

ABRAÇAR A FLEXIBILIDADE

ESTUDO DE CASO SLUSEHOLMEN NORD

Copenhague, Dinamarca



ENTREVISTA COM

Lars Korn, *arquiteto/gerente de projetos,*
Center for Bydesign, prefeitura de
Copenhague

**“Regras são importantes... porém
precisa-se de excessões!”**

FATO 1

1.300 moradias novas

FATO 2

15% habitação subsidiada

FATO 3

25 empresas de arquitetura diferentes

LINHA DO TEMPO

- 1999 A conversa sobre um bairro de uso misto no porto industrial começou
- 1999 Cooperação entre a prefeitura (CPH) e o porto
- Contratação de um escritório de arquitetura, Sjoerd Soeters, para completar o *masterplan* para a área inteira, inclusive 9.000 novas moradias e 20.000 novas vagas de emprego de escritório
 - 3 incorporadores foram escolhidos para finalizar o bairro
- 2002 Finalização do plano para Sluseholmen Norte
- 2003 O Regulamento do Projeto estabeleceu o requisito de janelas e transparência no nível térreo
- Manual de Projeto finalizado e aprovado
 - Início da construção
- 2009 Projeto concluído
- 1.300 moradias (½ aluguel privado, ½ propriedade privada; 15% subsidiado)
 - adição de lojas e creches

CONTEXTO

Copenhague é uma cidade escandinava densa e em crescimento, com uma demanda por habitação bem desenhada, ecológica, nas proximidades do centro urbano. A área industrial Sluseholmen, no porto ao sul de Copenhague estava em declínio e sem uso comercial havia décadas, quando a prefeitura e a empresa portuária começaram um diálogo sobre renovação em 1999. As organizações parceiras tiveram a visão de criar um bairro novo, com qualidade de vida e uso misto nesse privilegiado imóvel de orla.

PROBLEMA

Vários desafios surgiram desde o início. O uso industrial do terreno era tóxico e precisava de maior mitigação ambiental antes de as pessoas poderem viver lá seguramente. Sistemas d'água foram um outro grande desafio a resolver. Uma outra questão era

como construir um bairro completamente novo com arquitetura e desenho urbano que mantivessem diversidade, exibissem *design* dinamarquês progressista, e preservassem a cultura dos dinamarqueses de andar a pé ou de bicicleta.

SOLUÇÃO

Inspirado pelo desenvolvimento de IJburg, em Amsterdã, a equipe da renovação criou um bairro com uso misto baseado num sistema de canais que forma oito pequenas ilhas. Cada quadra e casa é diferente um do outro, porém todos juntos formam um conjunto coeso – e é óbvio que cada quadra tem o seu próprio pátio, no verdadeiro estilo dinamarquês. Por volta de 25 escritórios de arquitetura dinamarqueses contribuíram para a variedade nas fachadas.

O nível térreo do bairro já é vital, e é equipado para flexibilidade futura. Com a ajuda de um Manual de Desenho e um regulamento de desenho urbano, foi exigido que os *plinths* tivessem janelas para transparência, e todos os *plinths* nas esquinas fossem dotados de altos pés-direitos e estivessem em zona de uso misto – desse modo, cada esquina é ou pode virar um pequeno café ou um restaurante, ou continuar como moradia ou espaço de escritório. No final, a equipe criou um desenho urbano que mostra um ambiente denso, entretanto urbano, e promove coesão social, embora respeite a privacidade e os valores familiares

SEGREDOS

Exceções à regra. No caso das fachadas e da diversidade arquitetônica, regras são importantes, porém precisa-se de exceções. Para criar um andar térreo efetivo e um desenho urbano que produza atividades, as exceções às regras são muito importantes. Foi necessário interpretar o Manual de Desenho com um “grau de sal” para equilibrar as demandas do nível térreo e atingir os resultados desejados.

Planejar para mudanças futuras. O Regulamento de Desenho foi um sucesso e



a equipe de especialistas estava orgulhosa de sua realização. O regulamento ajudou a estabelecer flexibilidade e usos no andar térreo. Os espaços nas esquinas são completamente equipados para serem legítimos cafés e restaurantes, permitindo que seja fácil abrir um negócio nesses espaços e promovendo uma vida urbana ativa no futuro. No momento, as lojas e os restaurantes são localizados ao longo da rua principal, convenientemente chamada “Sluseholmen”.

LIÇÕES

Colaboração e comprometimento. Desde o início, a equipe de profissionais – inclusive a Prefeitura, a Corporação do Porto, incorporadores e escritórios de arquitetura – tiveram todos uma relação razoavelmente boa, embora com diferentes ideias e opiniões sobre as prioridades e os objetivos do Sluseholmen que criaram tensão no

grupo. Foi preciso um esforço concertado de todos os atores para que fossem, desde o começo, muito claros sobre os objetivos. Nas primeiras discussões, a equipe se reuniu para escrever uma declaração para as prefeituras, estabelecendo os seus objetivos e objeções. Esse processo facilitou chegar a uma língua comum e a consensos. Os processos do *Masterplan* e do Manual de Desenho contribuíram para a harmonia da equipe. No final, como Lars Korn descreveu, “houve muitos ‘obrigados’ e bons sentimentos.”

Preservar tradições em novos empreendimentos.

O pátio dinamarquês é um aspecto típico em qualquer prédio urbano residencial. Pode ser fácil desviar ou querer mudar tradições por uma questão de projeto ou aventura, porém essa equipe soube desde o início que o pátio iria ficar. Nesse empreendimento, todo pátio é um local de encontro especial para os moradores e famílias em volta.

IMPACTO

No momento, todas as residências em Sluseholmen estão completamente ocupadas. Em razão do sistema único de canais e ilhas, cada casa tem uma vista, ou de um canal, ou do porto. Todos os aspectos do andar térreo do bairro se encaixam perfeitamente. As pontes e cursos d'água criam um ambiente vivo e um bairro distinto de Copenhague. As esquinas das ruas principais foram preparadas para atividades comerciais ou atividades que se acomodam em espaços flexíveis com entradas acessíveis, altos pés-direitos, e a possibilidade de habitação em cima. O Manual de Desenho inspirou os incorporadores e arquitetos e, no final, as fachadas funcionam muito bem juntas e contribuem para o senso de variedade.

FAZER

- Desenvolver regras flexíveis
- Prevenir tensão no grupo através da definição de objetivos
- Usar tradições históricas ao seu favor

CONCLUSÃO

A sustentação da parceria e coordenação fez com que esse projeto de uma década fosse um sucesso no final. Através da construção de consensos, de escrever uma declaração formal de metas e objetivos do projeto e da criação de novos instrumentos, a equipe multi-agência resolveu cada desafio como surgiu. O terreno foi mitigado apropriadamente dos danos ambientais. O sistema de canais foi construído robustamente e desenhado como o espaço principal de encontros da comunidade e espaço interativo. O Manual de desenho teve um resultado favorável, embora a necessidade de uma flexibilidade na sua interpretação, especialmente para promover um nível térreo ativo e para garantir uma identidade arquitetônica variada.



Desde o início, o objetivo da equipe era o desejo de um projeto de alta qualidade e proporcionar alta qualidade de vida para os futuros moradores. O principal componente disso foi um bom e bem-sucedido andar térreo – interação ao longo do canal através de cafés e bancos. Isso significou, também, impor um Regulamento, exigir janelas e transparência dos plinths da rua principal e lotes flexíveis e de uso misto nas esquinas. Estratégias múltiplas asseguraram um projeto bem-sucedido, para hoje e para o futuro.