

DESCOBRINDO TESOUROS ESCONDIDOS

Gerard Peet, Frank Belderbos e Joep Klabbers

Uma das ruas comerciais mais autênticas de Roterdã-Oeste, a Nieuwe Binnenweg, está em processo de reconstrução. Nas décadas mais recentes, a rua sofreu declínio econômico e degradação. Com uma taxa de prédios vazios mais alta do que em outras ruas e pouca variedade de lojas, a Nieuwe Binnenweg estava precisando de uma qualificação.

AS ORIGENS DA BINNENWEG

A Binnenweg, originalmente uma estrada rural entre as cidades de Roterdã e Delfshaven, remonta ao século 13. O *boom* industrial dos anos 1860 na área portuária de Roterdã marcou o início do desenvolvimento ao longo da Binnenweg, como uma rua urbana, com um comprimento total de mais que 2 quilômetros (1,5 milhas). Originalmente, os desenvolvimentos foram principalmente de moradia. Em 1900, apenas 57 % das propriedades tinham lojas no andar térreo. Nos anos 1940, essa percentagem era de 87 %, fazendo com que a Binnenweg se tornasse uma rua urbana principal, com lojas de todos os tipos, de alimentos até produtos de luxo, como joalheria e peles de animal.

A arquitetura desses desenvolvimentos do século 19 era simples e efetiva. Habitações relativamente baratas e de alta densidade foram construídas rapidamente, todas com características semelhantes. Essa assim chamada “construção revolucionária” foi executada por promotores imobiliários, que usaram catálogos com ornamentos prontos, ao invés do serviço de *design* de arquitetos. O resultado foi uma paisagem visualmente coerente, com fachadas de tijolos, tripartidas, linhas horizontais, janelas verticais e ornamentos de pedra.



Caso o andar térreo original tivesse que ser transformado numa loja, a fachada de tijolos era simplesmente demolida e substituída por uma vitrina.

Durante a II Segunda Guerra, quando o centro de Roterdã foi bombardeado, a Nieuwe Binnenweg assumiu a função de entretenimento do centro, com lojas, cafés, restaurantes e um cinema. Durante os anos 1950, 1960 e 1970, o centro original da cidade gradualmente retomou à sua função central. Desde então, a Nieuwe Binnenweg sofreu um declínio das atividades econômicas. Embora a evidência das lojas marginais, espaços vazios e fraca manutenção das casas e lojas, a Nieuwe Binnenweg manteve alguns dos seus ícones, como por exemplo, as lojas de móveis de alta qualidade e as lojas de especialidades alimentícias.

ORGANIZAR O PROCESSO DE REVITALIZAÇÃO

Devido ao declínio econômico da rua, os donos das lojas se organizaram desde então, e demandaram ação do governo local. Em 2007, o governo local e os *stakeholders* da Nieuwe Binnenweg começaram um programa de revitalização. A questão era como financiar uma abordagem integrada de revitalização da Nieuwe Binnenweg e como envolver os proprietários privados no programa. Para começar, uma grande variedade de *stakeholders* – os maiores proprietários na rua, incluindo as corporações de habitação de interesse social e os proprietários privados de imobiliária, a associação de empreendedores e o Distrito de Delfshaven – foi convidada para participar e formular as suas finalidades e objetivos. O programa de revitalização foi organizado em torno de quatro objetivos: uma rua segura e limpa; restauração de aproximadamente 100 lojas e habitações; aquisição de aproximadamente 40 lojas novas; e renovação e melhoria do espaço público.

Logo, com um apoio abrangente de participantes sociais e comerciais, a prefeitura criou um pacto político para direcionar e sustentar uma grande parte da revitalização. A autoridade local de transporte público RET, responsável pelos trilhos quase desgastados dos bondes, e o Fundo Europeu para Desenvolvimento Regional (EFRD) financiaram a maior parte do projeto. O governo local ofereceu financiamento parcial para a reabilitação das moradias e o desenvolvimento econômico. No total, o valor de €20 milhões de financiamento público foi gerado, e aproximadamente €15 milhões de financiamento privado, através das melhorias de construção. Empreendedores também podiam investir nas suas lojas. Foi disponibilizado um subsídio de 55% dos seus investimentos, com o máximo de €15.000 por loja.



RESTAURAÇÃO DAS FACHADAS

A aparência global da rua e da fachada consiste de mais que somente os *plinths*. Acima do nível dos olhos, a alvenaria enriquecida com azulejos e acabamentos de verniz, molduras e ornamentos de concreto, contribuem para uma rica qualidade visual da Nieuwe Binnenweg. Uma das prioridades do programa foi a restauração dessa qualidade visual das lojas e casas. Por um período de mais que cem anos, essas fachadas e, especialmente as vitrinas, sofreram de falta de manutenção e melhorias habitacionais de pouca qualidade. Para preservar o máximo possível da qualidade original, o projeto focou na totalidade das fachadas.

Para restaurar as fachadas recuperando a sua qualidade histórica original, elas foram levantadas, de acordo com critérios da “Comissão de Estética e Monumentos” (Comissão de Avaliação de Qualidade) da Prefeitura de Roterdã. Esses critérios determinam, por exemplo, que a transição de espaço público para privado precisa de atenção especial, notadamente na pequena escala. Por exemplo, as portas de entrada e as campainhas devem ser de alta qualidade. As portas devem completar a arquitetura da fachada e os ornamentos originais devem ser preservados. Vitrinas devem sempre ser desenhadas para que combinem com a fachada original e se relacionem bem com a arquitetura adjacente.

Embora o desafio da situação, observações cuidadosas das frentes das lojas demonstraram que nem tudo está perdido; ao longo dos anos, cada dono de loja adicionou uma nova camada às superfícies frontais, evitando os transtornos da remoção da anterior. Atrás das camadas e camadas de revestimentos baratos e cartazes publicitários, muitas das fachadas antigas e dos ornamentos mantiveram-se ainda em ótimas condições. Ao se descascar essas camadas, surgiram algumas descobertas notáveis, como por exemplo, vitrais, painéis azulejados e decoração histórica de marcenaria. As alvenarias foram limpas, trazendo de volta as cores claras, e camadas de tinta foram removidas das molduras e do concreto ornamental, fazendo com que os seus padrões e formas fossem revelados. Prestou-se muita atenção à aplicação das cores corretas nessa arquitetura do século 19. Esses tesouros escondidos precisavam apenas ser desvendados para as fachadas serem restauradas na sua qualidade original.

LIÇÕES PARA UM FUTURO ESPERANÇOSO

Com a entrada de novas lojas de especialidades, a rua está se reabilitando para ser uma rua atraente da cidade. As seguintes lições podem ser aprendidas desse projeto e processo. Primeiro, é importante que todos os participantes entendam a importância de um contrato de longo prazo e que eles se deem conta de que o processo levará aproximadamente oito anos ou mais. Assim, todos os *stakeholders* devem estar comprometidos com o contrato de longo prazo e entendê-lo. Segundo, para gerar suficientes recursos financeiros, os *stakeholders* certos devem estar na mesa, os negócios locais e os parceiros sociais. Terceiro, uma prescrição por escrito para a renovação dos prédios com atenção específica para a qualidade original é um bom instrumento para envolver os proprietários privados. Porém um instrumento de subsídio é necessário para colaborar com eles em planos de melhoria integral. Por fim, é difícil para um processo de declínio de 20 anos ser recuperado em apenas quatro. Em oito ou dez anos a partir de hoje, veremos como a Nieuwe Binnenweg terá se desenvolvido.