

# ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS COMO DESTINOS

## ESTUDO DE CASO ESTAÇÃO ST. PANCRAS

Londres, Inglaterra

### ENTREVISTA COM

Ben Ruse, *diretor HS1*

**“Queríamos que as pessoas se apaixonassem por esta estação. Então nos perguntamos: se fizermos com que a estação fique suficientemente atraente, podemos realizar um destino em si mesmo? E a resposta foi: Sim”.**

### FATO 1

7 segundos de atraso médio dos trens

### FATO 2

£800 milhões de custos do projeto

### FATO 3

1 milhão de passageiros por semana



## LINHA DO TEMPO

- 1996 HighSpeed1 (HS1) se apropria da Estação Internacional St. Pancras
- 1998 Estabelecimento da equipe de Modernização. Visitas de estudo às maiores estações de trânsito globais, inclusive Madrid, Lisboa, New York e Schiphol Airport
- 2001 Projetos de arquitetura e engenharia desenhados e aprovados.  
— negociações com Heritage First (Patrimônio Primeiro) sobre as técnicas de preservação e os acordos de varejo no nível térreo.  
— as renovações começam
- 2003 Os primeiros varejistas assinam os contratos de locação
- 2007 Finalização da renovação. 60 dos 64 espaços de varejo no andar térreo ocupados
- 2010 Finalização da renovação histórica do Hotel St. Pancras

## CONTEXTO

Nos anos 1970 e 1980, o sistema ferroviário britânico experimentou um período de constante declínio. A Estação St. Pancras, que outrora havia tido grandeza, se encontrava em má condição, suja e atraía crime e uso de drogas. Os anos 1990 trouxeram a discussão sobre renovação e modernização da edificação histórica de alto nível e sobre a renovação do bairro em torno dela, onde moram principalmente pessoas da classe média e baixa.

## PROBLEMA

A questão principal era como manter o prédio e a sua função como grande polo de transporte, e fazer com que ela se tornasse um destino em si mesma. A preservação da integridade arquitetônica foi uma prioridade principal, porém poucos queriam investir pensando em um uso comercial para o prédio. Parecia quase impossível a criação de um distrito comercial dentro do prédio, já que se precisava de bastante espaço para áreas relacionadas aos passageiros, como

por exemplo, para a alfândega internacional, *lounges*, segurança e informação sobre passagens, especialmente devido à magnitude da cliente Eurostar.

## SOLUÇÃO

Com a abertura das áreas históricas de armazenamento nos andares térreos, onde anteriormente guardava-se a cerveja, grãos e matérias primas, luz e ar foram permitidos nesse andar, proporcionando uma oportunidade de ali posicionar o varejo e fazer com que o andar térreo se tornasse produtivo. Entradas para a estação foram colocadas em todos os lados, convidando o público para o espaço. Os gerentes se centraram em trazer lojas de especialidades e bares para o andar térreo, ao invés de cadeias de *fast-food* ou outras lojas de cadeias que se encontram em toda a Londres.

## SEGREDO

**A cooperação da comunidade.** Ser um bom vizinho foi uma prioridade rígida para HS1, o proprietário da Estação St. Pancras, durante o processo de construção e que continua até hoje. Adquiriram janelas de vidros duplos e depuradores de ar para todos os residentes no redor, em razão do barulho e do pó causados pelo processo de restauração. Hoje, HS1 patrocina vários eventos dentro e fora da estação, e é ativa na comunidade.

## LIÇÕES

**Buscar inspiração.** A equipe de restauração viajou por toda a Europa para procurar as boas práticas de transporte de passageiros. O Aeroporto Schiphol (Amsterdã) se revelou o exemplo principal. O projeto do andar térreo de Schiphol, as suas excelentes técnicas de fazer com que as pessoas achem os seus caminhos e a escala de pedestres se destacaram para a equipe de St. Pancras.

**Criar uma visão compartilhada.** A parceria entre English Heritage, Patrimônio Inglês (preservação), HS1, e London Continental Railways começou com uma estratégia de



visão que os uniu e fez com que cada um contribuísse com o objetivo do grupo.

**Ambicionar alto.** Juntos, os parceiros colocaram uma nova altura para a vara para um polo de viagens. Eles foram muito ambiciosos ao ir atrás da Eurostar como cliente. Sem medo, correram riscos com as novas marcas e lojas de especialidades, que não são comuns em estações.

## IMPACTO

Funcional! Com uma parceria efetiva, missão compartilhada e participação ativa na comunidade, St. Pancras se tornou um lugar para passear, relaxar e observar outras pessoas. Os detalhes arquitetônicos da estação foram maravilhosamente preservados e acentuados na escala humana – ao nível dos olhos. Comparado com outras estações e a situação pré-restauração, o comportamento anti-social, como crime violento e grafite, não é mais um assunto. St. Pancras continua sendo também um destino,

mesmo para não viajantes; aproximadamente 25 % dos visitantes vão à estação sem motivos de transporte.

## FAZER

- Escrever uma declaração da visão
- Buscar inspiração internacional
- Correr riscos calculados

## CONCLUSÃO

A Estação Internacional St. Pancras representa um exemplo inspirador para um polo de transporte público que incorpora uma estratégia única para melhorar o espaço ao nível dos olhos. A equipe de restauração estabeleceu uma visão compartilhada e criou um destino com sucesso, restabelecendo o prédio como um marco urbano, polo de transporte nacional e um bem da comunidade. Hoje, a estação, que foi projetada maravilhosamente e preservada historicamente, é um lugar ativo de encontros.

