Folha n.º 03 do proc.
n.º 578 de 1998
dc

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,

GILSON BARRETO
VEREADOR PSDB

Folha n.º 04 do proc.
n.º 578 de 19 97
SC

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

Folha n.º 05 do proc.
n.º 578 de 1998
UC

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

Folha nº 06 do proc.
nº 578 de 19 97
OC

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 Z8 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 Z18 (predominantemente residencial) pelo lado impar. 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 especifica 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 cincunvizinhas. 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 comercio 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

Folha nº 08 do proc.
nº 578 de 19 98
dl

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

Folha nº 09 do proc.
nº 578 de 19 98
CC

2. CONSTRUÇÕES ABANDONADAS

Folha nº 10 do proc.
nº 578 de 19 98
dc

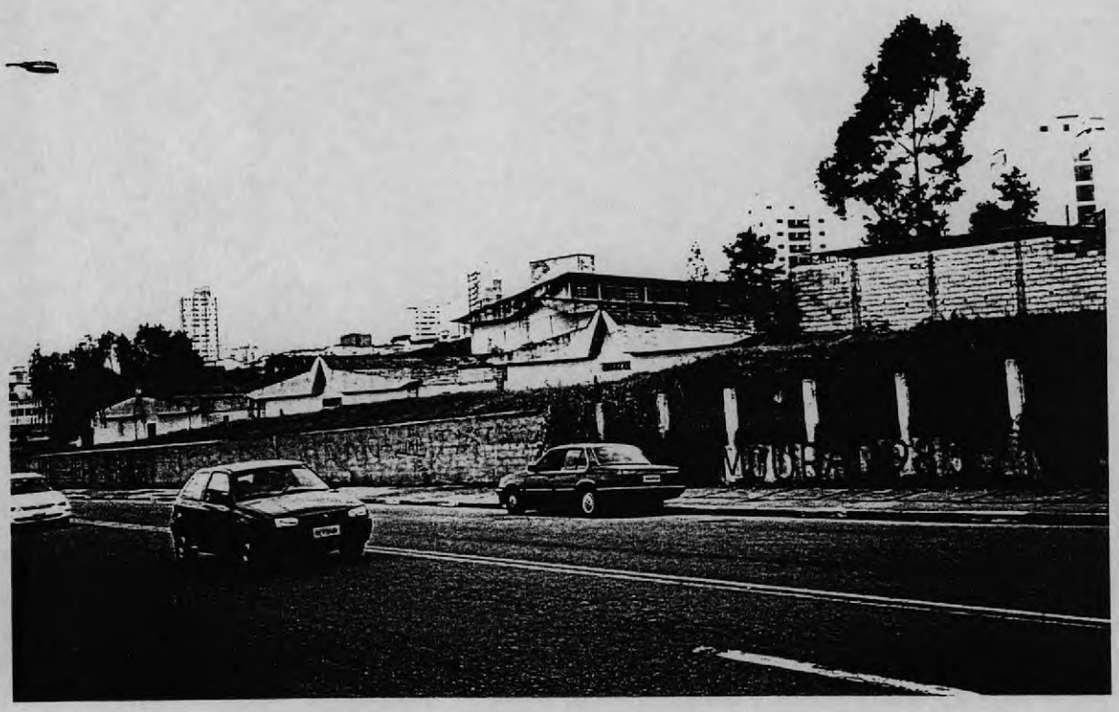
3. COMÉRCIO IRREGULAR

Folha n.º 12 do proc.
nº 578 de 19 98
dc

4. DIFERENÇA DE GABARITO ENTRE OS 2 LADOS DA VIA

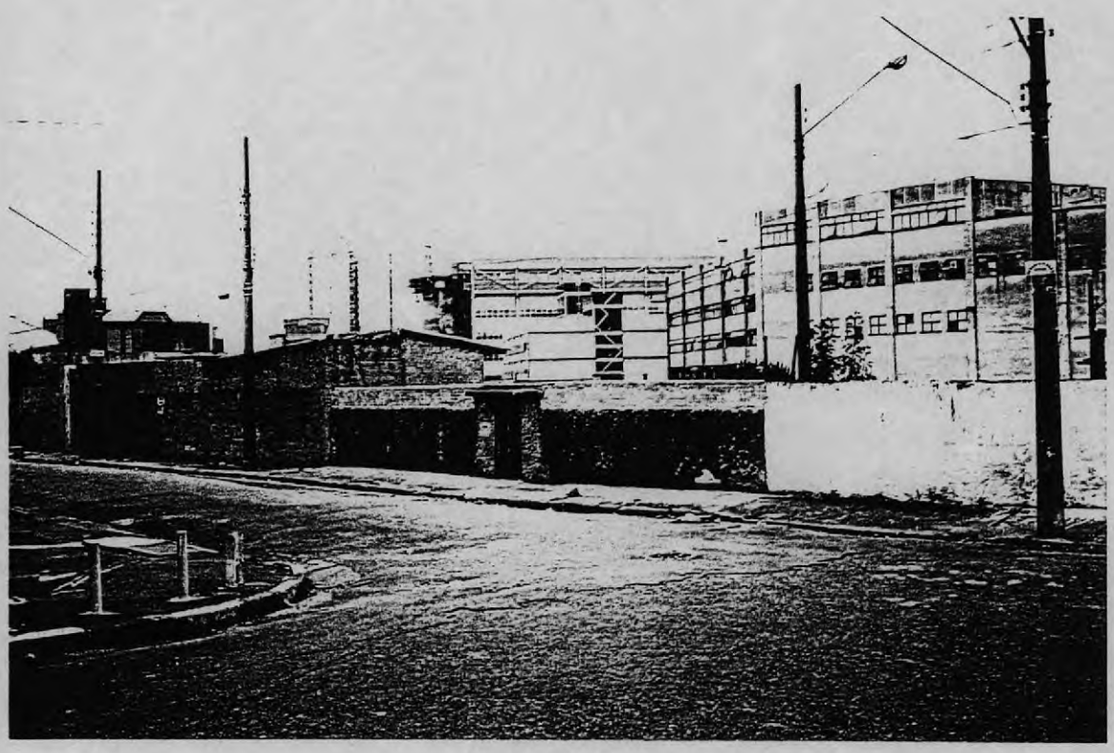
Folha n.º 13 do proc.
n.º 578 de 19 98
elC

5. VAZIOS URBANOS E ÁREAS SUB OCUPADAS



Folha n.º 14 do proc.
n.º 578 de 1998
ELC

6. VISTA DA ZONA 1 (RESIDENCIAL) LINDEIRA À AVENIDA



Folha n.º 15 do proc.
n.º 578 de ano 92
dc