

5

A AP 3 como vetor de crescimento do Rio - desafios e perspectivas.

A realidade que formou ao longo dos anos e que será encontrada pela frente não é tão atrativa. Para que a cidade seja beneficiada com a exploração dessa área, há que se romper barreiras culturais e problemas urbanísticos em diversos segmentos. É uma região muito antiga e fragilizada em alguns segmentos, precisando ser bem estudada para que o crescimento esperado seja dado de forma eficiente e planejada, proporcionando à cidade uma alternativa saudável de crescimento.

A falta de atenção ao longo de décadas trouxe conseqüências negativas não apenas para os 38% da população carioca que lá vivem, mas também para toda a cidade, pois os custos financeiros e sociais desse descaso são arcados por toda a população. A impressão que se tem ao circular por alguns bairros da AP 3 é de que não houve atuação do Estado em todas as esperas de poder, comum processo de favelização assustador, que foi capaz de disseminar o desinteresse por locais que um dia foram aprazíveis e com relativa qualidade de vida.

Apesar desse quadro negativo, uma visão mais atenta é suficiente para descobrir o enorme potencial econômico existente na AP 3. O mercado imobiliário em determinados pontos é aquecido e há grandes expectativas de sua ampliação com os novos investimentos públicos e privados que estão ocorrendo. A vida nos bairros ainda conserva um aspecto de boa vizinhança, preservando uma qualidade de vida hoje perdida nos bairros mais desenvolvidos da cidade. Já é possível perceber uma atenção diferenciada à região, com novos investimentos públicos e privados, com grandes perspectivas de melhoras de sua visibilidade e consolidação do vetor de crescimento proposto pelo atual plano diretor.

Para essa consolidação, é necessário que ocorram medidas de incentivo diversificadas, atingindo diversos pontos que precisam de melhorias. Espera-se que haja uma reversão do processo de esvaziamento, degradação e

descaracterização de seus bairros, que, de uma forma geral, precisarão de investimentos em reurbanização e novos equipamentos culturais e de lazer para definir melhor suas centralidades e personalidades próprias.

Nos itens seguintes abordaremos os aspectos principais encontrados na AP 3, relatando os pontos mais críticos e as expectativas de reversão de quadro negativo apontado, baseadas nas melhorias que já vem ocorrendo e que a permitirão a essa região uma melhor visibilidade dentro da cidade.

5.1

Segurança

Um dos grandes causadores do atual quadro negativo da AP 3 foi a sensação de insegurança que predominou em seus bairros. No geral, a região conviveu com o desinteresse da construção civil e com a retração do comércio e dos serviços oferecidos, configurando uma situação de degradação urbanística e paisagística em diversos trechos dentro de sua área. Outro fator negativo dessa falta de segurança foi perda de seu parque industrial, com o fechamento e abandono de antigos galpões e fábricas.

Os índices de criminalidade da AP 3 são elevados e são muitas vezes associados aos grandes conjuntos de favelas presentes na região. Segundo dados da Prefeitura do Rio, a região tem 18.174.178 m² de áreas ocupadas por favelas cadastradas, com sete dos dez maiores complexos de favelas da cidade em número de habitantes:

Favela	Região Administrativa	Área de Planejamento	População IPP 2010
Rocinha	Rocinha	2	69.161
Complexo da Maré	Complexo da Maré	3	64.094
Complexo de Rio das Pedras	Jacarepaguá	4	63.484
Complexo do Alemão	Complexo do Alemão	3	60.583

Favela	Região Administrativa	Área de Planejamento	População IPP 2010
Complexo da Fazenda Coqueiro	Bangu	5	45.415
Complexo da Penha	Penha	3	36.862
Complexo do Jacarezinho	Jacarezinho	3	34.603
Complexo de Acari	Pavuna	3	21.999
Complexo de Vigário Geral/Lucas	Vigário Geral	3	20.570
Complexo do Bairro da Pedreira	Pavuna	3	20.515

Tabela 10 - Maiores complexos de favelas da cidade. Fonte: IBGE

Cabe ressaltar que aqui não está se afirmando que a violência urbana no Rio está necessariamente atrelada à favela, mas, como nos descreve Souza, a dinâmica do tráfico trouxe um impacto importante neste sentido:

Embora tráfico de drogas e a criminalidade urbana violenta não sejam sinônimos – pois nem o tráfico precisa sempre e em todas as instâncias da violência nem a criminalidade violenta, naturalmente, se reduz aos crimes vinculados com o tráfico –, é indiscutível que a dinâmica da violência urbana passou, nas duas últimas décadas, a estar fortemente marcada pelos efeitos diretos (guerra entre quadrilhas e entre estas e a polícia, "balas perdidas") e indiretos (empréstimo de armamentos de traficantes para criminosos comuns, delitos praticados por viciados etc.) do tráfico de tóxicos (SOUZA, 1996, p. 53).

Ao mesmo tempo que esses complexos foram responsáveis pelo desinteresse do mercado imobiliário em investir nessas áreas com uma forte evasão populacional em certos bairros, ele permitiu o adensamento populacional dessas áreas, o que demonstra que a localidade privilegiada dessa região é um atrativo imenso.



Figura 22 - Bairro da Penha e Olaria praticamente despovoados. Fonte: <http://www.flickr.com>

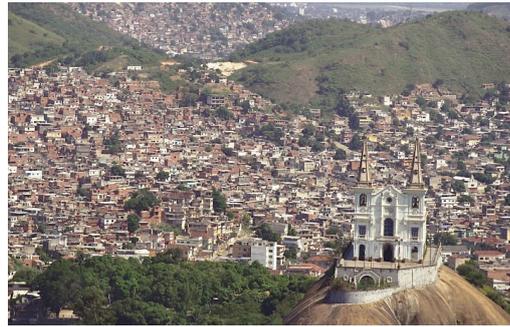


Figura 23 - Igreja da Penha com o complexo de favelas ao fundo. Fonte: <http://informativorio.blogspot.com.br>

Com a falta de segurança, houve a evasão das antigas fábricas da região, Podemos citar, como exemplos, a fábrica da Coca-Cola em Ramos e a fábrica da Kibon na Mangueira. Muitas dessas fábricas estão até hoje desativadas ou foram ocupados por movimentos de moradores sem teto.



Figura 24 - Fábrica da Kibon entre as décadas de 50 e 60 na Mangueira. Fonte: <http://fotolog.terra.com.br>



Figura 25 - Antiga fábrica da Coca-Cola nas imediações do Complexo do Alemão. Fonte: Google.

Apesar do quadro negativo visto acima, algumas considerações precisam ser feitas a respeito desse aparente aspecto de insegurança. Pelos números apresentados na tabela a seguir, não se pode negar que a AP 3 tem problemas sérios nessa questão, mas, apesar da imagem de área violenta que está na mentalidade dos cariocas em geral, o que chama a atenção é quando se compara os números oficiais com os da “vitrine” do Rio, a Zona Sul.

Em números absolutos, a AP 3 de fato é uma região muito violenta. Porém, se fizermos uma comparação da proporção desses números com a população de cara área de abrangência, a situação se diferencia. A AP 3 e a Zona Sul ficam praticamente empatadas quando o assunto são crimes violentos¹ (0,045 crimes/hab na AP 3 e 0,044 na Zona Sul), com um pequena desvantagem para a AP 3. Em termos de roubos e furtos, vemos a Zona Sul em posição extremamente desfavorável em comparação com a AP 3 (0,168 crimes/hab na AP 3 e 0,249 na Zona Sul).

Crimes violentos				Roubos e furtos	
AISP	População	Ocorrências	Relação	Ocorrências	Relação
3	563.082	251	0,00045	1.343	0,00239
9	524.263	255	0,00049	249	0,00048
16	455.703	178	0,00039	831	0,00182
17	215.967	101	0,00047	311	0,00144
22	270.498	113	0,00042	415	0,00153
41	531.386	248	0,00047	1160	0,00218
Total	2.560.899	1146	0,00045	4.309	0,00168

Tabela 11 - Total de registros de crimes violentos e roubos e furtos nas AISP² da AP 3 em agosto de 2012. Fonte: Secretaria Estadual de Segurança do RJ.

Crimes violentos				Roubos e furtos	
AISP	População	Ocorrências	Relação	Ocorrências	Relação
2	243.555	80	0,00033	682	0,00280
19	163.764	86	0,00053	476	0,00290
23	240.915	120	0,00050	454	0,00188

¹ Crimes violentos: homicídio doloso, lesão corporal seguida de morte latrocínio (Roubo seguido de morte) tentativa de homicídio, lesão corporal dolosa, estupro.

² Áreas Integradas de Segurança Pública - AISP, cujo objetivo é estreitar a ligação entre as Polícias Civil e Militar, bem como destas com as comunidades abrangidas pelas AISP através da gestão participativa na identificação e resolução dos problemas locais de segurança pública. Nesse sentido, cada AISP foi estruturada com base nas áreas geográficas de atuação das Polícias Civil e Militar e o contorno geográfico de cada AISP foi estabelecido a partir da área de atuação de um batalhão de Polícia Militar e as circunscrições das delegacias de Polícia Civil contidas na área de cada batalhão. A AP 3 está dividida em 6 AISP, representadas pelos números da tabela e com bairros de abrangência. A Zona Sul está dividida em 3 AISP.

Crimes violentos				Roubos e furtos	
AISP	População	Ocorrências	Relação	Ocorrências	Relação
Total	648.234	286	0,00044	1612	0,00249

Tabela 12 - Total de registros de crimes violentos e roubos e furtos nas AISP da Zona Sul da cidade agosto de 2012. Fonte: Secretaria Estadual de Segurança do RJ.

Cada uma dessas regiões tem peculiaridades que acabam tornando um determinado tipo de crime mais característico e corriqueiro que outro. Isso ocorre em função da classe social, dos aspectos urbanos e da forma de atuação do Estado. Não se pode simplesmente afirmar que uma região é mais violenta que outra de forma generalizada, como ocorre com a AP 3 em relação à Zona Sul.

Os crimes, por conseguinte, assumem características próprias conforme a realidade urbana dessas áreas em contraste com as áreas centrais, dotadas de infra-estrutura e todo o tipo de serviços. Os crimes contra a pessoa, por exemplo, tendem a ocorrer com maior frequência nas áreas periféricas, enquanto os crimes contra o patrimônio têm sua ocorrência aumentada nas áreas centrais, onde a riqueza está concentrada. Esses dados, perceptíveis por aqueles que habitam e vivem na cidade, estão relacionados com a estratificação urbana, imposta por um processo que segrega as populações segundo sua capacidade econômica e as isola em territórios que apresentam uma certa homogeneidade. Como consequência, o crime absorve essas características e desenvolve uma especialização e acaba por se adequar a cada território (FILHO, 2004, p. 66-67).

Isso deixa uma questão a ser refletida. Considerando os dados oficiais³, poderíamos concluir que o estigma associado ao subúrbio se manifesta também na ideia que os bairros da AP 3 são mais violentos que os nobres da cidade. Isso é causado pela abordagem que o noticiário tem ao retratar essas áreas já estigmatizadas, geralmente focando apenas as mazelas dessa região, em detrimento de sua qualidade de vida. Como as áreas mais nobres tendem a ser noticiadas pelas belezas e atrativos, a sensação que passa à população é de que são locais mais seguros que o restante da cidade, o que não é verdade se analisarmos com mais cautela esse assunto.

³ Cabe ressaltar que existe um número significativo de casos de crimes que não são registrados, ou seja, não entram nos números oficiais, e isso ocorre especialmente nessas áreas com população mais carente. Isso nos faz concluir que o total de casos registrados é menor do que os efetivamente ocorridos. Porém, em geral, os casos noticiados pela mídia costumam ser os que são registrados.

O mea culpa da imprensa pela cobertura estigmatizante que realiza sobre favelas e periferias é um dos poucos consensos encontrados na pesquisa do CESeC⁴. A maioria dos profissionais ouvidos reconhece que os seus veículos têm grande responsabilidade na caracterização dos territórios populares como espaços exclusivos da violência. Ao mesmo tempo, admite que a população dessas comunidades raramente conta com a cobertura de assuntos não relacionados ao tráfico de drogas e à criminalidade. A cultura, o esporte, a economia e as dificuldades cotidianas enfrentadas pelos moradores desses locais aparecem muito pouco em jornais e revistas, especialmente quando se considera o imenso número de reportagens e notas sobre operações policiais, tiroteios, invasões, execuções etc (RAMOS, 2007, p. 77).

Toda essa questão de insegurança, seja ela real ou imaginária, parece hoje apresentar sinais de melhoria. Com a chegada das Unidades de Polícia Pacificadoras, as chamadas UPPs, a sensação de segurança parece ter melhorado, pelo menos no entorno dessas comunidades, mas ainda há um desafio grande pela frente. O Complexo do Alemão passou por um longo processo de urbanização global.



Figura 26 - Área de abrangência do teleférico do Complexo do Alemão. Fonte: <http://gondolaproject.com>



Figura 27 - Visão noturna de uma das estações do teleférico do Complexo do Alemão. Fonte: <http://gondolaproject.com>

O grande destaque do projeto foi o transporte por teleféricos, inspirado em favelas na cidade de Medellin, na Colômbia, integrando essa área com o sistema de transporte ferroviário. O teleférico se transformou em um grande atrativo turístico, mas a sua aplicação como transporte de massa para os moradores é

⁴ Centro de Estudos de Segurança e Cidadania

amplamente discutível, sem contar o fato que se trata de um sistema de transporte com custos de manutenção extremamente elevados.⁵

Os reflexos dessa sensação de segurança já podem ser notados com a chegada de serviços que antes não eram oferecidos à AP 3. No dia 28/10/2012, no caderno Zona Norte do Jornal O Globo, foi noticiada abertura de uma loja da rede americana de pizzarias Domino's em uma rua do bairro do Cachambi, com o seguinte título: "Atraída pelo projeto de pacificação". A proprietária do estabelecimento afirma na matéria:

"O momento é muito oportuno de se investir na Zona Norte. Todo o projeto de pacificação vai contribuir para as pessoas voltarem a sair de casa. Por isso, escolhi ter um salão grande, mesmo a marca sendo especializada em delivery. Além disso, percebi que o mercado é carente de grandes marcas."

Outro exemplo do efeito das UPPs foi trazido em uma matéria do Jornal O Dia em 01/10/2012, com o seguinte título: "Setor hoteleiro se expande rumo à Zona Norte carioca"⁶. Trata-se de uma reportagem sobre oito hotéis que serão instalados na Zona Norte da cidade, sendo seis na AP 3 (três na Ilha do governador e três em Del Castilho). Nessa reportagem, o Superintendente do Sindicato de Hotéis, Bares e Restaurantes (SindhRio), Darcílio Junqueira, afirma:

"A pacificação de comunidades da Zona Norte foi fator determinante para construção de hotéis na Zona Norte. As UPPs do Alemão devolveram a sensação de segurança aos bairros do subúrbio. Os empreendedores estão de olho nisso. É uma inovação trazer turistas a esses locais".

⁵ Percebe-se um apelo turístico nesses equipamentos instalados no Complexo do Alemão. Assim como na Rocinha existe o passeio em carros abertos, o Alemão passou a atrair turistas e curiosos em passear sobre essa área fragilizada. Em ambos os casos, parece haver uma espetacularização da pobreza, em que os casebres e seus moradores são tratados como figuras a serem contempladas, seja por cima, no caso dos teleféricos, seja por terra, nos caso dos carros abertos. Este último caso ainda é pior, pois se assemelha aos safáres na África, mas com pessoas carentes no lugar dos animais, o que nos faz refletir se os possíveis (e, aliás, questionáveis) impactos econômicos positivos justificam tal derrespeito e constrangimento.

⁶ Um ponto precisa ser observado nessa reportagem. O título da matéria é: "Setor hoteleiro se expande rumo à Zona Norte carioca". Já o subtítulo da matéria diz assim: "Longe de cartões-postais badalados, ao menos oito hotéis surgirão no subúrbio até 2016". Enquanto o título se refere aos oito hotéis que chegarão à Zona Norte, o subtítulo trata a mesma como subúrbio, generalizando. Isso nos faz lembrar do Capítulo 3, onde vimos como a mídia se refere à Zona Norte como sinônimo de subúrbio, mesmo os bairros da região da Tijuca. Neste caso aqui, foi o bairro do Maracanã a ser contemplado com título de suburbano, já que também é citado na reportagem por receber dois hotéis.

Esses são exemplos de como a questão da segurança na AP 3 tem melhorado e já vem recebendo uma melhor abordagem pela mídia, o que contribui para a atração de novos investimentos imobiliários no bairro. O perigo é que esse novo ciclo econômico produza a expulsão dos moradores mais pobres por causa da valorização excessiva que certos bairros da região já estão sofrendo.

5.2

Transportes e sistema viário

Quando o assunto é transporte, não se pode negar que a AP 3 é a região mais bem servida, possuindo todos os meios existentes na cidade (ônibus, trens, metro, barcas, taxis e vans). Claro que o fato de tê-los não quer dizer eficiência, mas a estrutura já existe e depende apenas de uma ação governamental para melhorá-la, integrando a AP 3 de forma adequada ao resto da cidade e permitindo que seus moradores possam se deslocar para qualquer outro ponto com segurança e em curto espaço de tempo.

O sistema de transportes públicos rodoviários é operado na AP 3 por meio de ônibus municipais e intermunicipais, vans e táxis. Existem ônibus municipais provenientes das zonas norte, sul e oeste da cidade que fazem ponto final na região e aqueles que partem do Centro e cruzam a AP 3 para se dirigir à Baixada Fluminense e à Zona Oeste. As principais vias de escoamento e conexão com outras regiões são a Linha Vermelha, Linha Amarela, Av. Brasil, Leopoldo Bulhões, Av. Pastor Martin Luther King e Av. Dom Hélder Câmara.

Essas principais vias, em conjunto com outras internas, formam nos horários de pico grandes congestionamentos, causando ao deslocamento pendular um transtorno para os moradores e visitantes. As alternativas de transporte de massa, como os trens e metrô, trafegam no mesmo horário sobrecarregadas de passageiros, não sendo em muitos casos boas alternativas para a população.

Para moradores, a Av. Brasil seria uma vantagem, pois o deslocamento até o centro da cidade, seja de carro ou de ônibus, pode ser feito em menos de meia hora, obviamente com o trânsito livre. Porém, a realidade de congestionamentos

na via acaba transformando uma viagem curta em um grande transtorno, consumindo um tempo demasiadamente alto nos deslocamentos nos horários de pico.



Figura 28 - Construção da Avenida Brasil na altura da Fiocruz. Fonte: Arquivo Fiocruz.



Figura 29 - Engarrafamento na Av. Brasil nos horário de pico. Fonte: <http://extra.globo.com>

O sistema de trens da Supervia é bastante presente fisicamente na região, embora esta presença não se traduza em excelência do serviço prestado. Os trens trafegam em intervalos que variam entre 12 e 40 minutos, atendendo as zonas norte e oeste do Rio de Janeiro e as cidades vizinhas da Baixada Fluminense. A frota em geral é antiga em sua maioria e sofre com lotação nos horários de pico.

A Linha 2 do Metrô trafega pela AP 3 com intervalos de 5 minutos nos horários de pico e ligam a Zona Sul da cidade (Botafogo) à Pavuna, passando pelo Centro, dependendo do dia e horário, quando então vai da Pavuna até o Estácio. Nos horários de pico, apresenta lotação insuportável, sendo alvo de críticas de seus usuários, especialmente nos momentos de integração com a Linha 1, em que ocorre a junção de passageiros de saturadas composições em um único trem.



Figura 30 - Estação da Supervia lotada de passageiros. Fonte: <http://extra.globo.com>



Figura 31 - Tentativa de embarque e desembarque na Linha 2 do Metrô. Fonte: <http://oglobo.globo.com>

Uma otimização desses meios de transporte, com melhorias dos trens, metrô, melhor integração com o sistema de ônibus e a introdução de corredores de alta capacidade seria fundamental para que toda essa imensa área possa melhorar a visibilidade atual e apresentar um dinamismo econômico e qualidade de vida ascendente. Com isso, os deslocamentos internos e a permeabilidade dos bairros passariam a ser facilitados, assim como sua articulação com os bairros de outras regiões adjacentes, como as AP 1, 2.2, 5 e Baixada Fluminense.

O transporte é uma atividade necessária à sociedade e produz uma grande variedade de benefícios, possibilitando a circulação das pessoas e das mercadorias utilizadas por elas e, por consequência, a realização das atividades sociais e econômicas desejadas. No entanto, este transporte implica em alguns efeitos, aos quais chamamos de impactos. (Vasconcellos, 2006, p. 11). Sob esse aspecto, o transporte coletivo torna-se de suma importância para o processo de gerenciamento da cidade. Um modelo adequado permite reduzir congestionamentos, emissão de poluentes, reduzir acidentes de trânsito, bem como proporcionar uma significativa melhoria na qualidade de vida de seus cidadãos (LOMBARDO, CARDOSO e SOBREIRA, p.3).

Os interesses do mercado imobiliário e de serviços estão diretamente relacionados com esse fator, pois não é razoável acreditar que alguém se disponha a morar em uma localidade, ainda desprovida de grandes atrativos, sem que suas necessidades de deslocamentos sejam supridas com eficiência. O Plano Diretor estabeleceu diretrizes para que a atual situação seja melhorada, fortalecendo essa nova direção de crescimento da cidade:

Promover melhorias nas condições de mobilidade, mediante: remanejamento de terminais e racionalização do serviço de ônibus; melhoria da rede viária e de transportes; estabelecer plano de prioridades para implantação dos projetos de alinhamento das principais vias de ligação do Centro com os bairros da Zona Norte; criação de linhas de transporte integrado nos bairros servidos pelo sistema metroviário; alargamento e melhorias no complexo viário nos arredores das estações e dos corredores lindeiros à linha férrea; provimento dos terminais rodoviários, viadutos, ciclofaixas, bicicletários e edifícios-garagem, fortalecendo as centralidades regionais; melhoria das condições físicas dos terminais municipais especialmente as condições de integração dos terminais ferroviário, metroviário e rodoviário; melhoria das condições de segurança das passagens sob as linhas férreas; instalação de sinalização semafórica e gráfica, horizontal e vertical nas principais vias; implantação da Via Light, trecho Estrada Rio do Pau-Avenida Brasil-Madureira; implantação do Corredor de Transportes T5⁷.

Recentemente, em função dos jogos olímpicos que ocorrerão na cidade, um importante projeto de transporte público previsto no Plano Diretor já está sendo viabilizado e cortará grande parte da AP 3, mais especificamente os bairros das AP 3.1 e AP 3.3. Trata-se de um dos vários corredores de ônibus articulado que a prefeitura está construindo ou estudando a sua implantação: a transcarioca. Além do benefício direto que um meio de transporte eficiente traz para os locais onde circula, há também uma reestruturação urbana e nova visibilidade a ser dada aos locais por onde passa. Essa nova opção de transporte de massa pretende melhorar a mobilidade urbana das áreas abrangidas.

Integrado com outros meios (metrô, trem, ônibus e ciclovias), a Transcarioca deverá atender a mais de 400 mil passageiros por dia, interligando a Barra da Tijuca ao aeroporto internacional. Com 39 Km de extensão, é esperado que tenha um impacto urbano na AP 3 suficiente para gerar grande visibilidade e atrair bons empreendimentos. A região terá um de seus problemas, o de transporte de qualidade, parcialmente sanado.

⁷ Lei Complementar 111 de 2011 - Plano Diretor.

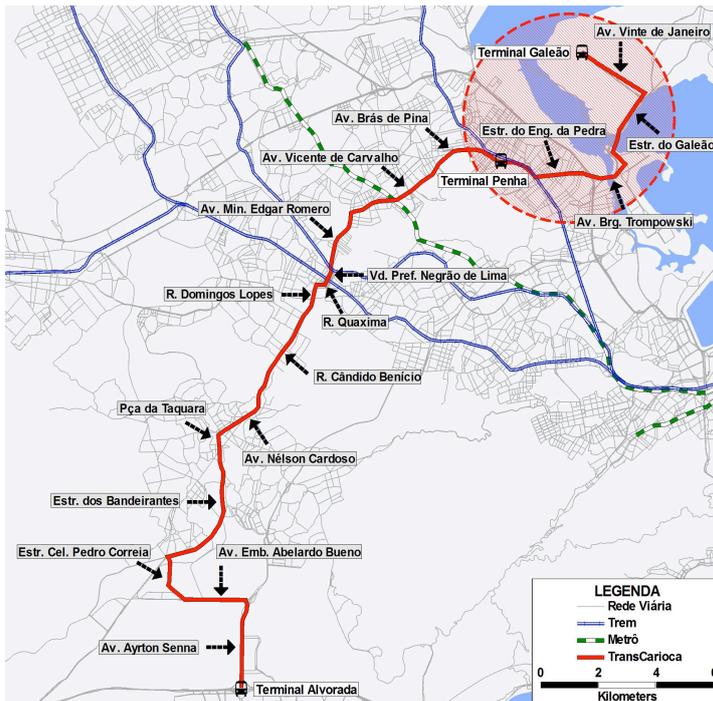


Figura 32 - Traçado da Transcarioca. Fonte: <http://www.plataformabndes.org.br>

Além da Transcarioca, há também a Transbrasil a ser instalada na AP 3. Será o quarto corredor para BRTs (Bus Rapid Transit) a ser construído pela Prefeitura do Rio até os Jogos Olímpicos 2016. A via, que mudará a configuração de transporte público atual, ligará o Aeroporto Santos Dumont a Deodoro, na Zona Oeste da cidade passando pela AP 3 através Avenida Brasil, com faixas exclusivas para ônibus. A Transbrasil fará integração com a Transcarioca (na entrada da Ilha do Governador) e com a Transolímpica (em Deodoro).

Esses novos sistemas de transporte, somados aos já existentes, formarão uma malha viária na AP 3 com impactos de grandes proporções, melhorando a integração de seus bairros com toda a cidade.

Uma ressalva precisa ser feita sobre esse novo modelo de transporte. A Transoeste, projeto de via similar à Transcarioca, que já está circulando entre as AP 4 e AP 5 e que se provoca grandes impactos nos bairros abrangidos. Se de um lado é positivo e necessário ter um meio eficiente de transporte na Zona Oeste, pode também, por outro lado, provocar um aumento demográfico com consequente urbanização de novas áreas sem infraestrutura, continuando a dispersão da cidade em detrimento da AP 3.

No município carioca, tal diminuição de densidade é consequente tanto ao estímulo de ocupação a oeste, seja em áreas pobres, seja em áreas médias e ricas, quanto à degradação ambiental e urbanística que sofre a região suburbana, outrora o núcleo industrial da cidade. Nos próximos anos, essa tendência tenderá a se fortalecer, por conta da construção da chamada Transoeste, estrada associada a BRT que está sendo implantada em região semi-rural de Guaratiba, com o que provavelmente serão atraídas novas ocupações nos próximos anos (MAGALHÃES et al, 2012, p. 80).

Essa situação pode ser sanada caso as diretrizes do Plano Diretor sejam respeitadas, já que o mesmo previu que o desenvolvimento das AP 4 e 5 sejam mais restritivos, conforme vimos no Capítulo 4.

5.3

Lazer

A questão do lazer passou a ser um dos pontos mais deficientes na AP 3, seja ele público ou privado, precisando os moradores buscar outras regiões para suprir essa necessidade. É comum ver deslocamentos para a Zona Sul da cidade e Barra da Tijuca, em busca de shows, peças de teatro, restaurantes de melhor qualidade, cinemas, praias e parques ecológicos. Isso faz com que as grandes vias (Brasil e Linha Amarela) e a Linha 2 do Metro tenham grande fluxo de veículos e passageiros mesmo durante os fins de semana. Não que a região não ofereça essas opções, mas muitas vezes não conseguem atingir todo o público de moradores.

Sem opções de lazer, uma localidade perde uma das suas funções sociais imprescindível à sua habitabilidade. A maior parte da AP 3 parece um local dormitório, onde os moradores apenas a utilizam como habitação, praticamente desprovidos das necessidades básicas que completam o bem estar do cidadão.

Urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade, entendido como espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação e recreação” (MEIRELLES, 2008, p.379).

O passado da AP 3 traz uma situação de lazer um pouco diferente, com opções mais acessíveis à população e um ambiente mais propício à vida de bairro e convívio social entre os moradores. Muito se perdeu daquele clima interiorano, com pessoas sentadas nas calçadas no final da tarde e crianças brincando nas ruas, sendo pouco comum atualmente. Os cinemas de rua, uma das poucas opções de entretenimento da região, foram todos fechados e não há grandes expectativas de retorno desse quadro. A vida noturna é reprimida em função da necessidade de grandes deslocamentos e exposição à violência urbana. Nas áreas públicas, a má conservação ou falta de segurança necessária aos usuários acaba afastando frequentadores em busca de um ambiente gratuito de lazer.

Abaixo temos fotos de antigos cinemas da AP 3, que não mais atendem à sua população ou deram lugar a outro tipo de atividade. Obviamente, com relação aos cinemas de rua, esse fenômeno não é específico da AP 3, mas sim de toda a cidade, apesar de ainda haver alguns cinemas em regiões mais nobres. Porém, em se tratando de uma área carente de outras boas opções, o impacto sobre a vida das pessoas que lá residem foi muito maior.



Figura 33 - Cine Bruni Méier em 08.04.1989. Fonte: Agência O Globo



Figura 34 - Igreja no lugar do antigo Bruni Méier. Fonte: Google.



Figura 35 - Cinema de Olaria na década de 80. Fonte: <http://fotolog.terra.com.br>



Figura 36 - Cinema de Olaria abandonado. Fonte: <http://turmadeolaria.blogspot.com.br>

A famosa praia de Ramos, que chegava a receber muitos banhistas nos finais de semana, foi castigada pela poluição da Baía de Guanabara e passou a condição de 100% dos dias do ano imprópria para banho. Além da falta de balneabilidade, a área hoje está cercada de favelas. Diante da inviabilidade de se reverter a situação de poluição, a praia recebeu uma polêmica obra de revitalização no então governo estadual de Antony Garotinho, o Piscinão de Ramos, com equipamentos de lazer agregados, atingindo as classes mais baixas da região e municípios vizinhos.



Figura 37 - Praia de Ramos em 1957, própria para banho. Fonte: www.sobrasa.org

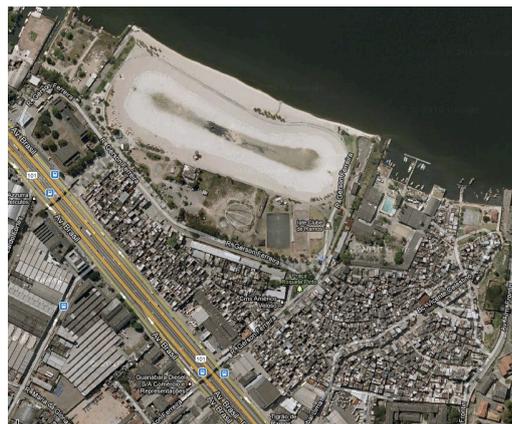


Figura 38 - Piscinão de Ramos hoje. Fonte: Google

O lazer público hoje é basicamente proporcionado por praças e algumas ruas que são autorizadas pela prefeitura da cidade a serem fechadas aos domingos e

feriados, em horário estabelecido, para lazer dos moradores locais, já que existe uma carência de grandes áreas dotadas de estrutura de lazer, como parques públicos por exemplo. A busca por melhores opções passou a ser feita nos grandes shopping centers da região, com destaque para o Norte Shopping, Nova América e Carioca Shopping, porém estão muito concentradas e acabam não atingindo a toda a população, que necessita muitas vezes de grandes deslocamentos para acessar essas opções.

Esses equipamentos privados ficam restritos às classes média e alta e não suprem a necessidade de áreas livres, verdes e gratuitas. Dos 20 parques urbanos cariocas, apenas dois estão localizados na AP3, isso já considerando o recém criado Parque Madureira. Essa distribuição é desproporcional. O primeiro foi o Parque Ari Barroso, na Penha Circular, criado em 1964 e ocupando uma área de cerca de 50.000 m² próximo à linha férrea. Foi concebido como um bosque, com cascatas e lagos, aproveitando a topografia existente em um terreno originalmente de vegetação esparsa e rarefeita. Porém, sua proximidade com favelas acabou afastando frequentadores com medo da violência no entorno e no interior do próprio parque.



Figura 39 - Vista aérea do Parque Ari Barroso. Fonte: Google

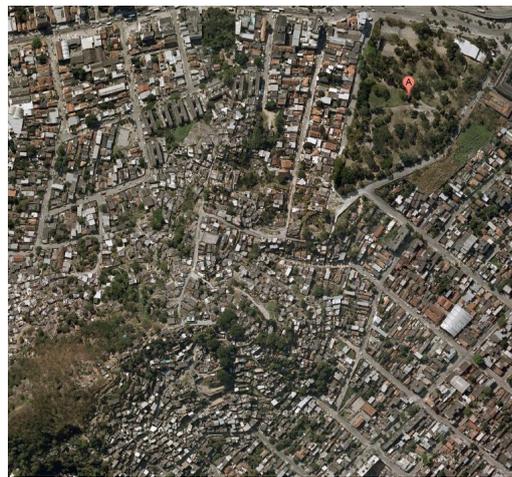


Figura 40 - Proximidade do Parque Ari Barroso com uma favela. Fonte: Google

A questão do lazer pode ser dividida em dois segmentos: público e privado. Quando o assunto é lazer privado, temos que destacar os grandes centros de compras e entretenimento instalados na AP 3. Eles suprem de certa forma as

carência de áreas de lazer no interior dos bairros e trazem para a população local aquilo que elas procuravam em outras áreas da cidade, como bons restaurantes, peças de teatro, cinemas, etc. Funcionam como uma espécie de centralidade capaz de atrair não só novos moradores para o entorno, mas também toda uma população flutuante de diversas outras regiões em busca de determinados serviços que muitas vezes só conseguiriam nas áreas mais nobres.



Figura 41 - Pátio Norte Shopping. Fonte: <http://www.norteshopping.com.br>



Figura 42 - Rua do Rio no Nova América, com bares e restaurantes. Fonte: <http://www.riocomela.com.br>

As fotos acima são dos principais shopping centers da AP 3. Empreendimentos desse tipo são capazes de fixar as pessoas nos seus horários livres e reduzir a dependência por localidades mais afastadas, especialmente Barra da Tijuca e Zona Sul. Possuem cinemas, teatro, parques de diversão, restaurantes, bares, áreas abertas que aglomeram pessoas, enfim, muitos atrativos que antes a região não possuía.

O Parque Madureira é um exemplo das melhorias que vem sendo observadas na AP 3, atraindo pessoas em busca de lazer ao ar livre e gratuito, sendo uma das maiores intervenções urbanísticas vistas em toda a cidade. Trata-se de um parque de 103,5 mil metros quadrados, inaugurado em 23 de Junho de 2012, situado no bairro de Madureira e se estendendo a bairros vizinhos. É o terceiro maior parque da cidade, somente menor que o Parque do Flamengo e a Quinta da Boa Vista, nessa ordem.

Parque foi construído em um antigo terreno da Light anteriormente ocupado por 900 famílias em uma favela, que foram removidas para a realização do

projeto. Situado nos fundos do Madureira Shopping, possui uma ampla estrutura de lazer, onde contempla quadras para a prática de esportes tradicionais do subúrbio, como bocha e skate, além de ciclovias, bosques e riacho. Há também um equipamento conhecido como Praça do Conhecimento, uma *lan house* pública e a Praça do Samba, que possui um formato circular com os símbolos de duas das maiores escolas de samba tradicionais do carnaval carioca e localizadas no bairro: Império Serrano e Portela. A prefeitura do Rio já tem planos para uma futura ampliação do parque, passando do seu atual 1,5 quilômetro de extensão e incorporando uma faixa territorial de 3,5 quilômetros, passando a somar 450 mil metros quadrados.

Em visita realizada no dia 28/07/2012, é possível constatar o efeito social do parque sobre os moradores da região. O movimento de pessoas era intenso, especialmente crianças e jovens utilizando as diversas opções de lazer existentes. Como a visita se realizou em época de campanha eleitoral, em que muitos cartazes estavam fixados nas fachadas das residências, percebeu-se a predominância da propaganda do já reeleito prefeito da cidade, Sr. Eduardo Paes, nas casas no entorno do parque. As crianças, que antes não tinham opções de lazer, hoje se divertem em um dos equipamentos disponíveis no parque, uma espécie de praia artificial, com cascata e areia:



Figura 43 - Vista aérea do Parque Madureira em obras. Fonte: <http://amadavi.blogspot.com.br>



Figura 44 - Equipamento de lazer no Parque Madureira. Fonte: arquivo pessoal

Podemos ver que a questão do lazer, apesar de ainda não atingir de forma mais homogênea a região, vem se expandindo tanto nos empreendimentos públicos quanto privados. De um lado, o lazer público, ao ar livre, com a criação de espaços abertos que atraem pessoas em busca de recreação e relaxamento, o caso do Parque Madureira. De outro, o entretenimento de qualidade, tanto público quanto privado, suprimindo a necessidade dos moradores de todas as classes e diminuindo os deslocamentos para outras regiões da cidade, lembrando que, paralelamente às opções privadas de entretenimento, existem as lonas culturais⁸ com shows e eventos para a população mais carente.

Há expectativas de mais melhorias nesse setor. Analisando o dispositivo do plano diretor que trata do assunto especificamente para a AP 3, vemos que tem por objetivo fomentar o lazer e atividades culturais tanto em espaços públicos como em privados. Interessante notar que uma das diretrizes já foi implementada, que é o Parque Madureira.

2 - Promover a criação de áreas verdes, espaços para recreação, esporte, lazer e atividades culturais, mediante as seguintes iniciativas: estímulo à criação de espaços públicos e privados para atividades culturais e recreativas; estabelecimento de critérios para preservação do patrimônio cultural; (...) criação de vilas olímpicas em comunidades carentes; implantação do Parque de Madureira, na área remanescente da compactação das linhas de transmissão da Light, com melhoria da infraestrutura de transportes, habitação, qualificação do comércio informal e incentivo a investimentos imobiliários;⁹

5.4

Mercado Imobiliário

Apesar de não ter tido uma ocupação predominantemente nobre como os bairros da hoje chamada AP 2, o antigo subúrbio do Rio era um lugar com certa

⁸ As lonas culturais foram criadas em 1993 com o compromisso de oferecer espetáculos de música, teatro, dança e poesia, além de cursos, oficinas e palestras gratuitas e a preços populares para crianças, jovens, adultos e idosos. Funcionam também como espaço de socialização e integração das diferentes comunidades, que participam diretamente da gestão do equipamento, através de seus representantes, com o apoio da Secretaria Municipal de Cultura. Estão presentes em Anchieta, Maré, Guadalupe, Ilha do Governador e Vista Alegre. Fonte: Secretaria Municipal de Cultura do Rio de Janeiro.

⁹ Dispositivo retirado do Anexo III - Diretrizes por Macrozona de Ocupação - Zona Incentivada, da Lei Complementar 111/11 - Plano Diretor do Rio.

qualidade de vida, onde muitas áreas foram ocupadas por uma classe média, que construiu casas confortáveis e imponentes em bairros até então agradáveis e pacatos. Eram pequenos “oásis” dentro de uma região que, no geral, era muito estigmatizada, como exemplo os bairros de Higienópolis e Maria da Graça, entre outros.

As foto abaixo é de uma típica rua de Maria da Graça, com casas de classe média, lineares e duplex, ajardinadas, bem cuidadas e em ruas tranquilas e arborizadas. E a outra a sua proximidade com a histórica favela de Jacarezinho. Cabe ressaltar que o problema não é a presença em si da favela, que provavelmente é tão antiga quanto o bairro de Maria da Graça, mas sim a falta de segurança nas imediações.



Figura 45 - Rua em Maria da Graça -
Fonte: Google



Figura 46 - Favela do Jacarezinho
adjacente a Maria da Graça. Fonte:
Google

Se, de um lado, esses dois bairros, Maria da Graça e Higienópolis, perderam o interesse das famílias de classe média da região, de outro, Méier e Vila da Penha passaram a ser os grandes fomentadores do mercado imobiliário da AP 3. São bairros com alto IDH (índice de desenvolvimento humano) e renda per capita, superiores até mesmo que alguns bairros da Zona Sul, como Glória e Catete. Esses bairros formam com a vizinhança novos contrastes sociais. Como exemplo contemporâneo, Vila da Penha e Cordovil são bairros próximos, porém com um abismo social muito grande como vemos nas imagens abaixo:

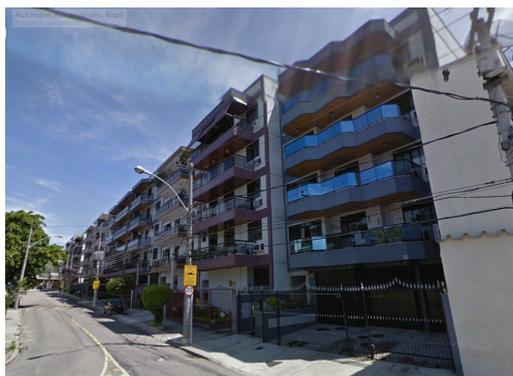


Figura 47 - Rua na Vila da Penha. Fonte: Google

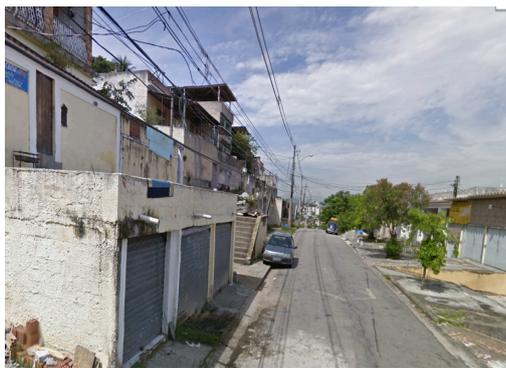


Figura 48 - Rua em Cordovil. Fonte: Google

Percebemos nitidamente pelas fotos acima os contrastes existentes pela AP 3. Mas, sob o ponto de vista de aproveitamento dessas áreas, o que deve ser observado não é simplesmente achar que existem ricos e pobres na região, e sim que existem pessoas com poder aquisitivo dispostas a investir e permanecer na AP 3, existindo demanda por bons imóveis. Os moradores, em geral, preferem permanecer na região, porém se veem obrigados e procurar outros bairros em função de facilidades de serviços e transporte público.

A saturação das áreas mais atrativas da cidade, como a Zona Sul e Grande Tijuca, e a indisposição de muitos moradores em morar nos bairros nobres da Zona Oeste, como Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e algumas áreas de Jacarepaguá, em função da dificuldade de deslocamento, abriu um caminho para que novas alternativas sejam criadas em outras localidades da cidade. Obviamente não há qualquer pretensão em se achar que a AP 3, depois de tudo que vimos, passará de uma hora pra outra a atrair moradores de classe média a alta, mas um início parece estar ocorrendo.

Segundo dados da Prefeitura do Rio, já é possível notar uma mudança na direção dos investimentos. A região já está em segundo lugar no ranking de licenciamentos para construção de imóveis na cidade, especialmente após a implantação do programa do governo federal Minha Casa Minha Vida. A AP 3 hoje supera a AP 4 em licenciamentos, o que parecia impensável há alguns anos atrás. Já a Barra da Tijuca, que costumava ser campeã em licenciamentos, passou a ocupar o terceiro lugar, o que indica uma mudança no foco dos investidores. Apesar dessa melhora, temos que destacar que a AP 5 lidera hoje esse

crescimento, o que é preocupante do ponto de vista de aproveitamento das áreas mais antigas e melhor estruturadas.¹⁰

Mesmo com todos os problemas que a AP 3 apresenta, existem dois bairros, ou melhor, regiões, que já atraem parcela da classe média carioca: Vila da Penha, Méier e seus respectivos arredores: uma no chamado subúrbio da Central e outra no chamado subúrbio da Leopoldina, respectivamente. Esses bairros, diferentemente do que predomina na AP 3, apresentam bom IDH e têm recebido grandes investimentos imobiliários, não apenas fixando seus moradores mais tradicionais, mas também atraindo os moradores dos bairros vizinhos, que veem essas localidades como objetivo de investimento e moradia.

O gráfico abaixo foi retirado do maior site de classificados online existente, o Zap Imóveis¹¹. Percebe-se que os dois bairros possuem valores de metro quadrado bem próximos, sendo o Méier um pouco superior, em função de ser um local tradicionalmente com melhores ofertas de serviços e mais próximo do centro da cidade e da AP 2.2 (Grande Tijuca). Esses dois bairros vinham com uma tendência de empate até 2009 e, a partir daí, o Méier passou a superar a Vila da Penha, cuja mudança pode estar associado ao fator UPP, que permitiu a recuperação de valor de muitos bairros da cidade.

¹⁰ Dados retirados de matéria publicada no site da Prefeitura do Rio, mais especificamente no campo referente à Secretaria Municipal de Urbanismo, em matéria publicada em 29/04/2011, com o seguinte título: “Licenças para construção mostram para onde caminha o mercado imobiliário”. Disponível em: www.rio.rj.gov.br/web/smu/

¹¹ O chamado índice econômico FIPEZAP (uma associação entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis, dos jornais "O Estado de S. Paulo" e "O Globo") é calculado com base nos anúncios publicados nesse site. Apesar da credibilidade que é dada ao índice, considero uma ferramenta de especulação imobiliária, pois os preços ofertados não representam, necessariamente, os de venda final.

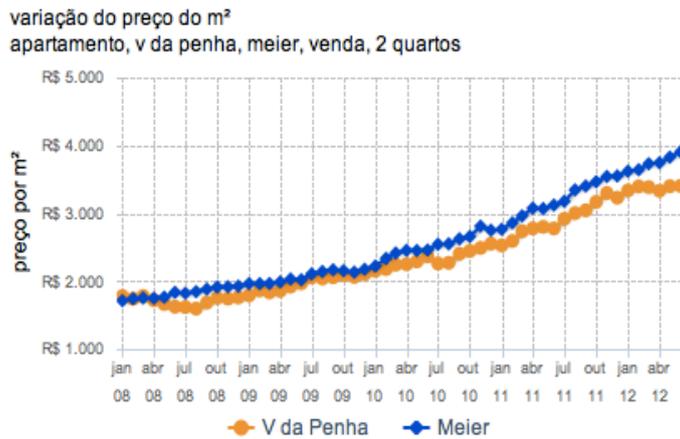


Figura 49 - Comparativo de mercado entre Vila da Penha e Méier. Fonte: Zap Imóveis.



Figura 50 - Condomínio Pátio Carioca na Vila da Penha. Fonte: <http://www.br.brookfield.com>

Figura 51 - Lançamento de alto padrão no Méier. Fonte: www.farinelliwebimoveis.com

A foto acima mostra um exemplo de empreendimento imobiliário na Vila da Penha. Muitos são dotados de infraestrutura e lazer como as dos condomínios da Barra da Tijuca. Interessante notar que a atração do mercado imobiliário na Vila da Penha acontece alheia a qualquer tipo de empreendimento incentivador, ao contrário do que ocorre no entorno do Norte Shopping, por exemplo. Isso resulta do fato de que muitos moradores do bairro e arredores, com poder aquisitivo mais

elevado, negam-se a deixar a região e procuram na Vila da Penha uma opção de moradia com qualidade de vida.

Esse é um ponto que precisa ser destacado. Com atrativos, grande parte dos moradores da AP 3 preferem permanecer na região, mas muitas vezes a deixam por falta de opção de morar em um lugar agradável e com serviços de qualidade e, principalmente, pela falta de um sistema de transporte que reduza os deslocamento até as áreas centrais da cidade. Uma forma de entender como esses bairros são valorizados e atrativos é a comparação desses bairros, Méier e Vila da Penha, com a Tijuca, bairro mais elitizado e tradicional da Zona Norte. Os três locais vinham com uma tendência de paridade durante muito tempo, havendo seu distanciamento após a instalação das UPPs, que recuperaram consideravelmente o valor dos imóveis na Tijuca.

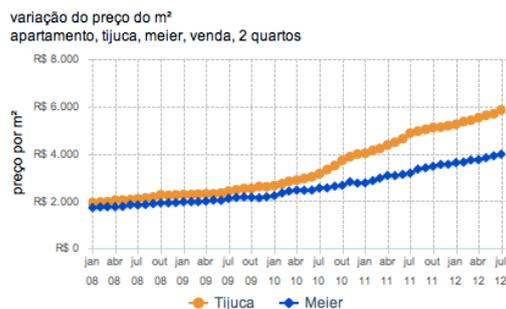


Figura 52 - Comparativo de mercado entre Méier e Tijuca. Fonte: Zap Imóveis

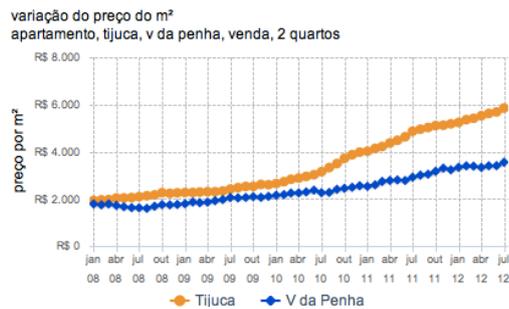


Figura 53 - Comparativo de mercado entre Vila da Penha e Tijuca. Fonte: Zap Imóveis

Apesar de já se apresentarem com vocação residencial independentemente de novos incentivos quem venham a ocorrer na AP 3, esses bairros não podem ter um crescimento desordenado, precisam de controles urbanísticos do impacto dessa verticalização sobre a vizinhança. É permitida a construção de edifícios muito altos sobre um território que aparentemente não apresenta estrutura urbana adequada para suportá-los, fazendo com que o desenvolvimento seja responsável pela criação de aglomerados urbanos caóticos.

Dois dos principais fatores de fomento do mercado imobiliário da AP 3 foram, e continuam sendo, dois grandes centros de compras e entretenimento privados, que foram capazes de transformar as regiões em que se inserem. O maior shopping da AP 3, o Norte Shopping, apostou há anos atrás na região e hoje

não só é um dos mais rentáveis shoppings de toda a cidade, como também foi o grande fomentador do aquecido mercado imobiliário de seu entorno. Construtoras tradicionais, que antes apenas lançavam empreendimentos na Zona Sul e Barra da Tijuca, direcionaram seu foco para AP 3, o que era impensável há alguns anos.

Esse shopping talvez seja o maior exemplo de como um investimento, no caso privado, é capaz de revitalizar toda uma região. Quando ali instalado, área era desprovida de qualquer interesse imobiliário. Após a instalação do shopping, passou a ser uma das regiões que mais atraem investimentos privados e um dos metros quadrados mais caros da Zona Norte carioca, abrigando grandes condomínios residenciais e modernos empreendimentos comerciais.

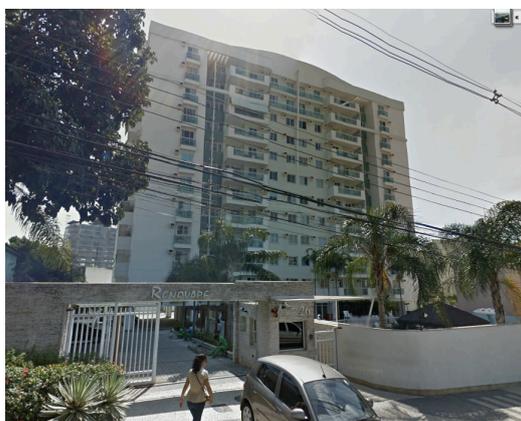


Figura 54 - Condomínio de classe média nas imediações do Norte Shopping. Fonte: Google



Figura 55 - Contraste do empreendimento com as moradias simples na mesma rua. Fonte: Google

O outro grande equipamento fomentador do mercado é o Shopping Nova América, segundo maior complexo de compras da região, que está passando por uma reformulação e receberá um grande empreendimento comercial e até mesmo um hotel, o que seria impensável há alguns anos. O shopping está interligado ao Metrô e à Linha Amarela, além de fácil acesso à Avenida Brasil. Um hotel em plena AP 3 seria impensável até alguns anos atrás, mas hoje vemos como as transformações vêm ocorrendo. Em seu entorno, já surgem empreendimentos residenciais de grande porte, voltados para a classe média e com estrutura de lazer inseridas.

Um caso recente e que pode trazer ao mercado uma nova área a ser revitalizada é a alteração de gabarito do bairro do bairro da Penha. O objetivo

seria possibilitar a atração de investimentos imobiliários e a revitalização do bairro, que praticamente parou no tempo. Apesar de sua localização estratégica, com facilidades de entrada e saída pelas principais vias da cidade e proximidade com o Aeroporto Internacional do Rio, o bairro não tem recebido grandes investimentos imobiliários, apenas raras construções isoladas de três andares.

O seu vizinho, Vila da Penha, apesar da localização mais desfavorável, permite maior gabarito das construções e recebe alguns dos principais empreendimentos de toda a AP3. Espera-se que, com a alteração ocorrida no PEU da Penha e com a chegada da Transcarioca, o bairro e arredores ganhem uma nova dinâmica e se transformem em novos focos de investimentos para a classe média, num processo similar ao que ocorreu no bairro de São Cristóvão, dispersando os investimentos naquela região até então estagnada, lembrando que essas mudanças também atingirão bairros como Brás de Pina, Penha Circular Olaria e Ramos, todos naquelas imediações.

Existe uma grande e bem localizada área na Penha, onde funcionava o antigo Curtume Carioca, desativado no início da década de 80, deixando até hoje terrenos vazios, contribuindo para a degradação do bairro. Alguns de seus grandes terrenos já foram utilizados, um como Igreja e outro como um supermercado, mas o maior deles ainda não teve um novo fim, apesar de já ter sido adquirido por uma construtora para lançar um empreendimento residencial. Essa alteração de gabarito gerou polêmica por coincidir com os interesses da construtora que comprou essa área do Curtume e também por se questionar se a revitalização de um bairro requer necessariamente um aumento de gabarito, provocando uma verticalização talvez desnecessária.



Figura 56 - Um dos raros empreendimentos para classe média na Penha. Fonte: Google



Figura 57 - Grande terreno do antigo Curtume Carioca. Fonte: Google

Outra localidade alternativa que passou a ter uma melhor visibilidade e que se tornará mais uma vertente de crescimento é o bairro de Madureira e seus arredores. Com a implantação do Parque Madureira, a revitalização da área ganhou um ponto de partida e já promoveu uma nova dinâmica no bairro. A tendência é que novos empreendimentos imobiliários sejam lançados e transformem aquela região em um novo nicho do mercado. A construção do parque e a Transcarioca que também passará nas proximidades serão um grande impulsionador do desenvolvimento e revitalização do bairro, que até então era mais conhecido pelo seu farto comércio e desordem urbana, desprovido de áreas verdes e bons equipamentos de lazer.

Há grandes perspectivas de ampliação dessa vocação residencial para na AP 3, dessa vez proporcionado pelo principal instrumento legal de crescimento da cidade, seu plano diretor, que determinou que o adensamento populacional da AP 3 é um dos vetores de crescimento da cidade:

A ocupação urbana no Município se orientará segundo os seguintes vetores de crescimento:

I - pelo adensamento da população e das construções na Macrozona de Ocupação Incentivada, preferencialmente nas vias estruturadoras da Zona Norte, da Leopoldina e de Jacarepaguá; .

III - pela ocupação de vazios urbanos nas Macrozonas de Ocupação Incentivada e Ocupação Assistida, especialmente na faixa de território

compreendida pela Av. Brasil e o leito da estrada de ferro, na Zona Oeste, e a Zona Portuária¹²;

Essa diretriz pretende fomentar o mercado imobiliário e ampliar a vocação residencial hoje muito concentrada em poucos bairros de classe média. Esse uso residencial precisa ser incentivado e fomentado, como forma de atrair novos moradores e proporcionar a permanência dos já residentes, de diferentes faixas de renda.

Vale ressaltar que verticalizar não quer dizer incentivar a construção de espigões nos bairros da AP 3. É necessário entender que se trata de uma região muito antiga e com ruas estreitas, que não suportariam um impacto de verticalização agressivo, causando um aumento do fluxo de veículos nessas vias e um colapso no trânsito da região. É necessário que haja um estudo de impacto viário e ser analisada a melhor forma de transformação desses bairros, com normas de gabarito, afastamentos e índices de aproveitamento de terrenos. O fato de ainda ser horizontal deve ser visto como uma vantagem e oportunidade de termos bairros verticalizados, porém muito bem planejados e direcionados.

5.5

Oportunidades para classes baixas

Paralelamente às medidas de incentivo ao adensamento, com melhoria das condições urbanas e consequente atração de empreendimentos para a classe média, existe grandes possibilidades para assentamento de classes mais baixas, aproveitando seus vazios urbanos e sua localização estratégica dentro da cidade. Não podemos esquecer que na AP 3 há uma representação significativa de população de baixa renda, que precisa de assistência para que não sejam, de certa forma, forçadas pelo desenvolvimento a se deslocar para outras áreas, formando um ciclo vicioso de expulsão da população da cidade. O Plano previu investimentos em habitação social em toda macrozona incentivada, onde se insere a AP 3:

¹² (Artigo 33, inciso I da Lei Complementar 111/2011-Plano Diretor)

Para viabilizar soluções habitacionais de interesse social, o Município poderá adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura mediante a declaração de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, desde que sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local¹³.

Priorizar o investimento na melhoria geral do ambiente urbano e das condições de ocupação, mediante reforço e ampliação de programas e iniciativas, tais como: definição de Áreas de Especial Interesse Social ¹⁴.

As zonas especiais de interesse social são aquelas onde as circunstâncias de fato autorizam ou determinam um tratamento diferenciado, mais simples, menos elitista, dos índices urbanísticos, de maneira a assegurar o direito à moradia (Dallari, 2006). Embora a destinação de área ou zona da cidade para fins de Habitação de Interesse Social não tenha o condão de modificar a titularidade da área gravada, a afetação de uma área ociosa nessa categoria de AEIS, ao retirar essa área do mercado para outros usos, tende a implicar na diminuição do seu preço, e conseqüentemente, na ampliação do acesso legal à terra urbanizada para estratos da população historicamente excluídos (SAULE JUNIOR, 2006).

Pelo exposto acima, vemos que uma ação estatal pode controlar o uso do solo e impedir, de certa forma, que o mesmo seja utilizado com fins especulativos e impedindo o acesso das classes mais baixas à moradia barata e bem localizada. Esses investimentos servem não apenas para os atuais moradores de classe baixa da AP 3, mas sim para toda a população carente da cidade, que necessita de moradia acessível e conectada aos sistemas de transporte de massa e que esteja mais próxima de seus locais de trabalho. Localidades ao longo da Avenida Brasil, da Supervia e da linha 2 do Metro Rio seriam os locais mais viáveis para esses

¹³ Art 205 da Lei Complementar 111/11 - Plano Diretor.

¹⁴ Anexo III - Diretrizes para a Macrozona de Ocupação Incentivada, item 1. Conforme reza o Art 205, § 1o, incisos I e II, as AISP podem ser de dois tipos: AEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social para promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS; AEIS 2 - áreas com predominância de terrenos ou edificações vazios, subutilizados ou não utilizados, situados em áreas dotadas de infra estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza para promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social – HIS e melhorar as condições habitacionais da população moradora, de acordo com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

empreendimentos, ocupando espaços ociosos próximos a esses eixos de transporte, reduzindo o processo de favelização não só da AP 3, mas de toda a cidade.

Como exemplo de medidas já implementadas, no bairro do Rocha, um antigo terreno da Light, onde eram mantidos escritórios, galpões, oficinas e depósito de materiais, foi implementado um projeto social, um bairro planejado com 2.400 apartamentos de dois quartos, distribuídos em sessenta edifícios de cinco andares, com andar térreo, em um terreno de aproximadamente 125.000 m² e subsidiado pelo programa do Governo Federal, Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento conta com estrutura de lazer e equipamentos sociais, tais como: creche, escola primária, Clínica da Família, centro esportivo, centro cívico cultural, posto policial, praças, ciclovias, parquinhos, etc.



Figura 58 - Terreno da Bairro Carioca, Figura 59 - Bairro Carioca já pronto. Fonte: durante a construção. Fonte: <http://www.skyscrapercity.com> <http://odia.ig.com.br>

Deve ser destacado que esse empreendimento, diferentemente de muitos conjuntos habitacionais que já foram instalados na cidade, como a Cidade de Deus em Jacarepaguá, por exemplo, está em uma localização central, a poucos quilômetros do Centro e adjacente aos principais meios de transporte de massa da AP 3, os trens da Supervia e do Metro Rio, além das diversas linhas de ônibus nas proximidades, proporcionando aos seus moradores, que são de baixa renda, deslocamento fácil para seus locais de trabalho em qualquer outro ponto da cidade.

