

**La otra cara del proyecto Puerto Maravilla
Zona portuaria de Río de Janeiro¹**

Claudio Lima Carlos

Arquitecto y Profesor Asociado del Curso de graduación en arquitectura y urbanismo de la Universidad Federal
Rural de Río de Janeiro (UFRRJ)

Profesor Colaborador en la Maestría Profesional de Proyecto y Patrimonio (PROARQ/UFRRJ)
Profesor Efectivo del Programa de Postgrado en Patrimonio, Cultural y Sociedad (PPGPCAS/UFRRJ)
claudio.limacarlos@gmail.com

¹ Artículo traducido del portugués por Ana van Eersel

RESUMEN

El presente artículo evalúa algunos de los impactos que el proyecto Puerto Maravilla ha causado hasta ahora en el conjunto de las obras modestas incluidas en el Área de Protección del Ambiente Cultural de los barrios de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte del Centro (APAC-Sagas), que integra el Área de Especial Interés Urbanístico (AEIU) establecida por el proyecto de conservación urbana en cuestión, en 2009. Asimismo, se evalúa el uso y la ocupación de los inmuebles protegidos ubicados en la zona cercana a uno de los recorridos del VLT (tranvía), que comprende la Plaza Coronel Assunção, donde hay una estación, además de importantes Centros de Barrios locales. Se considera la crisis económica que sufrió el país, especialmente Río de Janeiro, tras las Olimpiadas de 2016, la cual afectó lo originalmente propuesto en cuanto a la conservación de la zona. Puerto Maravilla, a grandes rasgos, indujo una verticalización extrema de la retro zona portuaria (hasta ahora muy distante de los objetivos trazados), mediante el instrumento de concesión onerosa; propuso el tratamiento paisajístico de la Avenida Rodrigues Alves (Boulevard Olímpico) y de la Plaza Mauá, destacándose el uso cultural en nuevos museos y en algunos de los 18 almacenes originales además de la restauración de monumentos y la interconexión de los barrios protegidos con el Área Central, entre otras, por medio de un tranvía eléctrico (VLT). No obstante, no se previeron medidas de conservación efectivas para los complejos arquitectónicos protegidos por la APAC-Sagas, ni medidas para mitigar los efectos de la gentrificación.

PALABRAS CLAVE: Conservación urbana; Patrimonio cultural; Planificación urbana.

INTRODUCCIÓN

La implementación, en la zona portuaria de la ciudad, de la Operación Urbana en Consorcio denominada oficialmente por la Alcaldía de Río de Janeiro “Proyecto Puerto Maravilla” cumplió diez años en 2019. La perspectiva de una rápida revitalización de dicha zona, por medio de una profunda transformación de los usos y ocupaciones del suelo, se encuentra hasta el momento lejos de alcanzar los objetivos trazados originalmente debido a las principales características del proyecto y a la crisis económica que asoló el país a partir de 2016 y se agravó por los efectos de la pandemia de 2020. Es importante señalar que el presente contexto económico ha impuesto una reducción de las actividades empresariales que afectó, a partir de la segunda quincena de marzo del presente año, a los sectores del comercio, la construcción civil y los servicios. Con respecto a la situación actual, Boaventura de Sousa Santos (2020, p.1) observa que esta no difiere claramente de una situación de normalidad si se considera que “a medida que el neoliberalismo se fue imponiendo como la versión dominante del capitalismo y este se fue sometiendo cada vez más a la lógica del sector financiero –, el mundo vive en un estado de crisis permanente”.

En general, el proyecto Puerto Maravilla indujo a la verticalización extrema de la antigua retro área portuaria, mediante el instrumento de concesión de uso a título oneroso del derecho de construir que permite aumentar en 20 pisos la altura máxima establecida para los nuevos edificios. Anteriormente solo podían tener 30 pisos, lo que hace que ahora puedan llegar a los 50 pisos. Esta estrategia fue el principal argumento utilizado en la divulgación del proyecto, cuyos resultados se difundieron mediante un conjunto de imágenes en tres dimensiones de gran precisión formal. Por otra parte, dicho proyecto propone el tratamiento paisajístico de la Avenida Rodrigues Alves, que incluyó la demolición del viaducto elevado de la Avenida Perimetral, y también de la Plaza Mauá, concentrándose así el uso cultural tanto en su propio espacio como en sus alrededores, con los nuevos museos y los almacenes originales. Asimismo, se restauraron algunos monumentos y se estableció una conexión vial entre el área central y los barrios protegidos de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte del Centro (APAC-Sagas², Ley Municipal

² APAC (Área de Protección del Ambiente Cultural)

971/87), por medio del VLT. Sin embargo, no se pensaron medidas efectivas para conservar los conjuntos arquitectónicos protegidos por la APAC-Sagas, ni para mitigar los efectos de la inevitable gentrificación sobre las poblaciones residentes.

Cabe destacar, dentro del contexto reciente de la ciudad, que desde la década de los noventa las sucesivas administraciones han apoyado la planificación estratégica, lo que dio prioridad a los intereses corporativos y agudizó el desprecio por los temas sociales relacionados con la planificación urbana. El Puerto Maravilla, proyecto que se basa en dichos lineamientos, no tuvo en cuenta las importantes acciones recomendadas por la literatura especializada sobre patrimonio cultural, especialmente en lo que concierne a la conservación de obras modestas y al incentivo del uso residencial, priorizando al máximo la permanencia de las poblaciones locales (conservación integrada). Esta arquitectura y sus ocupantes (en gran parte inquilinos) solamente están subordinados a las reglas del mercado, lo que, hasta el momento, ha generado efectos contrarios a la pretendida conservación, además de afectar aún más el ya injusto contexto social carioca.

La glamorización de la economía de mercado y el surgimiento del pensamiento único de las ciudades, inherentes a la planificación estratégica y definidos como la matriz conceptual del Puerto Maravilla, incluyeron también la cultura como un elemento importante. Esta surge como una convincente ancla identitaria de la renovación urbana propuesta, produciendo imágenes revigorizadas de la zona, las cuales se contraponen a las tradicionales máculas de degradación y segregación construidas durante siglos. Cabe mencionar que tradicionalmente, en la historia de la ciudad, siempre se ha identificado a los barrios de Saúde, Gamboa y Santo Cristo (Pequeña África, Pedra do Sal etc.) con la cultura negra y las viviendas proletarias. Las acciones de “revitalización” (acto de insuflar una nueva vida) ciertamente no incluyen a las poblaciones que allí residen, restringiéndose dar prioridad a la conservación de los monumentos protegidos legalmente y la construcción de proyectos ancla de grandes equipamientos culturales, especialmente los museos que asumen una importancia estratégica al lograr conquistar el apoyo y entusiasmo de la población de la ciudad en general. Este es el caso del Museo del Mañana y del Museo de Arte de Río (MAR), ubicados en la Plaza Mauá, cuyo futuro también es incierto debido a la actual crisis económica y administrativa.

EL URBANISMO MUNDIAL Y EL CAMBIO DE LOS PROCESOS DE GOBERNANZA DE LAS CIUDADES

Como destacó anteriormente Boaventura de Sousa Santos (2020), el Puerto Maravilla es un reflejo del propósito de la planificación urbana en la actual etapa del capitalismo neoliberal mundial, que estableció la libre competencia entre las ciudades en busca de grandes inversiones públicas y privadas estimuladas por los eventos internacionales y el turismo, además de otras tantas actividades que privilegian los intereses corporativos. A partir de esta lógica, las ciudades comenzaron a invertir masivamente en medios artificiales para construir su imagen que terminaron convirtiéndose en sus marcas, reconocibles y comercializables a nivel mundial. Todo se convirtió en un insumo para una industria mediática que absorbe y sintetiza las más variadas y complejas manifestaciones culturales locales tanto materiales como inmateriales. Con respecto al actual contexto urbano mundial, Jacques (2003, p. 33) observa que “[...] las municipalidades se esfuerzan por vender cada vez mejor la imagen de

SAGAS (barrios de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte del Centro).

marca de la ciudad, en detrimento de las necesidades de la población local y privilegiando básicamente al visitante por medio de mayor atractivo con el que cuenta: el espectáculo”.

El neoliberalismo desde su surgimiento, durante la crisis económica y urbana estadounidense de los años 1970, estableció una nueva forma de Estado basado en la absoluta seguridad de su funcionamiento, aun por la fuerza, en el mantenimiento de la integridad y de la calidad del dinero - no de las personas, y en la oferta de múltiples oportunidades de negocios. La ciudad de Nueva York surgió como el mayor paradigma de esta nueva estrategia de gobernanza que se caracterizó por la preponderancia de los intereses financieros sobre los de la población urbana, imponiendo medidas y proyectos dirigidos al "bienestar corporativo" y en detrimento del "bienestar social". Las "instituciones de élite de la ciudad se movilizaron para vender la imagen de Nueva York como la de un centro cultural y turístico e inventaron el famoso logotipo "I Love New York" (HARVEY, 2008, p. 6-7).

A partir de la experiencia de Nueva York se pudo constatar que la lógica neoliberal impuso a las ciudades del mundo una agenda basada en la perspectiva de realización de negocios asociada a la planificación urbana, reduciendo las ciudades a "una especie de banco de inversiones" donde "los intereses de los que no tienen poder no están reflejados en la gobernanza", ni siquiera de manera minoritaria (BOETCHER, 2016, p. 44). El abordaje administrativo característico de las ciudades hasta la década de 1960 dio lugar, durante las dos décadas siguientes, a "formas de acción iniciadoras y emprendedoras". En los últimos años, esta concepción parece haberse convertido en un "consenso general" manifestándose en todo el mundo capitalista. Dichas formas de acción condicionan "los beneficios positivos" solo a las ciudades que adoptan una postura emprendedora en lo relacionado al desarrollo económico. Es decir, sin emprendimientos las ciudades capitalistas no tienen perspectivas de desarrollarse (HARVEY, 2005, p. 167).

A partir del contexto económico descrito, surgió un punto de inflexión en el que se empezó a invertir el capital transnacional rentista (fondos de pensiones privados, entre otros) en cualquier lugar, con el objetivo de obtener la máxima rentabilidad con la mayor rapidez. La entrada de estos capitales flotantes logró distorsionar el seno de las sociedades y moldear las leyes de las ciudades de acuerdo con sus intereses. En este escenario especulativo, se sucedieron las llamadas "burbujas inmobiliarias" que reflejaron dramáticamente el clímax de la crisis de la privatización del suelo urbano. A principios de este siglo, pudo observarse que la ciudad se había transformado en un centro de negocios financieros en el que los operadores más poderosos e incontrolables que nunca realizan inversiones inmediatas sin tener el menor compromiso con el lugar donde las hacen. Cada ciudad es un lugar pasible de ser explotado con la finalidad de contribuir al capital global. Ciertas morfologías urbanas expansivas y dispersas, tipologías arquitectónicas como rascacielos y mecanismos neoliberales de gestión son las que favorecen dichos intereses (MONTANER; MUXÍ, 2014, p.19-21).

El rol de la ciudad como mercadería se intensificó destacándose la producción y explotación de sus espacios en función de sus valores de permuta. Según Maricato (2015, p. 23), el espacio urbano, a raíz de su naturaleza, es considerado como una mercadería especial, "un producto que resulta de determinadas relaciones de producción", teniendo en cuenta que se trata de un "trozo de ciudad" que constituye siempre una condición de monopolio, es decir, "no hay un trecho o un terreno igual a otro y su ubicación no es reproducible". La competencia por los territorios en las ciudades es fundamental para generar negocios y renta inmobiliaria. Maricato (2015, p.23) concluye que "la ciudad es un gran negocio y la renta inmobiliaria, su motor central". Marx, en *El Capital*, observa que "entre derechos iguales lo

que decide es la fuerza”, es decir, en una ciudad en la que teóricamente todos tienen los mismos derechos, el acceso al derecho real se transforma en un campo de lucha que privilegia a los más poderosos. (HARVEY, 2014, p.20). Los resultados de dicha lucha se materializan en el paisaje de la ciudad: para los “victoriosos”, los grandes proyectos y los emprendimientos inmobiliarios en zonas privilegiadas o transformadas en privilegiadas; para los “perdedores”, la exclusión, las viviendas precarias y la obsolescencia.

La legislación y las inversiones urbanísticas han adquirido un papel crucial en el proceso de generación de riqueza que prioriza la valoración de determinadas propiedades, barrios o áreas consideradas estratégicas para generar ingresos. Se trata de uno de los principales motivos de las disputas de los gestores por fondos y obras públicas que pueden incrementar abruptamente el valor del metro cuadrado de suelo urbano. Por lo tanto, los lobbies inmobiliarios tienen una fuerte influencia sobre los Ejecutivos y Legislativos en todos los niveles de poder (MARICATO, 2015, p.24).

Los administradores de las grandes ciudades llegan al siglo XXI con la plena “convicción” de que estas son los escenarios ideales para espectáculos urbanos que deben priorizar los intereses corporativos, en detrimento de la comunidad. En Río de Janeiro, también se observó un hecho agravante que consistió en un proceso masivo de desmovilización de los movimientos sociales urbanos que, en las décadas de 1970 y 1980, presionaron al poder público municipal para que tomara medidas de interés comunitario, contrarias a los intereses inmobiliarios y corporativos. Este proceso se combinó con el abandono paulatino del primer Plan Director de la Ciudad (1992), elaborado democráticamente a favor de la adopción de una planificación estratégica caracterizada por Vainer (2010, p.3-4) como más flexible y amigable con el mercado. Esta postura llevó a que se priorizaran los grandes proyectos urbanos y agravó el desprecio por la conservación de los espacios urbanos protegidos, así como de sus tejidos sociales, especialmente en los casos en los que albergan una población de ingresos medios y bajos, como es el caso de la APAC-Sagas.

LA GESTIÓN DE LA CIUDAD ANTES DEL PUERTO MARAVILLA

A partir de 1993, la inclusión de la ciudad en el calendario de grandes eventos y su preparación para la explotación de la industria inmobiliaria y turística fueron objetivos que los sucesivos alcaldes persiguieron tenazmente. Este pensamiento se consolidó entre los grupos políticos conservadores a partir de los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1992, que coincidentemente fue el año de las elecciones municipales y de la aprobación del primer Plan Maestro Decenal de Río de Janeiro, elaborado con la participación de la sociedad civil organizada, el cual, a partir de ese momento, fue paulatinamente relegado a un segundo plano en cuanto a su rol de planificador de la ciudad. Cabe señalar que, tal y como lo determina su nombre, el Plan Maestro Decenal debía ser revisado a los diez años de su aprobación, en 2002, pero esto solo ocurrió, efectivamente y de manera no muy democrática, en 2011, es decir, 19 años después.

En noviembre de 1993, la Alcaldía firmó un acuerdo con la Asociación Comercial (ACRJ) y la Federación de Industrias del Estado de Río de Janeiro (FIRJAN) para promover el Plan Estratégico de la Ciudad de Río de Janeiro (PECRJ), lo que hizo posible que al año siguiente 46 gremios empresariales constituyeran un Consórcio Mantenedor (Consortio de Mantenimiento) para esta iniciativa, además de fundar un Consejo de la Ciudad que, supuestamente, se convirtió en la mayor instancia del PECRJ. Entre

las medidas posibilitadas por el citado consorcio y homologadas por el Consejo, se destaca la contratación de una empresa de consultoría catalana que asumió la Dirección Ejecutiva del PECRJ, integrada por urbanistas que habían trabajado en el plan estratégico elaborado para los Juegos Olímpicos de Barcelona (1992) (VAINER, 2000,106-107). El Consejo de la Ciudad estaba constituido por representaciones de unas 20 entidades asociativas populares y gremios, además de instituciones académicas, etc. A pesar de ser ampliamente representativo, en la práctica, el órgano solamente homologaba los documentos elaborados por el Comité Ejecutivo y previamente aprobados por el Consejo Director del PECRJ. Según Vainer (2000, p. 109), este era un consejo homologatorio que supuestamente representaba, en cada etapa del plan, la consolidación de los consensos.

En 1995, el Consejo de la Ciudad concluyó y homologó el primer Plan Estratégico de la Ciudad que fue publicado, en 1996, con el nombre de Río forever Río (Río por siempre Río) o, como observó Vainer (2011, p.2): "Río, finalmente Barcelona ". A partir de entonces, las sucesivas administraciones municipales cariocas dieron prioridad a la ciudad de Río de Janeiro para candidatearse como sede de grandes eventos deportivos, especialmente de los Juegos Olímpicos. El primer intento, que no tuvo éxito, fue para las Olimpiadas de 2004. Tres años después, Río de Janeiro fue sede de los Juegos Panamericanos (2007).

Dentro de este contexto, la planificación urbana de la ciudad pasó a estar determinada por intereses corporativos que dieron prioridad a la creación de oportunidades de negocios y empleos. El texto del Plan Estratégico (1996, p.18) menciona en el ítem "contexto mundial" que el mundo estaba atravesando un profundo proceso de cambio cuyos signos eran "la vasta población, la rápida expansión de la urbanización, la revolución tecnológica, que crea una nueva realidad espacial, y la importancia creciente de conservar el medio ambiente y buscar el desarrollo sostenible". Este cuadro condujo a la "internacionalización de los problemas y a una creciente globalización de los mercados", entre otros factores que imponían un cambio drástico del comportamiento de toda la sociedad mundial. Para enfrentar el escenario descrito, en el Plan Estratégico (1996, p.39) se destacan siete estrategias destinadas a lograr su objetivo principal de integrar la ciudad al contexto globalizado contemporáneo. La estrategia número cuatro, denominada "Río Integrado", está orientada a la construcción de nuevos centros urbanos y a la restauración del Centro tradicional de la ciudad, con énfasis en la zona portuaria, la Plaza XV, los barrios de Santo Cristo, Gamboa, Saúde y Estácio. La séptima estrategia, denominada "Río 2004 como un centro regional, nacional e internacional", destaca el Centro tradicional de la Ciudad como un potencial "mercado cultural", cuyo estatus de centro cultural debía ser reforzado, y señala la necesidad de ampliar las actividades turísticas y los eventos internacionales.

En 2009, la ciudad publicó un nuevo Plan Estratégico, denominado "Río post-2016 – Río más integrado y competitivo" que incorporó los antiguos lineamientos neoliberales establecidos por el plan anterior, pero ahora, con más objetividad y centrado en la preparación de la ciudad en cuanto a su infraestructura, ordenamiento del suelo y calidad de los servicios con miras a la realización de grandes eventos. En el capítulo cinco (Áreas de Resultado), el texto destaca diez puntos prioritarios de la gestión municipal, a saber: Empleo e Ingresos, Infraestructura Urbana, Transporte, Cultura, Deporte y Ocio. El ítem infraestructura urbana incluye entre otras acciones el proyecto Puerto Maravilla como un objetivo a ser alcanzado, lo que pone en evidencia que, desde la perspectiva de la gestión municipal, el área solo merecía cuidados en lo relativo a su infraestructura urbana. Pesaba sobre la región un estigma de obsolescencia tanto funcional como de imagen, además de un gran prejuicio social motivado por su

ocupación, históricamente relacionada con la marcada presencia de afrodescendientes. En la “Descripción de la Iniciativa Estratégica Situación Actual”, el texto de “Río post-2016”, presenta una breve descripción del estado de la región en la que se ignora tanto la existencia de una APAC, como de la población que reside en la región. En el ítem "resultados esperados" del texto de "Río post 2016" queda confirmada la absoluta desconsideración tanto por la protección legal establecida, como por el tejido social preexistente también merecedor de atención. Se enfatiza la expectativa de mejorar las condiciones de vida locales para los futuros habitantes. Sin embargo, no hay ninguna consideración con respecto a los que ya viven allí, siendo que muchos de ellos ocupan edificios protegidos por la ley municipal.

En lo relacionado con la cultura (asociada al deporte y al ocio), el texto de “Río post-2016” dio énfasis a la producción (expansión de las Lonas Culturales y del proyecto Cultura en la Calle) y al proyecto de “revitalización urbana” del área portuaria y su entorno (Saúde, Gamboa, Santo Cristo) denominado Puerto Maravilla. Dicho proyecto rescató parte de los objetivos de renovación urbana y valorización inmobiliaria de la región, previstos en la década de los 80 y objetados temporalmente en función de la protección urbana y de los contextos económicos desfavorables que se sucedieron. La “nueva” propuesta consideró el patrimonio cultural apenas como un elemento de fomento de la industria del turismo cultural, ignorando todas y cada una de las realidades sociales preexistentes en la región.

ASPECTOS ECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS DEL PROYECTO DEL PUERTO MARAVILLA

La Alcaldía, con el objeto de viabilizar y gestionar el Proyecto Puerto Maravilla, creó la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Rio de Janeiro (CDURP) para que se ocupe de la gestión del Área de Especial Interés Urbanístico (AEIU), que engloba toda la APAC-Sagas. Algunas de sus atribuciones son: poner a disposición del mercado inmobiliario una parte de los terrenos de la región, fomentar el dinamismo económico y social de la misma, y asignar a la valorización del patrimonio cultural de la región, el 3% de los ingresos oriundos de la Concesión Onerosa generados por la venta de los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (Cepac). Estos certificados permiten a los propietarios de los terrenos ubicados en la zona retro portuaria sobrepasar la altura máxima establecida en 30 pisos, pudiendo llegar hasta 50 como máximo. La iniciativa prácticamente transformó la región del puerto en un distrito independiente del contexto administrativo de la ciudad.

Los lineamientos del Puerto Maravilla sometieron el AEIU a los intereses corporativos, justificación considerada suficiente para las intervenciones propuestas. Esta iniciativa se alineó con una tendencia mundial de proyectos urbanos que buscan, según Ribeiro (2009, p.22), “actualizar el espacio heredado”, con iniciativas incentivadas por la globalización de la economía. Dichas iniciativas corresponden a las condiciones generales de producción impuestas por el ritmo y por la dirección de la acumulación a escala mundial, creando entornos en los que, entre otras cosas, predomina “la circulación eficiente y el consumo excepcional para algunos, en contraste con la escasez que la mayoría experimenta en el día a día”. En ese sentido, la zona se transformó en una “región de oportunidades” que no son accesibles para una gran parte de sus actuales habitantes, en el caso de que permanezcan allí. Claramente, el Puerto Maravilla dio prioridad a los aspectos financieros y no a los urbanísticos. Trascurridos 35 años de la creación de la APAC-Sagas, la región se encuentra debilitada y vacía debido al desinterés de la administración pública, factores que fueron denunciados y combatidos por el

movimiento social urbano que luchó por su protección. En 2009, sus comunidades se encontraban menos articuladas en términos de resistencia contra las intervenciones indeseadas. Aun así, la comunidad local promovió numerosas movilizaciones y actos públicos que cuestionaban el desempeño de la CDURP en la región. En lo que respecta a la conservación urbana, el panorama es aún más grave debido a tantos años transcurridos sin que la administración municipal se ocupara de la región.

Figura 1: Manifestación contra los efectos del Proyecto Puerto Maravilla: Calle Pedro Ernesto.



Fuente: BandNews FM - - Rio@bandnewsfmrio, 2017.

La implantación del Proyecto también reveló una armonía político-administrativa nunca vista en la ciudad entre las esferas federal, estadual y municipal, que conformó un poderoso bloque de fuerzas políticas orientadas a cumplir los objetivos corporativos disfrazados de públicos, bajo un bombardeo de bellas imágenes y promesas de legados que anunciaban futuras mejoras de la calidad de vida de la población de la región. De acuerdo con esta lógica, los lineamientos de la estrategia elegida para la “revitalización” se definen en torno a una supuesta mejora para la región, centrada únicamente en la resolución de problemas viales e infraestructurales, articulados con parámetros urbanísticos que inducen a una brutal verticalización y valorización inmobiliaria de la zona ubicada en las cercanías del puerto (retro zona). La directriz se confirma en un texto disponible en el sitio web oficial del proyecto que muestra la intención de mejorar la calidad de vida de la población residente y futura, por medio de la reestructuración de los espacios públicos en general. Sin embargo, el proyecto no incluye ningún tipo de estudio sobre el perfil socioeconómico de los habitantes actuales, ni mecanismos para mitigar la inevitable gentrificación que sobrevendrá en la zona, lo que nos lleva a pensar que la región será recualificada, no para los actuales, sino para los futuros residentes.

Con la finalidad de hacer más "atractiva" la zona para los inversores, Puerto Maravilla preconizó importantes intervenciones urbanísticas para modificar el perfil de degradación asociado a ella, lo que incluyó la reestructuración vial y paisajística del ahora valorado paseo marítimo del muelle del puerto, la demolición del tramo del viaducto sobre la Avenida Rodrigues Alves, el terraplenado y desvío de las pistas originales, además de la conexión con el Centro, vía VLT. La iniciativa, financiada íntegramente con capital privado, se combinó con los beneficios de la legislación sobre edificación propuesta por la Alcaldía para la zona que estableció, como fuera mencionado anteriormente, una altura de 30 pisos para la mayor parte de los terrenos ubicados

en las manzanas aledañas a la costa, pudiendo llegar a levantarse hasta 50 pisos mediante concesión onerosa del derecho de construir. La verticalización total de la costa aún no se ha llevado a cabo, sin embargo, cuando ello ocurra, solo será posible tener una bella vista de una parte de la Bahía de Guanabara desde los rascacielos allí ubicados, quedando perjudicado el paisaje urbano del resto de la región, especialmente de la APAC-Sagas.

En 2020, la CDURP registró una baja demanda de Cepacs que se explica por la retracción del mercado inmobiliario en virtud de la crisis política y de la recesión económica del país, constatada a partir de julio de 2016. Solo a fines de 2018, unas pocas empresas se instalaron en algunas de las torres corporativas recién construidas en la región. A pesar de ello, los nuevos inmuebles aún registran la tasa de desocupación más alta de la ciudad. Existe la expectativa de que la ocupación aumente, sin embargo, de acuerdo con los responsables de la CDURP, esta no se dará de forma rápida ya que depende de la recuperación de la economía del país.

La crisis financiera vivida por los estados y municipios brasileños, especialmente por la ciudad de Río de Janeiro, agravada por los efectos de la pandemia del nuevo coronavirus, ha puesto también en riesgo la asociación con la CDURP, que actualmente transfiere a la Alcaldía los servicios de conservación y seguridad que siempre estuvieron bajo su responsabilidad. Cabe citar el resumen del Informe Trimestral de Actividades de la CDURP, del período comprendido entre enero y marzo de 2019, en el que se destaca la imposibilidad de la Compañía de cumplir con las funciones que se le habían asignado, así como la falta de liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliaria Puerto Maravilla, administrado por el banco Caixa Econômica Federal.

LAS INNOVACIONES INTRODUCIDAS POR LA APAC EN LA PLANIFICACIÓN URBANA

A principios de la década de 1980, los vecinos de los barrios de Saúde, Gamboa y Santo Cristo se movilizaron comunitariamente con el objeto de denunciar la progresiva descaracterización de las funciones residenciales tradicionales locales, que daban lugar a usos comerciales, industriales y de servicios. Los nuevos usos introducidos en la región afectaban los hábitos de la población local, en especial las manifestaciones culturales tradicionales que iban desapareciendo gradualmente. Asimismo, dicho movimiento denunció el estado de abandono de la infraestructura urbana de la región y de su patrimonio cultural que contaba, ya en esa época, con varios monumentos protegidos que habían sido declarados patrimonio histórico a nivel federal, estadual y municipal. El movimiento social urbano organizado fue liderado por la AMAS - Associação de Moradores da Saúde (Asociación de Vecinos del Barrio de Saúde), que movilizó a los técnicos de los organismos del patrimonio cultural de las tres esferas administrativas, así como a los representantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo Silva e Souza y del Instituto de los Arquitectos de Brasil

En 1984, las citadas representaciones dieron origen al Grupo de Trabajo Comunitario e Institucional para la Protección del Patrimonio Cultural en los barrios de Saúde, Gamboa y Santo Cristo. Este grupo de trabajo desarrolló el Proyecto Sagas y propuso, entre otras medidas, la priorización del uso residencial en toda la zona estudiada, la limitación de la altura de los edificios y mejoras en la infraestructura y conservación del patrimonio cultural que se

encontraba en estado de abandono. Asimismo, mantuvo los alineamientos existentes con la consecuente revocación de todos los Proyectos de Alineamiento (PA) vigentes, que imponían a las nuevas edificaciones un retroceso progresivo de la línea de edificación frontal de los lotes. La medida se combinó con la propuesta de proteger conjuntos arquitectónicos representativos de inicios del siglo XX, un dispositivo hasta ese momento inédito en la legislación edilicia de Río de Janeiro.

El Decreto Municipal 5459/85 consolidó las propuestas presentadas por el Grupo de Trabajo sobre protección ambiental de los barrios de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte del Centro", estipulando su delimitación. La metodología utilizada, basada en cambios relativos a la altura de los edificios, alineamientos y usos que priorizan el aspecto residencial, así como la protección de un conjunto de alrededor de 1.550 ejemplares de obras modestas (Anexo VIII) denominados "inmuebles preservados", cuyo objeto era el mantenimiento del ambiente a ser protegido, caracterizaron entre otros factores, al nuevo instrumento urbanístico denominado oficialmente Área de Protección Ambiental (APA). Con la misma finalidad, los inmuebles situados en el área de protección y que no estaban clasificados como preservados, pasaron a denominarse "tutelados". Los criterios de conservación establecidos para estos inmuebles eran mucho más flexibles, pudiendo llegar hasta permitir la renovación integral de la edificación, siempre que la morfología y tipología del nuevo edificio se mantuviera en armonía con el conjunto de los inmuebles preservados.

En 1988, el Decreto Municipal 7.612 estableció el reglamento de la APA con la finalidad de aplicarla a toda la ciudad. En 1992, el texto completo del citado Decreto se incorporó al Plan Director Decenal de la Ciudad, con el nombre de Área de Protección del Ambiente Cultural (APAC), una de las ocho Unidades de Conservación Ambiental (UCA) propuestas en el texto para planificar la ciudad. La APA, una de las ocho UCA, se convirtió en uno de los instrumentos de protección del medio ambiente natural. En 1987, el movimiento de vecinos y técnicos movilizó también a la Cámara Municipal, elevando la protección establecida por decreto a la Ley Municipal N° 971, que fue reglamentada por el Decreto 7351/88 que incorporó en gran parte lo establecido por el Decreto Municipal 5459/85.

LOS CRITERIOS DE CONSERVACIÓN DE LA APAC-SAGAS

Los criterios de conservación adoptados para los inmuebles preservados legalmente y situados en la APAC-Sagas, así como para las demás áreas de protección que la sucedieron, siguieron los parámetros instituidos por el Proyecto Corredor Cultural para los inmuebles protegidos, incluidos en el área de protección del Centro establecida en el mismo período. Dichos parámetros privilegiaban el cuidado con la disposición de piezas publicitarias (letreros, carteles publicitarios, etc.) y el esmerado mantenimiento de las fachadas y cubierta, en todos sus elementos de composición y ornamentales. Sin embargo, estos criterios se volvían más flexibles al tratarse de intervenciones propuestas por los arquitectos para los interiores que podrían subdividirse siempre y cuando tuvieran la altura libre suficiente y se respetaran las funciones originales de los vanos de las puertas de los balcones y las ventanas de las fachadas principales, y también en lo relativo al descarte de pisos y escaleras de madera, etc.

En ese momento, se pensaba que la combinación entre la garantía de restauración de los entornos urbanos típicos de principios de siglo (conjuntos de fachadas, cubiertas, skylines) y la incorporación del área interna de los edificios, cuyos volúmenes estaban protegidos legalmente, serían capaces y suficientes para estimular e intensificar la ocupación de las áreas protegidas, recuperando así la vitalidad perdida. En 1986, esta estrategia contó con un elemento más a su favor, la expectativa del derecho a la exención del Impuesto Predial y Territorial Urbano (IPTU) para los propietarios que restaurasen sus inmuebles preservados legalmente.

Se observa que las estrategias antes mencionadas surtieron algún efecto hasta principios de este siglo, en áreas predominantemente comerciales del Corredor Cultural y cercanas al Centro de la Ciudad (a los alrededores del Largo da Carioca y Plaza XV de Novembro), donde el IPTU es más alto y hace frente a los gastos relacionados con la conservación. Sin embargo, cabe enfatizar que, en las áreas protegidas, que se caracterizan por el uso residencial por parte de personas con ingresos medios y bajos en las que el IPTU es mucho menor y la mayoría de los ocupantes son inquilinos, como es el caso de la APAC-Sagas, los resultados no fueron muy alentadores. (LIMA CARLOS, 2011, p. 79).

Trascurridos más de 30 años de establecida la protección de estos barrios, se observa que la protección urbana ha logrado cierto éxito en lo que respecta a los aspectos materiales, dado que fue capaz de impedir la renovación total de los conjuntos arquitectónicos preservados, aunque muchos de ellos hayan llegado hasta nuestros días en ruinas. Por otra parte, en el campo social, la protección urbana, contradictoriamente, colaboró, junto con otros factores, a vaciar la zona. Actualmente, es evidente que una política de conservación de áreas urbanas no debe dejar de combinarse e integrarse con políticas económicas, habitacionales y sociales que prioricen a las poblaciones locales y fomenten la inserción de nuevos habitantes.

OBJETIVOS

En el presente artículo se evalúan algunos de los efectos que el Proyecto Puerto Maravilla ha producido hasta ahora en los conjuntos arquitectónicos protegidos por la APAC-Sagas, incluida en el Área de Especial Interés Urbanístico (AEIU) establecida por ley municipal, en 2009. Se destaca la situación actual de uso, ocupación y conservación de inmuebles legalmente protegidos, situados en un área por donde pasa una de las líneas del VLT (propuesto por el Proyecto Puerto Maravilla), que comprende importantes calles locales.

METODOLOGÍA

En función de su objetivo principal, los propósitos y las principales innovaciones planteados por la APAC se confrontan, en el contexto de la planificación urbana carioca y a partir de la experiencia de la creación de la APAC-Sagas (1985-1988), con la situación actual de los espacios públicos y con el estado de conservación, uso y ocupación de 76 edificaciones preservadas, situadas en una pequeña área seleccionada de la APAC-Sagas, que recientemente quedó conectada con el Centro por el VLT. Se evaluaron las condiciones de ocupación y conservación de los inmuebles protegidos, situados en un área de muestreo, por donde pasa

una de las líneas del VLT en las adyacencias de la Plaza Coronel Assunção, que incluye sectores importantes de los Bairros de Gamboa y Saúde. El área de estudio cubre dicha plaza, la calle Pedro Ernesto, la calle Antônio Lage (un tramo) y la calle Sacadura Cabral (un tramo). En total, se evaluó el estado de conservación, uso y ocupación de 76 inmuebles preservados (44 en la calle Pedro Ernesto y 35 en la calle Sacadura Cabral). Para facilitar el relevamiento y la evaluación de su estado de conservación se utilizaron las calificaciones: muy bueno, bueno, regular, malo y en ruinas y para la ocupación se adoptaron los criterios: comercial, residencial, desocupado.

Al caminar por el área de estudio, se observa que las calles que recibieron el trazado del VLT (parte de la Plaza da Harmonia y la calle Pedro Ernesto) fueron pavimentadas de manera diferenciada con bloques intertrabados de hormigón y baldosas de granito. La calle Sacadura Cabral y otros tramos de la Plaza da Harmonia mantienen sus aceras angostas y la calzada que se encuentra en pésimo estado de conservación. Cabe señalar que en el área estudiada están situados tres bienes de escala monumental declarados patrimonio histórico: el Batallón de la Policía Militar, en la Plaza da Harmonia que está en pleno uso y su estado de conservación es regular; el edificio original del Moinho Fluminense (Molino Fluminense), actualmente desocupado y en regular estado de conservación; y el edificio que alberga el Centro Cultural José Bonifácio, que se encuentra en buen estado de conservación (recuperado con recursos de las CEPAC) pero que está subutilizado ya que solo alberga una biblioteca en uno de sus dos pisos. El resto del edificio está vacío.

La evaluación de las 76 obras modestas preservadas reveló que alrededor del 50% de las mismas se encuentra en un estado de conservación “muy bueno” y “bueno”, mientras que alrededor del 50% restante se encuentra en un estado de conservación “regular”, “malo” y “en ruinas”.

Con relación a la ocupación, se encontró que alrededor del 27% de los inmuebles se utilizan comercialmente, alrededor del 9% está dedicado al uso residencial y el 5% tiene ocupación mixta (comercial-residencial). Se realizó un relevamiento de aproximadamente el 58% de las propiedades desocupadas, siendo que 22 inmuebles (28%) se encontraban en “muy buenas” y “buenas” condiciones y el resto (30%) en ruinas.

Del análisis del área seleccionada se desprende que el uso residencial recomendado por la legislación de protección urbana no fue implementado, ni fue optimizado por las mejoras en movilidad urbana introducidas por el Proyecto Puerto Maravilla, al menos hasta la actualidad.

Inicialmente, llama la atención la conservación precaria del conjunto arquitectónico protegido, que presenta aproximadamente un 50% de sus edificaciones en un estado de conservación que como mucho es “regular”, señalándose que en este universo hay nueve edificaciones en ruinas, es decir alrededor del 12%. Por otro lado, se observa también la existencia de 13 inmuebles (16%) desocupados en estados de conservación considerados “muy bueno” y “bueno”. El fenómeno pone en evidencia un proceso especulativo en el área estudiada, caracterizado por la “espera” por parte de los propietarios de días mejores para la zona, en lo que se refiere a la inserción de sus inmuebles en el mercado. Esta actitud, en una ciudad con un déficit habitacional muy elevado, es sumamente preocupante.

Cuadro resumen – estado de conservación

Calle	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo	En ruinas	Totalidad de los Inmuebles
Calle Sacadura Cabral	2	14	12	1	4	33
Calle Pedro Ernesto	9	15	9	5	5	43
	11	29	21	6	9	76
	14,5%	38,2%	27,6%	7,9%	11,8%	100%

Cuadro resumen – Uso y ocupación

Calle	Ocupación comercial	Ocupación residencial	Ocupación Mixta	Desocupado	Total de Inmuebles
Calle Sacadura Cabral	12	1	2	18	33
Calle Pedro Ernesto	9	6	2	26	43
	21	7	4	44	76
	27,6%	9,2%	5,2%	58%	100%

**Figura 2: AEIU y el área de estudio (Rojo). Límites Operación Urbana Puerto Maravilla/
Límites de los barrios Santo Cristo, Gamboa y Saúde/
Antigua Fábrica de Bhering – Calle Orestes, n°28 – Santo Cristo**



Fuente: https://www.rio.rj.gov.br/web/cdurp_portomaravilha, Acceso el 14/11/2020.

Figura 3: Área estudiada.



Fuente: Google Maps/Autor, abril, 2020

Figura 4: Vista aérea del área de estudio con el trayecto del VLT.



Fuente: Google Earth, abril, 2020.

CONSIDERACIONES FINALES

El análisis de los actuales proyectos de conservación de las áreas urbanas no puede prescindir de la percepción y de la comprensión de la base conceptual neoliberal que prevalece en muchas ciudades occidentales y que determina sus lineamientos de planificación. Esta, orienta la gobernanza hacia una subordinación acrítica a las corporaciones y rentistas que priorizan sus propios intereses, siempre en discordancia con los de la mayor parte de las sociedades urbanas. Se ignoran las prioridades sociales alzando discursos falaces que prometen desarrollo y riqueza para todos sin distinción, mediante leyes impuestas por el mercado. Esta entidad omnipresente e invisible dicta los caminos de la economía que se reflejan directamente en la construcción del paisaje de las ciudades, estableciendo claramente los espacios de ganadores y perdedores. El uso masivo de estrategias

mediáticas se convierte en una gran herramienta que hace que las comunidades se convenzan de que los grandes proyectos e intervenciones urbanas son y deben ser siempre la única solución. La experiencia del Proyecto Puerto Maravilla deja clara la opción de la Alcaldía de Río de Janeiro y su sometimiento, desde 1993, a este tipo de gobernanza que determinó y aún determina el rumbo de la planificación de la ciudad. La dependencia de los intereses corporativos y el total desprecio por la injusta realidad social de la ciudad se materializan en la APAC-Sagas, un área de gran importancia cultural, precisamente debido a su diversidad y riqueza de patrimonios sobre todo aquellos identificados con los socialmente oprimidos. Los avances urbanísticos proporcionados por el instrumento de protección APAC, son muy importantes pero sus aplicaciones y efectos deben ser monitoreados y evaluados críticamente, a lo largo de sus más de 30 años de existencia, junto con el Plan Maestro que solo fue revisado después de 19 años, en condiciones poco democráticas.

La evaluación de una pequeña parte del conjunto protegido por la APAC-Sagas señala aspectos preocupantes de la asociación entre protección urbana y el Puerto Maravilla que apuntan a un aumento de la degradación y la especulación urbana en la región. Entendemos que un camino en el que la conservación urbana se aparte de las realidades sociales locales, priorizando solo los aspectos paisajísticos, es cuestionable y peligroso y puede agravar el ya injusto contexto social de la ciudad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOETCHER, R. **Quem é o dono da cidade? Entrevista com Sakia Sassen.** Revista aU. São Paulo: Ed. Pini, 2016, p. 44-46.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **Neoliberalismo: história e implicações.** São Paulo: Ed. Loyola, 2008.

_____. **Cidades rebeldes.** São Paulo, Martins Fontes, 2014.

JACQUES, Paola, **Patrimônio Cultural Urbano: espetáculo contemporâneo?** En Revista de Urbanismo e Arquitetura – RUA, UFBA, FAU, PPG em Urbanismo, vol. 8, 2003, pp.32-39.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana.** São Paulo: Ed. Expressão Popular, 2015.

MONTANER, J., MUXI, Z. **Arquitetura e política, ensaios para mundos alternativos.** São Paulo: Ed. GG, 2014.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Strategic Plan for the City of Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1996.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **A Cruel Pedagogia do Vírus.** Coimbra: Ed. Almedina, 2020.

RIBEIRO, Ana Clara Torres (2009). **Presentificação, impulsos globais e espaço urbano: o novo economicismo.** En: *Le Monde Diplomatique - Brasil/Encarte CLACSO*, Número 24/julho 2009. São Paulo: Instituto Polis, pp. 21-23.

VAINER, Carlos. **Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro,** IN ARANTES, Otília, VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia, **A Cidade do pensamento único – Desmanchando consensos.** Rio de Janeiro: Ed. Vozes, 2000.

_____. **Cidade de exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro.** En: XIV Encontro Nacional da ANPUR, 2011.