

A MÁQUINA DO TEMPO: O MESMO PREDIO, DEMANDAS DIFERENTES

Jos Gadet, planejador urbano

A NOVA ECONOMIA

Embora a migração para as cidades seja tão antiga quanto as próprias cidades, o presente crescimento das cidades pré-industriais no hemisfério ocidental é um tanto específico. Está baseado em conhecimento e interação humana.

O economista Edward Glaeser concordaria quando dizemos que, enquanto a cidade industrial típica esteve localizada em um lugar onde as fábricas tinham uma vantagem na produção, a cidade típica do século XXI parece mais ser um lugar onde os trabalhadores têm uma vantagem no consumo, na interação e uma esfera pública agradável. Há uma década, empresas estavam amarradas a lugares como Liverpool ou Pittsburgh, em razão dos atributos naturais, como portos e minas de carvão; esse não é mais o caso para as empresas. O declínio mundial nos custos de transporte significa que empresas se tornaram *footloose*: livres para se localizar onde as pessoas querem morar. Na maioria dos casos, cidades atraentes como Amsterdã, Londres, New York, Munique, Copenhague e Barcelona atraem empresas e empreendedores pela sua qualidade de vida e utilidades públicas.

E há mais. A urbanização atual das cidades mencionada acima é o resultado de uma recente mudança estrutural na economia dos países desenvolvidos. Essa nova economia baseada em conhecimento é fundada na interação e sinergia – e, por isso, crucial para o contato face a face. Hoje em dia, o contato face a face acontece nos ambientes como cafés onde



toma-se café da manhã, áreas de *lounge*, bibliotecas, galerias, bares e os clones do Starbucks. A orientação urbana da nova economia também resultou numa preferência por moradias dentro do tecido urbano, dentro das áreas de uso misto que oferecem variedade de utilidades. Essa forte demanda resulta em aumento dos preços das casas e em unidades residenciais pequenas e cada vez menores. Casas menores provocam urgência de uso dos espaços semipúblicos de encontros casuais, como os mencionados acima. O desenvolvimento muito rápido dos *smartphones* e redes sociais digitais acelerou e reforçou essas forças.

A REVITALIZAÇÃO DA FRANS HALSSTRAAT

Essa revitalização específica demanda uma organização espacial específica, na qual diversidade e proximidade são da maior importância. Portanto, isso significa que há uma necessidade crescente de um *tecido urbano no qual há possibilidade para diversidade e proximidade!* E isso, por sua vez, explica a alteração visual e funcional dos bairros da Amsterdã do século 19, ilustrada pela revitalização da Frans Halsstraat (Rua Frans Hals) no famoso Pijp District, imediatamente adjacente ao coração urbano de Amsterdã.

O grupo alvo do distrito Pijp era a classe de trabalhadores, porém, devido ao acelerado aumento dos preços da terra, o bairro foi ocupado pela classe média, que fugia das áreas centrais urbanas do século 19, superpovoadas e poluídas. Devido aos projetos comerciais dos construtores e à construção especulativa nessa época “pre- Lei de Habitação”, foram executadas moradias pequenas com aluguéis relativamente altos. Por esta razão, alguns dos moradores alugaram um quarto para artistas, estudantes ou solteiros. Portanto, a gênese de um bairro vivo e diverso enfraqueceu, hoje o bairro é conhecido como o Quartier Latin de Amsterdã ou Amsterdã Bohemia.

A deficiente manutenção durante e depois da II Guerra Mundial e a suburbanização da produção e do trabalho nos anos 1960 e 1970 iniciaram o declínio do distrito, uma vez famoso, e ele se tornou uma favela. Porém, em razão da sua proximidade com o coração urbano, e os aluguéis baratos e fraca imagem, o Pijp continuou habitado por boêmios e estudantes por volta de 1980. Desde então, aluguéis baixos também atraíram migrantes da Espanha, Turquia, do Marrocos e de Portugal. Essas comunidades étnicas enriqueceram o bairro com lojas e serviços originalmente voltados para a sua “própria” população migrante, e foram abraçados imediatamente pelos estudantes e boêmios ali residentes. O bairro em si virou uma atração!

A qualidade da estrutura urbana física foi muito importante. Os investimentos de pequena escala, privados e o modo de construção no século 19 resultaram em “construção por demanda”. Espaço residencial, espaço de varejo, lojas e espaço de trabalho foram construídos na mesma rua, ou até no mesmo prédio. E além disso, o método de construção possibilitou alterações rápidas de funções de propriedade da

maneira mais fácil, para responder à demanda atual. Essa aparência física é uma condição (espacial) necessária para a revitalização dos distritos urbanos. Os andares térreos se apresentam como o exemplo último desse fenômeno urbano: o *plinth* expressa o caráter dinâmico de um distrito urbano.

Esse também é o caso da Frans Halsstraat. A abertura do bar *Carels Café* nos anos 1980 disparou o surgimento de mais bares e restaurantes. A Frans Halsstraat se tornou a primeira zona “de entretenimento” fora do coração urbano de Amsterdã. Com esse sucesso, a fama da área cresceu, resultando no aumento dos aluguéis e dos preços de terrenos. Não apenas os estudantes e boêmios foram atraídos por essa região de Amsterdã, mas também os habitantes mais prósperos da capital, os migrantes e expatriados foram (e ainda são) atraídos por essa parte diversa, de uso misto, da cidade.

O sucesso da Frans Halsstraat, devido a sua adjacência à cidade histórica e a sua estrutura física específica, forçou o governo local a interromper as políticas comuns de demolições massivas do antigo tecido urbano (tradicional) nessas partes de Amsterdã. Por isso, a prefeitura começou a sanear a sua propriedade pública por um lado, e por outro, forçou, por lei, os proprietários privados a manter e desenvolver as suas propriedades. Além disso, a autoridade local introduziu tráfego de sentido único, e investiu em árvores na rua e outras melhorias no espaço público. Agora, várias empresas criativas e outras baseadas em conhecimento começaram os seus negócios na Frans Halsstraat ou próximo a ela.

Em 25 anos, essa rua se transformou de uma área anônima residencial para grupos de baixa renda numa área viva com usos mistos, completamente absorvida pelo tecido urbano. O processo de transformação na e em volta da Frans Halsstraat, e do Pijp District como todo, mostra uma área despertando o interesse da nova burguesia e da “classe criativa” que está surgindo, não apenas para usar e visitar a mistura diversa de utilidades e lojas, mas também para comprar ou alugar uma moradia. Neste caso, os *plinths* não foram uma condição *suficiente*, mas *necessária*. O caráter misto do tecido urbano, o método de construção do século 19 e os tantos espaços de varejo transferíveis nos *plinths* possibilitaram a transformação. É por isso que a Frans Halsstraat se adaptou facilmente e rapidamente às mudanças das demandas na nova economia e sociedade urbanas.