

TAKE ACTION #2 - DISTRITO: BOTTOM-UP SE ENCONTRA COM TOP-DOWN

Jeroen Laven, Gert Jan te Velde e Paul Elleswijk

ZOHO ROTERDÃ

O Zomerhofkwartier, em Roterdã, mais conhecido por ZoHo, é uma área anteriormente industrial/de negócios, no limite do centro de Roterdã. Ao longo da última década, a corporação de habitação de interesse social Havensteder comprou a maior parte da propriedade imobiliária, com a intenção de redesenvolver a área para uma área residencial. A Havensteder já possui 10.000 casas nas áreas adjacentes, e o ZoHo está localizado entre as suas propriedades e o centro urbano. O futuro do ZoHo influencia o valor social e econômico do seu portfólio de propriedades já existente.

Recentemente, vemos uma tendência emergente nas indústrias leves: estão saindo das bordas periféricas da cidade, e querem estar presentes no centro urbano vibrante. Os planos de revitalização das moradias no ZoHo foram postergados, parcialmente devido à crise econômica na Holanda, e parcialmente devido a essa tendência. É possível que, desde o começo, fosse boa a ideia de transformar o ZoHo numa área residencial, porém talvez existam alternativas melhores para essa área tão central e onde há poucas pessoas morando.

Em 2013, a Havensteder decidiu correr um risco com o ZoHo, dando uma chance ao *'slow urbanism'*, ou urbanismo lento. Por um período de 10 anos, a área tem a oportunidade de ela mesma se desenvolver. A menos que uma parte venha com uma oferta financeira que não possa ser recusada, o ZoHo poderia dar a si mesmo um novo sentido pela cidade. A área poderia redescobrir o seu próprio futuro. Durante esses dez anos, se tornará claro o que o futuro está reservando à área. Habitação, funções comerciais, em prédios existentes ou novos. O que ficar melhor.



SLOW URBANISM

A abordagem no ZoHo é chamada de *slow urbanism*, “urbanismo lento”. Pode ser descrito como um processo onde os tradicionais parceiros públicos de planejamento (na Holanda, a corporação de habitação de interesse social e o governo) dão espaço a outras partes para elas mesmas se urbanizarem.

No ZoHo, a Havensteder se reuniu com a Stipo, um *developer* público local, que acordou de se estabelecer na área. Em estreita colaboração com o governo local e locatários novos e existentes, foi iniciado o processo. Durante o primeiro ano (2013) conseguiram dar uso para quase toda a propriedade imobiliária da Havensteder que estava vazia. A área se tornou conhecida como um lugar para experimentos de planejamento urbano e que contribuiu com a revitalização da cidade, no mundo profissional de Roterdã, no país e mesmo internacionalmente. A experiência ao nível dos olhos exerce um papel chave nessa revitalização.

QUAIS FATORES CHAVE RESULTAM NESSE COMEÇO BEM-SUCEDIDO?

Havensteder

- A Havensteder decidiu que, por 10 anos, não redeseenvolverá ela mesma a sua propriedade na área,
- Os valores totais do aluguel recolhido e dos gastos com a propriedade na área terão de chegar ao ponto de equilíbrio durante esse período (no mínimo).
- A Havensteder não precisará, ou apenas minimamente, investir financeiramente na área
- Os locatários da Havensteder se beneficiam dos contratos de aluguel flexíveis, de manutenção, da oportunidade de escolher colocatários, etcetera.
- A Havensteder convida locatários para apresentarem ideias que melhorem o bem-estar social dos bairros adjacentes, onde a Havensteder possui a maior parte dos imóveis.

Governo

- O governo se concentra em facilitar, não através do fornecimento de dinheiro, mas através da criação de margens nos regulamentos e da aceleração de processos, quando a área (a corporação Havensteder e/ou os locatários) demande isso.
- Usando a manutenção como uma chance de investir no espaço público. Por exemplo, o sistema de drenagem no ZoHo precisa ser atualizado. O governo investe no espaço público e combina isso com uma estratégia de adaptação ambiental. O governo convida partes locais para se associarem nesse processo.

Locatários

- Os locatários na área tomam iniciativas para liderar e co-criar a visão e a estratégia da área.
- Os locatários convidam potenciais novos locatários futuros, para poder informar a Havensteder sobre quais deles deveriam (ou não deveriam) ganhar espaço.

- Os locatários pensam juntos com a Havensteder e o governo sobre a estratégia para a esfera pública, incluindo ambos, o espaço público e os prédios.
- Os locatários programam a área, têm um *website* e a sua própria estratégia de *marketing*.
- Os locatários estão ativos na melhoria social da área.

É óbvio que o ZoHo em si tem muito potencial. Inicialmente, a abordagem progressiva e flexível da Havensteder e do governo atraiu locatários os quais sentiam-se corresponsáveis pela área. A combinação total criou um início já ganhando: gestão de mente aberta e a presença de precursores interessantes (como a Stipo), que não apenas se mudaram para a área, mas que também trouxeram a sua experiência para melhorá-la.

Estamos orgulhosos de falar que o ZoHo pode ser descrito como uma área com 100 proprietários informais. As partes estão colaborando para dar um novo futuro ao ZoHo que será bom para as partes individuais, para a área e para a cidade.

O ZOHO AO NÍVEL DOS OLHOS

Como antiga área industrial/de negócios, o espaço público foi projetado para o carro, com ruas largas, demasiadas vagas de estacionamento e pavimentação mundana. Além disso, os *plinths* dos prédios sobredimensionados foram muitas vezes usados como depósitos e estacionamentos internos e fechados, sem terem funções no andar térreo.

A localização em si é ótima: no limite do centro urbano, próxima à (nova) estação central e adjacente a um bairro emergente. Grandes prédios se situam ao lado sul e oeste da área, e o trânsito de passagem é pequeno, fazendo com que a área seja pouco conhecida por pessoas da cidade ou mesmo do bairro. Em suma, o ZoHo era conhecido como uma área insegura e pouco atraente. Para os locatários, a cidade e a Havensteder, foi essa a razão para melhorar a esfera pública.

AÇÃO DIRETA

Utilizando as lições da primeira edição de *A Cidade ao Nível dos Olhos*, os locatários, a prefeitura e a Havensteder começaram a trabalhar na melhoria da qualidade ao nível dos olhos, a esfera pública. Exemplos:

Melhorar os *plinths*: Em contratos com os novos locatários no nível térreo, foi feito um acordo de que os *plinths* devem ter uma função e uma aparência pública. Foram feitos contratos sob medida para cada *plinth*, que respondem às necessidades dos proprietários, locatários e do bairro.

Melhorar a esfera pública do ZoHo: Os locatários têm um papel na manutenção e no desenvolvimento do espaço público no ZoHo, facilitados pela Havensteder e pela prefeitura.

Melhorar a segurança: Locatários e moradores têm um papel ativo na melhoria da segurança. Foi fundada uma cooperação do bairro na qual essa função é executada.



SEIS EXEMPLOS DE MELHORIAS DO ZOHO AO NÍVEL DOS OLHOS

1. Roodkapje (Chapeuzinho Vermelho), uma plataforma cultural local, foi o primeiro novo locatário no ZoHo. A sua combinação de restaurante, galeria de arte e local de shows musicais ganhou um espaço temporário num supermercado antigo. Na noite da sua inauguração, 1.500 pessoas compareceram e colocaram o ZoHo no mapa de Roterdã. A Roodkapje foi convidada como função temporária no ZoHo, fazendo parte da estratégia de *placemaking*. Depois de dois anos, a Roodkapje saiu, para que uma função mais permanente pudesse entrar.
2. Ao invés de uma fachada fechada com dormitórios no *plinth*, o hostel De Mafkees (O Louco) convidou empreendedores sociais para o seu *plinth*, variando de uma oficina de consertos de bicicleta até um centro de informações para jovens. Desse modo, o prédio e a área, ambos, se conectaram num nível mais profundo.

3. Restaurante Gare du Nord é um restaurante orgânico e vegano, bem-sucedido, dentro de um vagão ferroviário antigo, num terreno baldio. O restaurante acrescentou um *plinth* móvel à área. As pessoas que trabalham no restaurante são moradores do bairro, e foi adotado um espaço verde que fica na frente do restaurante que agora funciona como terraço a céu aberto, um jardim público e como horta onde se produz a alimentação.
4. O Gele Gebouw (O Prédio Amarelo), caracterizado por uma fachada fechada no nível térreo, abriu o seu *plinth*. Um cinema *pop-up* está ativo no *plinth* do prédio, e uma antiga garagem foi transformada no Mesh Print Club (um clube de serigrafia). O próximo passo será investir uma parte do aluguel para abrir mais o *plinth* e adicionar um restaurante. Acrescentar duas portas e uma nova janela e, mudar a alocação de um escritório para um restaurante já criaria um uso do *plinth* completamente diferente. Um orçamento mínimo com resultado máximo. O Van Schagen Architecten, estabelecido no prédio também, conduz o projeto de levantar os investimentos necessários para o *plinth* e melhorar a qualidade do prédio. Além disso, na frente do prédio, foram acrescentados estacionamentos para bicicletas e um pequeno *parklet* (extensão da calçada para um certo uso público) substituiu um estacionamento subutilizado.
5. A prefeitura de Roterdã solicitou ao Urbanisten, um escritório de paisagismo baseado em Roterdã, que produzisse uma estratégia de adaptação climática para o espaço público do ZoHo. Em colaboração com locatários e moradores locais, e facilitada pela prefeitura, a implementação começou logo. Em poucos dias, duas vagas de estacionamento e a calçada adjacente foram transformados num pequeno parque, simbolizando o futuro da área. Isso foi apenas o primeiro passo de uma transformação mais ampla, que beneficia também o uso do *plinth* do Gele Gebouw.
6. Os residentes do Distrito Norte, do qual o ZoHo faz parte, começaram uma cooperação para a área. Essa cooperação se concentra em iniciativas dos moradores para melhorar a sua área de um modo economicamente sustentável. O dinheiro deve circular na área sempre que possível. Um dos primeiros objetivos da cooperação é melhorar a segurança. Junto com a polícia, os proprietários, o governo e locatários, análises sociais e físicas de como melhorar a segurança devem ser feitas. Essas análises resultam agora em ação.

OS PRÓXIMOS PASSOS

Há muita energia no ZoHo. Os 100 proprietários não-oficiais da área compartilham uma responsabilidade de melhorar a qualidade do local e do seu “nível dos olhos”. Isso resultou em um sucesso, porém, ao mesmo tempo, é difícil fazer com que um novo visitante enxergue isso. O primeiro passo é tornar a estratégia sustentável.

Os *stakeholders* desenvolverão mais a estratégia da *Cidade ao nível dos olhos*, na qual visões e planos *bottom-up* e *top-down* se encontram. Uma estratégia em conjunto levará a resultados inesperados, e se encaixará da melhor maneira na área. O objetivo é que, em poucos anos, todos os *plinths* e toda a esfera pública atinjam um outro nível de qualidade. O governo investirá na manutenção dos espaços públicos, porém, além disso, há poucos recursos. Mesmo assim, atingiremos os nossos objetivos. Enquanto o espírito ZoHo continuar, e a Havensteder e o governo local facilitarem o processo, será adequada a força de investimento das partes locais. O futuro do ZoHo ao nível dos olhos está brilhante.