



CAMARA MUNICIPAL DE SAO PAULO

ASSESSORIA TECNICA DA MESA - A.T.M.

SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

: 01-0440/1998 DE 1998

MATERIA LEGISLATIVA: PL

01-0440/1998 DE 18/06/98

PROMOVENTE: VEREADOR

GILSON BARRETO

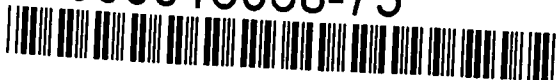
E M E N T A:

Altera normas de Uso e Ocupação do Solo na Avenida
Jose Maria Whitaker, e da outras providencias.

O B S E R V A C O E S:

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
28/10/2010 13:38:07

00000016068-75



ARQUIVADO EM 04/09/98

REGINA F. DE S. BARRIOS
Chefe da Seção Técnica IV - DT. 9a



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador GILSON BARRETO

LIDO HOJE
AS COMISSÕES DE: 18 JUN 1998
COMISSÃO DE ZONAS
POL. JUR. METRO. E A.P.
TRAB. TRANS. E ATJ. EM
EDIFICAÇÃO E OBRAS
PRESIDENTE

Projeto de Lei nº

01 - PL
01-0440/1998

Altera normas de Uso e Ocupação do Solo na Avenida José Maria Whitaker e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º - Exclui da Zona de Uso Z8 CR1 o trecho da Avenida José Maria Withaker, cadlog 26.501-2, compreendido entre as Ruas Luiz Goes e Afonso Mariano Fagundes, composto pelas Quadras 029, 322, 275, 276, 077, 323, 266, 115, 138, 141, 163, 339, 165, 213, do Setor Fiscal 045, situado no Distrito da Saúde.

Art. 2º - A Avenida José Maria Withaker no trecho delimitado no artigo 1º, passa a integrar a lista de trechos de logradouros públicos pertencentes a Zona de Uso Z-3, que integra o Quadro nº 2A, referido nos artigos 4º e 19 da Lei nº 7805/72 e arts. 22, 23, e 49 da Lei nº 8001/73.

Art. 3º - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala de Sessões, 18 de junho de 1998.

GILSON BARRETO
VEREADOR PSDB

HNS-ADS - PROJETO DE LEI - PLJOSEMARIA

SEÇÃO DE REVISÃO
★ 18 JUN 1998 ★
- DT. 10 -

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SEGUE(M) J. de: (s) rubri-
cado(s) sob n.º 2 a 24 formação sob
n.º 25 / 23 / 6 90 Cel

Folha n.º	02	de proc.
n.º	440	de 1998
<i>Cd</i>		

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A exposição de motivos desta propositura, esta consubstanciada no extenso e brilhante trabalho do arquiteto Ruy Villani, que embasa a justificativa do presente projeto de Lei.

O trabalho é essencialmente técnico que aborda a urgente necessidade de atualização da Lei do Zoneamento, que conforme a afirmação do arquiteto Ruy Villani: "Enquanto essa nova lei não for definida continuamos convivendo com inúmeras contradições decorrentes das mudanças sofridas pela cidade, cuja dinâmica o poder público não acompanhou no que se refere à legislação urbana".

Sala de Sessões, 17 de junho de 1998.

Gilson Barreto
GILSON BARRETO
VEREADOR PSDB

Ruy Villani – Arquiteto

Folha n.º	03	de proc
n.º	440	de 1998
		

Av. José Maria Whitaker

Justificativas para reenquadramento urbano

Rua Capiberibe, 647 – CEP 04731-000 S. Paulo – Capital
Fone (011) 542 7000 – Fax (011) 536 9550

Ruy Villani – Arquiteto

Folha n.º	041	de proc.
n.º	440	de 1998
<i>RV</i>		

Este trabalho tem por objetivo instruir preliminarmente uma possível revisão das condições de enquadramento urbanístico da Av. José Maria Whitaker.

Trata-se de um relato sumário, baseado em condições observadas no local. Sem dúvida, poderá ser desenvolvido até um maior nível de pormenorização caso desperte interesse para tal.

Entendemos, no entanto, que para uma abordagem preliminar, os dados apresentados são suficientes para suscitar uma reflexão sobre o problema de desatualidade da legislação urbana nesta e em diversas outras áreas da cidade.

Permanecemos à disposição para evoluir, quando oportuno, o estudo apresentado.

Ruy Villani - Arquiteto

Março de 1998

Rua Capiberibe, 647 – CEP 04731-000 S. Paulo – Capital
Fone (011) 542 7000 -- Fax (011) 536 9550

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Folha n.º	05	de proc
n.º	440	de 1998
<i>EP</i>		

ANÁLISE DAS CONDIÇÕES ATUAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A AV. JOSÉ MARIA WHITAKER

A legislação vigente de uso e ocupação do solo, tem origem na lei 7.805/72, também conhecida por "Lei do Zoneamento", complementada por inúmeras leis, decretos e resoluções complementares.

Na ocasião de sua regulamentação, acreditava-se que esta lei ordenaria o desenvolvimento da cidade com razoável eficiência. Com efeito, após mais de 25 anos, muita coisa mudou em São Paulo, sem que a legislação tenha acompanhado essa metamorfose natural com a desenvoltura necessária.

De fato, estamos hoje discutindo uma nova proposta de plano diretor que - sem entrar no mérito de seu conteúdo - chega a ser mais tardia do que oportuna. Enquanto essa nova lei não for definida, continuamos convivendo com inúmeras contradições decorrentes das mudanças sofridas pela cidade, cuja dinâmica o poder público não acompanhou no que se refere à legislação urbana.

Uma dessas situações, objeto deste trabalho, ocorre na região da Av. José Maria Whitaker, que, apesar de seu enorme potencial de desenvolvimento devido à condição de via arterial e da região onde se encontra, apresenta uma imagem de precariedade e deterioração como consequência direta das limitações do zoneamento local.

Esta avenida é definida como via corredor, categoria ZS CR4. A ela aplicam-se limitações de uso e ocupação do solo em função das zonas lindeiras, neste caso Z1 (estritamente residencial) pelo lado par e Z1S (predominantemente residencial) pelo lado ímpar. Desta forma, os dois lados da via são tratados de forma heterogênea no que se refere à autorização de funcionamento de comércio e serviços.

A presença, na região, de uma universidade consagrada (UNIP) acaba por definir uma vocação específica para o entorno. Neste caso a limitação de uso e ocupação do solo, longe de ser um dispositivo de proteção e desenvolvimento organizado, transforma-se em um verdadeiro entrave à evolução natural da área.

Regiões com esta vocação demandam a oferta de serviços complementares tais como: Livrarias, papelarias, lojas de conveniência, lanchonetes, restaurantes, institutos de ensino não seriado, academias de ginástica etc., além de uma infinidade de outras atividades que a legislação vigente, neste caso, tem inibido.

Sendo esta tendência inexorável, ou será a região apropriada irregularmente por esses serviços com todas as consequências em que a clandestinidade implica, ou tenderá à deterioração face ao desinteresse dos proprietários de imóveis de promover empreendimentos que, se legais, não serão rentáveis pela sua inadequação ao local.

O que observamos na região é um lamentável amálgama das piores consequências possíveis. Convivem ali o comércio e os serviços precários, uma vez que são irregulares perante a lei de zoneamento, com construções abandonadas, estacionamentos improvisados e terrenos baldios. (ver fotos da região)

Neste momento em que se está discutindo o novo plano diretor - altamente polêmico por suas propostas de adensamento urbano em áreas já intensamente ocupadas - é extremamente oportuno que se voltem as atenções para áreas que se estão deteriorando exatamente pelo impedimento legal de se desenvolverem.

A Av. José Maria Whitaker foi aberta em fundo de vale, sobre a canalização de um córrego. Desta forma, sua cota altimétrica é invariavelmente inferior à das áreas circunvizinhas. Esta diferença de nível chega a cerca de 6 a 8 metros com relação à via paralela mais próxima, o que torna absolutamente inapropriado o gabarito de 10 metros imposto pela zona de uso em que está situado.

Deve-se notar também que seu extremo inicial encontra-se junto à Av. Rubem Berta, via de tráfego extremamente intenso e artéria importante da cidade. Através de alça de acesso junto ao Viaduto Indianópolis, alcança-se facilmente a Av. José Maria Whitaker, através da qual se pode chegar facilmente à região da Av. Jabaquara, próximo à estação Praça da Árvore do Metrô.

Com estas características, estamos face à possibilidade de permitir o desenvolvimento de um novo centro regional, como o que já acontece, por exemplo, na Av. Luis Carlos Berrini, onde se permitiu a substituição de favelas e comércio precário por uma região de extrema importância como polo alternativo de comércio e de serviços na cidade. Guardadas as devidas proporções, não se justifica desdenhar esta oportunidade de desenvolvimento.

A revisão do enquadramento dessa avenida e do seu entorno traria, sem nenhuma dúvida, uma enorme possibilidade de renovação urbana ordenada em uma área que nas condições atuais, encontra-se condenada à estagnação.

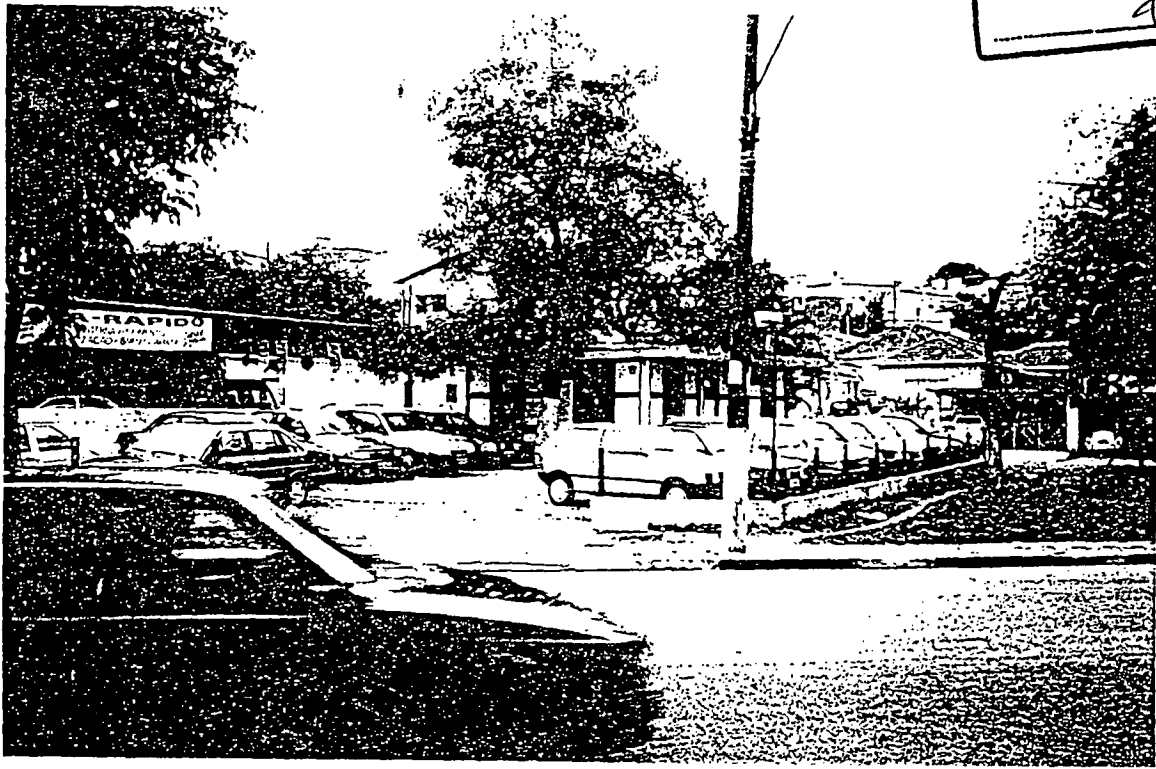
Em anexo, fotos ilustrando as condições atuais da região

I. ESTACIONAMENTOS PRECÁRIOS E LAMAS DE AUTOMÓVEIS
"TRAVESTIDAS" DE ESTACIONAMENTO

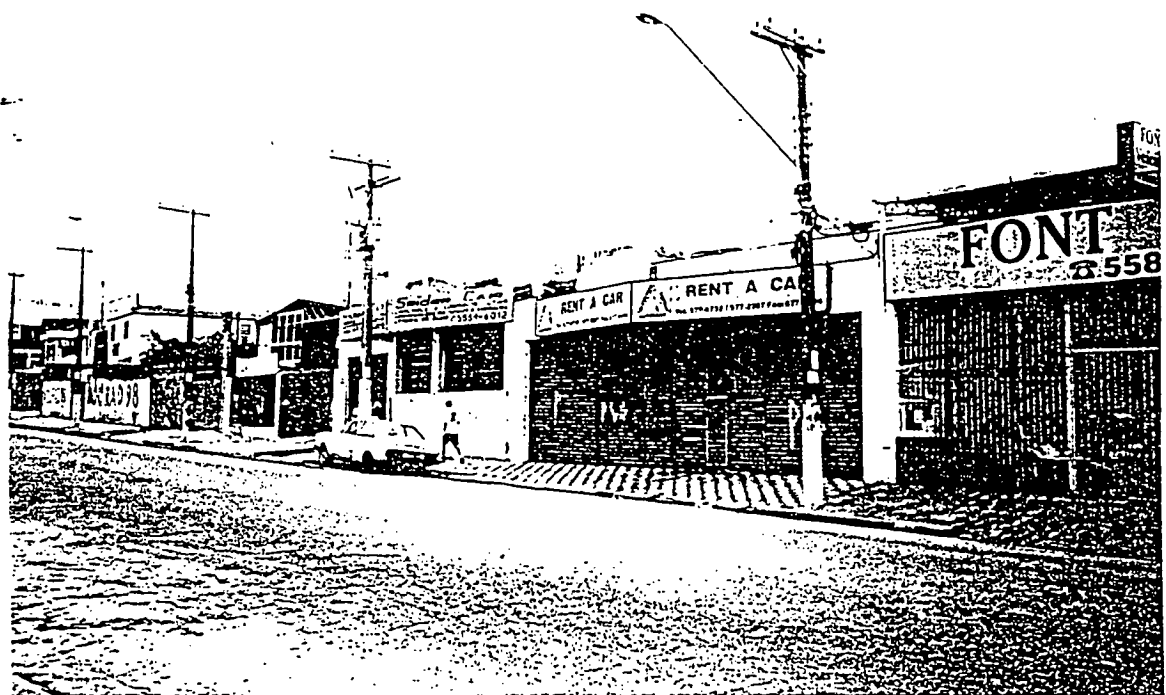


2. CONSTRUÇÕES ABANDONADAS

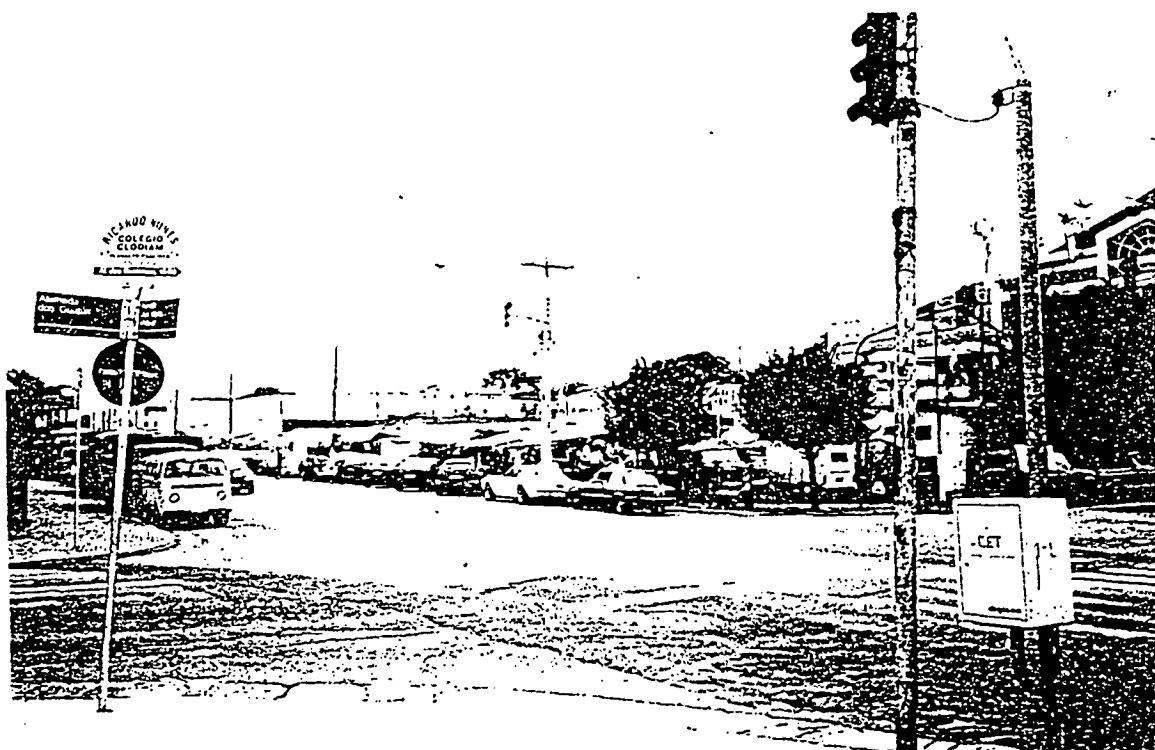
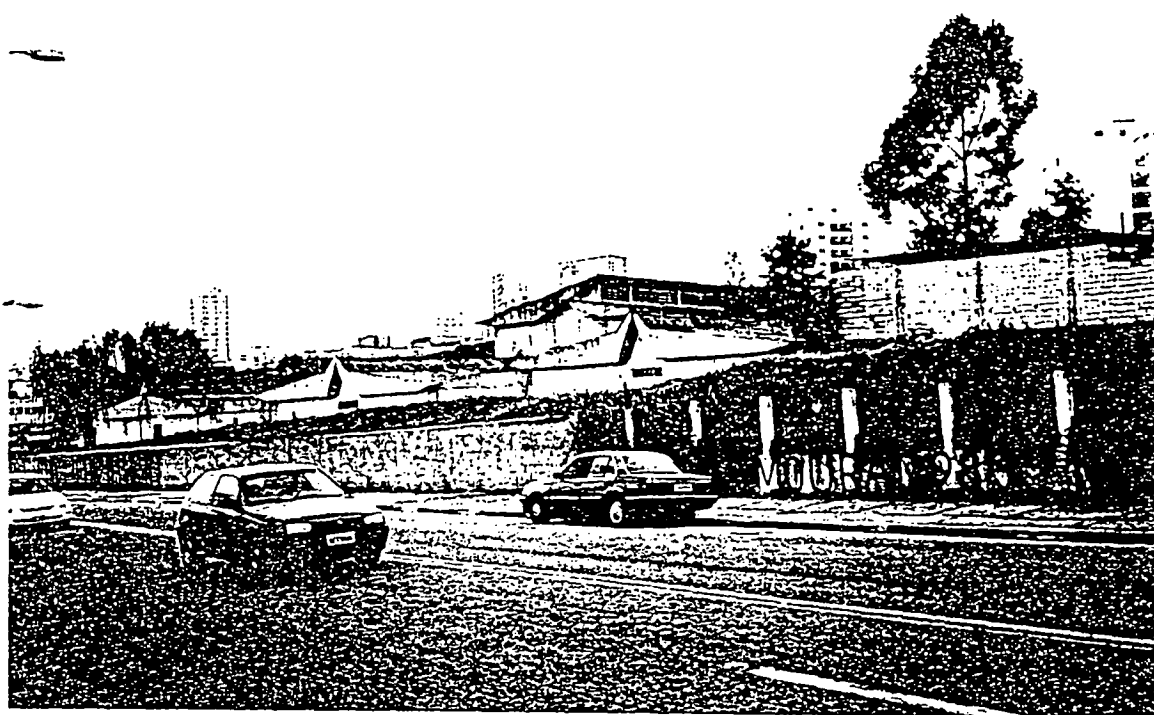




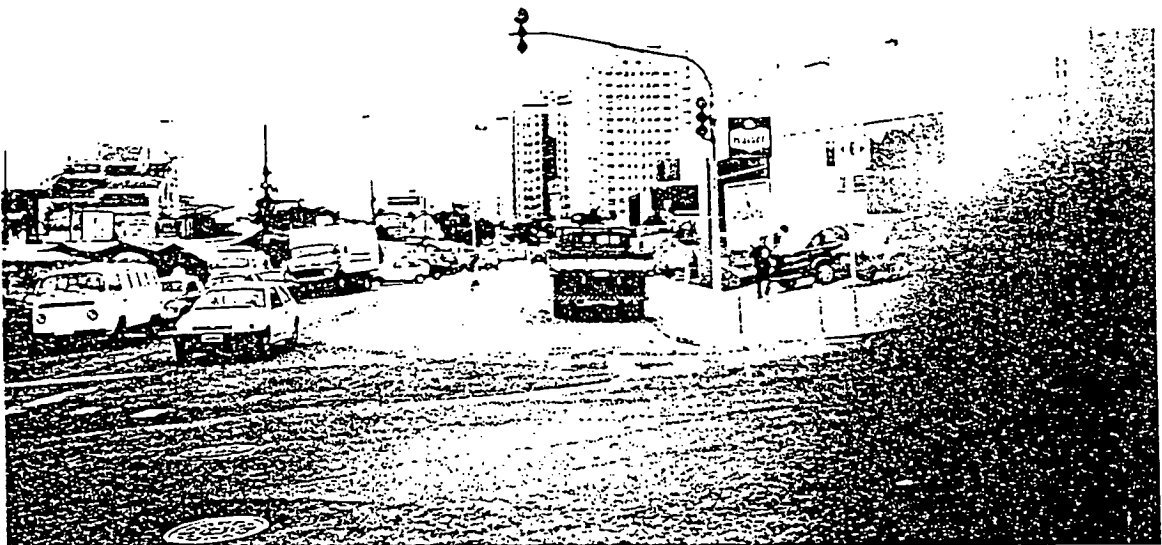
S. CONFORTO INFORM. CAR



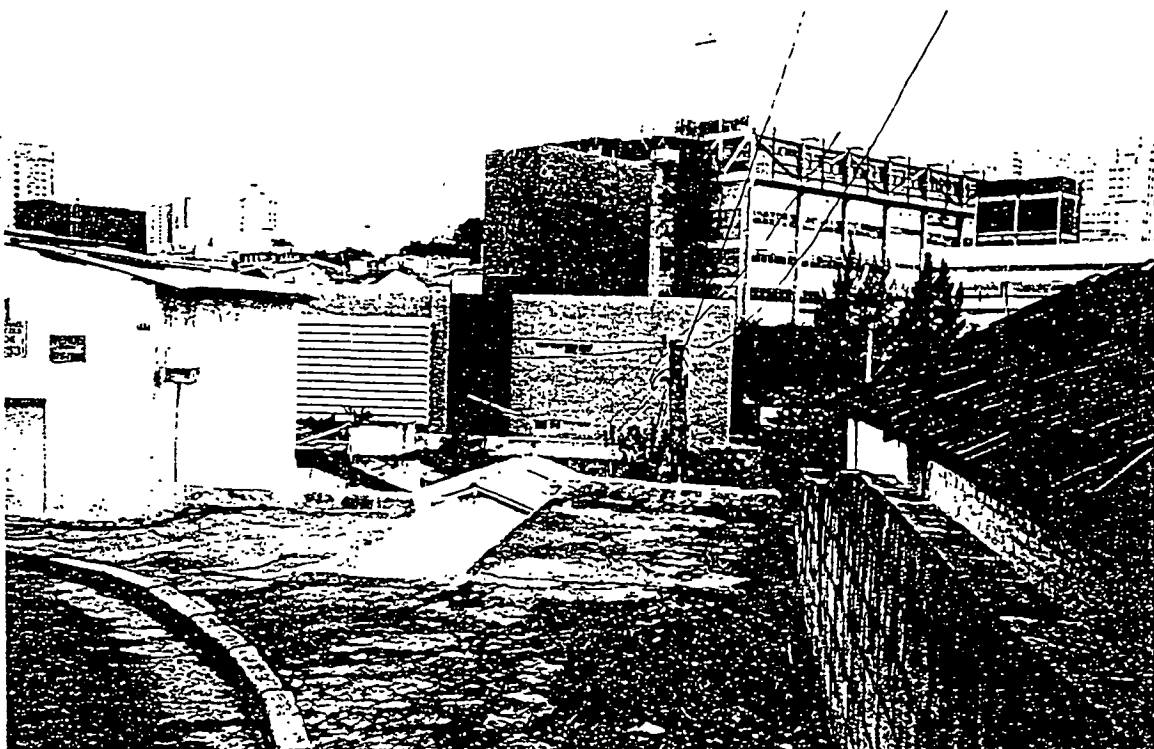
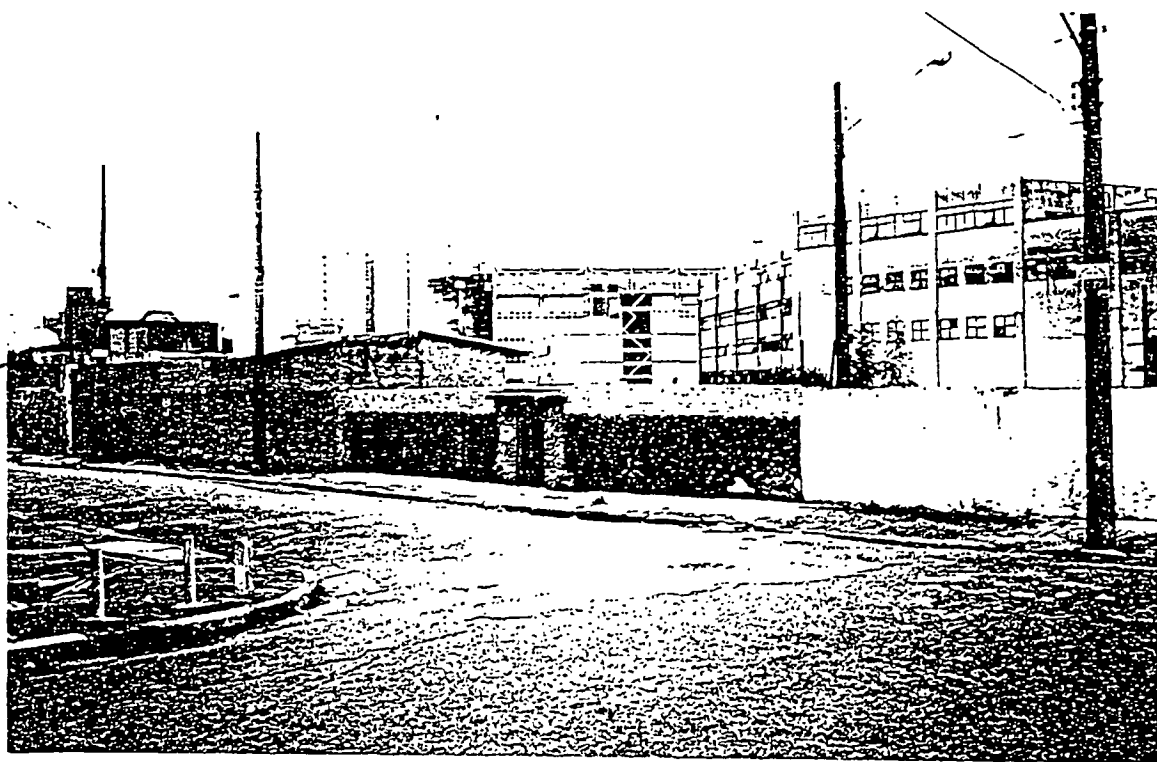
3. VIZIONERAROS E APT. COM. HOUTZADAN



1. Implication is a binary connective between propositions.



6. VISTA DA ZONA URBANA DE LULA, LULA, LULA, LULA, LULA







Folha n.º	15	de proc
n.º	440	de 1998

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador GILSON BARRETO

Projeto de Lei nº

Altera normas de Uso e Ocupação do Solo na Avenida José Maria Whitaker e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art. 1º - Exclui da Zona de Uso Z8 CR1 o trecho da Avenida José Maria Withaker, cadlog 26.501-2, compreendido entre as Ruas Luiz Goes e Afonso Mariano Fagundes, composto pelas Quadras 029, 322, 275, 276, 077, 323, 266, 115, 138, 141, 163, 339, 165, 213, do Setor Fiscal 045, situado no Distrito da Saúde.

Art. 2º - A Avenida José Maria Withaker no trecho delimitado no artigo 1º, passa a integrar a lista de trechos de logradouros públicos pertencentes a Zona de Uso Z-3, que integra o Quadro nº 2A, referido nos artigos 4º e 19 da Lei nº 7805/72 e arts. 22, 23, e 49 da Lei nº 8001/73.

Art. 3º - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala de Sessões,

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Folha n.º	16	de proc.
n.º	440	de 1998
<i>CD</i>		

ANÁLISE DAS CONDIÇÕES ATUAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A AV. JOSÉ MARIA WHITAKER

A legislação vigente de uso e ocupação do solo, tem origem na lei 7.805/72, também conhecida por "Lei do Zoneamento", complementada por inúmeras leis, decretos e resoluções complementares.

Na ocasião de sua regulamentação, acreditava-se que esta lei ordenaria o desenvolvimento da cidade com razoável eficiência. Com efeito, após mais de 25 anos, muita coisa mudou em São Paulo, sem que a legislação tenha acompanhado essa metamorfose natural com a desenvoltura necessária.

De fato, estamos hoje discutindo uma nova proposta de plano diretor que - sem entrar no mérito de seu conteúdo - chega a ser mais tardia do que oportuna. Enquanto essa nova lei não for definida, continuamos convivendo com inúmeras contradições decorrentes das mudanças sofridas pela cidade, cuja dinâmica o poder público não acompanhou no que se refere à legislação urbana.

Uma dessas situações, objeto deste trabalho, ocorre na região da Av. José Maria Whitaker, que, apesar de seu enorme potencial de desenvolvimento devido à condição de via arterial e da região onde se encontra, apresenta uma imagem de precariedade e deterioração como consequência direta das limitações do zoneamento local.

Esta avenida é definida como via corredor, categoria ZS CR4. A ela aplicam-se limitações de uso e ocupação do solo em função das zonas lindeiras, neste caso Z1 (estritamente residencial) pelo lado par e Z1S (predominantemente residencial) pelo lado ímpar. Desta forma, os dois lados da via são tratados de forma heterogênea no que se refere à autorização de funcionamento de comércio e serviços.

A presença, na região, de uma universidade consagrada (UNIP) acaba por definir uma vocação específica para o entorno. Neste caso a limitação de uso e ocupação do solo, longe de ser um dispositivo de proteção e desenvolvimento organizado, transforma-se em um verdadeiro entrave à evolução natural da área.

Regiões com esta vocação demandam a oferta de serviços complementares tais como: Livrarias, papelarias, lojas de conveniência, lanchonetes, restaurantes, institutos de ensino não seriado, academias de ginástica etc., além de uma infinidade de outras atividades que a legislação vigente, neste caso, tem inibido.

Sendo esta tendência inexorável, ou será a região apropriada irregularmente por esses serviços com todas as consequências em que a clandestinidade implica, ou tenderá à deterioração face ao desinteresse dos proprietários de imóveis de promover empreendimentos que, se legais, não serão rentáveis pela sua inadequação ao local.

O que observamos na região é um lamentável amálgama das piores consequências possíveis. Convivem ali o comércio e os serviços precários, uma vez que são irregulares perante a lei de zoneamento, com construções abandonadas, estacionamentos improvisados e terrenos baldios. (ver fotos da região)

Neste momento em que se está discutindo o novo plano diretor - altamente polémico por suas propostas de adensamento urbano em áreas já intensamente ocupadas - é extremamente oportuno que se voltem as atenções para áreas que se estão deteriorando exatamente pelo impedimento legal de se desenvolverem.

A Av. José Maria Whitaker foi aberta em fundo de vale, sobre a canalização de um córrego. Desta forma, sua cota altimétrica é invariavelmente inferior à das áreas circunvizinhas. Esta diferença de nível chega a cerca de 6 a 8 metros com relação à via paralela mais próxima, o que torna absolutamente inapropriado o gabarito de 10 metros imposto pela zona de uso em que está situado.

Deve-se notar também que seu extremo inicial encontra-se junto à Av. Rubem Berta, via de tráfego extremamente intenso e artéria importante da cidade. Através de alça de acesso junto ao Viaduto Indianópolis, alcança-se facilmente a Av. José Maria Whitaker, através da qual se pode chegar facilmente à região da Av. Jabaquara, próximo à estação Praça da Árvore do Metrô.

Com estas características, estamos face à possibilidade de permitir o desenvolvimento de um novo centro regional, como o que já acontece, por exemplo, na Av. Luis Carlos Berrini, onde se permitiu a substituição de favelas e comércio precário por uma região de extrema importância como polo alternativo de comércio e de serviços na cidade. Guardadas as devidas proporções, não se justifica desdenhar esta oportunidade de desenvolvimento.

A revisão do enquadramento dessa avenida e do seu entorno traria, sem nenhuma dúvida, uma enorme possibilidade de renovação urbana ordenada em uma área que nas condições atuais, encontra-se condenada à estagnação.

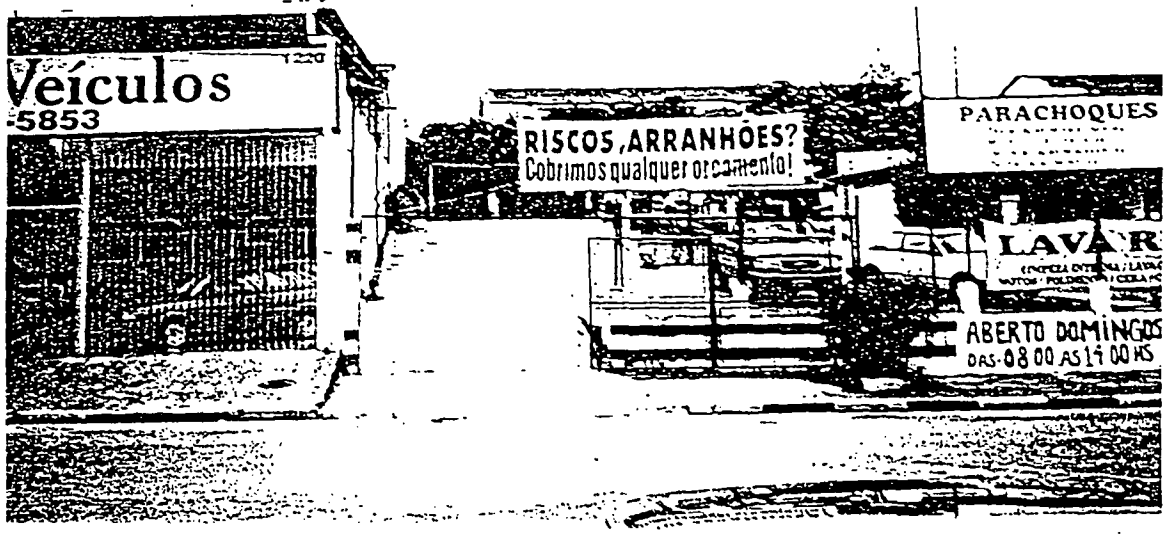
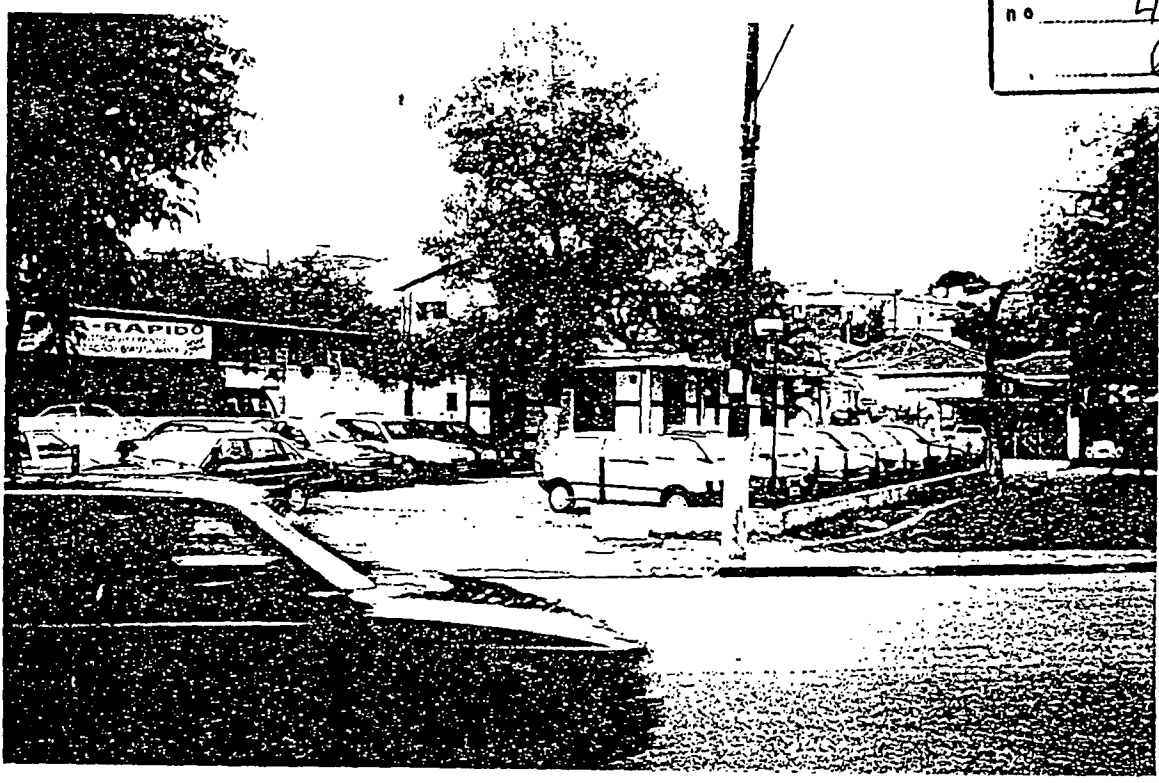
Em anexo, fotos ilustrando as condições atuais da região

L. ESTACIONAMENTOS PRECÁRIOS E LOJAS DE AUTOMÓVEIS
"TRAVESTIDAS" DE ESTACIONAMENTO

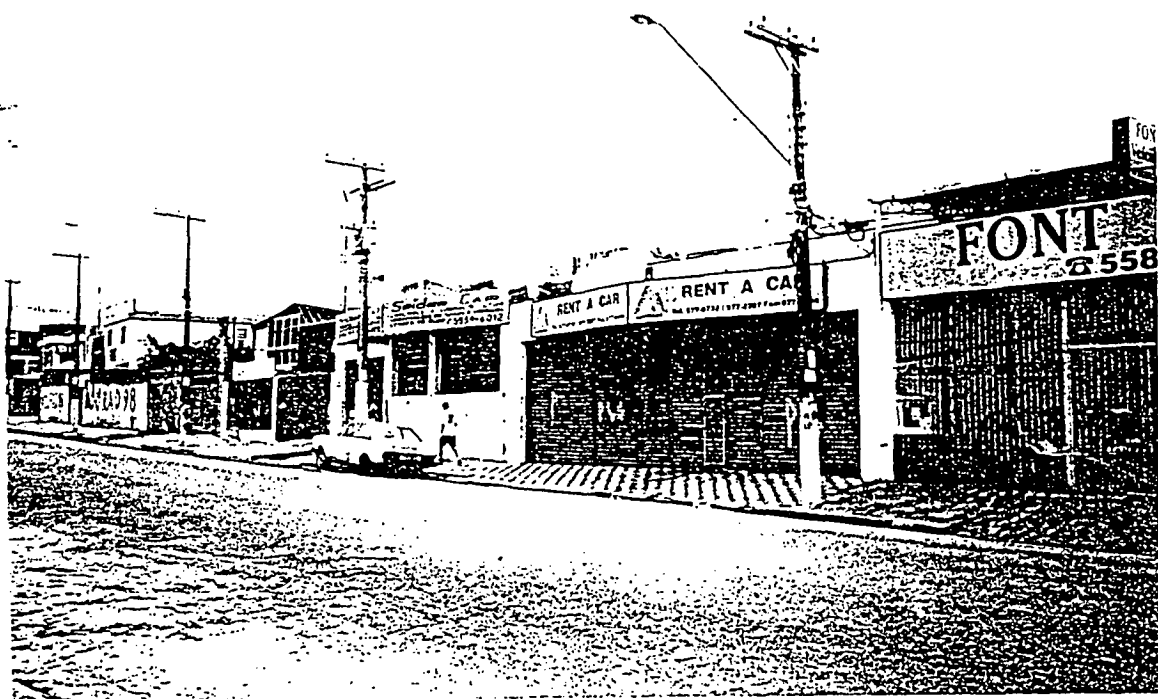


2. CONSTRUÇÕES ABANDONADAS

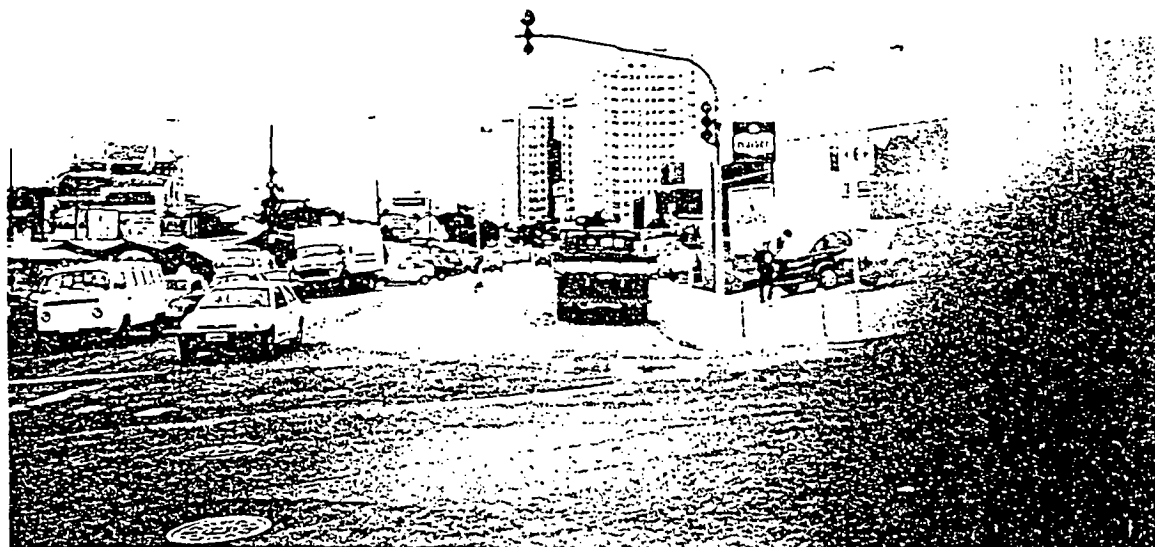
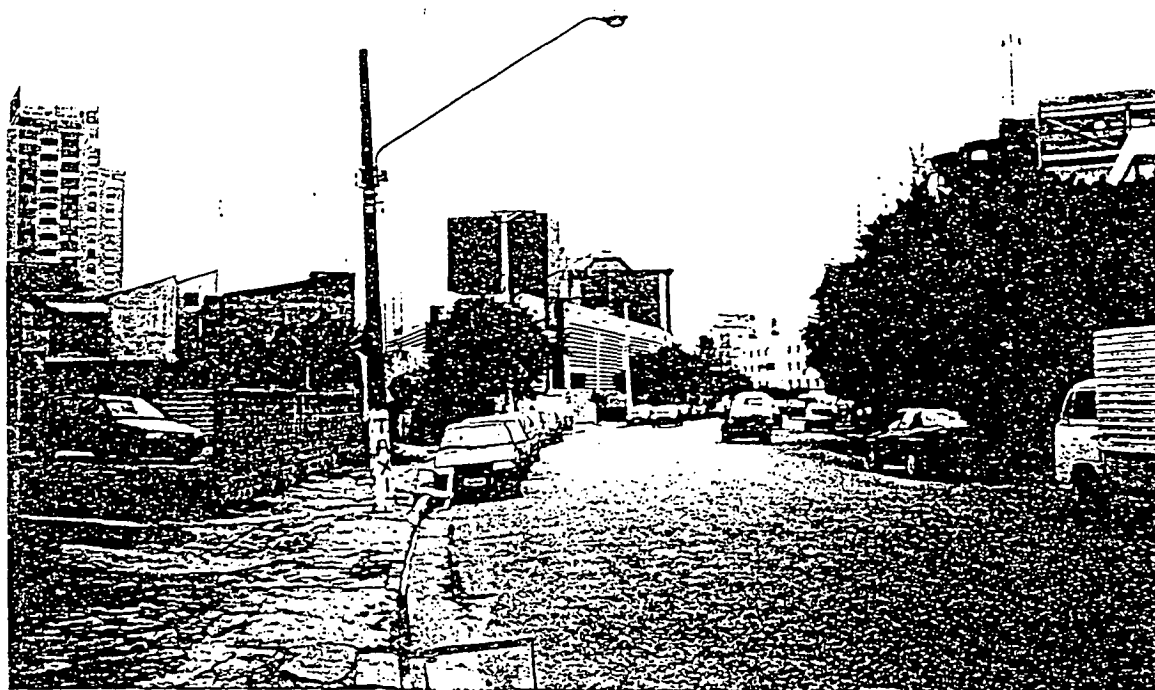




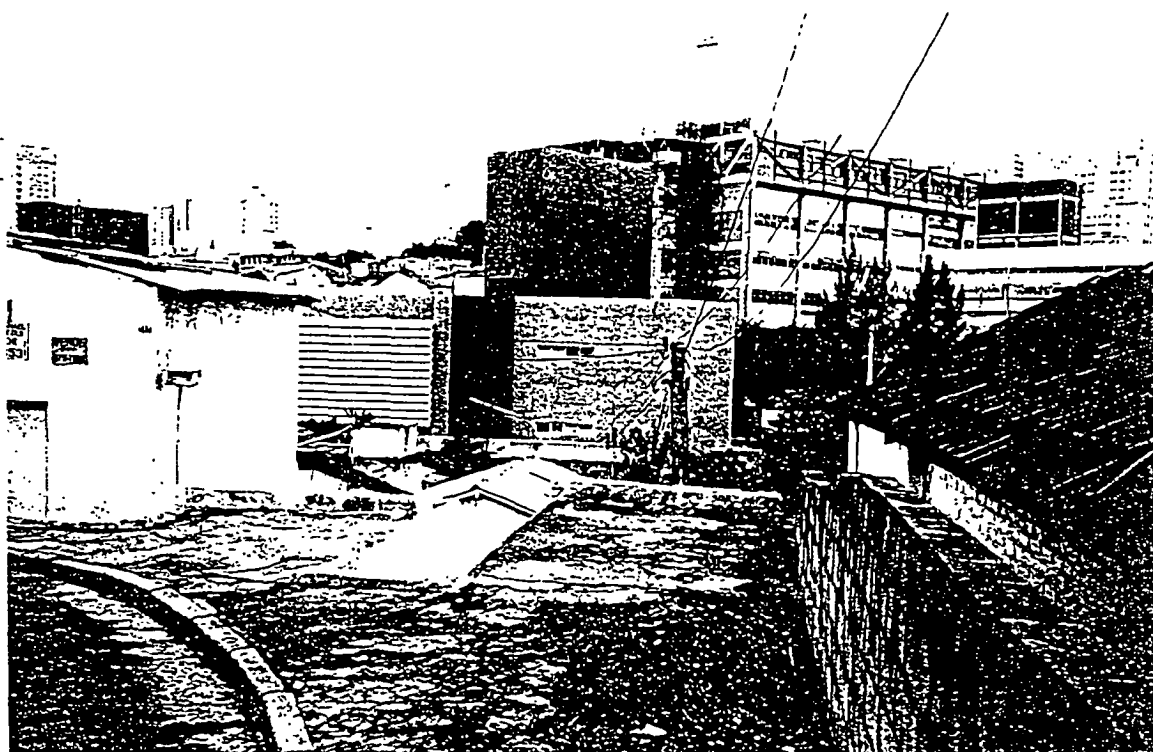
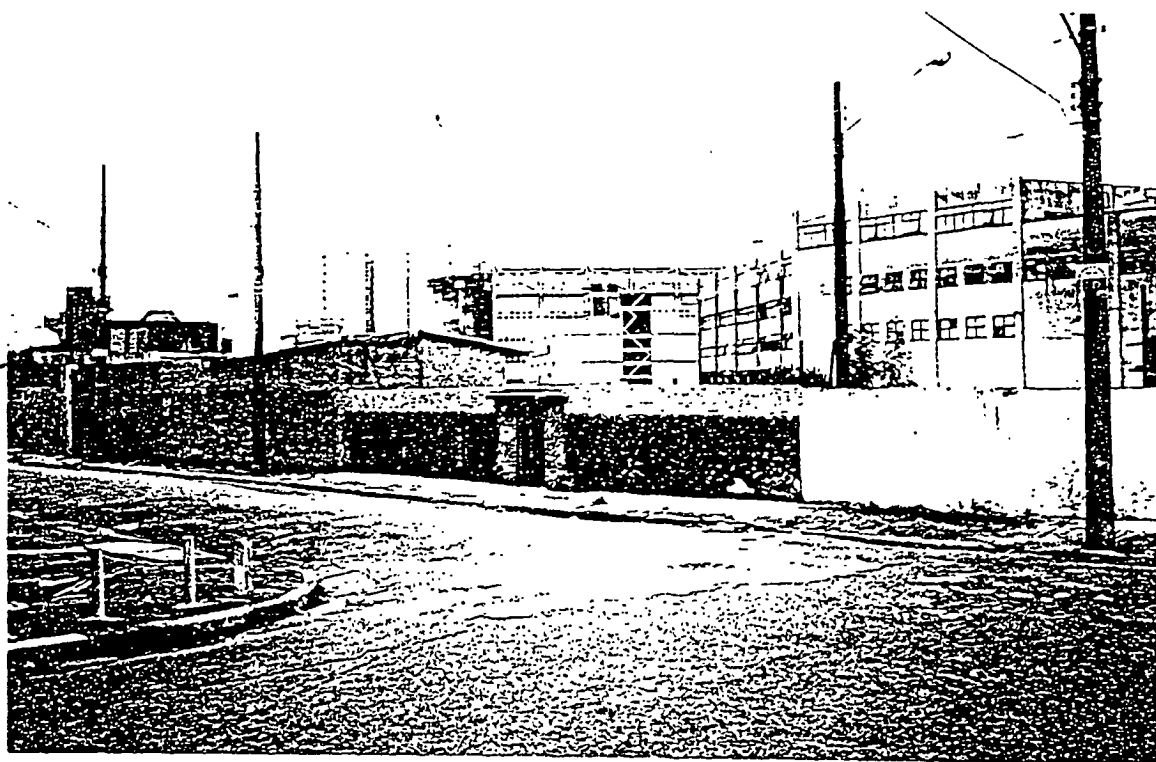
EXONERACAO DE FOLHA 58



1. DIFERENÇA DE CIRCUNSCRIÇÃO ELEITORAL



6. VISTA DA ZONA 1 (RESIDENCIAL) DA SUPERA A VENTURA





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

25

do processo nº 440/

de 19 98

22/

06

98

(a)

Adelina

Ao Senhor Assessor Chefe,

Sobre o assunto, consta:

Em 22-06-98

Lei 7.805/72, 8.001/73.

Adelina
ADELINA CICONI
Reg. 100.406
ATM

A Com. de Const. e Justiça

24/6/98

Renato Gandelman
RENO GANDELMAN
Assessor Tec. Leg. Chefe Subst.
A. T. M.

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 25/6/98 às 1300 hs.

Ao Nobre Vereador
para relatar

Milton Leite

em: 30 de

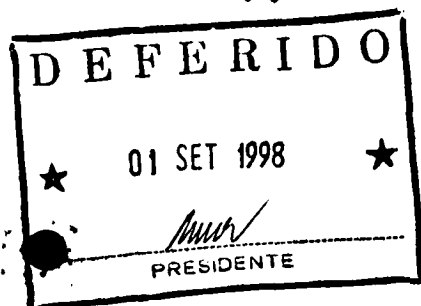
Sala de

D. 6
Presidente



JUST **Câmara Municipal de São Paulo**
Gabinete do Vereador GILSON BARRETO

Folha No 26 do proc.
No 440 do 19 98
O funcionário MJ

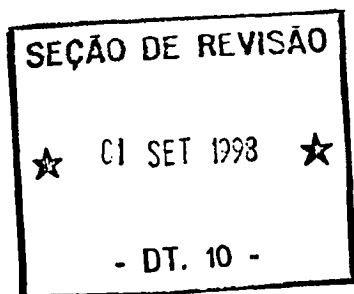


13 - RDS
13-1906/1998

REQUERIMENTO

Requeiro à Douta Mesa na forma regimental, a retirada do Projeto de Lei nº 440/98, de minha autoria, que altera as normas de Uso e Ocupação do Solo na Avenida José Maria Whitaker e dá outras providências.

Sala de Sessões,




GILSON BARRETO
VEREADOR PSDB

13
A Com. de Const. e Justiça

02/09/98

Breno Gandelman

BRENO GANDELMAN
Assessor Tec. Leg. Chefe Subst.
A. T. M.

Recebido na Comissão de
Constituição e Justiça
Em 03/09/98 às 15:00hs.

AO DT.94.

03/09/98

M
Marlene S. de Oliveira
Secretária

DEPARTAMENTO
DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO
SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO

Proc. encerrado c/ #06# fls.

Arquivo em 04.09.98

O Func.º *CPM*

CRISTIANE LIMA MARIA GUMARDES
Documentalista

