

## RENOVAÇÃO URBANA EM BATTERY PARK CITY

Prof. Dr. Eduardo A. C. Nobre

### Histórico

- O empreendimento do Battery Park City está localizado no baixo Manhattan, em Nova Iorque, em um aterro sobre o rio Hudson, numa área antigamente ocupada por docas.
- A partir da década de 60, com o fechamento das docas, o Departamento de Planejamento da Prefeitura de Nova Iorque começou a desenvolver uma série de projetos para a área prevendo a sua renovação urbana e a utilização da área aterrada para múltiplas atividades.
- O primeiro Plano Diretor para a região foi projetado em 1962 e previa um misto de torres residenciais e de escritórios, seguindo os preceitos modernistas de Le Corbusier e Mies Van der Rohe, conjuntamente com atividades portuárias que se manteriam na região.
- Em 1966 o governador do Estado de Nova Iorque, Nelson Rockefeller, apresentou um segundo plano seguindo os mesmos preceitos corbusianos. Em 1969, foi a vez de o prefeito John Lindsay apresentar outro plano seguindo idéias futuristas das megaestruturas, em voga à época.
- Em 1968 foi criado o órgão responsável pelo desenvolvimento do empreendimento, o Battery Park City Authority (BPCA). Em 1972, o governo lançou US\$ 200 milhões em bônus a fim de arrecadar dinheiro para a realização do aterro de 37 hectares, que foi completado em 1976.

- Em 1975, a revisão crítica pela qual o Modernismo (Charles Jenks, *Modern Movements in Architecture*, 1973) levou ao desenvolvimento de um novo plano baseado no conceito do espaço defensável proposto por Oscar Newman (em seu livro *Defensible Space* de 1972, propunha um modelo de arquitetura e urbanismo capaz de diminuir a insegurança e o vandalismo, através do fechamento de áreas públicas e semipúblicas no interior do miolo de quadras), no qual a área foi dividida em vários enclaves, sendo que um deles chegou a ser construído, o Gateway Plaza.
- A crise fiscal pela qual a cidade passou entre 1977 e 1979 e a falta de interesse da iniciativa privada no empreendimento fizeram com que esse sofresse grandes reformulações. A terra, que tinha sido adquirida pela prefeitura da companhia portuária (New York City Port Authority), passou para o gerenciamento da Corporação de Desenvolvimento Urbano do Estado de Nova Iorque.
- A Corporação condenou o plano de 75 e começou os trabalhos para elaboração de um novo plano, baseado em novos parâmetros sobre a ocupação e o uso do solo, fora de qualquer contexto legal de zoneamento, prevendo um grande centro comercial e residencial na região (Barnett, 1982).
- A Corporação contratou um escritório de consultoria em desenho urbano, Cooper-Eckstut Associates, para estabelecer as normas de controle do empreendimento, que ao invés de seguir a forma de um plano diretor, elaboraram um guia de desenho urbano, referente à preservação dos corredores visuais, à localização e à forma das quadras e prédios, configuração do espaço público e detalhamento de acabamentos externos.

## O Empreendimento de Battery Park City

- O esquema proposto partiu de princípios defendidos por Jane Jacobs (1961), que já se haviam consolidado entre os *urban designers*: densidades urbanas elevadas, uso misto, quadras pequenas com construções no alinhamento e pequenos parques. O esquema de Cooper-Eckstutt previu que o uso misto deveria seguir as seguintes porcentagens: 42% para fins residenciais (14 mil unidades residenciais); 9% para uso comercial (560 mil metros quadrados de escritórios); 30% de espaço público (parques, praças, esplanadas e passeio público); 19% de ruas e avenidas.
- Ao Norte e ao Sul ficariam os empreendimentos residenciais, enquanto no centro seria construída a área comercial, bem em frente ao complexo de edifícios do World Trade Center e fisicamente conectada a esse. Um sistema linear de áreas livres, composto de parques, praças e passeios públicos, foi proposto ao longo da orla do rio, unindo essas diversas zonas (figura 1).

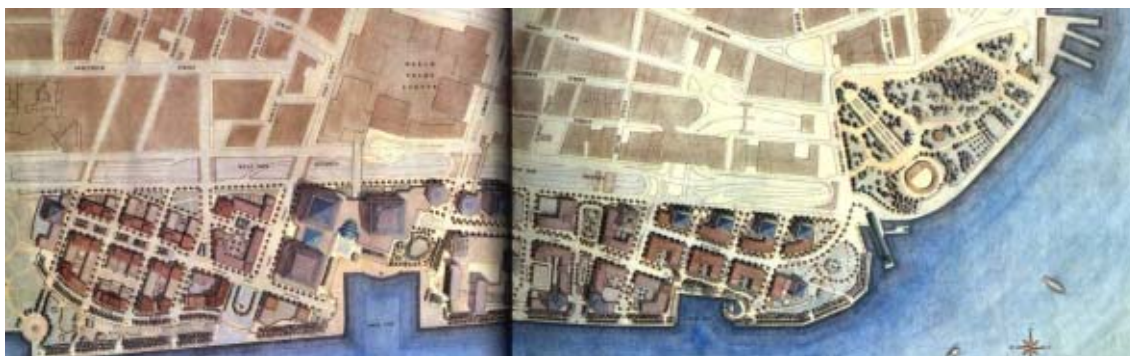


Figura 1: Projeto do Battery Park City. Fonte: *Progressive Architecture*, 1990.

- As quadras conectavam-se com a malha urbana existente, seguindo o alinhamento da grelha no entorno, preservando, assim, as vistas para o rio. O fato de elas serem de dimensões reduzidas evitaria a construção de um megaprédio, promovendo prédios de diversos tamanhos e formas como os existentes nos quarteirões antigos da cidade. Essa condição demonstrou a preocupação das normas em manter as características já consolidadas do entorno construído.
- O projeto só começou a se tornar viável na década de 80, quando a maior empreendedora de prédios comerciais do mundo à época, a Olympia & York Properties (O&Y), ganhou a licitação da área comercial propondo a construção de todos os edifícios comerciais de uma só vez.
- Entre 1981 e 1988, a O&Y construiu o centro comercial do empreendimento, o World Financial Center (figura 2), constituído de quatro torres, perfazendo 557 mil m<sup>2</sup> de escritório, 26 mil m<sup>2</sup> de espaço comercial, 14 mil m<sup>2</sup> de espaço público ao redor do porto de North Cover (figura 3) e 800 m<sup>2</sup> do jardim botânico interno, o Winter Garden.



Figura 2: The World Financial Center.

Foto: Valéria Immediato, 2000



Figura 3: Uma das entradas do World Financial Center dando para o passeio público na orla do rio Hudson. Foto: Valéria Immediato: 2000.

- The Promenade, principal passeio público na orla do rio Hudson construído na cidade desde 1954, foi sendo inaugurado por partes entre 1983 e 1992, assim como os demais parques e praças. Ele corre por aproximadamente 2 km de extensão, unindo todas as áreas construídas e espaços públicos do empreendimento. Conjuntamente ao Winter Garden, ele atrai centenas de pessoas durante o horário do almoço (figuras 4 e 5).
- Toda a infra-estrutura (água, esgoto, energia, vias e parques) foi bancada pelo poder público, sendo o restante construído pelos empreendedores. O total do capital investido foi da ordem de US\$ 300 milhões, sendo que 60 milhões foram de investimentos públicos diretos (Gordon, 1997).



Figura 4: The Promenade – passeio público na orla do rio Hudson. Foto: Valéria Immediato, 2000.

- Todos esses fatores, principalmente a qualidade do espaço público e a relação do espaço construído com o já existente, acabaram por resultar na aclamação do empreendimento pela crítica internacional especializada em arquitetura e urbanismo (*Progressive Architecture*, 1990; Fainstein, 1991; Gordon, *op. cit.*).
- Contudo, apesar da boa qualidade atingida do espaço construído, Fainstein (1991) fez pesadas críticas ao projeto por considerar que sua diversidade é artificial, igualando-se a uma Disneylândia, pois em função do preço proibitivo do empreendimento, o espaço comercial e residencial foi ocupado pelas corporações e famílias mais poderosas dos Estados Unidos.





Figura 5: The Winter Garden reúne centenas de pessoas para almoçar e assistir às programações culturais. Foto: Valéria Immediato, 2000.

- Nesse aspecto Fainstein é categórica, definindo Battery Park City como uma "bem planejada cidade privada, ceifada das classes baixas indisciplinadas que fazem da cidade pública um local cheio de conflitos e esteticamente desagradável" (*ibid.*, pág. 29).



## Bibliografia

BARNETT, Jonathan (1982) *An Introduction to Urban Design*. Nova Iorque: Harper & Row Publishers.

DAVIES, Colin (1992) "Critique: on the Waterfront". *Progressive Architecture*, v. 73, n. 4, abril, p. 122-124.

FAINSTEIN, Susan (1991) "Promoting Economic Development: Urban Planning in the United States and Great Britain". *Journal of the American Planning Association*, v. 57, n. 1, inverno, p. 22-33.

\_\_\_\_\_. (1994) *The City Builders: property, politics and planning in London and New York*. Oxford: Blackwell Publishers.

GORDON, David (1997) "Financing Waterfront Regeneration". *Journal of the American Planning Association*, v. 63, n. 2, primavera, p. 244-265.

NOBRE, Eduardo A. C. (2000) *Reestruturação Econômica e Território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

PROGRESSIVE ARCHITECTURE (1986) "Cooper, Eckstut Associates". *Progressive Architecture*, n. 7, julho, p. 98-105.

\_\_\_\_\_. (1990) "Urban Design Citation: Waterfront Neighborhood". *Progressive Architecture*, n. 1, janeiro, p. 120-121.