

# Porto Maravilha y Porto Olímpico de Río de Janeiro: La oportunidad de las Olimpiadas del 2016 para revitalizar el Área Central

## Porto Maravilha and Porto Olímpico in Rio de Janeiro: the opportunity provided by the Olympic Games 2016 to revitalise the Central Area

La Ciudad de Río de Janeiro se prepara para eventos internacionales que pueden ayudar a generar cambios y mejoras profundas en su conjunto urbano: el Mundial de Fútbol, 2014 y los Juegos Olímpicos, 2016<sup>1</sup>. Entre los espacios que mejor pueden aprovechar esta oportunidad se destaca el área portuaria, que contiene un considerable patrimonio histórico, arquitectónico y ofrece soporte físico para esa transición hacia la modernización.

La Municipalidad de la Ciudad venía desarrollando, desde el inicio del siglo XXI, un plan de revitalización del área portuaria, apoyado sobre el muelle de Gamboa, el que actualmente detenta menos uso portuario. Con esa intención elaboró distintos planes que alcanzaron acciones más estructurales en el 2009, con la aprobación del proyecto “Porto Maravilha”<sup>2</sup>, producto de la coincidencia del entendimiento entre los gobiernos federal y estatal, del empeño y liderazgo del nuevo gobierno municipal de Eduardo Paes<sup>3</sup>, e incluso de pactos con la iniciativa privada que de ese modo se comprometía en el proyecto.

Sin embargo, ese proyecto de un tamaño y ambición enorme, estaba al margen del Proyecto Olímpico. Esta disociación hizo que, con posterioridad a la nominación olímpica, fructificara un debate ciudadano animado por arquitectos, urbanistas, periodistas, y otros, que llevó al poder municipal a la decisión de incidir directamente sobre el Proyecto Olímpico y proponerse aunar ese proyecto con el del Porto Maravilha. Resulta interesante relatar los dos proyectos a partir de su génesis y de su evolución posterior, explicar el contexto institucional en el que se enmarcan, indicar los responsables de su gestión, así como presentar los logros actuales y desafíos futuros.

Las características de la conformación del frente portuario de Gamboa y la historia de la formación del puerto moderno de Río se encuentran disponibles en distintos medios de consulta<sup>4</sup> lo que permite ahorrarse hablar de ello en detalle. El área portuaria sobre el “Cais da Gamboa” descansa sobre un relleno sobre el mar realizado a inicios del siglo XX, de 170 hectáreas, a partir de la supresión de un pequeño monte que delimitaba la ciudad vieja colonial (Morro do Senado)<sup>5</sup>. Este espacio es, hoy en día, un tejido urbano diverso, conformado por seis barrios que lo limitan (Centro, Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Cidade Nova y São Cristóvão); tienen 22.000 mil habitantes, en su mayoría de bajos ingresos, viviendo en favelas ubicadas en las colinas de la Providencia y Santo Cristo.

Vista aérea da Zona Portuária do Rio, aproximadamente 1960. Fuente: Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro

Aerial view of the Rio de Janeiro Port Area, about 1960. Source: City of Rio de Janeiro General Archives



Ya desde finales de los años setenta se habían hecho propuestas poco realistas de recuperación del frente portuario de Gamboa. En el año 2001, se planteó una estrategia municipal coherente y aparentemente pactada llamado “Plan Porto do Rio”<sup>6</sup>. En la primera etapa se formularon proyectos de rehabilitación del espacio urbano, cuyo objeto era la rehabilitación de áreas públicas (calles y plazas existentes); en una cuantía que afectaba a 782.600 m<sup>2</sup>; parte de su presupuesto se confió a un préstamo del BNDES (Banco Nacional para el Desarrollo Económico e Social). Sobre el espacio del Patio Ferroviario Marítimo se construyó un equipamiento público para prácticas deportivas de la población de los barrios adyacentes, la Villa Olímpica da Gamboa, que se suma a las mejoras iniciadas en los barrios informales por el programa Favela-Bairro. Otra construcción estratégica fue el conjunto de edificios para albergar la Liga de Escolas de Samba (LIESA) denominado Cidade do Samba, aislada en el espacio que había sido objeto del Proyecto Enseada da Gamboa.

En el Proyecto Porto Maravilha, surgido a continuación, se planteó “realizar un proyecto integral de renovación que cuente con todos los ingredientes que las operaciones de remodelación urbana de viejos puertos exigen” sobre un espacio que es, como referente diez veces mayor que Puerto Madero. El área definida para la actuación urbanística se amplió a casi 5 millones de metros cuadrados (489 ha)<sup>7</sup>. Para ese desarrollo se creó, en enero de 2010, una empresa pública, denominada CDURP (Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária de Rio), cuyo objeto de promover el desarrollo del área portuaria, ese mismo año, presentó conjuntamente con las Secretarías Municipales afectadas, su programa de realizaciones para la ejecución del Porto Maravilha.

El “Porto Maravilha”, es, pues, una operación urbana consorciada, acogida al Estatuto da Cidade y a la Lei Complementar 101, de noviembre de 2009. Por eso, la citada CDURP es una empresa de economía mixta, con mayoría del Ayuntamiento de Río, que es responsable de implementar el Proyecto Porto Maravilha y de la adjudicación de las obras y servicios públicos en el área portuaria, así como gestionar los recursos patrimoniales y financieros afectados al área.

Lo que se pretende es que la financiación de las obras del Porto Maravilha sea conseguida por la comercialización del aprovechamiento urbanístico, previéndose la ejecución de

The City of Rio de Janeiro is preparing itself for international events that could bring about major changes and improvements to its urban area as a whole: the Football World Cup, 2014 and the Olympic Games, 2016<sup>1</sup>. The harbour and port area is one of the zones that can make the most of this opportunity, because much of it is a heritage site containing many listed buildings and it has the physical wherewithal to go through a transition that will modernise it.

Since the beginning of the 21<sup>st</sup> century, the City Council has been carrying out a revitalization plan for the port area, based around the Gamboa Quay, which is the one that is currently used least for port activities. With this in mind, the Council drew up different plans that got under way in 2009, when approval was given to the “Porto Maravilha” Project<sup>2</sup>, not only because the Federal and State Governments had similar views on the plan, but also thanks to the commitment and leadership of the new municipal government under Eduardo Paes<sup>3</sup>, plus the fact that the agreements reached with private initiative ensured that they would support the project.

However, that project, on such a great scale and so ambitious, was not directly included in the Olympic Project. This disassociation meant that after the Olympic nomination, a citizens’ debate would take place, encouraged by architects, urban planners, journalists and others, which prompted the municipal authorities to start directly on the Olympic Project and to propose that it be merged with the Porto Maravilha Project. It is of great interest to give an account of these two projects both from their beginning and their subsequent evolution, explaining the institutional context in which they lie, indicating who is responsible for managing them and furnishing details about the achievements so far and the challenges to be faced in the future.

The characteristics of the Gamboa Waterfront and the story of how the modern port of Rio was formed can be found in the different reference media<sup>4</sup>, which means it is unnecessary to talk about them in detail here. The harbour area around the “Gamboa Quay” overlies a 170-hectare fill site reclaimed from the sea at the beginning of the 20<sup>th</sup> century; this was created with

**Verena Andreatta**  
**Manuel Herce**



Mapa definición de usos en el Área Portuaria de Río de Janeiro (2008).

Fuente: Prefeitura do Rio de Janeiro/SMU/Instituto Pereira Passos

Estrutura Financiera para el Porto Maravilha - CDURP.

Fuente: Power point institucional de la CDURP (2010)

Map of uses in the Rio de Janeiro Port Area (2008).

Source: Rio de Janeiro City Council/SMU/Pereira Passos Institute

Financial Structure for the Porto Maravilha-CDURP.

Source: CDURP institutional power point (2010)

las obras públicas por promotores privados; a los que se debe pagar en dinero, pero puede negociarse ya sea, total o parcialmente, a cambio de edificabilidad.

En todo caso, esas son por ahora las condiciones de desarrollo del Proyecto Porto Maravilha. La CEDURP concluyó en octubre del año pasado la licitación de parceria público-privada para concesión de operación y ejecución de obras de infraestructura para la revitalización del área portuaria, que incluye también el área del Porto Olímpico. La licitación se adjudicó al Consorcio Porto Novo<sup>8</sup>, para la ejecución de obras por valor total de R\$ 7,6 billones de Reales y el mantenimiento por un período de 15 años.

Para el arranque del proyecto fue firmado un préstamo con la Caixa Económica Federal (CEF) que invertirá R\$ 3,5 billones de Reales<sup>9</sup>, que se garantiza igualmente con la edificabilidad del área (CEPACs). El listado de las acciones físico-urbanísticas, de obras, de acción social y económica parece constituir las bases para garantizar las realizaciones previstas. En definitiva, surge una nueva modalidad de gestión: el Consorcio concesionario financiará las obras y cuidará de su mantenimiento, cobrará del préstamo de la Caja Federal y de la comercialización por la CDURP de la edificabilidad del área.

El cronograma de intervenciones se refiere a las acciones importantes en infraestructura; comercio y servicios; vivienda; cultura y entretenimiento, específicamente la demolición de la autopista elevada sobre la costa, viaducto de Av. Rodrigues Alves, uno de los proyectos para mudar la imagen del área que la separa del mar, la construcción de un túnel entre la Praça Mauá y la mitad aproximada de su recorrido, la completa renovación del barrio histórico del

material extracted from a small hill that served as a limit for the old colonial city (Morro do Senado)<sup>5</sup>.

This zone is now an urban patchwork containing the following 6 districts (Centro, Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Cidade Nova and São Cristóvão); it has 22,000 inhabitants, most of whom have very low incomes, living in *favelas* (slums) on Morro de La Providencia and Santo Cristo.

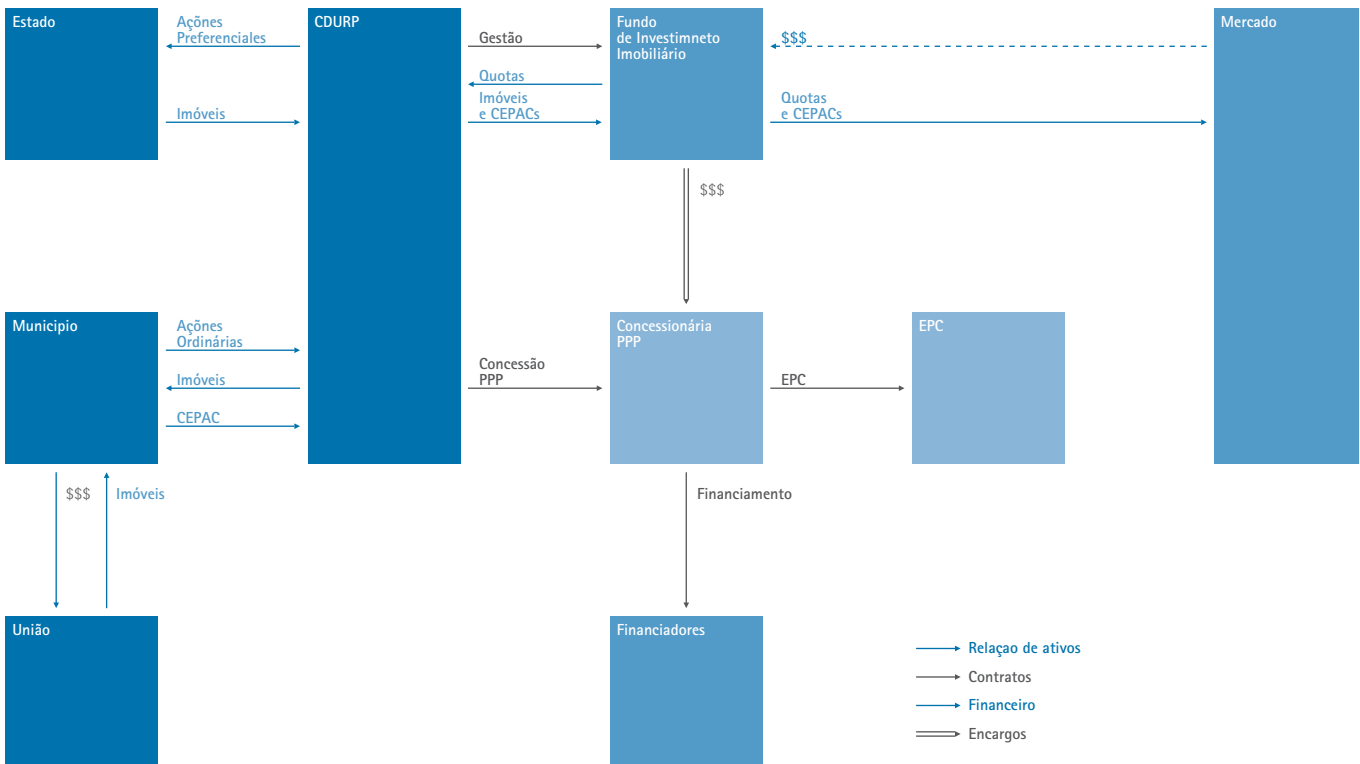
By the end of the 70s rather unrealistic proposals were being made concerning the recovery of the waterfront at Gamboa, but in 2001, a coherent municipal strategy known as the "Rio Port Plan"<sup>6</sup> was apparently agreed upon. At the first stage, urban area renewal projects were drawn up, with a view to restoring public zones (the existing streets and squares); the plans covered a surface area of 782,600 m<sup>2</sup>; part of the cost involved came in the form of a loan from the BNDES (National Economic and Social Development Bank). Public sports facilities for the benefit of the neighbouring districts were built on the former Maritime Railway Yard, and these became the Gamboa Olympic Village, which is one of the best initiatives to have been undertaken in the "informal" districts as a result of the Favela-Bairro Programme. Another strategic construction was the group of buildings used to house the Liga de Escolas de Samba (LIESA), known as the City of Samba, isolated in the zone that had been used for the Enseada da Gamboa Project.

In the Project Porto Maravilha, which came next, a decision was made "to

carry out a comprehensive renewal project that would be provided with all the ingredients that are required for urban remodelling operations" on a surface area that is, by way of reference, 10 times larger than Puerto Madero. The area designated for the urban planning activities was enlarged to almost 5 million sq. m (489 ha)<sup>7</sup>. In January 2010, a public company was created for the purpose of this redevelopment. It was called CDURP (Rio Port Region Urban Development Company), and its aim was to promote developments in the port area. That same year, it submitted its program of activities for creating Porto Maravilha, together with the Municipalities affected.

Therefore, "Porto Maravilha" is an Urban Operation being performed by a Consortium, bound by the City Charter and the legislation that expands upon it (Act 101), dated November 2009. In view of this, the aforementioned CDURP is a mixed economy company, Rio City Council having the majority shareholding. The latter is responsible for implementing the Porto Maravilha Project and for awarding the tendered works and public services in the port area, as well as for managing the heritage assets and financial resources affected in the area.

It is intended that the Porto Maravilha works be financed by commercialising the urban planning, and it is expected that the public works will be constructed by private developers, to whom money must be paid, but where it is total or partial will be negotiable, in exchange for permission to construct.



“Morro da Conceição”, la reconversión de los almacenes y edificaciones históricas para usos culturales, servicios, universidades y de ocio.

Entre los proyectos ya pactados está la conversión de uno de los almacenes portuarios en Aquário Municipal y otros dos en museos; operaciones que se realizan en convenio del Ayuntamiento con la Fundación Roberto Marinho. Igualmente, sobre el Pier Mauá se ha pensado en la instalación del Museu do Amanhã, según encargo al arquitecto-ingeniero Santiago Calatrava, entre muchos otros que se están realizando por empresas privadas.

En el otro extremo oriental del Porto Maravilha, la existencia de áreas públicas podría servir para generar una potente operación de vivienda que dinamizaría el desarrollo del Plan. Precisamente es en esta área donde están previstos los índices de aprovechamiento edificatorio más voluminoso, lo que aumenta su potencial como motor de la operación. Por ello, el Ayuntamiento, el Comité Olímpico y el Instituto de Arquitectos de Río de Janeiro han decidido no renunciar a sus potencialidades y se han propuesto construir parte de la Villa Olímpica en esa zona.

A finales del 2010 el Instituto de Arquitectos de Río presentó el primer concurso público relacionado con la ordenación de un espacio olímpico para la ciudad<sup>10</sup>.

El objeto del concurso se centró en la ordenación de un conjunto de viviendas para albergar las dos Villas Olímpicas de Midia y Arbitros (con capacidad para 10.600 habitaciones), un Hotel de cinco estrellas (de 500 habitaciones) y un Centro de Exposiciones y Convenciones. El premio era la redacción de los proyectos básicos de urbanización y edificación, admitiéndose hasta cuatro premios.

These are currently the conditions for developing the Porto Maravilha Project. Last October, the CEDURP awarded the public-private partnership licence to operate and to carry out the infrastructure works to revitalise the port area, which also includes the Olympic Port area. The Consorcio Porto Novo<sup>9</sup> was the successful bidder and has been awarded the licence to construct works amounting to R\$ 7.6 billion Reals, plus the maintenance contract for 15 years.

The project got under way with a loan from the Caixa Econômica Federal (CEF), which will invest R\$ 3.5 billion Reals<sup>9</sup>, which is guaranteed by the constructability of the area (CEPACs). The list of physical-urban planning actions, works, economic activity and social actions would appear to establish the basis for providing guarantees for the work to be done. All in all, a new management model is emerging: the Consortium that has been awarded the contracts will finance the works and be responsible for the maintenance, it will be paid out of the loan from Caja Federal and from the CDURP's marketing of the area constructability.

The schedule drawn up includes all the major infrastructure activities; trade and services; housing; culture and entertainment, to be specific, the demolition of the flyover along the coast, the viaduct in Av. Rodrigues Alves, one of the projects to change the image of the area, because the viaduct separates it from the sea, the construction of a tunnel to connect Praça Mauá and the avenue, about halfway down its length, the complete restoration of the old dis-

trict of “Morro da Conceição”, the refurbishment of the historic buildings and warehouses so they can be used for cultural activities and services, as well as being used by universities and for leisure.

One of the projects for which an agreement has already been reached is the plan to convert one of the warehouses in the harbour into a “Municipal Aquarium and two more are to become museums; these are all operations that will be carried out as part of the agreement signed between the City Council and the Roberto Marinho Trust. There is also a plan for the Amanhã Museum to be located on the Mauá Pier, under the auspices of the architect-engineer Santiago Calatrava, amongst many other actions that are to be taken by private companies.

There are public areas at the eastern end of Porto Maravilha that could serve to create a major housing development that would give a further boost to the Plan. This is the area where it is planned to have the most new buildings, which adds to its potential as the driving force for the operation. In view of this, the City Council, the Olympic Committee and the Rio de Janeiro Institute of Architects have decided not to ignore its potential and have proposed that part of the Olympic Village be constructed in that zone.

At the end of 2010, the Rio de Janeiro Institute of Architects presented the first public tender associated with the creation of an Olympic area for the city<sup>10</sup>.

The aim of the tender was to find bid-



Al concurso se presentaron 89 equipos brasileños (muchos de ellos con asesores extranjeros); tal hecho ya es en sí mismo un éxito, por cuanto se trata del primer concurso de este tipo convocado en mucho tiempo en la ciudad<sup>11</sup>. El jurado, constituido por técnicos del Instituto de Arquitectos, el Ayuntamiento, el Comité Olímpico y Porto Maravilha, estuvo deliberando una semana. El 28 de junio pasado se tornó público el resultado siendo ganador el arquitecto carioca João Pedro Backheuser con consultoría de los arquitectos catalanes.

En definitiva, parecen haberse enderezado las políticas urbanas que se deducían del proyecto olímpico, y el Ayuntamiento, muestra con hechos reales su voluntad de aprovechar las Olimpiadas para inyectar fuerza en la renovación del puerto viejo, colaborando con un legado urbano importante para su área central, cuyos efectos se extenderán por todo Río de Janeiro.

#### Notas

1. El proyecto olímpico está divulgado en todos los medios y fue aprobado por el Comité Olímpico el año 2003 cuando la ciudad era pre-candidata, siendo ciudad ganadora el 02 de octubre del 2009; y desde entonces la preparación de Río contempló lo que en él estaba programado: la construcción de la Vila Olímpica en Barra da Tijuca.
2. Véase la publicación "Porto Maravilha Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária", Verena Andreatta, organizadora - Río de Janeiro: Casa da Palavra, 2010.
3. El mandato de gobierno de Eduardo Paes se inició el 2009 y va hasta el 2012 con posibilidad de presentarse a un nuevo mandato.
4. Véase el libro "O Porto e a Cidade. O Río de Janeiro entre 1565 e 1910" de Nubia Melhem Santos e Maria Isabel Lenzi y Claudio Figueirredo. Río de Janeiro. Editora Casa da Palavra, 2005.
5. El área portuaria de Río envuelve un perímetro delimitado entre los diques (Cais) de Gamboa, Sao Cristóvão e Caju y las estructuras que delimitan sus actividades. El frente portuario de Gamboa es el que tiene más relación con la ciudad, con lo específicamente urbano.
6. Esta estrategia se gestionó bajo el mandato del alcalde Cesar Maia (2001-2008) y fue liderada por el entonces Secretario de Urbanismo y Presidente del Instituto Pereira Passos, Alfredo Sirkis (2001-2006). Fue formulada por la Dirección de Proyectos Urbanos del Instituto Pereira Passos (IPP), que después de perfilar un planeamiento básico, comenzó a realizar reuniones con técnicos de la Compañía Portuaria Docas y otros agentes socio económicos presentes en el área.
7. Los documentos oficiales ofrecen datos de comparación con los barrios de Copacabana (410 ha), Botafogo (480 ha) y Centro (572 ha).
8. El Consorcio Porto Novo está formado por las empresas Norberto Odebrecht, OAS y Carioca Engenharia.
9. Un billion brasileño equivale a mil millones europeos.
10. El 05 de noviembre del 2010 fueron publicadas las "Bases do Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura e Urbanismo a ser apresentado sob a forma de Estudo Preliminar para a construção de instalações olímpicas na Região Portuária da Cidade do Rio de Janeiro". El IAB es presidido por Sérgio Magalhães.
11. El Instituto de Arquitectos, de acuerdo con la Prefectura, convocó hace un año otro Concurso para seleccionar los equipos que habrán de desarrollar el Proyecto Morar Carioca para la mejora de las favelas de Río de Janeiro. Pero no fue un concurso de propuestas concretas de ordenación, sino de metodologías a aplicar.

ders to construct housing facilities for the two Olympic Villages of Midia and Arbitros (with a capacity for 10,600 rooms), a 5-star Hotel (with 500 rooms) and an exhibition and conference Centre. The successful bidders would prepare the basic urban planning and construction projects, up to four winners being permitted.

89 Brazilian teams (many with foreign advisors) presented bids; this in itself was a success, in the sense that it was the first tender of this type to have been held in the city for a very long time<sup>11</sup>. The Jury, composed of members of the Institute of Architects, the City Council, the Olympic

2. See the publication "Porto Maravilha Rio de Janeiro + 6 successful cases of port revitalisation/Verena Andreatta, organiser, Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2010.

3. Eduardo Paes' Government's term of office began in 2009 and runs until 2012, when Paes will be permitted to stand again for a second mandate.

4. See the book "O Porto e a Cidade. O Rio de Janeiro entre 1565 e 1910" by Nubia Melhem Santos, Maria Isabel Lenzi and Claudio Figueiredo. Rio de Janeiro. Published by Casa da Palavra, 2005.

5. Rio's port covers a surface area between the Gamboa, Sao Cristóvão

and Urban Planning in the form of a Preliminary Study for the construction of the Olympic facilities in the Port Zone of the City of Rio de Janeiro" were published on 5th November 2010. The IAB is chaired by Sérgio Magalhães.

11. The Institute of Architects, with the approval of the City Council, announced another tender for the purpose of selecting the teams that will have to carry out the Morar Carioca Project to improve the slums (favelas) in Rio de Janeiro. However, it was a tender asking for bids concerning the methodology to be applied, not for specific distribution proposals.



Committee and Porto Maravilha Committee, discussed the merits of the bids for a week. On 28th June the result was announced, the successful bidder being the local architect João Pedro Backheuser, who was assessed by Catalan architects. All in all, the urban policies that stemmed from the Olympic Project seem to have been addressed, and the City Council is showing its intentions, with actions not just words, to use the Olympics to inject life and dynamism into the modernisation of the old port, making a major and long-lasting contribution to the future of the central area, and the effects will be felt all over Rio de Janeiro.

#### Notes

1. The Olympic Project received publicity in all the media and approval was given to it by the Olympic Committee in 2003 when the city was a pre-candidate, the city eventually being declared winner in October 2009; since then Rio's preparation has included what was scheduled in that Project: the construction of the Olympic Village in Barra da Tijuca.

and Cajú Quays and the structures that delimit their activities. The Gamboa waterfront is the one that is most closely associated with the city, with what is strictly urban.

6. This strategy was managed when Mayor Cesar Maia (2001-2008) was in office, and was led by the then Urban Planning Secretary at the Instituto Pereira Passos, Alfredo Sirkis (2001 - 2006). Prepared by the Urban Projects Management at the Instituto Pereira Passos (IPP), which after profiling a basic planning, began to hold meetings with technicians from the Companhia Portuária Docas and other socio-economic agents that were in the area.

7. For comparison purposes, the official documents provide data for the Districts of Copacabana (410 ha), Botafogo (480 ha) and Centro (572 ha).

8. The Consorcio Porto Novo is a joint venture comprising the companies Norberto Odebrecht, OAS and Carioca Engenharia.

9. A Brazilian billion is worth a thousand million euros.

10. The "Bases for the National Public Invitation to Tender for the Architecture

Foto Panorámica del área de la Avenida Francisco Bicalho (futuro Porto Olímpico)  
Fuente: Instituto de Arquitectos do Rio de Janeiro

Foto de la ordenación del conjunto del Porto Olímpico del arquitecto João Pedro Backheuser y consultores catalanes (2010)

Panoramic photo of the Avenida Francisco Bicalho area (future Olympic Port)  
Source Rio de Janeiro Institute of Architects

Photo of the Olympic Port layout as designed by João Pedro Backheuser and Catalan advisors (2010)