

# MORAR, TRABALHAR E BRINÇAR

## ESTUDO DE CASO DO HET EILANDJE

Antuérpia, Bélgica



### ENTREVISTA COM

Filip Smits, *gerenciador de programa,*  
*Departamento de Planejamento Urbano na*  
*cidade de Antuérpia*



**“O revival desse bairro é como  
vinho, com os anos fica melhor.”**

### FATO 1

170 hectares

### FATO 2

1.500 habitantes hoje, expectativa de 7.000  
habitantes

### FATO 3

1/3 espaço público (água + cais)



## LINHA DO TEMPO

- 1795 – 1814 Docas estabilizadas por Napoleão, como base militar
- 1990 Concurso Cidade ao Arroio, para planos para portos internacionais
- 1993 Criação do primeiro *Masterplan* para as Docas
- 2000 Criação do *Masterplan* por Rene Daniels
- 2002 Concurso de Arquitetura
- 2006 Os cais e armazéns históricos renovados
- 2011 Abertura do Museu ao Arroio
- 2012 Finalização do projeto de descontaminação da água e abertura da piscina flutuante em agosto
- 2013 Abertura do museu Pessoas Em Movimento nos armazéns históricos
- 2015 Realização da rede do bonde público na Eilandje

## CONTEXTO

Com raízes no século 16 e uma forte presença militar durante a época de Napoleão, a área da Eilandje em Antuérpia passou por mudanças massivas. Esse bairro de 170 hectares teve um papel proeminente na vida urbana dos séculos 17 e 18, porém, no século 20, passou a ser uma barreira degradada entre o porto e a cidade. O planejamento dos anos 1990 impulsionou ânimo para o *revival* do bairro e, depois da finalização do plano, um concurso arquitetônico abriu caminho para o novo começo da Eilandje como um bairro na orla, sustentável, orientado ao transporte coletivo e com uso misto.

## DESAFIOS

Os chefes de projeto se defrontaram com vários desafios, desde do início. Primeiro, as principais parcelas do terreno da Eilandje eram propriedade da autoridade portuária, com sua expectativa de lucrar com a renovação iminente da área. Esse conflito frustrou a parceria e uma estratégia

geral para o bairro. Adicionalmente, a área do projeto abrigava prédios históricos, necessitando ser preservados, terra industrial demandando mitigação ambiental e água requerendo descontaminação. Transporte até o bairro que não fosse por carro e dele para o resto da cidade foi uma preocupação chave para o crescente tráfego de pedestres. Finalmente, os planejadores tiveram que abordar a imagem do bairro – como fazer com que as pessoas fossem à Eilandje e ali voltassem mais.

## SOLUÇÃO

O *masterplan* completado em 2000 se focou quase que integralmente no andar térreo – incluindo as superfícies d'água e os cais. O plano regulou que os pés-direitos tivessem 3,5 metros e fossem mais altos do que os dos outros andares. As seis torres residenciais também foram preconcebidas com condições para *plinths* funcionais; cada torre devia proporcionar espaço comercial ou público no andar térreo. Embora o *masterplan* proporcionasse aos líderes de projeto e incorporadores alguma inspiração, a maior inspiração veio justamente do próprio local: a fluidez do porto e a imagem de pessoas e bens entrando e saindo do porto. Eles queriam traduzir esses fluxos e refluxos na interação com os *plinths* da Eilandje.

Na última década, os líderes de projeto da prefeitura de Antuérpia juntaram as suas forças com as autoridades portuárias e o governo flamengo para criar um novo esquema de investimento que combinasse financiamento público e privado. As autoridades portuárias, que controlam as superfícies d'água e a descontaminação, estão agora no processo de transferir a terra à cidade, com o que se permitirá à cidade focar-se na sustentabilidade e numa estratégia global para o bairro. O governo flamengo providenciou subsídios para melhorias na esfera pública, monumentos e para financiar uma nova rota de *tram*. Em conjunto, e de acordo com o *masterplan*,

os parceiros criaram um novo bairro de uso misto com uma identidade histórica e com um foco principal em alta qualidade e espaços térreos ativos.

## SEGREDOS

**Ponto de equilíbrio.** O *revival* do bairro Eilandje é um projeto sem fins lucrativos. A prefeitura de Antuérpia aplica uma estratégia de investimentos privados com incorporadores específicos, e uma segunda estratégia, baseada em investimentos pelo mercado e interesse público, para fazer com que se produza um programa financeiro autossustentável, visando o ponto de equilíbrio. Uma das atrações principais da Eilandje, o Museu ao Arroio, é um museu público de entrada livre, com um *plinth* (e um terraço no andar superior) aberto ao público até a meia-noite.

**Dividir e conquistar.** Os incorporadores mostraram mais interesse em desenvolver projetos de renovação de escala menor por um período maior. Tornar o processo de revitalização mais lento permitiu “períodos de descanso” para todos os parceiros, especialmente para os habitantes, que toleraram a construção. Esse *slow urbanism*, “urbanismo lento”, garantiu também muita flexibilidade e energia entre os parceiros, assim como um fluxo estável de investimentos financeiros, reprimindo os impactos da crise.

## LIÇÕES

**Nem tudo deve ser novo.** Em razão da sua importância histórica, o planejadores e arquitetos asseguraram que, através do projeto, as pessoas ainda pudessem reconhecer e se conectar ao bairro do passado. O reuso adaptado dos armazéns e dos prédios antigos, reparando as ligações ausentes, e o reestabelecimento dos detalhes dilapidados manteve a identidade “rústica” do bairro.

**Sem muros cegos.** O *masterplan* requereu que todos os níveis térreos fossem áreas

com funções públicas ou semi-públicas, para fazer com que as pessoas interajam com os *plinths*, as ruas e os cais – suavemente, porém enfatizando a distinção entre terra e água. Assim, não há muros cegos no bairro.

**Manter contato.** Em adição a manter comunicação sólida e bons contratos com todos os parceiros chave do projeto, todo ano são organizadas discussões com as pessoas que vivem na Eilandje (ou que têm interesse em morar lá). Todos os planos são comunicados aos residentes, e eles fazem observações e participam no processo de *design*. A câmara municipal ratifica essas reuniões e garante o impacto dos participantes.

## IMPACTO

A revitalização da Eilandje criou uma extensão do centro urbano de Antuérpia, através do redesenvolvimento do terreno antigamente industrial. Atualmente, 1.500 pessoas moram no bairro e a expectativa é que esse número quase se quintuple para 7.000 pessoas. O Museu do Arroio continua mostrando um andar térreo bem-sucedido e um destino para o bairro, e proporciona uma atração culturalmente importante para recém-chegados. A parceria entre as autoridades portuárias e a prefeitura de Antuérpia cresceu e, embora a crise atual, ambos os atores mantêm a energia, o ânimo e a paixão dinâmica pelo projeto.

## FAZER

- Manter a identidade “rústica” quando for apropriado
- Reusar e reparar os detalhes históricos
- Considerar um processo lento de um desenvolvimento que é potencialmente rápido
- Manter horários de funcionamento das instituições culturais até mais tarde, além dos horários comerciais comuns.

## CONCLUSÃO

A abordagem do projeto, priorizando um bairro denso, de alta qualidade e sustentável, trouxe nova vida e movimento na área. Essas prioridades, em conjunto com a nova estratégia financeira, com as exigências de espaços públicos e semi-públicos no andar térreo, uma verdadeira

mistura de usos e funções, e opções perfeitas de transporte, garantem *plinth*s bem-sucedidos e ativos. O desenvolvimento do bairro leva muito tempo, porém o “urbanismo lento” permite aos líderes do projeto considerar plenamente a sua estratégia por um ambiente de morar, trabalhar e brincar.

