

# OPERAÇÃO URBANA

## AUTÓDROMO PARQUE GUARATIBA



Criação do novo  
Autódromo da Cidade do  
Rio de Janeiro,  
incorporando-se áreas  
destinadas à implantação  
de atividades desportivas,  
turísticas e ambientais,  
que terão seus usos  
consagrados à realização  
de eventos para a Cidade.



# SUMÁRIO EXECUTIVO

## OPERAÇÃO URBANA

---

Criação do novo Autódromo da Cidade do Rio de Janeiro.

Implantação de projeto de relevância urbanística, turística e esportiva.

Melhorias urbanísticas e no transporte público do entorno.

Preservação e manutenção ambiental das APPs.

## TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL

---



ÁREA DO LOTE ORIGINAL  
PODERÁ SER CONVERTIDA EM  
POTENCIAL CONSTRUTIVO EM  
REGIÕES DETERMINADAS

**ÁREA DE IMPLANTAÇÃO**  
**2.210.025m<sup>2</sup>**

### POTENCIAL TRANSFERÍVEL

- ATE origem: 1.746.886 m<sup>2</sup>
- ATE máximo Transferível: 581.463m<sup>2</sup>

### CONTROLE

- Conselho Consultivo
- Transferência gradual de potencial



# CONTEXTUALIZAÇÃO

PROCESSO DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA

# ESPRAIAMENTO URBANO

PROCESSO DE BUSCA PELA TERRA MAIS BARATA OCORRIDO NAS ÚLTIMAS DÉCADAS

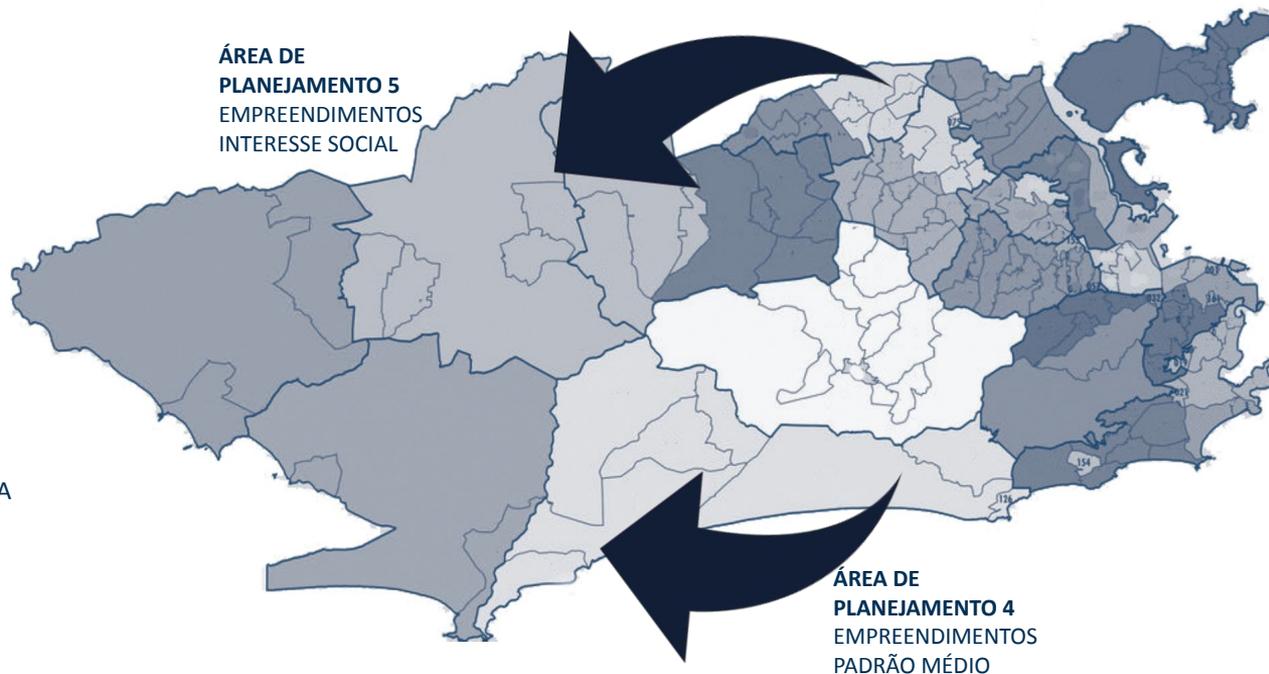
## CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

MAIOR OFERTA DE ÁREAS E  
MENOR VALOR DA TERRA

POUCA INFRAESTRUTURA,  
FRAGILIDADE AMBIENTAL E  
MAIOR DESLOCAMENTO

DESIGUALDADE NO ACESSO  
ÀS ATIVIDADES URBANAS

ÁPICE COM A APROVAÇÃO DA  
LC 104/2009, PEU DAS  
VARGENS.



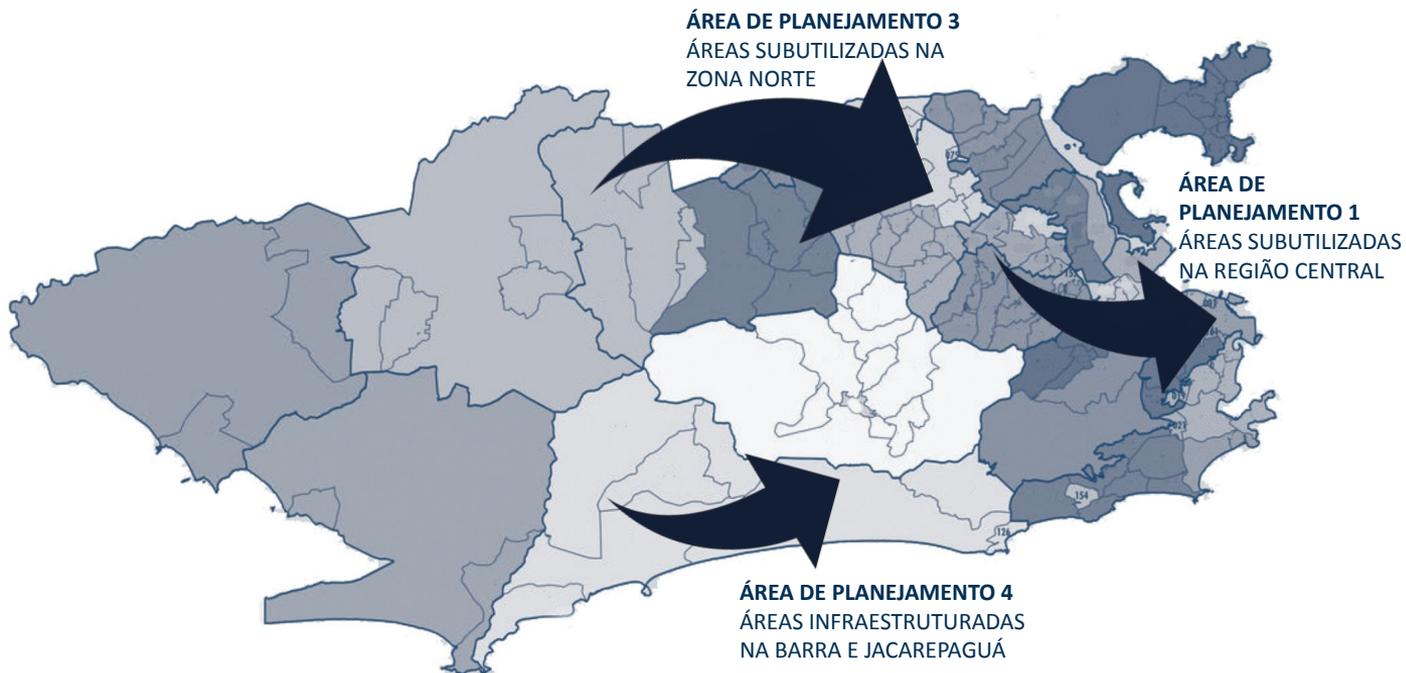
# REVERTENDO O PROCESSO

PREFEITURA INCENTIVANDO A OCUPAÇÃO DE ÁREAS INFRAESTRUTURADAS

## CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

AMPLIAR OFERTA DE TERRA EM REGIÕES INFRAESTRUTURADAS, COM CAPACIDADE DE ADENSAMENTO E MENORES DESLOCAMENTOS

PRODUÇÃO DE MORÁDIAS E CRIAÇÃO DE ATRATIVOS PARA ATIVAÇÃO DAS REGIÕES



# A DEMANDA PERMANECE

A BUSCA POR MORÁDIAS NA REGIÃO DA BARRA DA TIJUCA CONTINUA EM ALTA



ÁREA LICENCIADA NA AP4 (2010-2023)

Fonte: SISLIC

# REVIS

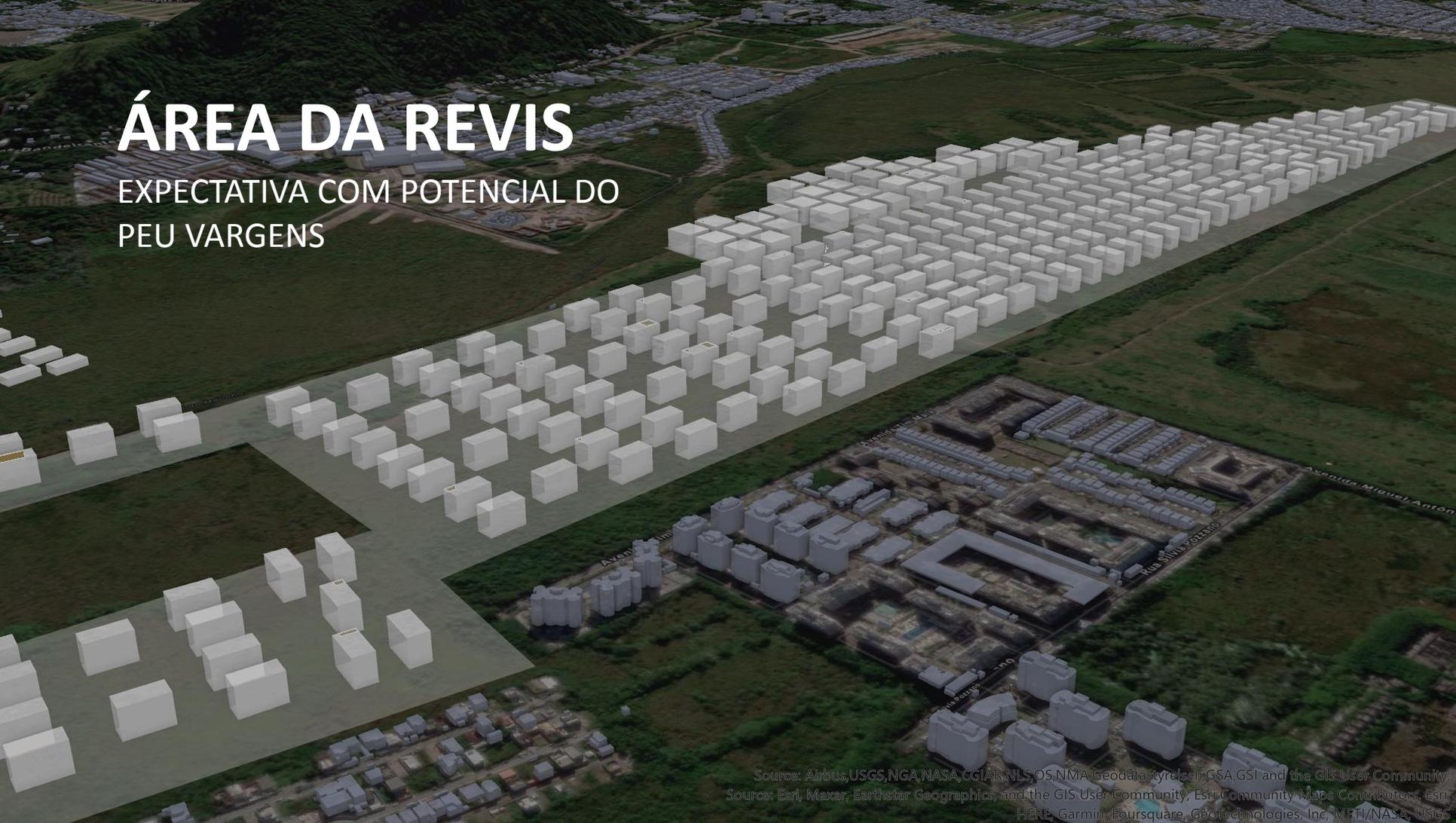
REFÚGIO DA VIDA SILVESTRE DAS VARGENS



\* Fonte: IPP.

# ÁREA DA REVIS

EXPECTATIVA COM POTENCIAL DO  
PEU VARGENS





**MENOS 185 MIL  
HABITANTES NA REGIÃO**

MECANISMO DA POLÍTICA

# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ÁREA GERADORA



POTENCIAL CONSTRUTIVO  
CALCULADO PARA O LOTE ORIGINAL



ÁREA RECEPTORA



POTENCIAL CONVERTIDO  
EM FUNÇÃO DA TABELA  
DE EQUIVALÊNCIA  
(PLANTA DE VALORES)

POTENCIAL CONSTRUTIVO  
CALCULADO EM FUNÇÃO DA  
EQUIVALÊNCIA

## **OUC AUTÓDROMO – ÁREAS RECEPTORAS - AP3**

**AP3 - áreas infraestruturadas,  
exceto Ilha do Governador e Ilha  
do Fundão**

# ADEQUAÇÃO DE PARÂMETROS

Área de Planejamento 3 - Conceito Geral

Acréscimo de 0,5 (zero vírgula cinco) sobre CAM;

Acréscimo de 20% sobre a taxa de ocupação da região;

Acréscimo de mais 5 (cinco) pavimentos.

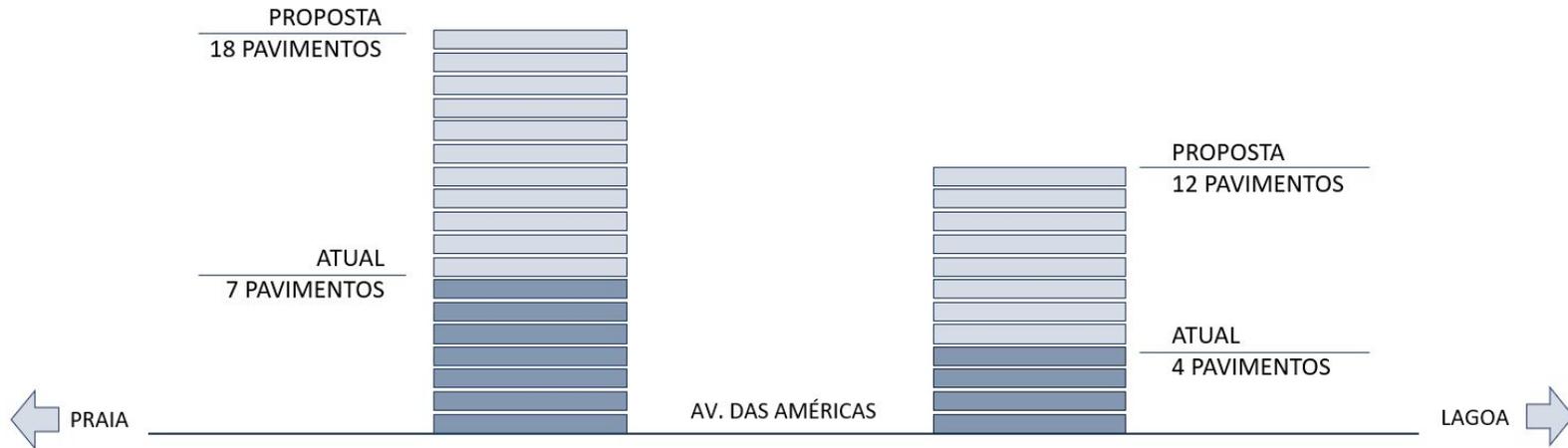
\*Necessário adequar à LC 270/2024 e demais OUC. Texto original enviado como: Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) de 4 (quatro); TAXA DE OCUPAÇÃO máxima permitida: 50%; GABARITO máximo permitido: 18 (dezoito) pavimentos no total.

# OUC AUTÓDROMO – ÁREAS RECEPTORAS - AP4



# ADEQUAÇÃO DE PARÂMETROS

## Área de Planejamento 4 - Conceito Geral



\*Trata-se de gabarito padrão utilizado desde 1976, para edificações multifamiliares afastadas da divisa. Equivale à metade, menos um do número de pavimentos das edificações do Centro da Barra. No eixo Norte, foi aplicado um redutor de um terço para preservação da vista das montanhas.

# CONTRAPARTIDAS



Execução de projeto contemplando: autódromo, escola de pilotagem, hospedagem, parques recreativos e temáticos e espaços públicos na área de abrangência.



Execução de melhorias urbanísticas e de transporte público (implantação de novas estações de BRT da Transoeste) na área de abrangência e do entorno do Autódromo Parque.



Planos de manutenção do paisagismo, das Áreas de Preservação Permanente e áreas públicas.



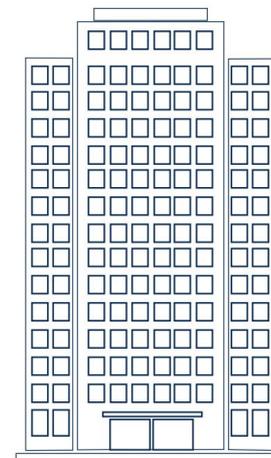
Plano de alcance social para as comunidades vizinhas.

# AVALIAÇÃO DE IMPACTO

Considerando IE médio de 0,333, retira-se a possibilidade de construção do equivalente a 75 edifícios A Noite na AP5 para o equivalente a 25 edifícios na AP4.

O resultado é o **desadensamento** da zona oeste equivalente a **50 edifícios A Noite e 28 mil habitantes.**

- Média anual de área licenciada na AP4 – 2013/2022 = 1.324.899m<sup>2</sup> - fonte : SMDUE
- Área média das Unidades Licenciadas = 113m<sup>2</sup>
- População média por domicílio = 2,53 – fonte: Censo 2022



**25 EDIFÍCIOS “A NOITE”**

# SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO VIGENTE

2 pav + térreo (comercial)

EIXO MONTANHA



# SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO PROPOSTA

12 pavimentos

EIXO MONTANHA



# SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO VIGENTE

2 pav + cobertura (comercial)

EIXO PRAIA



# SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO PROPOSTA

18 pavimentos

EIXO PRAIA



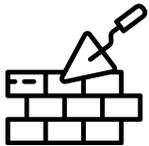
# MECANISMOS DE CONTROLE



Conselho Consultivo



Acompanhamento das obras de implantação do Autódromo Parque de Guaratiba, conforme Cronograma Físico-Financeiro



Vinculação da liberação percentual do potencial construtivo ao avanço progressivo da obra



**Rio**

PREFEITURA

DESENVOLVIMENTO  
URBANO E  
ECONÔMICO

RIO  
CAPITAL  
DO  
**G20**  
BRASIL 2024

