

A, CIDADE AO NÍVEL DOS OLHOS: ESTRATEGIA DO PLINTH

Hans Karssenbergh e Jeroen Laven

Um *plinth* é o andar térreo de um prédio. É a parte mais crucial do prédio para a cidade ao nível dos olhos. O que você, como pedestre, vivencia quando olha em volta? Os prédios, os seus usos e os seus desenhos fazem um entorno urbano atrativo em que você se sente em casa? Os *plinths* conectam com os fluxos dos pedestres na área urbana? Quais são as boas funções para os *plinths*? Que conjunto de ações e parcerias é necessário para transformar *plinths* não funcionais? Nos últimos anos, a Stipo trabalhou em vários tipos de estratégias de *plinths*: desde o programa *CityLounge* no centro de Roterdã até a transformação da rua mais feia de Amsterdã numa rua acolhedora; desde a moda para Klarendal em Arnhem, até *plinths* melhores em áreas residenciais e de regeneração.

PORQUE PLINTHS?

A cidade não é somente um entorno funcional, mas também um entorno de experiência. A função foi bastante dominante



A Haarlemmerdijk em Amsterdã



Antuérpia

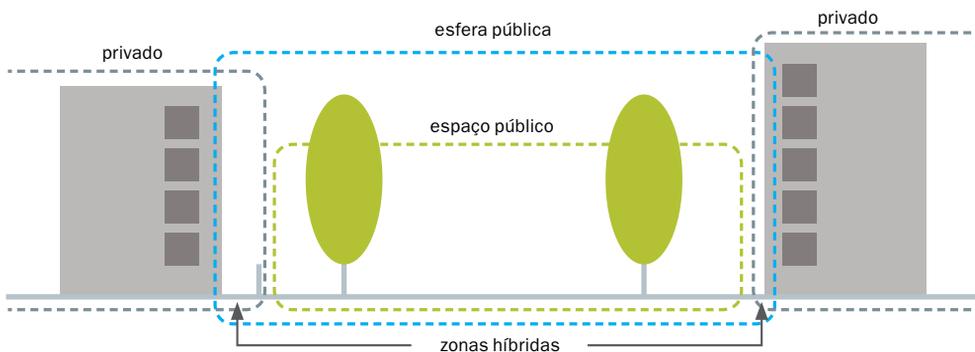
nas últimas décadas, devido à combinação de uma grande produção de construções pós-guerra e a industrialização do processo de construção. Porém, experimentamos atualmente, pelo menos nas economias ocidentais, uma mudança de 'fazer a cidade' para 'viver a cidade'. Novas construções e áreas de crescimento persistirão, mas a reinvenção das estruturas urbanas existentes será mais dominante.

Depois de décadas de funcionalismo, talvez uma correção agora seja necessária: mais atenção para a experiência urbana, ou calor urbano como a chamamos de um ponto de vista da psicologia urbana. Além disso, a economia do conhecimento, a cada vez maior interconectividade num nível global, *co-working*, a competição entre comércio e áreas residenciais, o crescimento do número de pessoas com níveis mais elevados de educação, orientadas para o urbano, e o número maior de famílias de uma ou duas pessoas, não provocam somente uma reavaliação da cidade como um todo, mas fazem também com que a experiência daquela cidade se torne algo cada vez mais importante. As praças, os parques e terraços são os lugares onde trabalhadores do conhecimento trocam as suas ideias. Locais de varejo e cultura estão atraindo cada vez mais pessoas, bem como áreas residenciais mostram um sentimento mais urbano. Tudo faz parte de um movimento maior do renascimento urbano, causado pelos trabalhadores do conhecimento mostrando novo interesse nas cidades, aquelas com áreas urbanas misturadas e espaços públicos maravilhosos.

PLINTHS E A ESFERA PÚBLICA

Moradores urbanos experienciam as suas cidades no que chamamos de a 'esfera pública'. Tem um significado maior do que somente 'espaço público'; inclui fachadas de prédios e tudo que pode ser visto ao nível dos olhos. Em razão disso, *plinths* são uma parte importante de prédios: o andar térreo, a cidade ao nível dos olhos. Um prédio pode ser feio, porém, com um *plinth* vibrante, a experiência pode ser positiva. O contrário também é possível: um prédio pode ser muito bonito, porém se o andar térreo é um muro cego, a experiência na rua pouco será positiva.

Plinths são cruciais para a experiência e atratividade do espaço urbano, seja em áreas residenciais ou comerciais. Pesquisadores mostram que, se o destino é seguro, limpo, relaxado e fácil de compreender, e se os visitantes passeiam com as suas expectativas atendidas ou excedidas, esses visitantes permanecerão três vezes mais tempo e gastarão mais dinheiro do que numa estrutura antipática e confusa.



Esquema Esfera Pública



Mr Vissersplein, centro urbano de Amsterdã. Não há portas, uma fachada fechada. Bons *Plinths* não são óbvios

Bons *plinths* são de interesse da economia urbana, e não somente em razão dos gastos de consumidores. Um mercado de trabalho equilibrado com suficientes pessoas com um nível mais elevado de educação demanda um entorno urbano funcional para viver, fazer compras e brincar. A economia do conhecimento e a experiência requerem espaços com caráter, um ambiente bom, um lugar para se encontrar e interagir. O entorno urbano inteiro configura esse ambiente, porém os *plinths* têm um papel chave. O andar térreo pode ocupar somente 10% de um prédio, mas ele determina 90% da contribuição do prédio à experiência do entorno.

BONS PLINTHS NÃO SÃO INERENTES

Embora tudo isso possa parecer lógico, não temos boas experiências em todo lugar nas cidades. Porque é assim? Nos projetos em que trabalhamos, encontramos todos os tipos de razões para que a combinação de intervenções do governo e atores de mercado não necessariamente resulte em bons *plinths*.

Para começar, muitos prédios do passado foram desenhados com uma outra perspectiva de design, e os seus *plinths* simplesmente não são apropriados para funções públicas atrativas. Ao mesmo tempo, existe o movimento de 'desenhar funções internas', direcionando a atenção mais para o mundo interior e não ao entorno urbano: *shoppings*, complexos multifuncionais para lazer, centros de atenção à saúde e *campus* muitas vezes são maus exemplos. Plantas monofuncionais e



Ypenburg, escola primária nessa área nova com muitas crianças - em vinte anos poderá ser usada facilmente para outras funções

atenção primária para o uso do carro pioram a situação, bem como áreas de escritórios para atividades únicas.

PLINTHS E A NOVA ECONOMIA

Quando um *plinth* é bem feito, varejo, bares e restaurantes muitas vezes proporcionam os lucros mais altos. Em razão disso, atenção é direcionada a funções comerciais para a maioria de projetos de (re)desenvolvimento. Mas isso é sustentável? Nos últimos dez anos vemos um aumento de 50% na superfície do espaço dedicado a varejo na Holanda, enquanto o volume de negócios permaneceu inalterável. Nos próximos anos, o setor de varejo espera que mais 30% desapareçam como consequência de compras feitas via internet. Essas tendências requerem uma nova perspectiva, para programar *plinths* com funções diferentes, como habitação bem desenhada no andar térreo. Ao mesmo tempo, teremos que parar de concentrar funções sociais, como escolas primárias em novos prédios multifuncionais (e introvertidos), e criar espaços nos *plinths* flexíveis que podem mudar de acordo com novos usos, digamos, a cada década.

Muitas ruas estão sob pressão; perderam *trânsito* de pedestres e a quantidade de imóveis vagos está aumentando. Ruas que se dirigem aos centros urbanos, ruas em volta de junções de transporte (público), ruas em áreas de escritórios e ruas em áreas residenciais são confrontadas com imóveis vagos ou discrepâncias (usos inadequados e/ou uma imagem fraca). Essa tendência pode parcialmente ser vista como ciclo natural



Weesperstraat Amsterdã, escritórios muitas vezes não têm *plinths* atrativos

da vida urbana, e parcialmente como consequência de outras causas, como o foco em mudanças nos centros urbanos, políticas fracas de locação, ou fracassos de desenho.

Dado que funções residenciais, *co-working*, fazer compras e lazer tornaram-se cada vez mais *footloose*, a experiência fica cada vez mais importante. Novas tendências podem melhorar a qualidade de *plinths*, bem como comércio autêntico, a necessidade de bares novos para *co-working*, funções criativas temporárias e lojas *pop-up*. Em qualquer caso, uma boa estratégia de *plinths* terá que abraçar uma grande variedade de funções, inclusive funções sociais e habitação no andar térreo.

ATORES CHAVES DE PLINTHS

Além dessas tendências, é útil olhar para as posições de alguns dos atores mais importantes: promotores imobiliários, proprietários, empreendedores e locatários. Para promotores imobiliários, o *plinth* é mais do que tudo parte do seu prédio, ao invés de eles pretenderem com isso criar uma rua. Além disso, financeiramente, eles são de importância secundária. Se existe procura suficiente para os escritórios ou apartamentos nos andares acima, a construção pode começar. Pois um *plinth* em uso é um bônus, embora não seja um ponto crucial na decisão de investir.

Donos de escritórios ficam satisfeitos quando podem alugar 90% dos seus prédios. Para eles, o *plinth* muitas vezes é um mercado completamente diferente, difícil e fragmentado. Na maioria dos escritórios para atividades únicas, o andar térreo é

apenas uma entrada ou ponto de segurança. Do ponto de vista do usuário, como podemos ver em muitas ruas de escritórios, esses *plinths* contribuem pouco para a qualidade e atividade da esfera pública.

Infelizmente, muitos *designers* também falham. Não todos, porém muitos arquitetos são mais focados em desenhar prédios, ao invés de criar boas ruas. E no desenho da esfera pública adjacente, todo tipo de interesse também desempenha um papel, como o tráfego; e experiência e qualidade residencial muitas vezes não vêm em primeiro lugar. Por fim, mas não menos importante, usuários privados que às vezes preferem (e lhes é permitido) fechar suas cortinas para a rua.

Como podemos ver, mesmo que nos demos conta da sua importância, *plinths* bons não são nem um pouco evidentes. Nas próximas décadas, haverá mais pressão econômica sobre os *plinths*, e autoridades locais e proprietários terão que colaborar entre si se quiserem boas ruas. Colocando de uma outra maneira: alcançar bons *plinths* e uma boa esfera de experiência urbana requer um governo ativo e um mercado ativo. Uma estratégia precisa seria aquela na qual governos, promotores imobiliários, *designers*, proprietários e locatários, todos assumissem o seu papel. E em razão de todo bairro e toda rua ser diferente, todos requerem uma estratégia diferente.

TENDÊNCIAS DOS PLINTHS

Na prática, não vemos somente um interesse novo do ponto de vista de ambos, os usuários e os *designers*, mas somos ao mesmo tempo confrontados com grandes mudanças do programa. Funções varejistas, residenciais, comerciais e sociais são confrontadas com desenvolvimentos recentes que proporcionam novas ameaças e novas oportunidades para os *plinths*. Os próximos são os mais importantes que encontramos:



Coolsingel Roterdã, antes e depois da estratégia do *plinth*



Haarlem, simplesmente casas boas no *plinth*

Tendências dos Plinths

Função	Ameaças ao Plinth	Oportunidades para o Plinth
Varejo	<ul style="list-style-type: none">– Fazer compras online, (muito) menos necessidade de espaço comercial– Oferta excessiva de varejo em geral– Lojas de escala maior, cadeias, menos preocupação com os plinths e causando uniformidade– Shoppings fechados, introvertidos, removendo todas as funções dos plinths para o interior.– Propriedades espalhadas nas ruas comerciais, causando que todo proprietário visa o locatário que paga mais, em cada prédio	<ul style="list-style-type: none">– Experiência como fator crucial para a competição entre varejo de rua ou online– Novas fórmulas de varejo, como de lojas de azeite e olivas e padarias autênticas.– Novos empreendedores culturais– Indústrias culturais– Lojas temporárias tipo pop-up– Gestão de ruas, centrada na lógica da rua ao invés de na lógica dos prédios
Comercial	<ul style="list-style-type: none">– Co-working: menos necessidade de espaço para escritórios, mais prédios vazios. Diminuição da necessidade de 35 %– Prédios orientados ao carro com andar térreo morto– Áreas de trabalho monofuncionais, em áreas unilaterais de escritórios e negócios.– Funções de escritórios no nível térreo com cortinas fechadas e um caráter fechado depois do horário de expediente.	<ul style="list-style-type: none">– Co-working: interação e encontros no plinth– Espaços de trabalho e de encontros flexíveis, próximos às junções de transporte público– Uso compartilhado de museus, bibliotecas, prédios públicos, saguões de teatros, instalações desportivas– Uso temporário de plinths vazios– Artesão, ateliês e o setor criativo com funções de serviço– Funções comerciais que precisam do plinth (20 %): Saúde, salão de beleza, alimentação, construção, reparos
Social	<ul style="list-style-type: none">– Conjuntos de funções sociais em acomodações multifuncionais e escolas multifuncionais, que removem todas as funções para dentro– Conjuntos de ensino em campus introvertidos– Complexos de saúde introvertidos	<ul style="list-style-type: none">– Funções sociais, como a escola elementar, no plinth– Serviços para os bairros de saúde, polícia, fornecedores de habitação, etc.– Novas organizações de corretores entre os usuários e propriedades sociais vazias– Partes públicas nas academias e colégios, como lugares para estágios, incubadoras para novas empresas e estudantes
Lazer	<ul style="list-style-type: none">– Complexos de lazer introvertidos– Níveis de conveniência demasiadamente altos no planejamento de restaurantes e bares em projetos urbanos de desenvolvimento– Foco singular no lazer nos centros urbanos	<ul style="list-style-type: none">– Restaurantes e bares como funções tradicionalmente boas para o plinth– Restaurantes e bares temporários em plinths vazios– Projetos de museus mais orientados ao público, projetando os cafés e lojas na frente da bilheteria, com orientação para a rua– Exibições temporárias nos plinths
Residencial	<ul style="list-style-type: none">– Prédios e conjuntos residenciais, retirados do mundo externo, condomínios fechados e outras medidas causadas por sentimentos de insegurança	<ul style="list-style-type: none">– Viver urbano, uma população mais orientada ao plinth, olhos pela rua– Novas combinações de trabalhar e morar– Retorno da quadra urbana fechada com plinths flexíveis

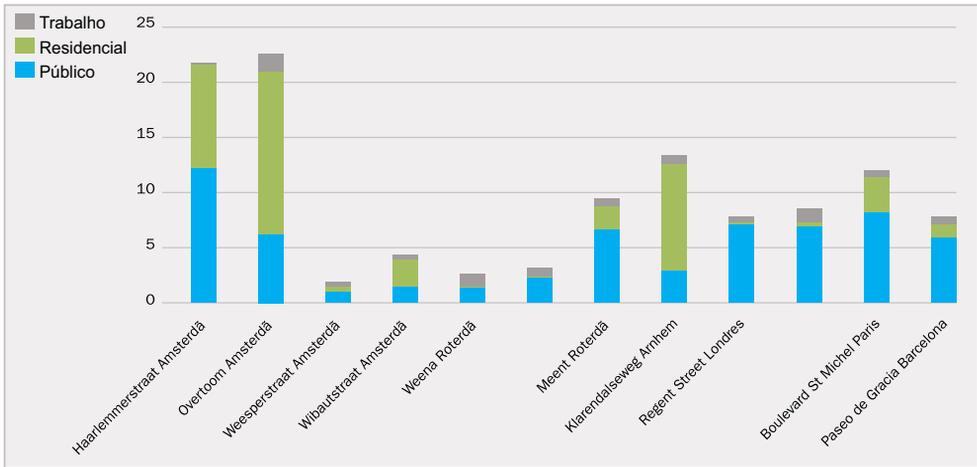
Vendo essas tendências, achamos que bons *plinths* não podem ser feitos somente através de varejo. Segundo algumas estimativas, devido à combinação da oferta acessível criada nos últimos dez anos, e ao aumento de compras *online*, a metade das lojas atuais desaparecerão das nossas ruas. Obviamente, novas fórmulas surgirão, porém é claro que não podemos somente confiar em lojas para criar uma esfera pública melhor. Em razão disso, para proporcionar estratégias de *plinths*, olhamos para novas funções econômicas também, como por exemplo, locais de *co-working*, restaurantes e bares evidentemente (porém aqui também existe um limite), funções sociais como escolas elementares e, sobretudo, habitação no andar térreo.

A ESTRATÉGIA DO PLINTH DE ROTERDÃ

Roterdã é um bom exemplo do que uma estratégia de *plinths* pode significar para uma cidade. Roterdã está buscando maneiras temporárias para melhorar as qualidades residenciais do seu centro urbano, com métodos que são adequados em relação ao seu caráter, oriundo da reconstrução pós-guerra. A cidade se dá plenamente conta de que a sua imagem como um todo depende significativamente da imagem do centro urbano.



Paris, um *plinth* vibrante



Número de unidades a cada lado da rua a cada 100 metros, cumulativo (verde: comercial, vermelho: residencial, azul: funções públicas)



Plano Sul (*Plan South*) de Berlage, em Amsterdã, funções residenciais bem desenhadas nos *plinths*



Plinths convidativos em Botersloot, Roterdã

Depois de um piloto em três ruas, o departamento de planejamento urbano, a equipe de projeto do centro da cidade, o departamento econômico e a Stipo analisaram a situação do centro urbano. Isso resultou em uma nova língua analítica, na qual os fluxos de pedestres durante diferentes momentos do dia, o aumento de valores de propriedades e o mapeamento de lugares de “vamos nos encontrar em...” foram algumas das camadas analisadas. Um mapa de funções também foi feito, porém não para o prédio inteiro, como usualmente, mas somente para a cidade ao nível dos olhos. Tornou-se claro como os andares térreos do centro urbano são formados por ilhas monofuncionais de moradia, trabalho, cultura e comércio. Combinando as camadas de análise, dez áreas foram agora identificadas como aquelas em que uma intervenção é necessária, divididas por abordagens de curto, médio e longo prazo.

COMPARAÇÃO INTERNACIONAL

Um aspecto das ruas boas, variadas é a concentração compacta de diferentes funções no *plinth*. Para a Weesperstraat em Amsterdã, comparamos quais tipos de unidades se encontram a que distância. Comparamos algumas das “Ruas Maravilhosas” (Allan Jacobs) internacionalmente renomadas: Regent Street em Londres, Les Champs-Élysées e Boulevard St. Michel em Paris, e Paseo de Gracia em Barcelona. Na Holanda analisamos ruas vibrantes como a Haarlemmerdijk e a Overtoom em Amsterdã e a De Meent em Roterdã, e ruas menos vivas, como a Weena em Roterdã e a Wibautstraat e Weesperstraat em Amsterdã.

As nossas conclusões principais são:

- Ruas Maravilhosas têm uma média de uma nova unidade a cada dez metros, com uma casa, uma função pública ou um escritório (isso significa 8-10 unidades a cada 100 metros)
- Ruas Maravilhosas têm um mínimo de uma nova função pública a cada 15 metros (6-8 funções públicas a cada 100 metros)
- Escritórios não são importantes para Ruas Maravilhosas; moradia é possível, desde que não seja demasiadamente dominante como função única. Funções públicas, principalmente, criam Ruas Maravilhosas: lojas, bares, restaurantes, educação.

A Weesperstraat, em Amsterdã, tem uma média de uma função pública a cada 103 metros. A Haarlemmerdijk, do outro lado do espectro, tem uma função pública a cada 8 metros. Porém, a análise da Weesperstraat mostrou que é possível adaptar os andares térreos dos prédios existentes de uma maneira que a rua chegaria próxima à *média das Ruas Maravilhosas*. Combinado com a boa localização na cidade de Amsterdã, a Weesperstraat poderia se tornar uma rua melhor para pedestres. Isso é uma estratégia na qual estamos trabalhando atualmente, em estreita colaboração com a autoridade local e os proprietários na rua, criando uma visão e coalisão para transformar essa rua de escritórios, voltada para carros, em uma rua metropolitana que combine tráfego e espaço para pedestres.

CRITÉRIOS PARA BONS PLINTHS

Então, o que são *plinths* bons e *plinths* ruins? Para que se possa avaliar isso, em colaboração com o Departamento de Planejamento Urbano e Assuntos Econômicos da Cidade de Roterdã, desenvolvemos um conjunto de critérios. Revelou-se que é preciso pesquisar em três níveis: prédio, rua e contexto.

Em colaboração estreita com a Cidade de Roterdã, e utilizando as obras prévias ‘Encontros imediatos com prédios’ (*Centre for Public Space Research/Realdania Research, Institute for Planning, School of Architecture, The Royal Danish Academy of Fine Arts, 2004*), ‘Para uma Bela Cidade para Pessoas’ (Jan Gehl, 2004), e Ruas Maravilhosas (Alan Jacobs, 1995), e usando nossa própria experiência da prática, a Stipo desenvolveu um conjunto de três camadas de critérios que deveriam fazer parte de cada análise e estratégia para *plinths*: prédio, rua e contexto.

Todos desses níveis proporcionam ‘botões’ para que se possa deflagrar uma estratégia do *plinth*. Os níveis não podem ser separados um do outro, eles interagem; se *não há* pessoas suficientes morando na área, por exemplo, ou quando é escasso o poder de compra, uma loja pode ter um *plinth* excelente, porém ainda ter dificuldade de sobreviver. Um prédio individual pode ser bem desenhado (de uma perspectiva da rua), porém se o restante da rua tem fachadas cegas, ele não funcionará sozinho. Uma rua pode ser maravilhosa, porém se não está conectada aos fluxos principais no centro urbano, terá mais dificuldade de funcionar.

Analisando os *plinths* através desses níveis, a Stipo constrói uma visão conjunta, apoiada pelos parceiros (proprietários, locatários, governo), e ajuda a implementá-la, com conceitos temporários e inclusive para novas ruas.



Critério Prédio



Critério Rua



Critério Contexto

1) O prédio:

- Unidades de pequena escala
- Variedade de funções
- Fachadas transparentes
- Caráter especial de arquitetura
- Riqueza de material
- Orientação vertical da fachada
- Uma zona híbrida funcionando bem (a transição de privado para público)
- Sinalização apropriada
- Flexibilidade na altura (4m)
- Flexibilidade no plano de uso da terra (zoneamento)

2) A rua:

- Passear nela é prazeroso
- Conforto físico (vento, som, sol, sombra, manutenção)
- Definição (a altura do prédio deve ser pelo menos a metade da largura da rua)
- Variação de prédios
- Qualidade que capta o olho
- Boa cobertura de árvores
- Facilidades de estacionamento
- Claro começo e fim da rua
- Possibilidades de sentar
- Densidade

3) O contexto

- Público consumidor orientado ao *plinth* (fluxos de pedestres de dia e à noite, 5-20 passantes por metro de largura por minuto, capital econômico e cultural nos bairros no entorno)
- Programa urbano especial ou um conjunto especial ou funções econômicas ou criativas
- Boas conexões com a rede de praças e parques
- Parcerias que tomam iniciativa
- Desenho urbano coerente
- Uma boa posição no tecido urbano e nas rotas urbanas para pedestres e ciclistas