

Ayrton Xavier

A renovação do porto do Rio de Janeiro e seu waterfront, exigência do novo ciclo do desenvolvimento no Brasil



Símbolos do Rio de Janeiro: a cidade vista do Cristo Redentor, o Pão de Açúcar, a Baía de Guanabara e a Praia de Copacabana
 Symbols of the city of Rio de Janeiro: the city seen from the Christ the Redeemer on the Corcovado, the Sugarloaf Mountain, the Guanabara Bay and the beach of Copacabana

46

O DESAFIO DA REMODELAÇÃO DO PORTO DO RIO E A REVITALIZAÇÃO URBANA

A modernização do Porto do Rio, o segundo maior porto brasileiro em movimentação de cargas, representa um marco de referência para o novo ciclo do desenvolvimento brasileiro.

Voltando atrás no tempo, na primeira década do século, quando o Rio ainda era a capital do País, a cidade foi revolvida por profunda intervenção urbana concentrada em sua área central. Na zona portuária, enorme aterro foi realizado e nele instalado o novo porto, no trecho denominado Cais da Gamboa. Foi nessa época que o Rio ganhou o título de “a Cidade Maravilhosa”, pela harmonia do encontro entre o mar e a montanha, a floresta urbana e a Baía de Guanabara.

O Pão de Açúcar e a estátua do Cristo Redentor são símbolos internacionais, não apenas do Rio, mas de todo o Brasil.

Agora, ao final do século, o Porto do Rio passa por total remodelação, reduzindo sua extensão de cais à metade e liberando para a cidade os 3,5 km do Cais da Gamboa. O Porto reorganizado deverá operar carga apenas nos novos trechos de cais do Caju e S. Cristóvão, com melhores condições para uma atividade portuária moderna.

A meta é duplicar a movimentação de carga, passando

The Renovation of the Port of Rio de Janeiro and its Waterfront, a Requirement of the New Cycle of Development in Brazil

Ayrton Xavier

THE CHALLENGE OF THE REMODELLING OF THE PORT OF RIO AND URBAN RENEWAL
The modernisation of the Port of Rio, the second largest port in Brazil in terms of freight traffic, is a reference for the new cycle of Brazilian development. Back in time, in the first decade of the 20th century, when Rio was still the capital of the country, the city was revolutionised by a high level of interventionism in urban planning in its central area. In the port area, enormous earthworks were undertaken and on them the new port was set up, in the stretch known as Cais da Gamboa. It was at this time that Rio earned the title of “the Marvellous City”, because of the harmony of the meeting between the sea and the mountains, the city’s woodlands and the Bay of Guanabara. Sugarloaf Mountain and the

statue of Christ the Redeemer on the Corcovado are international symbols, not only of Rio but of Brazil as a whole. Now, at the end of the century, the Port of Rio is undergoing complete remodelling, reducing its wharf area by half and freeing up the 3.5 km of the Cais da Gamboa wharf area for use by the city. The reorganised Port will then handle freight only in the new stretches of the Caju and S.Cristóvão wharves, in better conditions for modern port activities. The aim is to double freight operations, moving from the current 5.5 million tonnes a year to 12 million in five years. Furthermore, the Cais da Gamboa wharf area with its long waterfront comparable to that of the famous Copacabana Beach will gradually be integrated into the urban life of the city, in the south of the city. The city of Rio de Janeiro was born from the Bay of Guanabara and even today the city centre remains an obligatory point of reference for future projections of urban growth, with beautiful coastal landscapes. As a result of the pollution problem, there is a

project underway called the Guanabara Bay Pollution Cleansing Programme, which will find, in the Revitalisation of the Port Area, an important instrument for mobilising the community. The Cais da Gamboa perpetuates the memory of intense activity in the past, to which the monuments listed as part of the historical and cultural heritage are a testimony. The fact that they are now being reclaimed by the city is a great opportunity to recover important community values, within the Urban Renewal Programme, associated with the modernisation of the Port of Rio, in the shape of what we could call “City-Port of Rio”. This is an urban area with nearly 130 ha of fully-infrastructure land, linked to the City Centre, covering three districts: Gamboa, Santo Cristo and Saúde. In the port, it is difficult to find an even balance between the traffic of city vehicles and remaining port activities. Furthermore, there is an increasing flow of tourists, especially those arriving on cruise ships operated from the Passenger Terminal. Studies carried out by the port

dos atuais 5,5 milhões toneladas anuais para 12 milhões, no prazo de cinco anos. Por outro lado, gradualmente será reintegrado à vida urbana o Cais da Gamboa, com sua extensão de linha d’água comparável à famosa Praia de Copacabana, na zona sul da Cidade.

A cidade do Rio de Janeiro nasceu a partir da Baía de Guanabara e ainda hoje o Centro da Cidade mantém-se como referência obrigatória das projeções futuras do crescimento urbano, com belas paisagens marinhas. Devido aos problemas da poluição ambiental, desenvolve-se o Programa de Despoluição da Baía de Guanabara, que terá na Revitalização da Zona Portuária importante instrumento de mobilização da comunidade.

O Cais da Gamboa guarda a memória da intensa atividade no passado, de que são testemunhas os monumentos tombados pelo patrimônio histórico e cultural. Sua retomada pela cidade é a grande oportunidade de se recuperarem importantes valores comunitários, dentro do Programa de Revitalização Urbana, associado à modernização do Porto do Rio, na forma do que se poderia chamar de “Cidade-Porto do Rio”. Trata-se de uma área urbana com cerca de 130 ha, totalmente infraestrutura, ligada ao Centro da Cidade, abrangendo três bairros: Gamboa, Santo Cristo e Saúde.



Descrição dos Módulos Área de Exploração Description of the Modules Operation Area

- Feiras e exposições
Fairs and exhibitions
3.500 m²
- Centro de Convenções
Convention Centre
300 aptos
- Hotel
Hotel
4.250 m²
- Pier Café
Pier Café
8.800 m²
- Festival Center
Festival Center
3.500 m²
- Cinemas (10 salas)
Cinemas (10 screens)
6.100 m²
- Parques (in-door)
Parks (in-door)
16.160 m²
- Escritórios / Centro Automotivo
Offices / Car Centre
2.399 vagas
- Estacionamento
Parking
12.000 m²

47



authority, with the support of public institutions and specialised consultancies, have identified three poles within this programme – area:

- Pole 1, focused on the Pier Mauá;
- Pole 2, focused on the project known as “Enseada da Gamboa”;
- Pole 3, centred in the Ave. Francisco Bicalho.

Over the last few years have been held preliminary events to attract the public, with encouraging results. In warehouse 5 of the Wharf the events and shows made clear that there is public interest, with 30 to 40,000 visitors in a weekend. A theatre set up on the Pier, next to the sea, has become a real “place to be” for the young and artists.

The scenario unfolding is similar to projects such as the projects for the waterfront of San Francisco and Baltimore in the us, Puerto Madero in Buenos Aires, Argentina, or the Docklands in London, UK.

THE IMPORTANCE OF PORTS IN THE DEVELOPMENT OF BRAZIL. If you want to discover the future of Brazil, look to its

No porto, é difícil a convivência entre o tráfego de veículos urbanos e as atividades portuárias remanescentes. Por outro lado, é crescente o fluxo de turistas, com destaque para os navios de cruzeiros marítimos operados pela Estação de Passageiros. Estudos realizados pela autoridade portuária, com o apoio de instituições públicas e consultorias especializadas, identificaram três pólos dentro dessa área-programa:

- Pólo 1, com foco no Pier Mauá;
- Pólo 2, com foco no projeto conhecido como “Enseada da Gamboa”;
- Pólo 3, centrado na Av. Francisco Bicalho.

Realizaram-se nos últimos anos, eventos preliminares de atração de público, com resultados animadores. No armazém n. 5 do Cais, os eventos e shows evidenciaram o interesse público, com frequência de 30 a 40.000 pessoas por fim de semana. Um teatro instalado no Pier, à beira mar, transformou-se em verdadeiro “point” de jovens e artistas.

O cenário que se projeta é semelhante a casos como os projetos de waterfront de San Francisco e Baltimore, nos Estados Unidos, Puerto Madero, em Buenos Aires/Argentina, ou Docklands, em Londres/Inglaterra.

A IMPORTÂNCIA DOS PORTOS NO DESENVOLVIMENTO DO BRASIL

Quem quiser enxergar o futuro do Brasil deve olhar para os seus portos. Eles deverão ditar o ritmo do desenvolvimento nacional nas duas próximas décadas. A contêinerização dos fluxos de carga marítima, agregando valor às exportações, estimula a economia interna e reforça a geração de empregos e a distribuição de renda.

Dessa constatação decorreu a publicação da Lei de Modernização dos portos brasileiros, em fevereiro de 1993. Até 2005, o Porto deverá dobrar sua capacidade operativa, com a extensão de cais reduzida à metade. Os custos portuários de movimentação de contêineres reduziram-se a cerca de US\$ 120.00, 70% mais barato do que três anos atrás.

É imperativo que se aproveite ao máximo a capacidade indutora dos portos sobre a atividade econômica em geral. Aposta-se na vitalidade do binômio Porto do Rio-Porto de Sepetiba, ambos geridos pela mesma autoridade portuária, – um porto convencional + um autêntico “hub port” – para integrar o Brasil ao Mercosul e à economia internacional. Para orientar a revitalização das zonas portuárias, o Governo Federal lançou o programa REVAP Revitalização de Áreas Portuárias, em outubro de 1993. Explicitadas as propostas de ação em todos os portos, prosperaram alguns projetos, com destaque para o Rio de Janeiro,



A área de projeto de Pier Mauá vista da área do Cais do Porto e na planta Pier Mauá project area taken from Cais do Porto and map of the same area

Vista do Porto
View of the Port

Uma visão noturna
do Projeto Pier Mauá
Rendering of the Pier
Mauá project at night



cujo Programa foi aprovado pelo Conselho Nacional de Desestatização, diretamente ligado à Presidência da República, para ser implementado.

O trabalho de atração dos parceiros negociais e institucionais para desenvolver o programa, envolveu, além da Autoridade Portuária, a Prefeitura Municipal, o Governo Estadual, a Rede Ferroviária Federal (detentora de 30 ha nas retroáreas do Porto do Rio), Agências Financeiras públicas e os empresários privados. Delineou-se um modelo de financiamento do tipo Fundo de Investimento Imobiliário (Real State Funds), ainda não implementado.

Discutem-se agora projetos específicos compatíveis com as pesquisas de mercado realizadas e o "Pier Mauá" é o mais adiantado, servindo de abertura para os demais.

A CIDADE-PORTO DO RIO

"O Rio corre para o mar" é o título do enredo da escola de samba "Império Serrano" para o primeiro carnaval do novo século. No samba-enredo, a escola vai cantar, no desfile em fevereiro de 2001, a visão futurista de como a cidade está redescobrendo a relação com o mar, no programa de revitalização urbana. Fatos como este vêm se somar ao clima propício ao desenvolvimento do novo complexo urbano na Zona Portuária da Cidade, cujo primeiro projeto é o Pier

ports. They must dictate the rhythm of national development over the next two decades. The containerisation of maritime freight traffic, adding value to exports, stimulates the internal economy and strengthens the generation of businesses and the distribution of incomes. This observation lead to the publication of the Brazilian Ports Modernisation Bill, in February 1993. By 2005, the Port must double its operating capacity, with the wharf area reduced by half. Port costs for moving containers have fallen to nearly US\$120, 70% cheaper than just three years ago. It is imperative to make the best use of the inductive capacity of ports over economic activity in general. Much is being staked in the vitality of the twin Port of Rio-Port of Sepetiba entity, both these ports being managed by the same port authority, - one conventional port + a genuine "hub port" - , in order to integrate Brazil into Mercosur and the international economy. To orient the revitalisation of the port areas, the Federal Government launched the REVAP programme for Revitalisation of Port Areas in October 1993. When the action proposals were presented in all the ports, some of the projects were successful, with special merit for Rio de Janeiro, whose Programme was approved by the National Council for State Decentralisation, linked directly to the Presidency of the Republic, for implementation. The work of attracting business and institutional partners to carry out the Programme involved not only the Port authority, but also the City Hall, the State Government, the Federal Railway Network (holder of 30 ha of the hinterland of the Port of Rio), Public Financing Agencies and private companies. A financing model was drawn up along the lines of Real State Funds, and is still to be implemented. Specific projects are now being discussed that are compatible with the market studies carried out, of which "Pier Mauá" is the most advanced and is opening the way to the others.

THE CITY-PORT OF RIO
"Rio runs to the sea" is the title of the song of the Império Serrano samba group for the

first Carnival of the new century. In this samba-song, the group sang, in the processions in February 2001, about the futuristic vision of how the city is rediscovering its relationship with the sea, within the city renewal Programme. Events such as this are adding to the propitious climate for the development of the new urban complex in the Port Area of the city, the first project of which will be the Pier Mauá, which will start to be perceived by the community in 2001. This project will be developed over a total area of 109,000 m², handed over for operation by the private sector through a leasing contract for 45 years. The institutional dispute underway is the regulation of the use of the area, whilst awaiting the draft bill currently passing through the City Council to be approved by the Chamber of Councillors. The urban development and architectural plan which has already been drawn up within the parameters proposed by the City Hall, which will require investment to the tune of some 100 million US dollars, could be summarised as follows: The execution of the Pier Mauá Project will lead to the clearing of a large warehouse behind the city, temporarily occupied by samba groups, which will have to be moved to another area of the Port Area, in which it is planned to set up the Planeta Carnaval. This is another project that will have a major impact upon the city. Its aim is to create a specific Shopping Festival for Carnival, with permanent artistic, cultural and tourist activities, making this great popular three-day event go on all year. Beforehand, we estimate using a built-up area of 170,000 m² and a total investment to the order of US\$ 70 million, with annual visitor figures forecast at 1,500,000. The project is still in the negotiation phase with the City Council, while the technical and commercial details are finalised, and promises to be a news item for the international community of the "Cities on Water" projects very soon. Other projects, such as the Cais de Pesca Fishing Wharf, the Enseada da Gamboa housing project, the Santo Cristo business centre, in the final definition stage, will most likely hit the headlines over the coming year.

Mauá, que, em 2001, deverá começar a ser percebido pela comunidade.

Este projeto se desenvolve em área de total de 109.000 m², entregue á exploração privada, mediante contrato de arrendamento por prazo de 45 anos. A pendência institucional é a regulamentação de uso da área, aguardando a aprovação de projeto de lei encaminhado pela Prefeitura para apreciação pela Câmara de Vereadores.

O projeto urbanístico e arquitetônico elaborado já dentro dos parâmetros propostos pelo Prefeito, prevendo um investimento da ordem de US\$ 100 milhões, pode se resumir ao seguinte:

A realização do Projeto Pier Mauá terá como consequência a desocupação de um grande armazém de retroárea, temporariamente ocupado por escolas de samba, que deverão ser transferidas para outro ponto da Zona Portuária, no qual se planeja implantar o "Planeta Carnaval".

Este é outro projeto de grande impacto na Cidade, cujo objetivo é criar um Festival Shopping específico para o carnaval, com atividades artísticas, culturais e turísticas permanentes, fazendo com que a grande festa popular de três dias passe a acontecer o ano inteiro. Preliminarmente, estima-se a utilização de uma área construída de 170.000 m² e um investimento total da ordem de US\$ 70 milhões, com previsão de visitação anual de 1.500.000 pessoas. O projeto encontra-se em fase de negociações com a Prefeitura para que se possa definir seu perfil técnico e comercial, prometendo transformar-se em notícia para a comunidade internacional dos projetos "Città d'Acqua" muito em breve.

Outros projetos, como o Cais de Pesca, o projeto habitacional Enseada da Gamboa, o complexo empresarial do Santo Cristo, em fase final de definições, serão também prováveis novidades para o próximo ano.