

8. PROGNÓSTICO AMBIENTAL

Prognóstico sem a Operação Urbana Consorciada

A cidade de Niterói, assim como toda a região metropolitana do Rio de Janeiro, tem vivido intensas transformações sociais, econômicas e urbanas. Na última década, a cidade vem apresentando mudanças relacionadas aos impactos dos grandes eventos internacionais, em particular, a Copa do Mundo de Futebol de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 na cidade do Rio de Janeiro; a construção do pólo Petroquímico em Itaboraí – COMPERJ; a reativação da economia naval; a expansão da economia do petróleo no estado do Rio de Janeiro; e a melhoria das condições de emprego e renda em todo o país. Por mais que a maior parte dos eventos e empreendimentos em curso na atualidade não se estabeleça diretamente na área do município de Niterói, os efeitos sobre a municipalidade são inegáveis.

Sem o empreendimento proposto, Niterói continuará vivendo o processo de transformação, em curso na última década. A cidade apresenta uma das melhores qualidades de vida do Brasil, e vem melhorando esta condição por conta de diversos fatores contemporâneos favoráveis no país como um todo e no estado do Rio de Janeiro, especificamente. A tendência é que a melhoria da qualidade de vida na cidade continue em ascensão nas próximas décadas, acompanhando as outras escalas. Sob a perspectiva ambiental, a cidade está inserida no Programa Saneamento Ambiental dos Municípios do Entorno da Baía de Guanabara (PSAM) e no Plano e Gestão Integrada da Orla de Niterói (Projeto Orla), que apesar de ainda não terem iniciado a fase de implementação, visam melhorar as condições ambientais e de moradia da orla da cidade. Esses projetos incluem também importantes intervenções urbanas que podem melhorar a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores da cidade, aprimorando os serviços ambientais e a qualidade das habitações.

Ao que tudo indica, a tendência é que a cidade perpetue uma distribuição socioespacial no tecido urbano muito similar à de duas décadas anteriores. A região do centro continuará ocupada por uma população pobre e de classe média baixa enquanto as áreas litorâneas e das Praias Oceânicas estarão destinadas à população com maior poder aquisitivo. A representativa valorização identificada no setor imobiliário hoje tende a mudar o perfil populacional da área de vizinhança, tornando o custo de aluguel e de consumo inviáveis, no longo prazo, para a classe baixa e média baixa. Esses indivíduos tenderiam a migrar para outras áreas menos valorizadas da cidade ou da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. A valorização imobiliária de Niterói está intimamente relacionada à saturação especulativa dos imóveis da cidade do Rio de Janeiro, que acabam produzindo efeitos para as cidades vizinhas. Soma-se a isso a atração de novo fluxo de mão de obra para região Metropolitana em virtude da oferta de empregos nos empreendimentos associados aos grandes eventos e ao setor industrial. Por meio da valorização do solo urbano novos empreendimentos imobiliários tenderão a aparecer nas áreas recém-valorizadas, alterando o uso do solo e as condições socioeconômicas atuais num longo espaço de tempo. Por apresentar uma tendência de crescimento demográfico paulatino no tempo, os efeitos sobre o aumento por demanda por comércio, serviços públicos e privados, e infraestrutura urbana serão sentidos aos poucos. Tais questões podem ser, contudo, contornadas por agentes públicos e privados.

Nas áreas onde se situam as comunidades mais carentes da área de vizinhança, a tendência é que as diversas esferas de governos permaneçam implementando políticas paliativas e não estruturais, que acabam não solucionando os problemas sociais e de habitação. Deste modo, a falta de infraestrutura e de serviços básicos adequados permanecerá colocando em risco as vidas dos moradores, mesmo que sejam sentidas melhorias em alguns serviços públicos e na renda da família. Os projetos em pauta na Prefeitura buscam controlar o crescimento desordenado e promover melhoria nas condições de saneamento, mas eles ainda não vêm sendo executados nesse sentido. O aumento do preço dos imóveis também tem reflexos sobre essas áreas da cidade, valorizando o solo e encarecendo o custo de vida.

Existe grande possibilidade que os empreendimentos e projetos em andamento na região Metropolitana resultem no crescimento populacional da cidade de Niterói. A cidade tenderá a aumentar seu perfil de cidade residencial, que abriga trabalhadores da cidade do Rio de Janeiro e dos futuros empreendimentos industriais, que gerarão mais de 200 mil empregos. Os sérios problemas de circulação serão ainda mais agravados pelo possível aumento populacional, pelo incentivo ao consumo de automóveis praticado pelo Governo Federal e pela precária condição dos transportes públicos e das vias públicas. Todos os bairros da área de vizinhança, do mesmo modo, poderão ter suas condições de circulação de pessoas e automóveis piorados, em função do incremento na demanda e a não melhoria substancial das vias de circulação e dos serviços prestados. O Plano de Melhorias para o Sistema Viário, Trânsito e Transporte Público de Niterói pode causar melhorias do trânsito, mas que, todavia, podem ser ameaçadas pelo aumento do fluxo de veículos e pessoas nas principais vias.

Mesmo com o avanço da participação do setor naval e do petróleo na economia municipal, a cidade tenderá a manter-se sustentada sobre uma economia do setor terciário de comércio e serviços, principalmente direcionados a atender as demandas dos habitantes da cidade e de alguns municípios vizinhos, que podem vir a crescer com os referidos projetos. O uso do solo na área estudada poderá sofrer mudanças pontuais sem grande expressão. A implantação da estação metroviária na área central potencializará a característica de importante ponto nodal para o transporte público, o que incrementará a circulação de indivíduos nesta porção da cidade e, potencializará os ganhos dos estabelecimentos existentes, mas podendo tornar o sistema de circulação ainda mais caótico. A região tampouco perderá sua referência de importante centro comercial e de serviço, com lojas diversificadas para atender consumidores potenciais em trânsito ou indivíduos em busca de algum produto especializado. Pelo contrário, com o maior fluxo de pessoas a tendência é a expansão dos estabelecimentos comerciais e de serviço, formais e informais. As políticas municipais em andamento buscam ainda tornar Niterói um importante centro turístico valorizando sua beleza cênica e arquitetônica, destaque para Caminho Niemeyer, e edifícios históricos, que ainda necessitam de preservação adequada.

Prognóstico com a Operação Urbana Consorciada

A implantação da OUC será um dos maiores empreendimentos da região Metropolitana, unindo-se aos grandes projetos, eventos e empreendimentos existentes hoje no estado do Rio de Janeiro. A OUC tem como meta modernizar uma região que tem grande potencial turístico, residencial e comercial, visando criar uma

cidade mais moderna, bonita e dinâmica. Este projeto criará sinergia com projetos já existentes, como a construção do polo Petroquímico em Itaboraí – COMPERJ e as transformações urbanas em andamento na cidade do Rio de Janeiro, as quais visam revitalizar áreas desvalorizadas, valorizar novas regiões e atender as necessidades de eventos como a Copa do Mundo de Futebol 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016. Além dos projetos e eventos acima citados, a reativação da economia naval, a expansão da economia do petróleo no estado do Rio de Janeiro e a melhoria das condições de emprego e renda em todo o país representam um momento propício para potencializar os impactos positivos de um projeto que visa mudar a realidade de uma das melhores cidades em qualidade de vida do Brasil.

Neste momento de grande dinamização da economia fluminense, a OUC proposta vai aumentar ainda mais o dinamismo da cidade, fomentará mais empregos diretos e indiretos, assim como, mobilizará a grande variedade de setores da economia ligados à construção civil. O aumento do consumo de matéria-prima e a elevação da renda proveniente do dinamismo econômico gerado resultarão em maiores impostos aos cofres públicos, que poderão ser revertidos em políticas públicas. A economia de aglomeração e os benefícios da requalificação após o fim das obras também produzirão efeitos extremamente benéficos, com a abertura de novos estabelecimentos do setor terciário e novas residências. A geração de emprego, renda e impostos proveniente deste novo ambiente também será bastante representativa.

A OUC potencializará a qualidade de vida dos que vivem e frequentam a área central da cidade, pois serão oferecidas melhores condições de bem estar num espaço urbano totalmente reformulado para atender as necessidades dos que circulam e vivem na referida área. Haverá melhorias no conforto e no ambiente urbano com a ampliação de áreas verdes, a melhoria dos parques da região, a reformulação do sistema de transporte, o estímulo à locomoção por bicicletas e a renovação cênica da cidade. Será criada uma nova simbiose com o mar e os pontos históricos e turísticos existentes na cidade. A OUC melhorará consideravelmente a já elevada qualidade de vida do niteroiense.

Sob a perspectiva ambiental, o projeto proposto se soma ao Programa Saneamento Ambiental dos Municípios do Entorno da Baía de Guanabara (PSAM) e ao Plano e Gestão Integrada da Orla de Niterói (Projeto Orla), que apesar de ainda não terem iniciado a fase de implementação, visam melhorar as condições ambientais e de moradia da orla da cidade. Esses projetos incluem também importantes intervenções urbanas que podem melhorar a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores da cidade. Os serviços ambientais e a qualidade das habitações serão aprimorados. A junção destes projetos permitirá transformar o centro de Niterói numa bela área de marina ao estilo de outras importantes cidades pelo mundo. Fomentará, portanto, a produção de um microclima mais ameno e a melhoria dos serviços e equipamentos públicos ofertados.

A região central se tornará uma área bastante valorizada, por isso atrairá serviços e comércios de alto valor e um elevado padrão de consumo. Portanto, haverá uma elevação do custo de vida, o que tornará mais difícil a permanência da população pobre e de classe média baixa que hoje habita a área de vizinhança. Assim, se espera a expansão das áreas valorizadas, destinadas a grupos de maior poder aquisitivo, que será incorporada às áreas litorâneas e às Praias Oceânicas da cidade. A expressiva valorização do solo urbano com a melhoria da qualidade e dos equipamentos urbanos,

da circulação e da acessibilidade e da paisagem urbano permitirá a oferta de residências, salas e escritórios para atender um grupo seletivo de alta classe e classe média alta. Os indivíduos que atualmente habitam a área tenderão a migrar no médio prazo para outras áreas menos valorizadas da cidade ou da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, em virtude do encarecimento da região e dos produtos, e da não evolução da renda familiar.

A valorização imobiliária prevista para a área central de Niterói tende a ser potencializada pela atual saturação especulativa dos imóveis da cidade do Rio de Janeiro. De fato, essa valorização produz efeitos sobre as cidades vizinhas, e se somará também a maior demanda por habitação proveniente do novo fluxo de mão de obra para região Metropolitana, tendo em vista a oferta de empregos nos empreendimentos associados aos grandes eventos e ao setor industrial. O novo empreendimento atenderá também a um grupo de indivíduos que deixará a capital do estado, em busca de maior qualidade de vida, sem perder as vantagens da localização. Para esses indivíduos a área central de Niterói com toda a mobilidade existente e projetada é perfeita.

A OUC prevê uma ampla alteração do uso do solo, com novos edifícios comerciais e residenciais, e uma representativa mudança das condições socioeconômicas atuais num médio e longo espaço de tempo. Por representar a geração de um crescimento demográfico rápido em pouco tempo, o empreendimento produzirá efeitos significativos sobre o aumento da demanda por comércio, serviços públicos e privados, e infraestrutura urbana, que podem, no entanto, ser contornado por agentes públicos e privados, mas necessitam de maior sintonia, preparo e um maior aporte de capital para compensar as rápidas transformações.

As áreas onde se situam as comunidades mais carentes serão objeto de intervenções e melhorias promovidas pelo Poder Público e se beneficiarão dos efeitos oriundos do melhoramento da infraestrutura urbana nos bairros onde se encontram e da valorização do solo urbano. Esses efeitos serão potencializados caso outros projetos e programas propostos pela Prefeitura de Niterói, com o intuito de controlar o crescimento desordenado e promover melhorias nas condições de saneamento e habitação, sejam implementados.

A OUC proposta estima um aumento de habitantes na área de vizinhança. Os empreendimentos e projetos em implementação hoje na região Metropolitana também preveem efeitos sobre a densidade demográfica da cidade de Niterói. Assim, a cidade tenderá a aumentar seu perfil de cidade residencial, que abriga trabalhadores da cidade do Rio de Janeiro e dos futuros empreendimentos industriais na região Metropolitana do Rio de Janeiro. A tendência seria de agravamentos dos já sérios problemas de circulação com o aumento populacional, o incentivo ao consumo de automóveis promovido pelo Governo Federal e a precária condição dos transportes públicos e das vias públicas. No entanto, o projeto prevê medidas que buscam solucionar os gargalos estruturais do trânsito na área de vizinhança, com a construção de passagens subterrâneas e a melhoria das vias e do sistema de transporte. O Plano de Melhorias para o Sistema Viário, Trânsito e Transporte Público de Niterói estaria articulado às intervenções propostas no sentido de melhorar o trânsito.

A área de vizinhança terá uma grande porcentagem do uso do solo alterada pelas intervenções urbanas. Pretende-se incrementar a função de habitação na área

estudada, sem perder o perfil comercial e de serviço. Em decorrência do encontro de diferentes meios de transporte no centro de Niterói, deverá haver a manutenção e até a maximização da função de importante nodal dos transportes públicos, o que incrementará a circulação de indivíduos nesta porção da cidade, de modo a potencializar os ganhos dos estabelecimentos existentes.

Em virtude da mudança do perfil populacional da área de vizinhança, poderá haver mudanças nos tipos de comércio e serviços hoje ofertados na área central de Niterói. A retirada dos ambulantes e a construção de um Mercado Modelo refletem as tendências mais especializadas e organizadas do futuro espaço. A OUC vai contribuir com as políticas municipais em vigência para transformar a cidade num importante centro turístico, valorizando sua beleza cênica e arquitetônica, com destaque para o Caminho Niemeyer, e imóveis de valor histórico, que serão revitalizados. A melhoria da infraestrutura urbana e a construção de novos aparatos estão direcionados para a criação de uma cidade moderna e agradável para seus moradores, trabalhadores e visitantes.

A fim de avaliar os efeitos esperados resultantes da OUC, ao longo do período das obras, alguns impactos serão sentidos como o incômodo de vizinhança proveniente dos barulhos, vibrações, sujeira e movimento da obra; a possível desvalorização temporária dos imóveis em decorrência dos incômodos; e a degradação de vias de circulação por conta do fluxo de veículos pesados. Por outro lado, serão gerados um bom número de empregos temporários, uma vez que a construção civil é intensiva em mão de obra. A criação de novos postos de trabalho com carteira assinada melhorará a vida e a renda dos indivíduos, e produzirá reflexo sobre o consumo e o setor terciário. A arrecadação municipal nesse momento poderá ser levemente incrementada.