

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

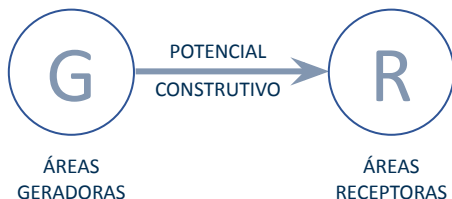
Criação do novo Autódromo da Cidade do Rio de Janeiro.

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

2.210.025m²

POTENCIAL TRANSFERÍVEL

- ATE origem: 1.746.886 m²
- ATE máximo Transferível: 581.463m²

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

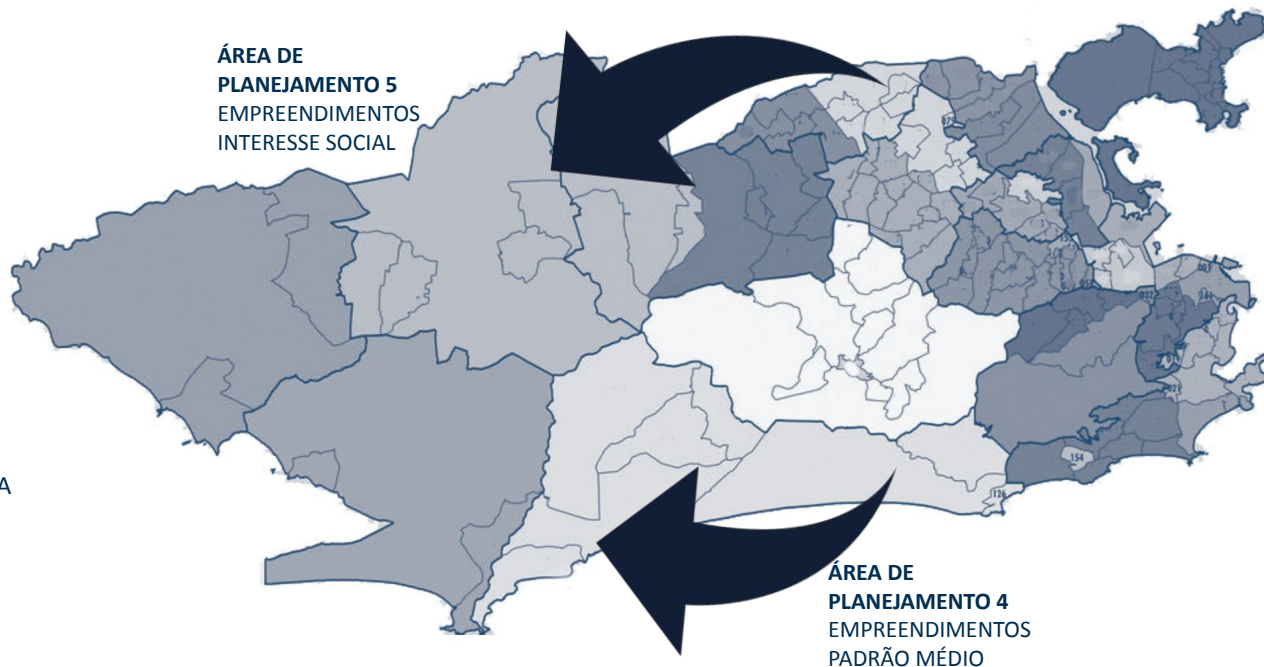
CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

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.



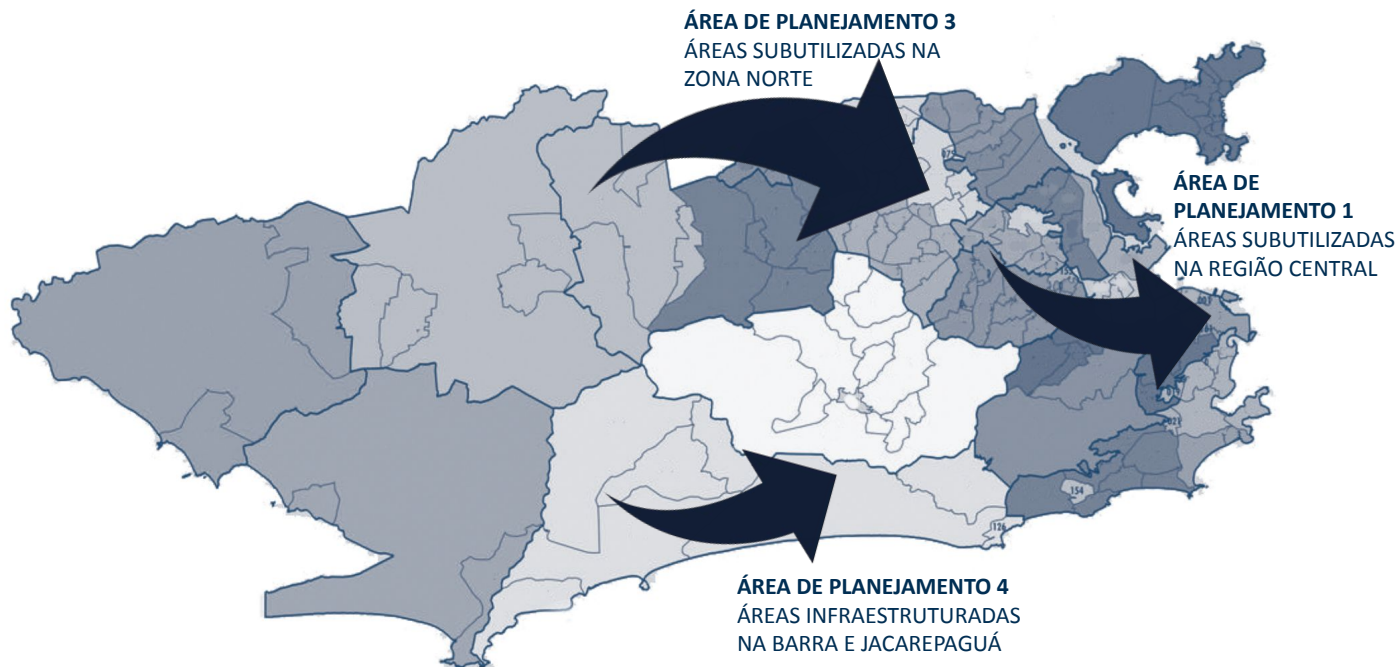
REVERTENDO O PROCESSO

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



Source: Airbus, USGS, NGA, NASA, CGIAR, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, GSA, GSI and the GIS User Community
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community, Esri, Community Maps Contributors, Esri,
HERE, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS



**MENOS 185 MIL
HABITANTES NA REGIÃO**

MECANISMO DA POLÍTICA

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ÁREA GERADORA



POTENCIAL CONSTRUTIVO
CALCULADO PARA O LOTE ORIGINAL



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

ÁREA RECEPTORA



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.

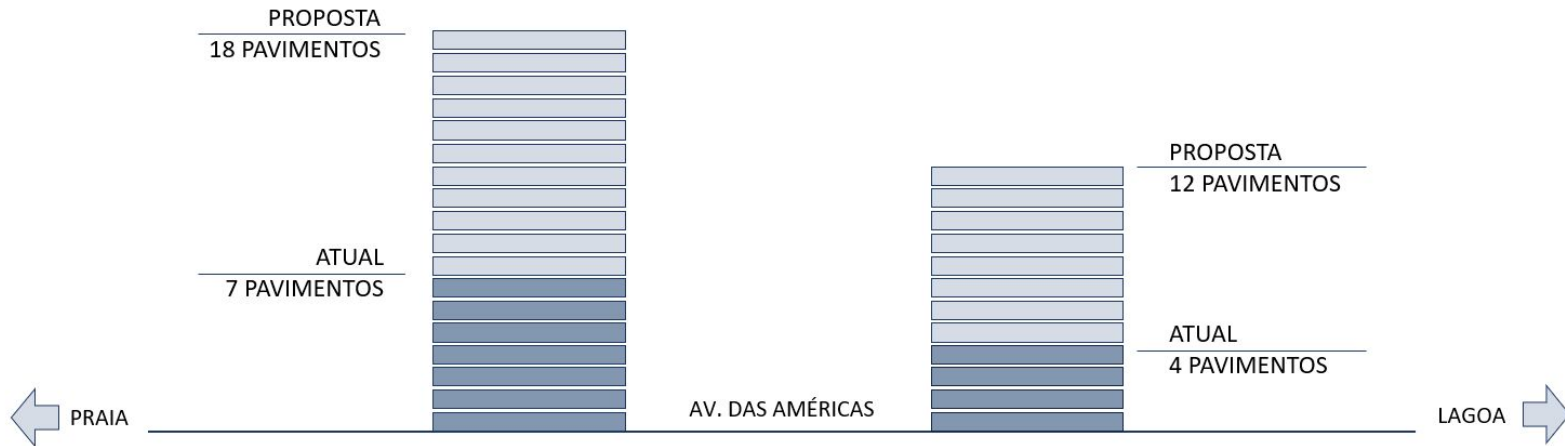
*Necessário adequar à LC 270/2024 e demais OUC. Texto original enviado como: Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) de 4 (quatro); TAXA DE OCUPAÇÃO máxima permitida: 50%; GABARITO máximo permitido: 18 (dezoito) pavimentos no total.

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.



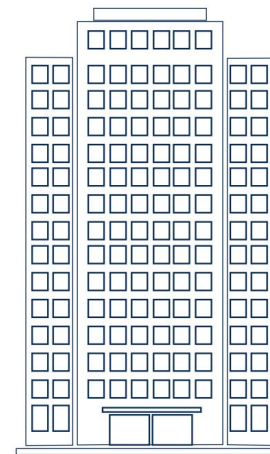
Plano de alcance social para as comunidades vizinhas.

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 = 1.324.899m² - fonte : SMDUE
- Área média das Unidades Licenciadas = 113m²
- 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



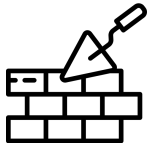
MECANISMOS DE CONTROLE



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

