Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro Secretaria Municipal de Urbanismo

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO

CAU-RJ OUT/14



ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO CORREDOR TRANSCARIOCA

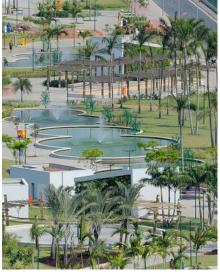




PANORAMA ATUAL







- Região com grandes investimentos públicos e privados
 - Proposta de legislação para fazer frente à nova dinâmica urbana
 - Incentivo à ocupação em áreas dotadas de infraestrutura conforme LC 111/11-Macrozona Incentivada

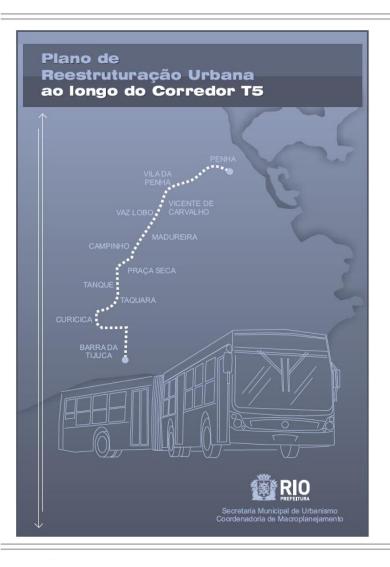
OBJETIVOS

- Promover a qualidade urbana, ampliando os benefícios da implantação do Transcarioca;
- Estimular a diversidade de usos, níveis de renda e tipologias;
- Potencializar o uso dos lotes nas áreas infraestruturadas;
- Viabilizar investimentos que possibilitem nova dinâmica urbana;
- Ampliar a oferta de áreas de convivência e lazer;
- Estímulo à arquitetura diferenciada;
- Estímulo ao remembramento de lotes atingidos por PAA.





ANTECEDENTES



Em 2009, A Secretaria Municipal de Urbanismo apresentou o Plano de Reestruturação Urbana do Corredor T5 (Transcarioca)

Componentes do Plano:

- Plano de Urbanização com revisão do traçado viário, que compreende propostas de alteração do meio-fio e do alinhamento e incorporação da ciclovia ao traçado do Corredor;
- Plano de Reestruturação da Malha Urbana, abrangendo propostas de recomposição de lotes, definição de áreas praças, habitação e Equipamentos.

Espaços públicos e ordenamento





Dinamizar áreas de comércio estagnadas







Necessidade de áreas de convivência e ambiência urbana







Necessidade de reestruturação do tecido urbano







Necessidade de arborização e áreas verdes







INSTRUMENTOS

Aplicação de Instrumentos

Objetivando captar mais valias decorrentes da valorização advinda do investimento público para investimento na própria área

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Cobrança de contrapartida pelo direito de construir acima do IAT básico até o limite para fins de outorga onerosa definido na AEIU, respeitado o máximo imposto pelo Plano Diretor;

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

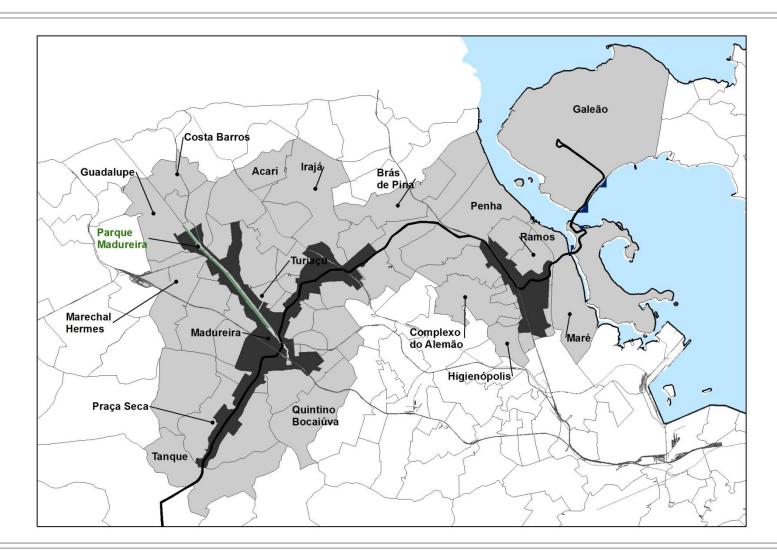
Permissão de alteração de uso (comercial, de serviços, industrial) ou intensidade do uso (residencial) mediante pagamento de contrapartida;

Operação Interligada

Acréscimo de gabarito mediante pagamento de contrapartida.

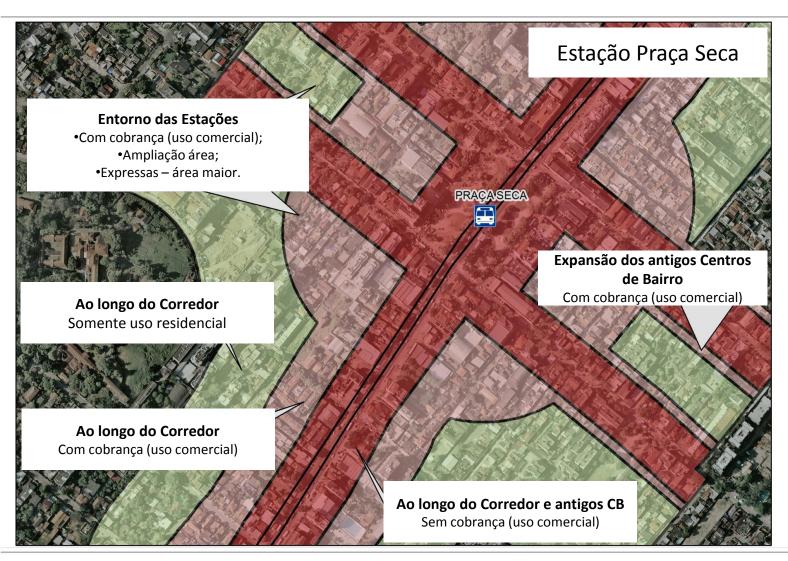


ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA AEIU





ESQUEMA



Premissas

ESTÍMULOS AO USO DO ESPAÇO PÚBLICO





Ampliação do afastamento frontal obrigatório para novas edificações ao longo do corredor - **5m**

Uso público por pedestres de parte da área de afastamento

ESTÍMULOS AO USO DO ESPAÇO PÚBLICO



Incentivos ao uso misto

Transparência junto aos logradouros

MELHORIA DA MOBILIDADE



- Cidade Compacta: aumento de densidades em áreas infraestruturadas;
- Limite de 1 vaga por unidade residencial (vagas adicionais contarão na A.T.E.);
- Permissão de edifício garagem até 200m de distância de estações ferroviárias e metroviárias e expressas do BRT;
- Obrigação de bicicletário;
- Obrigação de **áreas de carga e descarga** projetadas **dentro dos lotes** dos grandes empreendimentos

Novas Centralidades e Geração de empregos

- **Priorização do uso misto** que terá 10% de redução na O.O. Alteração de Uso e 5% na O.O. Direito de Construir;
- Caráter diferenciado no entorno do Parque Madureira maior verticalização;
- Redução de 10% do valor de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, ao empreendimento que:
 - for destinado a atividades de hotelaria, telemarketing, tecnologia da informação, biotecnologia, culturais, saúde e educação;
 - II. empregar mais de 500 pessoas.





SUSTENTABILIDADE E ÁREAS VERDES

- Apoio a programas, com ênfase na arborização urbana e de áreas públicas;
- Obrigação de **bicicletário** e **cicloconveniência**;
- Incentivos para a criação de áreas de convivência e áreas verdes ao longo do Corredor. Dentro de empreendimentos, não contarão na ATE;
- Obrigação de **Taxa de Permeabilidade**, inclusive para embasamentos;
- Obrigação de arborização.





Produção de Habitação de Interesse Social

- Isenção do pagamento de contrapartida de outorga onerosa do direito de construir e de Operação Interligada, os empreendimentos habitacionais de interesse social (0 a 3 s.m.);
- Redução de 25% do valor total relativo à outorga onerosa do direito de construir (4 a 6 s.m.).
- ■Redução de 15% do valor da O.O. Direito de Construir e de Alteração de Uso para empreendimentos localizados a até 200m de favelas e AEIS

ESTÍMULO À ARQUITETURA DIFERENCIADA

- •Quando o terreno for objeto de operação interligada para aumento de gabarito e não houver acréscimo na área total construída, o valor da contrapartida será reduzido;
- No pavimento de telhado, os elementos construtivos e os equipamentos deverão ter tratamento adequado, integrado à composição arquitetônica da edificação.
- Obrigação de redução de taxa de ocupação máxima em 5% por pavimento adicional de O.I.

Instrumentos Urbanísticos

Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Acréscimo de ATE
- Contrapartida a ser paga ao Município 10%
- C=0,10X (ATE projetada ATE vigente)m2x VV/m2

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

- Alteração de uso para os admitidos com outorga
- Contrapartida a ser paga ao Município 30%
- C=0,30X (ATE projetada ATE vigente)m2x VV/m2

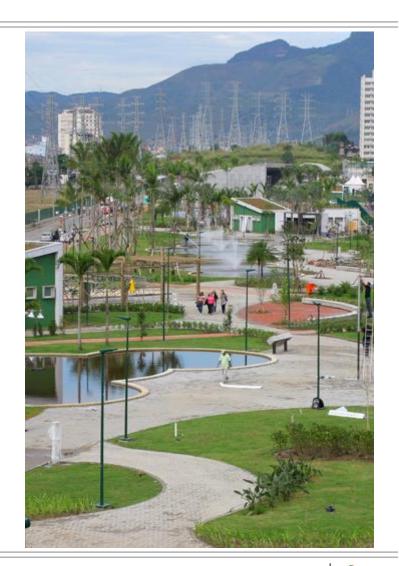


Demais regras para a aplicação

- Na aplicação de O.O. Alteração de Uso para um mesmo uso de intensidade superior ou uso residencial, o valor da contrapartida corresponde a 5% do valor de venda da ATE projetada.
- Na aplicação de O.O. Do Direito de Construir e de O.O.Alteração de Uso para um mesmo lote, os valores são cumulativos.
- Em empreendimento **misto**, a ATE projetada com alteração de uso se refere apenas à parte da edificação destinada ao uso não residencial, exceto onde o uso residencial não for permitido.

Operação Interligada

- Acréscimo de 1 a 2 pavimentos dependendo do setor e de até 4 pavimentos nas áreas de entorno do Parque de Madureira
- Contrapartida a ser paga ao Município:30%
- C=0,30X (ATE projetadaO.I.)m2x
 VV/m2

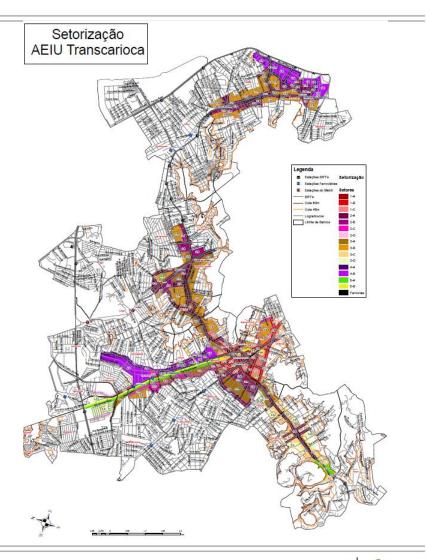


Setores

SETORES PROPOSTOS

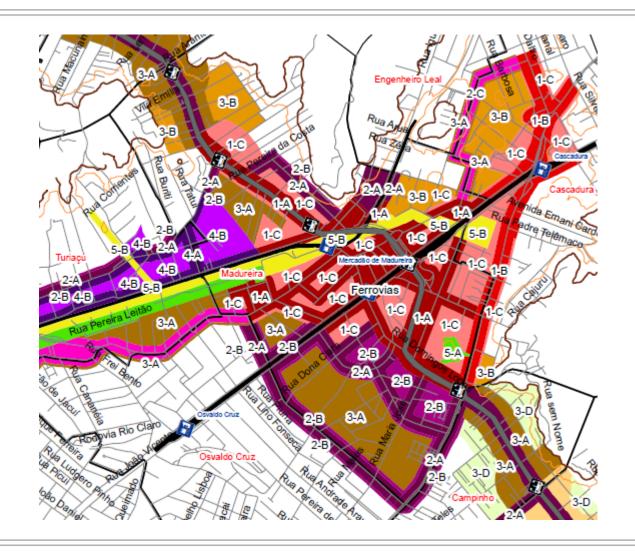
 Divisão da área de abrangência em
 15 setores compatíveis com a legislação em vigor e com o proposto pelo PLCs PEU Madureira e PEU Irajá

Compatibilização com o PLC LUOS



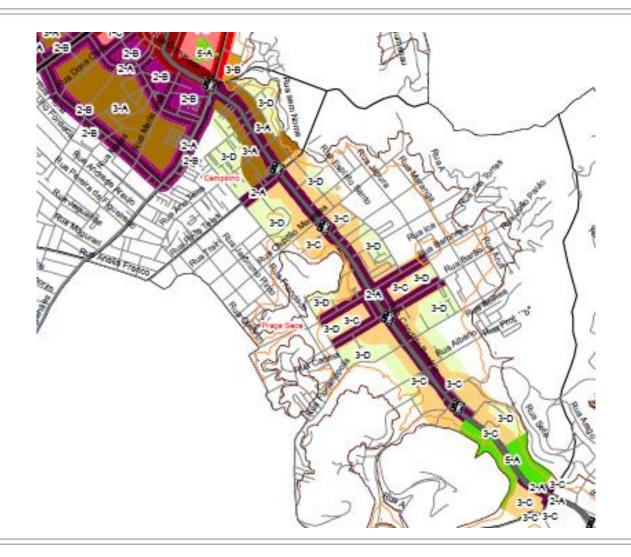


VAZ LOBO / MADUREIRA / CASCADURA

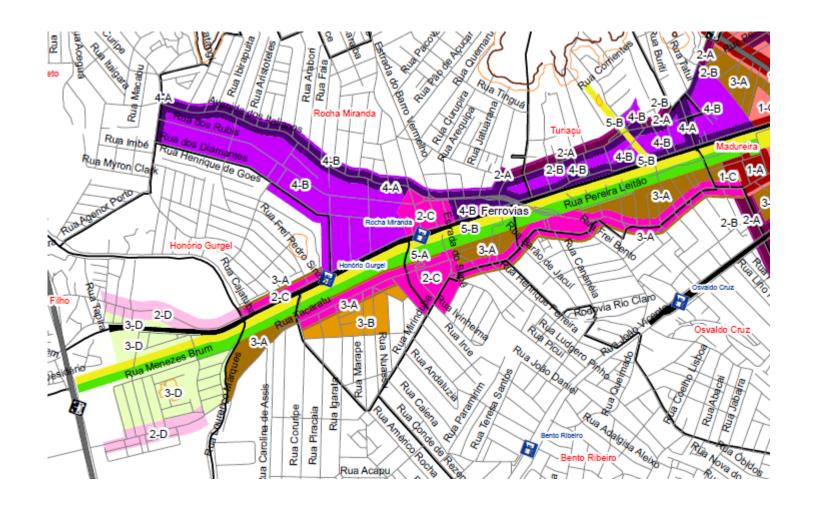




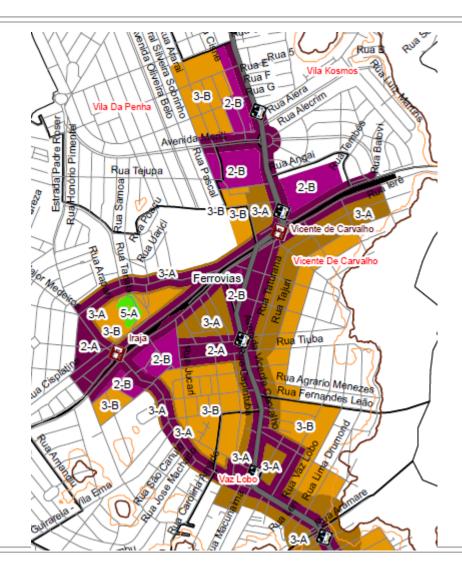
CAMPINHO / PRAÇA SECA



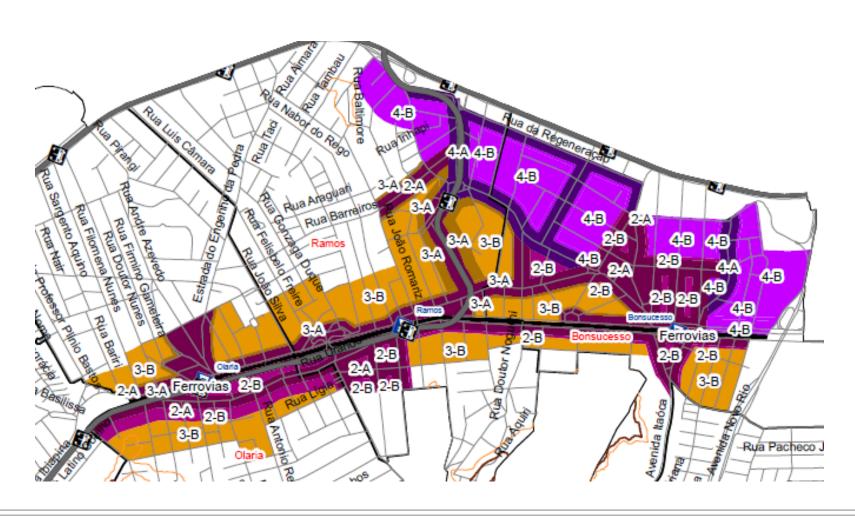
Turiaçú / Rocha Miranda / Honório Gurgel / Barros Filho



VICENTE DE CARVALHO / VAZ LOBO

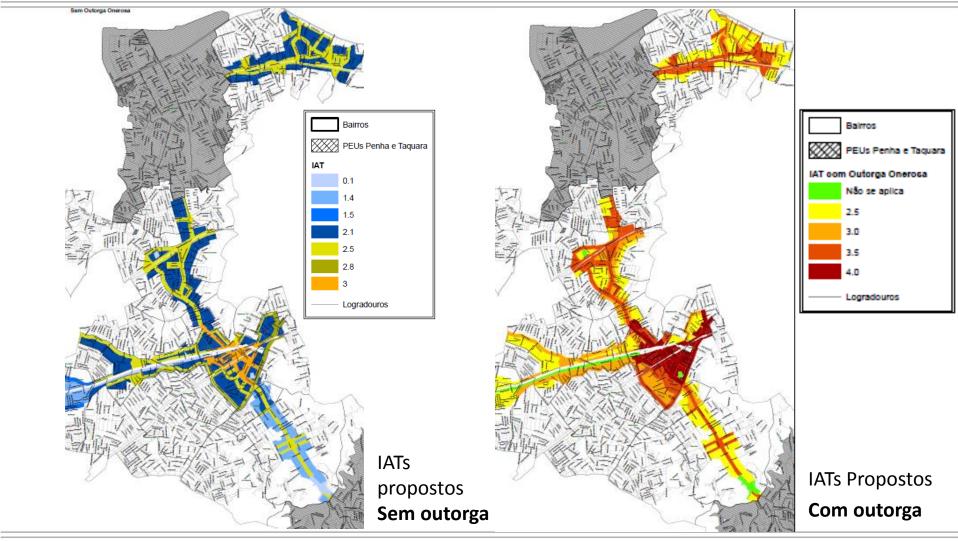


RAMOS / OLARIA / BONSUCESSO



Parâmetros propostos

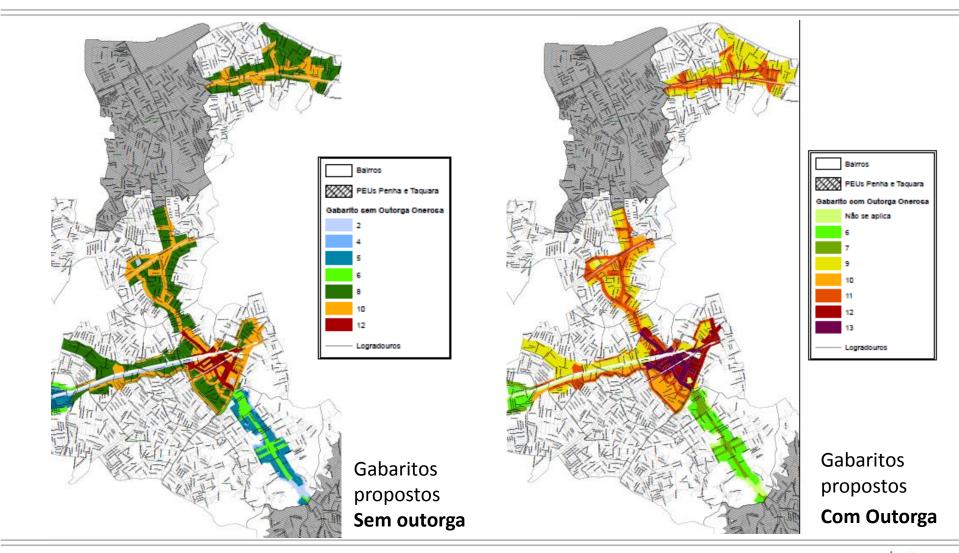
IATS PROPOSTOS







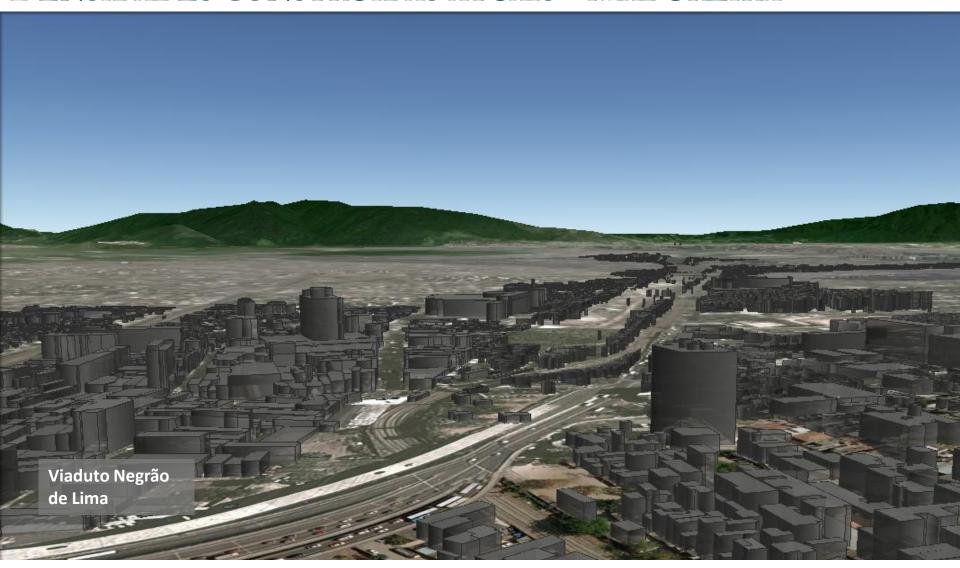
GABARITOS PROPOSTOS





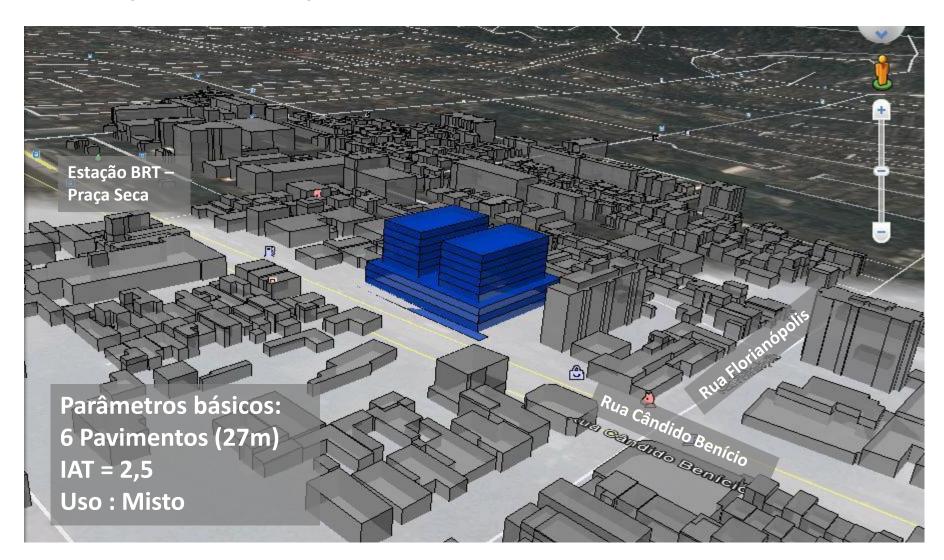
Simulações

Densidades construídas atuais - Madureira

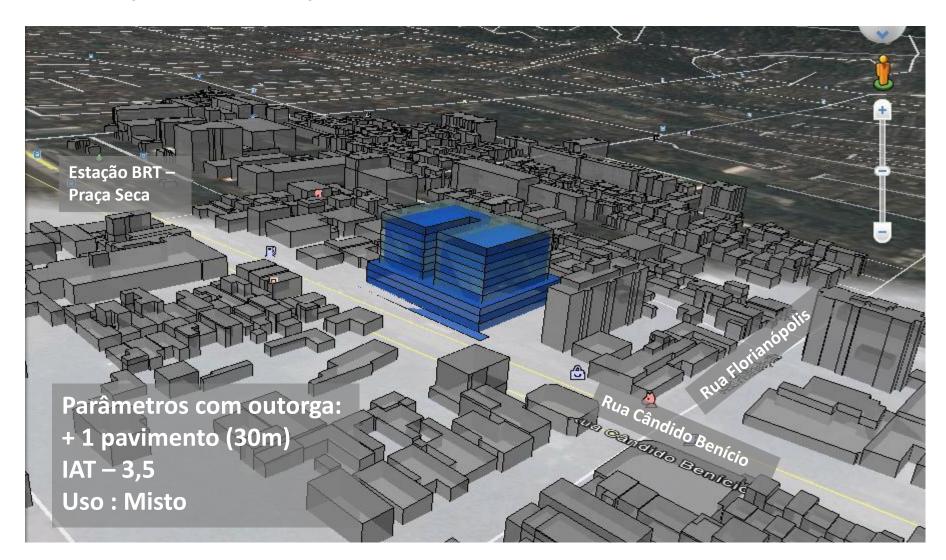


Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro Secretaria Municipal de Urbanismo

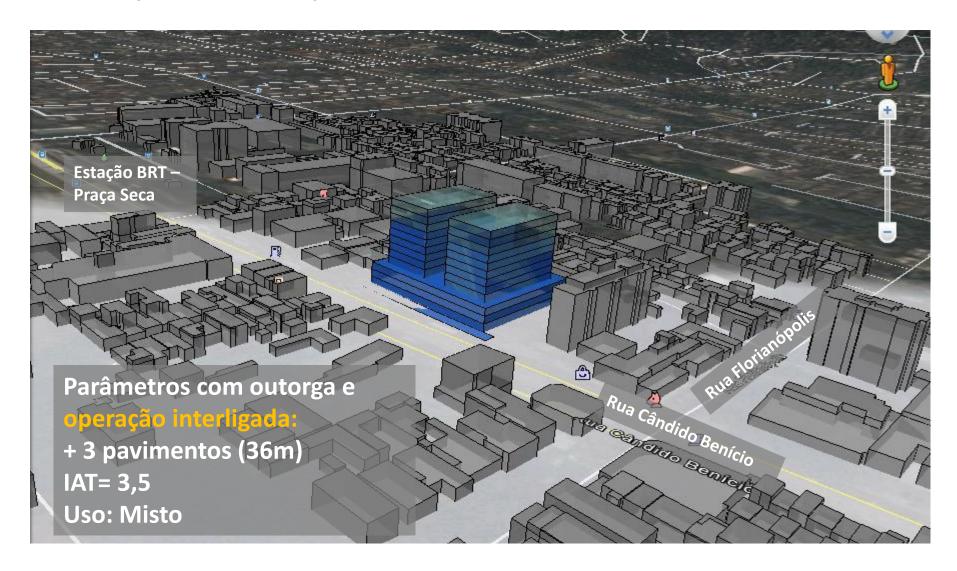
SIMULAÇÕES – PRAÇA SECA



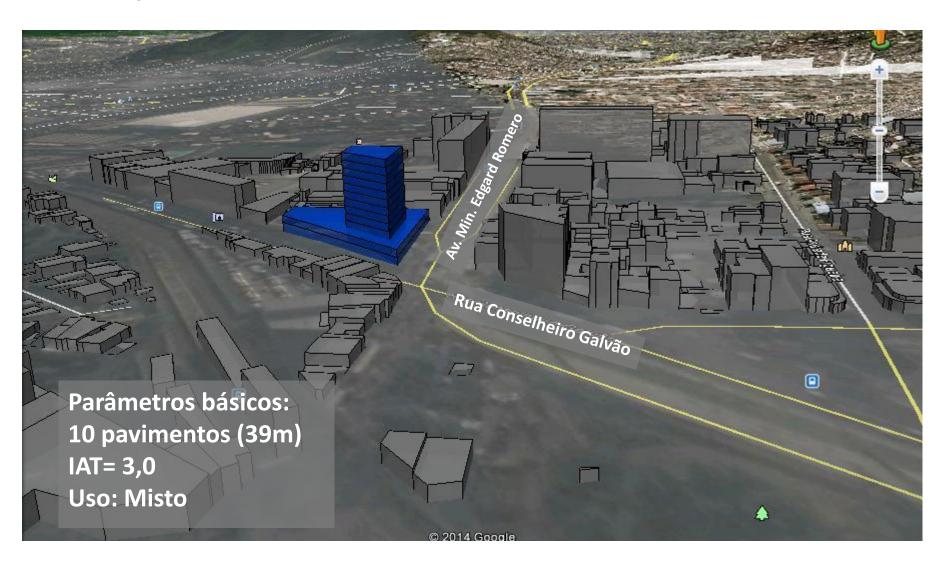
SIMULAÇÕES – PRAÇA SECA



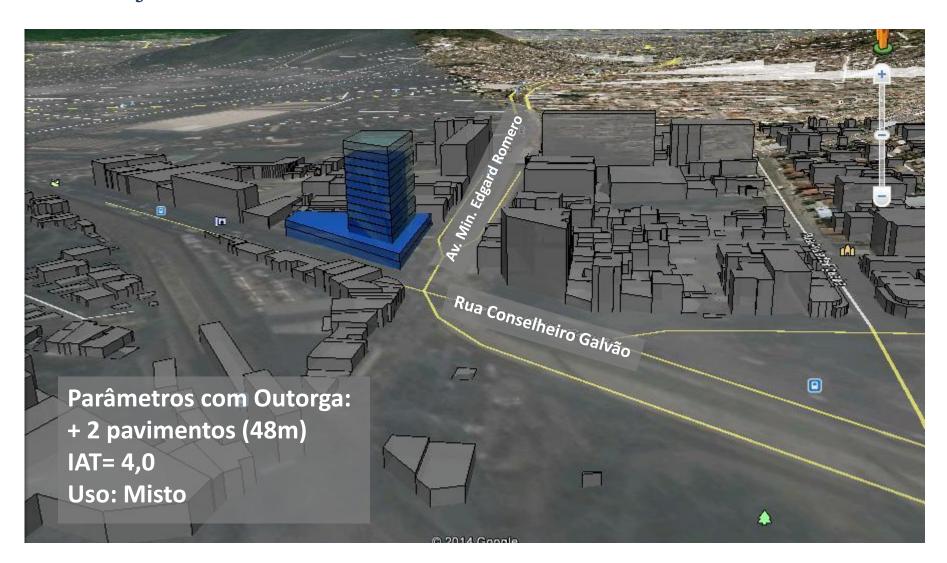
SIMULAÇÕES – PRAÇA SECA



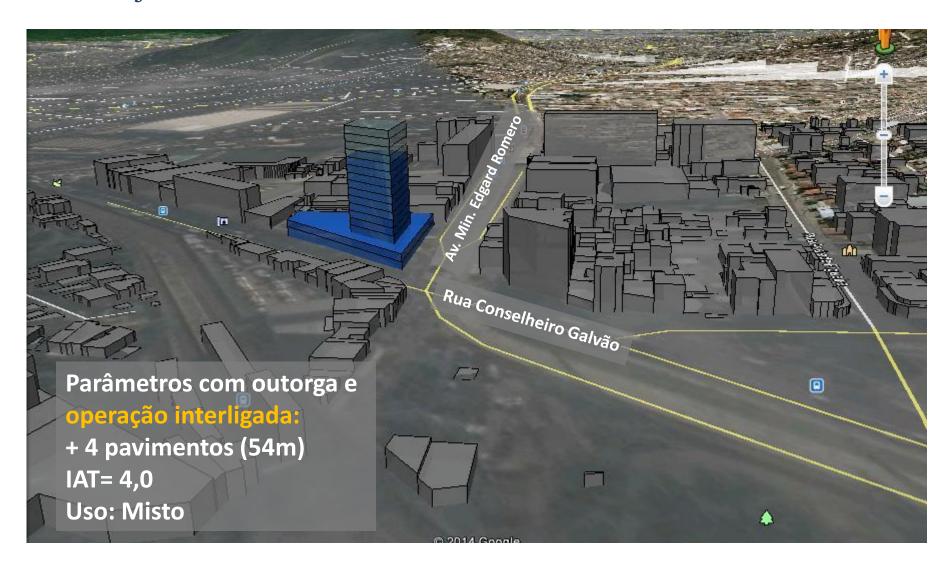
SIMULAÇÕES – MADUREIRA



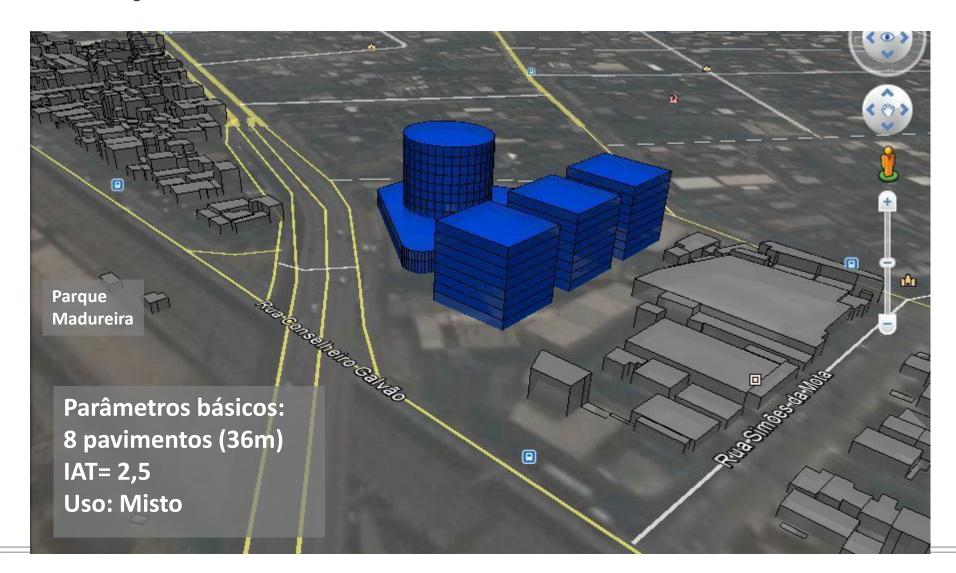
SIMULAÇÕES – MADUREIRA



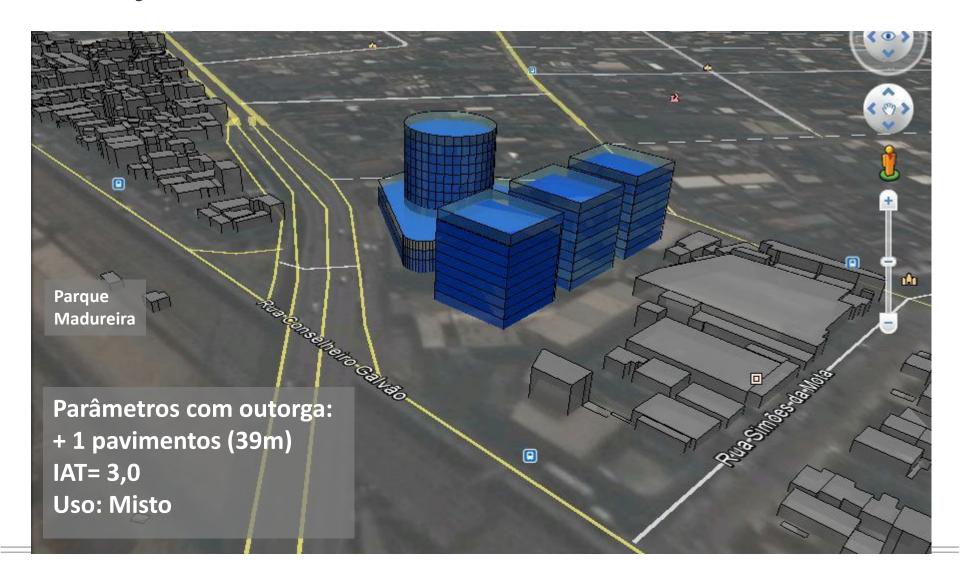
SIMULAÇÕES – MADUREIRA



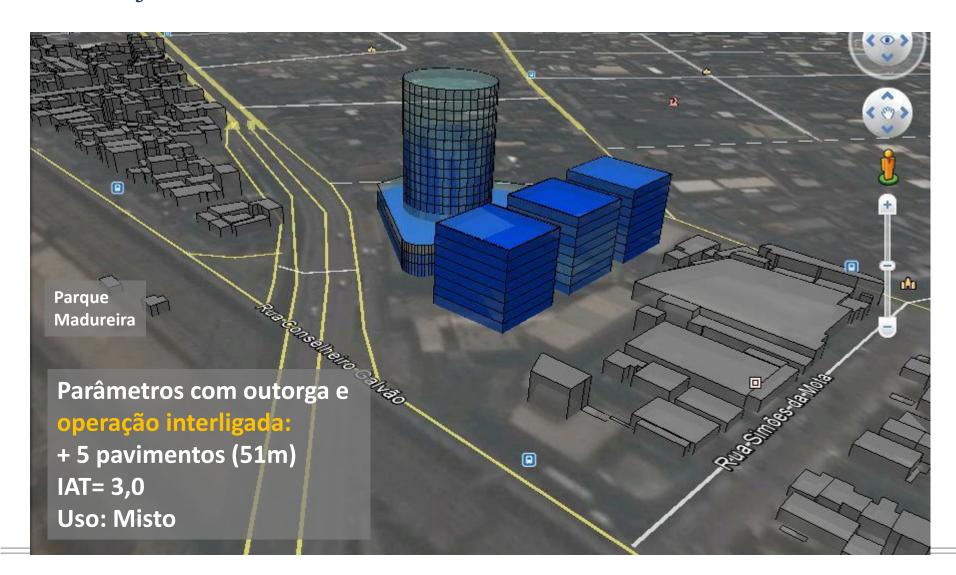
SIMULAÇÕES – ROCHA MIRANDA



SIMULAÇÕES – ROCHA MIRANDA



SIMULAÇÕES – ROCHA MIRANDA



SIMULAÇÕES – RAMOS



SIMULAÇÕES – RAMOS



SIMULAÇÕES – RAMOS



ESTATÍSTICAS

Cenário de 15% de realização da ATE- Sem aplicação da OODC:

1,6 milhões de metros quadrados;

Com aplicação da OODC:

acréscimo de + 1,2 milhões de metros quadrados;

Estimativa de acréscimo populacional no cenário de 15% de realização da ATE, sem a aplicação da OODC: **26 mil pessoas**;

Estimativa de acréscimo populacional no cenário de 15% de realização da ATE, com a aplicação da OODC: **45 mil pessoas.**

