

# UMA INTUIÇÃO DO INCORPORADOR

uma conversa com Frank van Beek, incorporador

## PLINTHS COMO INSTRUMENTO

A perspectiva da Lingotto sempre é realizar um bom distrito urbano e, em alguns casos, um *plinth* com uma função especial faz parte disso. Não temos uma estratégia específica que aplicamos a cada vez: cada projeto é sob medida. *Plinths* são um instrumento para realizar ruas boas e agradáveis, quando for necessário e possível.

Na Holanda, muitas vezes ficamos encantados com exemplos de lojas pequenas, aconchegantes, como as que vemos em cidades como Barcelona. Porém, essas são cidades de alta densidade com, na maioria, casas pequenas, ruas vibrantes e um sistema de distribuição de bens e produtos de pequena escala. Essas situações não podem ser traduzidas literalmente num novo empreendimento nas cidades holandesas ou em outros países. Desenvolver *plinths* é possível apenas nos lugares onde eles têm uma aplicação potencial e onde eles são apropriados: ao longo de uma rota principal ou nas esquinas das ruas, ao invés de numa rua dos fundos, como as instruções da prefeitura às vezes pedem.

## PLINTHS EM NOVOS EMPREENDIMENTOS

Novas situações e bairros em desenvolvimento são diferentes de exemplos históricos, como a Haarlemmerstraat em Amsterdã, que sempre teve a função de rua comercial.

Esses exemplos podem servir como inspiração, mas é muito difícil realizá-los em uma nova situação atual. A prefeitura muitas vezes exige *plinths* em novos empreendimentos, em reação aos quarteirões dos anos 1980, com muros cegos no nível térreo para armazenamento. De fato, essas foram situações indesejáveis, próximas à esfera pública. Mas realizar um bom *plinth* é caro, devido aos custos de construção e os investimentos prévios exigidos. Como incorporador, prestamos sempre atenção às condições e aspectos de contexto, localização, espaço público, programa, forma e ganhos financeiros.

## CONTEXTO

Para realizar *plinths*, precisa-se de um distrito urbano misto, ou de áreas com um tecido urbano e alta densidade: ao invés de áreas de escritórios homogêneas ou subúrbios. Especialmente as áreas centrais urbanas e distritos próximos ao centro têm potencial para os *plinths*, mas, dentro dessas áreas, há ruas diferentes com potenciais diferentes. Centros urbanos contêm mais pessoas que outros distritos, pois ali os *plinths* têm mais potencial. Essa área central, porém, está se estendendo para os bairros adjacentes, porque há uma demanda por mais vida central-urbana.

## LOCALIZAÇÃO

A questão importante no desenvolvimento de *plinths* é: qual localização tem potencial. Não existe um caminho para calcular isso; você precisa de *fingerspitzengefühl*, ou seja, instinto. É preciso olhar as rotas de pedestres, ruas movimentadas, porém não demasiadamente; é preciso que seja um ambiente agradável para passear. Na rua *Van Eesterenlaan* nas Docas de Leste em Amsterdã, os *plinths* mais bem-sucedidos estão na rota para o supermercado; em IJburg, os mais bem-sucedidos estão perto do *shopping*; e na rua *Wibautstraat*, encontra-se mais vivacidade em volta do supermercado, das saídas do metrô, e das instituições de ensino e escolas.

## ESPAÇO PÚBLICO

O tipo de espaço público adjacente é de grande significação: é uma praça, rua de pedestres ou uma rua com carros? Os detalhes e o projeto do espaço público são importantes para criar uma rua agradável, onde as pessoas querem caminhar e fazer compras. Além de uma rua agradável para caminhar e pedalar, alguns espaços para estacionamento temporário devem estar dispostos na frente ou ao longo da rua. Esses são necessários para distribuição e para buscar ou entregar bens por carro: uma necessidade para a maior parte das lojas.

## PROGRAMA

A parte principal de um bom *plinth* está na programação, ou no uso: quais funções são apropriadas para um determinado espaço? Especialmente na fase de desenvolvimento de um bairro ou de uma rua, ter suficiente apoio financeiro é difícil para uma companhia. Ao lado das atividades comerciais,

## RESTAURANTE DAUPHINE

(Prins Bernhard-plein, Amsterdam)



## COFFEE COMPANY / FLINDERS

(Meester Treublaan, Amsterdam)



Este restaurante se localiza num ponto particular do lado de um anel de trânsito, onde uma antiga garagem Renault foi transformada num restaurante. Essa área está do lado do centro, porém consiste principalmente de escritórios e algumas habitações. O restaurante fez com que o lugar se tornasse um novo destino. Os proprietários reconheceram o potencial da garagem antiga e do lugar, e os transformaram em uma localização especial. Isso é, arquitetonicamente e funcionalmente, um bom exemplo da transformação de um prédio e mesmo de conferir uma sensação cosmopolita ao lugar. Obviamente, a grande escala do *plinth* é um dos fatores de sucesso, mas também os desenhos dos detalhes são um aspecto importante, como se pode perceber nas letras do nome entre as colunas.

Um bom exemplo de como encontrar a localização certa e reconhecer o seu programa potencial fica perto da estação de trens de Amsterdã, na rua Meester Treublaan. Recentemente, uma nova Coffee Company, junto com a loja de móveis Flinders, foi estabelecida numa antiga loja de varejo, que estava vazia há algum tempo. As mobílias estão dentro da Coffee Company, para permitir que você possa experimentar sentar nelas enquanto toma café. Esse *plinth* sempre foi um lugar sem graça, porém mudou de repente, com uma nova entrada ao lado que está de frente para a água e a ponte. O potencial dessa localização, próxima à estação, foi bem percebido e inteligentemente adaptado.

atividades não-comerciais são um bom uso para os *plinths*, porém há necessidade apenas de um certo número de creches, lavandarias e médicos. Encontrar o programa adequado para o *plinth* é uma tarefa do seu dono ou proprietário, ao invés de nós, os incorporadores. É um negócio especial de harmonização das funções diferentes no *plinth*, comercialmente e esteticamente. Habitação não é uma função adequada para a criação de *plinths* especiais nas ruas principais. Geralmente, esses *plinths* são projetados como espaços abertos com janelas grandes, e por razões de privacidade, as pessoas os fecharão com cortinas. Quando a intensão é a de que o *plinth* seja uma moradia, ele deve parecer com uma residência, e não com uma loja ou um escritório.

## **FORMA E TAMANHO**

O *plinth* não faz parte apenas do prédio, mas também da rua. Pois a forma, o parcelamento e a aparência estão relacionados à largura da rua e da calçada, e ao comprimento e a altura do prédio. Prédios consistem de um *plinth*, um corpo, e uma cabeça/telhado. A largura e o comprimento do *plinth* é uma proporção da fachada inteira. Às vezes, o *plinth* é preciso de um ponto de vista arquitetônico, mas falta-lhe uma função especial. Para criar um *plinth* flexível para objetivos diferentes, são necessários uma certa largura e comprimento do prédio, que também deve ser flexível e poder ser adaptado com o tempo. Quando a estrutura é fixa, você perde a flexibilidade do andar térreo.

## **ASPECTOS FINANCEIROS**

*Plinths* são importantes, porém às vezes são difíceis e caros de fazer e explorar, devido a custos de construção. Investimento prévio é necessário para criar valor futuro para a rua e a cidade. Esse investimento requer um preço da terra correspondente, para que ele seja possível. Os preços da terra às vezes são demasiadamente altos para fazer com que a realização de uma boa qualidade do *plinth* se viabilize. A prefeitura deve considerar se ela quer bons *plinths* ou se quer fazer dinheiro; fazer os dois é difícil.

## **PARCEIROS SÃO ESSENCIAIS**

Para desenvolver o *plinth*, você precisa de parceiros. Primeiro, o governo deve facilitar, com regulações que dão apoio e com características urbanas adequadas, porém sem impor condições relacionadas à forma do *plinth*. A prefeitura deveria facilitar funções flexíveis no plano de uso da terra, ao invés de limitá-las - apenas regular onde e quando for necessário. O mercado é capaz de achar e desenvolver os lugares que têm potencial para a criação de *plinths*, também em lugares que a princípio parecem inadequados. Algumas pessoas têm olhos para saber quais são esses lugares. Porém, muitas vezes é mais fácil encontrar um lugar para um determinado usuário, ao invés de encontrar uma

função para um determinado lugar. No desenvolvimento do *plinth*, um “gerente de *plinths*” pode ser necessário para realizar isso plenamente; por essa razão, os diferentes proprietários de prédios e quarteirões adjacentes devem colaborar como parceiros, ao invés de como competidores.

## O FUTURO DOS PLINTHS

Uma última observação sobre duas tendências que afetarão a maneira com que usaremos e desenvolveremos os *plinths* no futuro. Primeiro, há uma mudança no varejo, de lojas físicas para lojas virtuais na internet. Pelo fato de que a demanda pelas lojas cairá, as que permanecerem crescerão, ou como supermercados introvertidos, ou como grandes lojas mostrando os produtos oferecidos *online*, como espaços de exposição. Outras lojas permanecerão apenas nas ruas especializadas ou como lojas especializadas com uma certa imagem, na maior parte lojas de alimentação e bebidas ou de *design*.

A segunda tendência é o aumento na demanda por espaços flexíveis pelos profissionais autônomos: há cada vez mais pessoas na Holanda que atuam como autônomos, ou que trabalham *freelance*. Esses novos tipos de empresas não precisam de grandes escritórios ao longo da autoestrada, mas precisam de lugares de encontros menores no centro urbano, para que tenham contato e interação com outros usuários. Querem ter lugares de trabalho flexíveis, trabalhando algumas horas em um café ou *lunchroom*, outras em um espaço de escritório alugado. Eles têm interesse nesses lugares por eles lhes oferecerem um espaço para encontros e para *networking*, mas também porque eles são atraídos pela imagem e o ambiente desses lugares. Isso pode ser o novo futuro dos *plinths*.