25/10/2024**;
 - Contribuições para a revisão/atualização Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial 2024 - Publicado em **25/10/2024**;
 - Relatório de Caracterização - Publicado em **21/10/2024**;
 - Câmara Municipal de Sorocaba/Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial - Publicado em **19/05/2024**;
 - Audiência Pública (links contendo transmissão vinculado ao YouTube) - Publicado em **15/05/2024**;
 - Galeria de Fotos (Início e durante os trabalhos) - Publicado em **15/05/2024**;
 - Link para propostas/sugestões para a revisão/atualização: (https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfsLVWhy_Sxqq4a2qAMGrA4dQOEIptUyDQcZFEadxwPW_aWQ/viewform)
 - Publicado em **21/06/2023** disponível até dia **02/01/2025** por ter cumprido seu propósito.
- III) do acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos:
- Site oficial: <https://planejamento.sorocaba.sp.gov.br/plano-diretor/>;
 - Audiência Pública (links contendo transmissão vinculado ao YouTube) - Publicado em **15/05/2024**;
 - Galeria de Fotos (Início e durante os trabalhos) - Publicado em **15/05/2024**;
 - Link para propostas, sugestões para a revisão e atualização do PDDFT: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfsLVWhy_Sxqq4a2qAMGrA4dQOEIptUyDQcZFEadxwPW_aWQ/viewform.

Publicado em **21/06/2023** e disponível até dia **02/01/2025**, por ter cumprido seu propósito.

5) O Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001), estabelece diretrizes previstas para o processo de revisão do plano diretor, notadamente em seu parágrafo do artigo 40:

(...)
§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Portanto, no momento, não existe previsão de nova revisão ao PDDFTS recém promulgado.

6) As propostas de mudança no zoneamento aprovadas foram amplamente discutidas com o corpo Técnico da Prefeitura que interage nos licenciamentos de construções e atividades na região e que concordaram com as mesmas. Após longo trabalho, de cerca de dez meses; mais de cem reuniões de trabalho interno da Municipalidade; três reuniões públicas temáticas (ambiental, zoneamento e sistema viário) através de audiências públicas no plenário da Câmara Municipal; e mais duas audiências públicas com a apresentação e discussão global de todas as propostas na Câmara Municipal.

Também houve ampla discussão em audiências públicas na Câmara Municipal, culminado com a aprovação do PL - Projeto de Lei e sua promulgação, nos termos da Lei Municipal nº 13.123/25, que deu oficialidade a revisão do Plano Diretor Físico Territorial e Sustentável – PDDFTS do Município.

7) Proposta de Revisão de Zoneamento

Parte dos Bairros - Jardim América e Parque Campolim

Preâmbulo

A revisão e a atualização de um Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial do Município têm como objetivo principal organizar e planejar as ações e diretrizes que orientam o crescimento ordenado e inteligente da Cidade.

Este processo deve, entre outras coisas, se adequar aos princípios mais contemporâneos do urbanismo, que visam uma cidade mais sustentável, inclusiva, dinâmica e integrada.

Atualmente, um dos principais conceitos do urbanismo contemporâneo é a diversidade de usos nas áreas urbanas. As áreas estritamente residenciais ou estritamente

comerciais não são mais consideradas a melhor solução para o planejamento e desenvolvimento urbano, uma vez que a integração de usos pode gerar espaços mais funcionais e sustentáveis, evitando longos deslocamentos. Para que o desenvolvimento seja mais eficiente, busca-se criar bairros mistos, onde as pessoas possam viver, trabalhar, estudar e se divertir no mesmo espaço, de forma equilibrada e integrada.

Justificativa para a Mudança de Zoneamento: ZR1 para ZR2

Diante do critério demonstrado e com o objetivo de melhorar as condições de uso e do desenvolvimento de parte dos bairros Jardim América e Parque Campolim, foi apresentada a proposta à mudança do zoneamento estritamente residencial (ZR1), para uma zona de uso misto (ZC – Zona Central ou ZR2) em algumas regiões dos mesmos.

A manutenção do zoneamento anterior nesses bairros iria contra os princípios mais modernos do planejamento urbano e impediria o desenvolvimento adequado de áreas com potencial para uso misto, que têm vocação para gerar mais dinamismo econômico e qualidade de vida para a população local.

Fatores Técnicos que suportam a mudança

O zoneamento anterior, ZR1, limitava essas áreas ao uso exclusivamente residencial, sendo incompatível com os conceitos mais modernos de planejamento urbano. O uso misto de atividades tem se mostrado uma solução mais eficiente para o desenvolvimento urbano, promovendo interação social, acesso a serviços e redução do tempo de deslocamento.

Ao mudar para ZC ou ZR2, esses bairros passam a permitir, por exemplo, a instalação de comércios e uma maior diversidade de serviços, bem como novas incorporações residências, integrando melhor as atividades urbanas desta localidade, maximizando o uso da infraestrutura atualmente disponível.

O entorno, os bairros vizinhos, como Chácara Refúgio, Jardim dos Estados, parte do Jardim América, Jardim Embaixador, Jardim Faculdade, Jardim Panorama e Jardim Portal da Colina, já foram transformados em zona ZC ou ZR2, o que permite o uso misto de atividades. Manter as regiões dos loteamentos Jardim América e Parque Campolim, citados no início com o zoneamento ZR1 criaria uma "ilha de restrição" dentro de uma região predominantemente voltada para o uso misto, o que não é adequado para o desenvolvimento integrado da Cidade. A alteração do zoneamento trouxe coesão e harmonia ao território, permitindo uma ocupação mais inteligente e conectada.

Pelo ponto de vista de Mobilidade a região está estrategicamente localizada, sendo circundada por vias arteriais de grande circulação, como a Avenida Washington Luiz,

Avenida Antonio Carlos Comitre, e a Rodovia Raposo Tavares, que estão entre as principais vias de interligação de diferentes regiões do Município. Essa mobilidade macro, garante fácil acesso e saída dessa região, favorecendo a mudança do zoneamento para uso misto, possibilitando comércio e serviços, sem comprometer a fluidez do trânsito ou a qualidade de vida.

A infraestrutura e equipamentos públicos já estão consolidados nessa região, com redes de coleta de esgoto conectadas as estações de tratamento, rede de distribuição água abastecida através de reservatórios conectados a estações de tratamento de água potável. A existência de rede de distribuição de energia elétrica, transporte público, posto de saúde, hospital, escolas, mercados e parques, indica que a infraestrutura necessária para suportar o aumento de demanda gerado por um uso misto já está disponível.

Impactos Negativos com a Manutenção do Zoneamento Anterior

A manutenção do zoneamento ZR1 nos loteamentos citados no início deste requerimento poderia intensificar diversos problemas que já são enfrentados na região. Dentre os impactos negativos, podemos destacar:

a) esvaziamento dos Loteamentos: a limitação do uso exclusivamente residencial, somada à idade avançada dos imóveis e ao alto custo para moradia, tem levado ao esvaziamento gradual da região. A falta de opções para usos comerciais ou de serviços contribui para a queda na demanda de uso dos imóveis da região aumentando a quantidade de imóveis vazios e ociosos.

b) aumento da Criminalidade: O esvaziamento de áreas residenciais, combinado com a falta de atividade comercial/serviços, contribui para o aumento da criminalidade, como roubos e assaltos, especialmente em áreas onde a presença de pessoas durante o dia é limitada. Esse aumento da criminalidade afeta também o entorno, prejudicando a qualidade de vida dos moradores.

c) desvalorização dos Imóveis: A restrição de usos nas áreas residenciais limita o potencial de valorização dos imóveis, uma vez que a cidade tende a crescer em áreas com uso misto, onde há mais possibilidades de investimento e desenvolvimento comercial e de serviços. O zoneamento ZR1 coloca uma restrição artificial, que impedia o desenvolvimento saudável da região e desvalorizava a propriedade imobiliária local.

Discriminação das regiões alteradas

As mudanças relacionadas ao Parque Campolim e ao Jd. América foram definidas em dois locais:

I) Mudança na região Sul da Av. Washigton Luiz, indo até a Av. Caribe, num trecho entre a Rua Caracas e a Rua La Plata, região classificada pelo PD de 2014 – lei 11.022/14 como ZR1.

Trata-se de uma região pequena, dotada de toda infraestrutura, tais como: água, esgoto e energia elétrica.

Uma pequena parte dessa região compreendida entre a Av. Washigton Luiz e Av. Caribe, e entre a Rua João Wagner Wey e a Rua La Plata, que teve seu zoneamento alterado para ZR2, com baixos índices urbanísticos de ocupação: **coeficiente de aproveitamento = 2x e taxa de ocupação = 60%**.

A outra parte dessa região que foi adequada, o quadrilátero formado pela Av. Washigton Luiz, Av. Caribe, Rua João Wagner Wey e Rua Caracas teve o zoneamento modificado para **ZC – Zona Central**, com índices urbanísticos na seguinte faixa: **coeficiente de aproveitamento = 4x e taxa de ocupação = 80%**, e também possui infraestrutura completa, isto é: água, esgoto e energia elétrica.

Como os dois loteamentos que receberam a mudança possuem lotes com áreas entre 300m² e 360m² e são loteamentos antigos, quase que totalmente ocupados, a verticalização será de implantação lenta, pois existem poucos terrenos vagos. E para construções de incorporações será necessária uma renovação urbana.

E isso não causará impactos negativos à região, como descrito a seguir:

A região é dotada de três avenidas arteriais: Av. Washigton Luiz, Av. Caribe e Av. Antônio Carlos Comitre, que possuem uma grande capacidade para o fluxo viário.

Quanto ao tema ambiental, o Parque Campolim foi aprovado dentro das posturas urbanísticas, pós Lei Federal nº 6766/79 e possui grandes áreas verdes e grandes parques que atraem seus moradores e usuários de toda parte da Cidade.

II) Mudança do Parque Campolim no trecho situado entre as Avenidas Domingos Júlio e Mario Campolim até a Rodovia Raposo Tavares.

Esse grande triângulo vem há décadas sofrendo a influência de estar entre o centro principal da Cidade e a região do Shopping Iguatemi na divisa com Votorantim.

E a proposta de mudança já aprovada, foi de uma ZR1 para ZR2 que como discriminado no item I possui índices urbanísticos baixos ou seja: **coeficiente de aproveitamento = 2x e taxa de ocupação = 60%**. Como em todo o Parque Campolim, também nessa região, a ocupação de seus lotes, de padrão 360m², estão quase que totalmente ocupados.

Portanto a mudança de ZR1 para ZR2 tem como intenção permitir a ocupação de imóveis já construídos, com usos mistos, pois, quanto a verticalização, tendo em vista haver poucos lotes vazios, sua implantação também será muito lenta.

Quanto à infraestrutura, a região a possui completamente instalada e funcionando a contento.

E quanto a parte ambiental, no entorno, há temos uma das maiores áreas verdes do Município: o Parque Ambiental Carlos Alberto de Souza.

Para o sistema viário, no trecho, a malha viária conta com avenidas arteriais e coletora com grande capacidade de suporte de tráfego, constituídas pelas Avenidas Antonio Carlos Comitre, Domingos Júlio e Mário Campolim.

E essas propostas de mudança no zoneamento aprovadas foram amplamente discutidas com o corpo Técnico da Prefeitura que interage nos licenciamentos de construções e atividades na região e que concordaram com as mesmas, após longo trabalho de cerca de dez meses; mais de cem reuniões de trabalho interno da municipalidade; três reuniões públicas temáticas (ambiental, zoneamento e sistema viário), executadas através de audiências públicas no plenário da Câmara Municipal; e duas audiências públicas com apresentação e discussão global de todas as propostas na Câmara Municipal.

Também houve ampla discussão em audiências públicas na Câmara Municipal, culminado com a aprovação do PL - Projeto de Lei e sua promulgação, nos termos da Lei Municipal nº 13.123/25, que deu oficialidade a revisão do Plano Diretor Físico Territorial e Sustentável – PDDFTS do Município.

Considerações Finais

Com base nesses pontos apresentados, é evidente que a mudança de zoneamento de ZR1, para ZC ou ZR2, nesses locais, é uma medida que está em consonância com os princípios do urbanismo contemporâneo, além de ser uma resposta às necessidades reais de desenvolvimento e sustentabilidade da cidade de Sorocaba. A alteração, proposta aprovada, permitirá a diversificação do uso do solo, a revitalização dos bairros, e o fortalecimento da economia local, beneficiando tanto os moradores quanto o Município como um todo.

9) A proposta de revisão do Plano Diretor aprovada sob a Lei nº 13.123/2025, que foi amplamente discutida, nas apresentações temáticas e audiências públicas, teve fundamentação considerando: os parâmetros de desenvolvimento preconizados nos planos diretores anteriores; os Planos Setoriais/Complementares existentes; o relatório de caracterização; os relatórios gerados a partir das reuniões técnicas internas e sugestões da

sociedade como um todo. Em especial da reunião temática sobre zoneamento – ATA nº 094 de 06/11/2024, cuja gravação integral pode ser obtida, junto à Câmara Municipal, link da gravação - <https://youtu.be/W0G7vzMOXuM?si=6EE1yUAUIaZ7foc>.

Demais informações, estão disponíveis no site exclusivo sobre o desenvolvimento de todo trabalho: <https://planejamento.sorocaba.sp.gov.br/plano-diretor/>.

Sendo só para o momento, subscrevemo-nos renovando os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

LUIZ HENRIQUE GALVÃO
Secretário de Relações Institucionais e Metropolitanas

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal
SOROCABA – SP