

# A EXPERIÊNCIA DE 3 HORAS

## ESTUDO DE CASO DO DISTILLERY DISTRICT

Toronto, Ontário Canadá



### ENTREVISTA COM

Willie Macrae, planejador, Cidade de Toronto  
Downtown Section

**“Mostramos aos incorporadores  
que é possível preservar prédios  
de patrimônio – e fazê-lo bem!”**

### FATO 1

5 hectares (13 acres)

### FATO 2

0 carros permitidos no bairro

### FATO 3

40 prédios



## LINHA DO TEMPO

- 1832 Fundação da Destilaria Gooderham & Worts
- 1990 As operações de destilaria cessaram, criando uma oportunidade para investimentos na maioria dos prédios industriais vitorianos, todos construídos entre 1826 e 1927. Mesmo sem ser publicamente acessível, o terreno foi usado para mais de 800 produções de filmes e produção na televisão
- 1994 A Cidade de Toronto aprovou o *Master Plan* de Patrimônio para o Distillery District
- 1997 Três prédios residenciais – começo do desenvolvimento na periferia do distrito por um incorporador sem fins lucrativos
- 2001 O terreno foi vendido para incorporadores locais (CityScape, Inc.) que estabeleceram parceria com Dundee Realty; a parceria concretizou o *Master Plan*
- 2001 Começo do reuso adaptativo e preservação dos prédios patrimoniais
- 2003 O Distillery District abriu para o público
- 2010 Finalização da construção de duas torres residenciais na periferia, uma torre ainda está em desenvolvimento, e os incorporadores se candidataram para a quarta torre.

## CONTEXTO

Depois de 158 anos de produção bem-sucedida de destilados, a destilaria Gooderham & Worts finalmente fechou as suas portas em 1990. A sua ótima localização, próxima à orla da lagoa Ontário e a dois quilômetros do *Central Business District* de Toronto, e os prédios históricos do terreno, fizeram com que os 5 hectares (13 acres) fossem uma ótima opção para renovação

e investimento. Os planejadores urbanos de Toronto imediatamente começaram o processo do *Master Plan*, visando um novo bairro de uso misto, plenamente equipado, com foco em cultura, arte e entretenimento.

## PROBLEMA

Desde o início, os planejadores e incorporadores se depararam com obstáculos para planejar o nível térreo. Assuntos como a preservação apropriada e o reuso adaptado dos prédios históricos no terreno, o uso e estacionamento de carros pelos moradores e visitantes da área, a manutenção dos preços baixos de aluguel, manter os locatários do andar térreo felizes durante a construção em desenvolvimento, e como poder atrair pessoas para a área (e fazer com que elas voltem!) foram todos grande desafios que precisavam de planejamento cuidadoso, estratégico. No que diz respeito aos *plinths* em particular, os prédios físicos foram o desafio. Já que originalmente eles foram projetados para produzir e armazenar álcool, colocar janelas e manter a transparência entre o espaço exterior e interior foi um pesadelo.

## SOLUÇÃO

Um andar térreo bem-sucedido significava mantê-lo ativo, seguro e agradável o dia inteiro, e também à noite. O estabelecimento de uma mistura de funções, concentrada ao redor dos lugares de arte e entretenimento (teatros, restaurantes, cafés e bares) garantia uso no distrito durante o dia, à noite o ano todo. O primeiro incorporador, Cityscape Inc., insistiu na criação de uma “experiência de 3 horas” desse *hotspot* cultural único e dessa comunidade, para os moradores e para os visitantes, onde todos os tipos de pessoas vivem, trabalham e brincam juntos. Para os *plinths* individuais, a Cityscape escolheu varejistas criativos (certamente não podia ter cadeias comerciais!) que inventaram formas originais de exibir os seus bens e atrair as pessoas para dentro de suas lojas, embora a falta de janelas e de transparência.

## SEGREDOS

### **Desenhar para complementar a**

**preservação.** O *King Parliament Secondary Plan* identificou cada prédio do distrito e determinou especificamente quais dos seus componentes era necessário preservar – essencialmente, um conjunto de diretrizes de projeto. Em 2001, quando adquiriu a propriedade, a Cityscape estava muito empenhada na preservação patrimonial de todos os prédios do local, seguindo as diretrizes de projeto e criando uma paisagem urbana que priorizasse a preservação. Como princípio orientador, eles optaram pela restauração para recriar a sensação histórica do bairro. Além disso, as torres residenciais foram projetadas estrategicamente, fazendo com que ficassem finas e situadas na linha periférica do limite do Distrito – desse modo, foi preservada a vista histórica pelos corredores e foi mantida a máxima quantidade de luz do sol no centro da Destilaria.

**Pedestrianizar a rua.** Fazer com que a área se mantivesse como zona sem carros fez parte do maior componente do sucesso. Lidando apenas com pedestres, foi importante o uso de material que respeitava os entornos e a época dos prédios, projetar as entradas para que essas atraíssem e acolhessem clientes, trazer elementos paisagísticos novos e instigantes e manter outros elementos de *design* que engajassem os passantes comuns.

**Inventar uma experiência de três horas.** Arte pública, iluminação urbana, lugares para sentar, janelas transparentes e altos pé-direitos no andar térreo, todos contribuíram para a formação da esfera pública ao nível térreo. Apesar de os usos dentro do Distrito serem diversos, todos se encaixam debaixo do guarda-chuva de arte e entretenimento e criam um espaço acolhedor para que as pessoas caminhem, vagueem e descubram coisas novas – tudo em aproximadamente três horas.

## LIÇÕES

**Eliminar as grandes cadeias.** A Cityscape definiu que não houvesse nenhuma cadeia comercial no andar térreo, para fazer com que a sensação local, do bairro, fosse mantida. Embora elas fossem gerar mais rendimento, a Cityscape sabia que as grandes lojas, que pareciam com grandes caixas, prejudicariam a imagem do bairro.

**Adquirir parceiros únicos.** Os incorporadores se associaram com a Artscape, uma organização sem fins lucrativos que auxilia artistas locais, para subsidiar os espaços de galeria no andar térreo. Dessa maneira, pequenos artistas locais podem se colocar, usar e permanecer nos espaços no nível térreo.

**Programar eventos.** A programação constante de festivais e eventos durante o ano trouxe as pessoas para o Distillery District. Já que o clima foi um preditor consistente do tráfego de pedestres, os eventos amorteceram os efeitos do frio invernal e aumentaram o tráfego de pedestres, assim como também reforçaram a comunidade e a economia local.

## IMPACTO

Economicamente, os locatários no Distrito se dão muito bem, em especial os do teatro. Artistas vieram e foram dos espaços das galerias, como já era previsto, e o nível térreo experienciou bastante circulação, embora os estabelecimentos principais e os locatários dos escritórios tenham permanecido. A pedestrianização do Distrito impactou o restante de Toronto. Já que a cidade tenta abraçar mais espaços voltados aos pedestres, zonas sem carros e implementar mais projetos de melhorias para os pedestres, os planejadores urbanos olham o sucesso do Distrito para visões e estratégias chave. Finalmente, em termos de preservação patrimonial, o Distillery District mostrou aos céticos que *pode* ser feito, que *pode* funcionar.



## FAZER

- Reuso adaptado e desenvolvimento dos locais históricos, previamente usados para fins industriais
- Associar-se com organizações sem fins lucrativos e únicas, que podem trazer criatividade à mesa
- Criar diretrizes de *design* para a área, que podem complementar o projeto existente
- Pensar estrategicamente sobre a experiência potencial dos usuários.

## CONCLUSÃO

Desde a sua inauguração em 2003, o Distillery District foi uma história de sucesso de renovação histórica de uma área anteriormente industrial, especialmente ao nível térreo. Mostrou-se, também, como o uso de arte pode drasticamente melhorar um bairro urbano. Ruas e bairros exclusivamente para pedestres são únicos na cidade de Toronto, e os planejadores queriam mostrar à cidade que, se funcionou no Distillery District, pode funcionar em outros lugares. Através da parceria única com a Artscape, o Distillery conseguiu estabilizar os seus locatários nos espaços de galerias e apoiar artistas novos e locais. As outras parcerias entre a Cityscape e empresas educacionais, culturais e de entretenimento levaram o Distrito também



na direção certa e solidificaram a ocupação locatária dos prédios. Finalmente, os que moram nas torres residenciais na periferia do Distrito, recentemente concluídas, continuarão a apoiar e aprimorar um nível térreo ativo dentro e ao redor do Distrito – um componente importante para qualquer andar térreo bem-sucedido. O maior desafio para os próximos anos, como explicou David Jackson, da Cityscape, é fazer com que a *vibe* artística original do bairro seja mantida.