

OPERAÇÕES URBANAS

SÃO JANUÁRIO

AUTÓDROMO PARQUE GUARATIBA



SUMÁRIO EXECUTIVO

OPERAÇÕES URBANAS

- Renovação, ampliação, expansão e modernização do Complexo do Estádio São Januário e seu entorno.
- Criação do novo Autódromo da Cidade do Rio de Janeiro.
- Implantação de projetos de relevância urbanística, cultural e esportiva.
- Melhorias urbanísticas e no transporte público do entorno.
- Preservação e manutenção ambiental das APPs.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



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

POTENCIAL TRANSFERÍVEL

São Januário:

- ATE origem: 197.000m²
- Cenário A: 41.730m²
- Cenário B: 102.240m²
- Cenário (média do IE): 84.710m²

Autódromo:

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

CONTROLE E GARANTIAS

- Conselho Consultivo
- Transferência gradual de potencial
- SPE
- Seguro de garantia de execução (OUCVG)

CONTEXTUALIZAÇÃO

PROCESSO DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA

ESPRAIAMENTO URBANO

PROCESSO DE BUSCA PELA TERRA MAIS BARATA OCORRIDO NAS ÚLTIMAS DÉCADAS

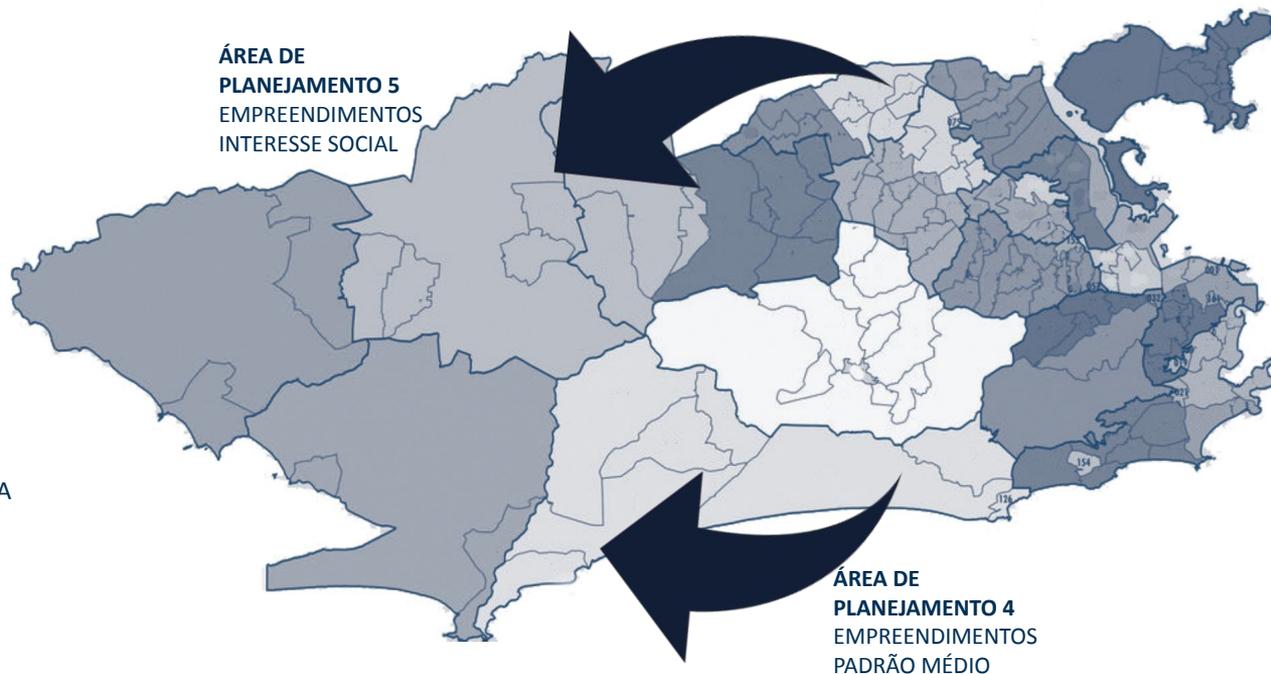
CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

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.



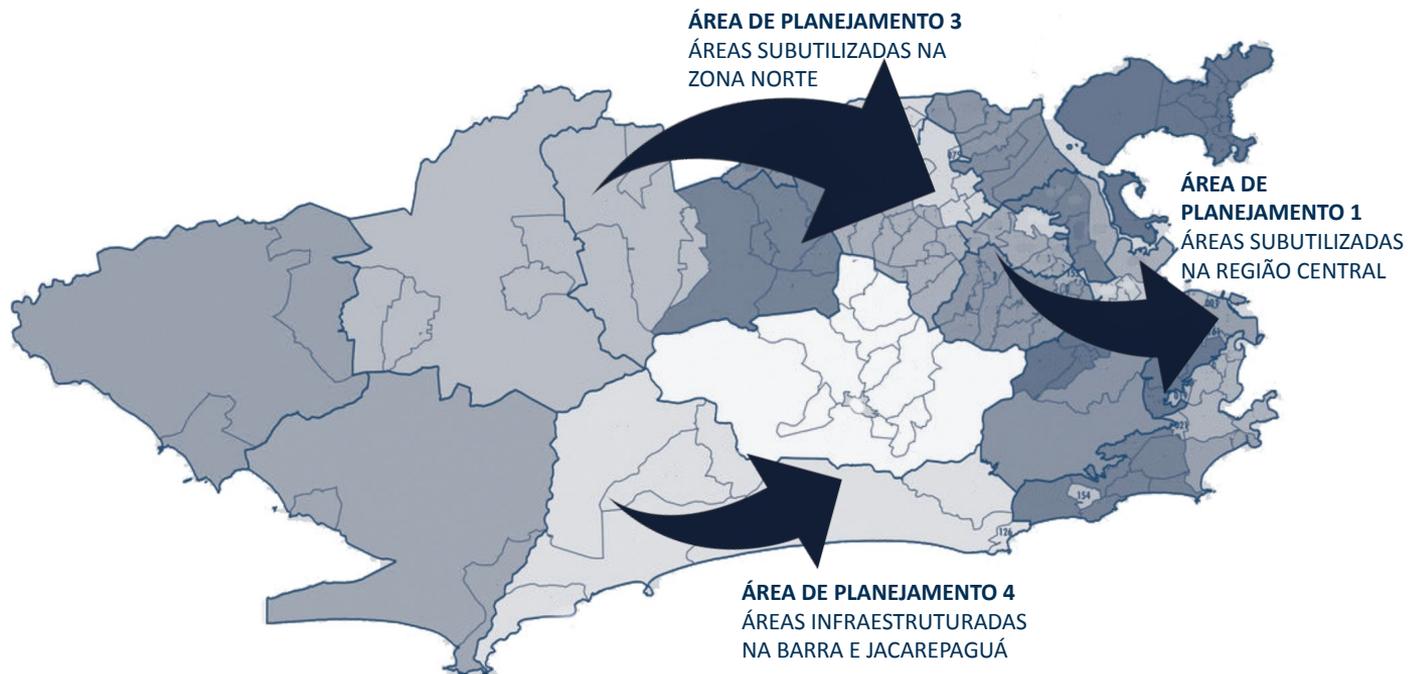
REVERTENDO O PROCESSO

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



REVIS

REFÚGIO DA VIDA SILVESTRE DAS VARGENS



Área = 5.393.335m²

ATE = 7.641.560m²

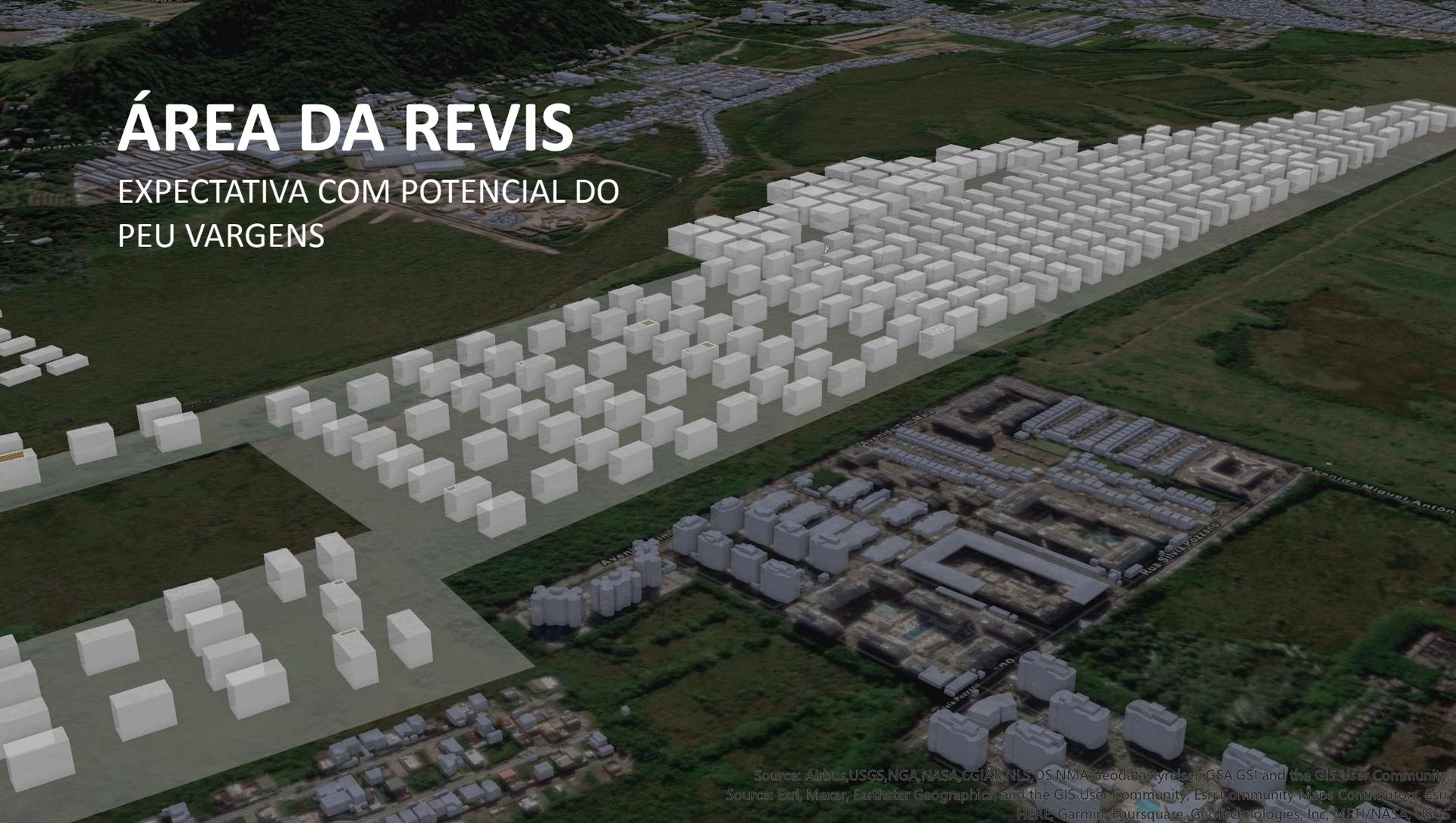
1 x área do Centro

2 x a área do Jardim Botânico ou
Engenho Novo

* Fonte: IPP.

ÁREA DA REVIS

EXPECTATIVA COM POTENCIAL DO
PEU VARGENS



An aerial photograph of a city, likely in Brazil, showing a grid of streets and buildings. A semi-transparent 3D model is overlaid on the city, showing a dense urban layout with numerous rectangular blocks. The model is centered in the lower half of the image, extending from the center towards the right edge. The background is a dark, slightly desaturated aerial view of the city and surrounding areas, including a river or canal winding through the landscape.

MENOS 185 MIL HABITANTES NA REGIÃO

* Com base em unidades de 113m² e 2,53 hab/unidade habitacional. Poderia alcançar 368 mil habitantes, em caso de aplicação de 100% da Lei Complementar 104/2009, com unidades mínimas de 42m² e considerando as atualizações demográficas do Censo 2022.

DINÂMICA IMOBILIÁRIA



ÁREA LICENCIADA NA AP4 (2010-2023)

Fonte: SISLIC

AS OPERAÇÕES

MECANISMO DAS OPERAÇÕES URBANAS

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

ÁREAS RECEPTORAS - AP3



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

OUC SÃO JANUÁRIO – ÁREAS RECEPTORAS - AP4



OUC AUTÓDROMO – ÁREAS RECEPTORAS - AP4





AVALIAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUTIVO

AVALIAÇÃO DE IMPACTO

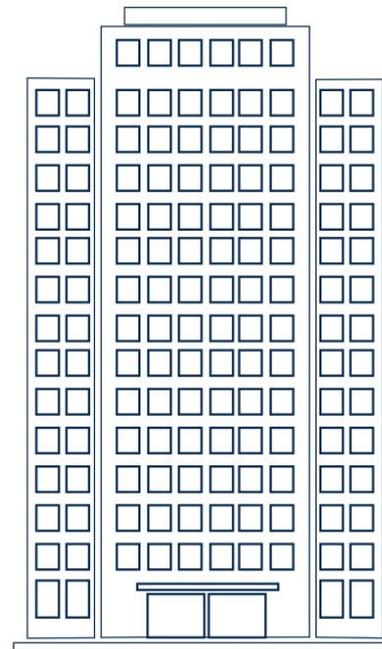
ELIMINAÇÃO da possibilidade de construção equivalente a:

- 382 Edifícios “A Noite” na AP4, na área da REVIS.
- 75 Edifícios “A Noite” na Zona Oeste, na área do futuro Autódromo.

POSSIBILITANDO a construção equivalente a:

- 33 Edifícios “A Noite” na AP4 (Origem: OUC Autódromo + OUC São Januário).

- 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



PROJETOS ESTRUTURANTES DE MOBILIDADE

VLTzação



TRANSOESTE

- **89km** de trilhos
- Investimentos de **R\$ 5,3 bi**
- Demanda esperada: **330 mil** passageiros/dia (atualmente, 200 mil pax/dia)

TRANSCARIOCA

- **71km** de trilhos
- Investimentos de **R\$ 5 bi**
- Demanda esperada: **340 mil** passageiros/dia (atualmente, 140 mil pax/dia)

AQUAVIÁRIO DO COMPLEXO LAGUNAR



DESTAQUES

- 16 linhas, 29 estações de embarque / desembarque
- Investimentos de **R\$ 100 mi**
- Demanda esperada: **80 mil** passageiros/dia

ANEXO

QUADRO SÍNTESE

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E IMPACTOS NA AP4

Projeto	Potencial Construtivo na Origem	Índice de Equivalência Médio (Ap4)	Potencial No Destino	Unidades Habitacionais (113m ²)	População Estimada no Destino (2,53/UH)
São Januário	197.000 m ²	0,43	84.710m ²	750	1.897
Autódromo Parque de Guaratiba	1.746.886 m ²	0,32	581.463m ²	5.145	13.018
REVIS	7.641.560m ²	-	7.641.560m ²	67.624	171.089
Saldo	-	-	- 6.975.387m²	- 61.729	- 156.174