Plano Diretor verticaliza Vila Madalena

Simulação de urbanistas mostra o impacto no entorno do metrô, em área ainda marcada por sobrados; foco é perímetro de 500 mil m²

Adriana Ferraz

A Vila Madalena, na zona oeste da capital, pode ser transformada pelo Plano Diretor prestes a ser votado na Câmara Municipal vire lei. Simulação feita por urbanistas colaboradores do Movimento Defensa São Paulo indica que 90% dos imóveis em um perímetro de 500 mil m², no entorno da estação de metrô instalada na Rua Heitor Penteado, deverão dar lugar a prédios altos, com apartamentos de 80 m² em média.

A substituição dos tradicionais sobrados geminados existentes na região por torres residenciais será liberada, por exemplo, em trechos das Ruas Girassol, Paris, Aimberê e Caiová. Isso porque elas estão no raio de 600 metros estabelecido pelo plano para adensamento populacional dos chamados eixos de transporte, vias dotadas de estações de metrô ou corredores de ônibus.

O empreendedor que investir nesses locais terá aval para construir até quatro vezes mais do que a área do terreno. A mesma regra será válida em outras regiões, como Vila Mariana e Campo Belo, na zona sul.

Hoje, a verticalização na Vila Madalena ainda é discreta. Poucas obras são observadas no bairro, e boa parte delas já se concentra perto do metrô. Ao menos seis construções com perfil residencial estão em obras no perímetro que sofrerá impacto, sendo três da Idea!Zarvos (*leia mais ao lado*).

O foco da gestão Fernando Haddad (PT) é aproximar moradia e emprego, reduzindo deslocamentos pela cidade e o tempo gasto com as viagens. Apesar de conceitualmente aceito pela maioria dos urbanistas, a regra pode ter efeitos colaterais negativos na parte da cidade que ainda resiste à verticalização. "É o caso da Vila Madalena, que nem tem condições estruturais para receber esses novos moradores", diz o engenheiro Ivan Carlos Maglio, que ajudou a coordenar o atual Plano Diretor da cidade, formulado em 2002.

A simulação feita por Maglio mostra que a futura lei, se aprovada como está, vai mudar o perfil do bairro, especialmente no perímetro demarcado (*veja quadro acima*). Mas o impacto da verticalização não ficará limitado às quadras perto da Estação Vila Madalena do Metrô, uma vez que o miolo dos bairros também poderá receber prédios, desde que mais baixos. Nas vias compostas por casas, esse limite deve ser de oito andares.

Presidente da Sociedade Amigos da Vila Madalena (Savima), Cássio Calazans afirma temer o resultado das novas regras. "Nosso bairro é atípico, formado por ruas estreitas, pequenas vilas e calçadas curtas. Até os ônibus têm dificuldades em passar por aqui. O plano não prevê melhorias urbanas, apenas mais espigões. Isso pode, sem dúvida, ser ruim para o bairro", disse. O temor é que a "Vila fique como Moema".

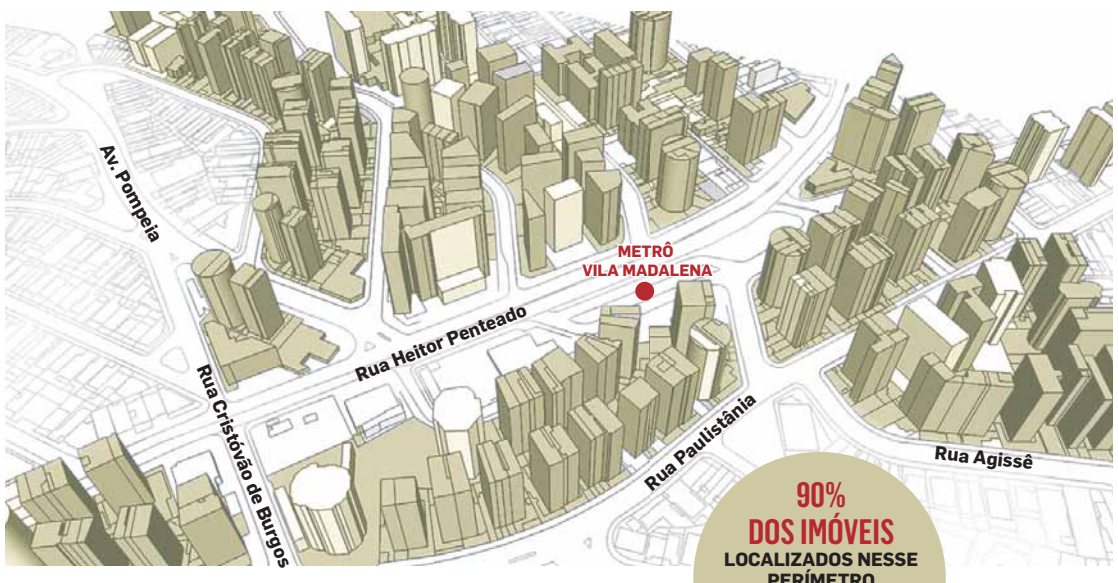
ZONA DE IMPACTO

● Regras do novo Plano Diretor podem mudar o perfil da Vila Madalena

Como é hoje

Foto atual do perímetro citado no texto em discussão do novo Plano Diretor: território horizontal

Como pode ficar



Simulação do mesmo perímetro da Vila Madalena, já com as novas construções previstas na proposta: bairro vertical

FONTE: MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO/IVAN MAGLIO

INFOGRÁFICO/ESTADÃO

● **Emendas**

Mais de 350 emendas ao novo Plano Diretor foram apresentadas pelos vereadores. O texto final deve começar a ser debatido amanhã. Para virar lei, precisa de 33 votos favoráveis.

Associações de bairro pedem mudança na lei

A Associação dos Moradores da Vila Madalena é uma das entidades de bairro que têm pressionado vereadores a votar contra alterações que liberem a verticalização em bairros horizontais. A lista completa contém 52 grupos, que participam de audiências públicas e apresentam propostas de mudanças no projeto.

Só um dos manifestos elaborados pelo conjunto foi protocolado mais de 30 vezes para análise dos vereadores. Amanhã está previsto o início dos debates finais até a votação em definitivo do novo Plano Diretor. "Mas, apesar dessa insistência, não temos certeza de que nossas reivindicações serão discutidas", diz a urbanista Lucila Lacreta, diretora do Defenda São Paulo.

Com o objetivo de forçar o debate, o movimento elaborou um placar com as emendas apresentadas pelos vereadores relativas à proteção das zonas residenciais. Por enquanto, propostas contrárias são a maioria: 22, ante 16 de apoio.

Os tucanos Andrea Matarazzo e Floriano Pesaro são exemplos de vereadores considerados "amigos" dos bairros. Na outra lista, estão José Police Neto (PSD) e Milton Leite (DEM).

Matarazzo diz que defende as zonas residenciais porque elas exercem o papel de "pulmão da cidade" e não só nas áreas ricas. "Tem de lembrar que elas estão espalhadas por 22 das 32 subprefeituras. Muitas ainda são tombadas. Defendê-las é uma forma de preservar o verde e a história da cidade", diz.

Police Neto afirma que suas emendas não foram bem compreendidas pela população. A intenção, segundo ele, é proteger as zonas residenciais. "Minha ideia é justamente disciplinar o aproveitamento dos corredores que passam pelo bairro para não deixar que o miolo seja verticalizado." **/ A.F.**

Mudança

'SOCIEDADE ENTENDE A VERTICALIZAÇÃO'

Prédio faz cidade funcionar melhor, diz Zarvos

SERGIO CASTRO/ESTADÃO

'Culpado'. Otávio Zarvos já ergueu 19 edifícios na Vila

Edison Veiga

"Se o novo Plano Diretor vai ser um avanço, não é porque o prefeito é um gênio ou porque os construtores querem erguer mais prédios. É porque a sociedade já entende que uma metrópole precisa ser mais verticalizada para funcionar melhor." A frase é do administrador de empresas Otávio Zarvos, de 47 anos, proprietário da construtora Idea!Zarvos, grande responsável pela transformação pela qual passa a Vila Madalena – nos últimos dez anos, ele construiu (ou começou a construir) 19 prédios comerciais e residenciais por ali.

Zarvos não só gosta, como acredita no que faz. Seus prédios são autorais – assinados por arquitetos de primeiro time, como Isay Weinfeld, e os escritórios Triptyque, Nitsche e FGMF. Têm conceito e identidade, não poderiam estar em outro bairro. "Gosto de arquitetura. E não acho que seria possível fazer esses prédios em outra região. Eles têm a ver com a Vila Madalena."

Quando lembram que ele é um dos "culpados" pela valorização imobiliária do bairro nos últimos anos, Zarvos não refuta. Mas se justifica. "Há dez anos, a Vila só tinha vida noturna. Durante o dia, era completamente parada. Comecei a construir prédios de escritórios, propiciando que o sujeito que já gostava do bairro também trabalhasse aqui", defende. "É o máximo que posso fazer como urbanista sem ser prefeito da cidade."

Zarvos não quer ser prefeito, mas acredita que a cidade seria melhor se as pessoas morassem mais perto umas das outras. "O custo da infraestrutura cairia, o metrô serviria melhor às pessoas. O trânsito seria menor, já que os deslocamentos seriam menores", enumera. "Não faz sentido sua empregada morar a 30 km de sua casa."

Por isso, a verticalização. "Não sou bonzinho. Sei que com isso eu ganharia mais. Mas a cidade também", diz.