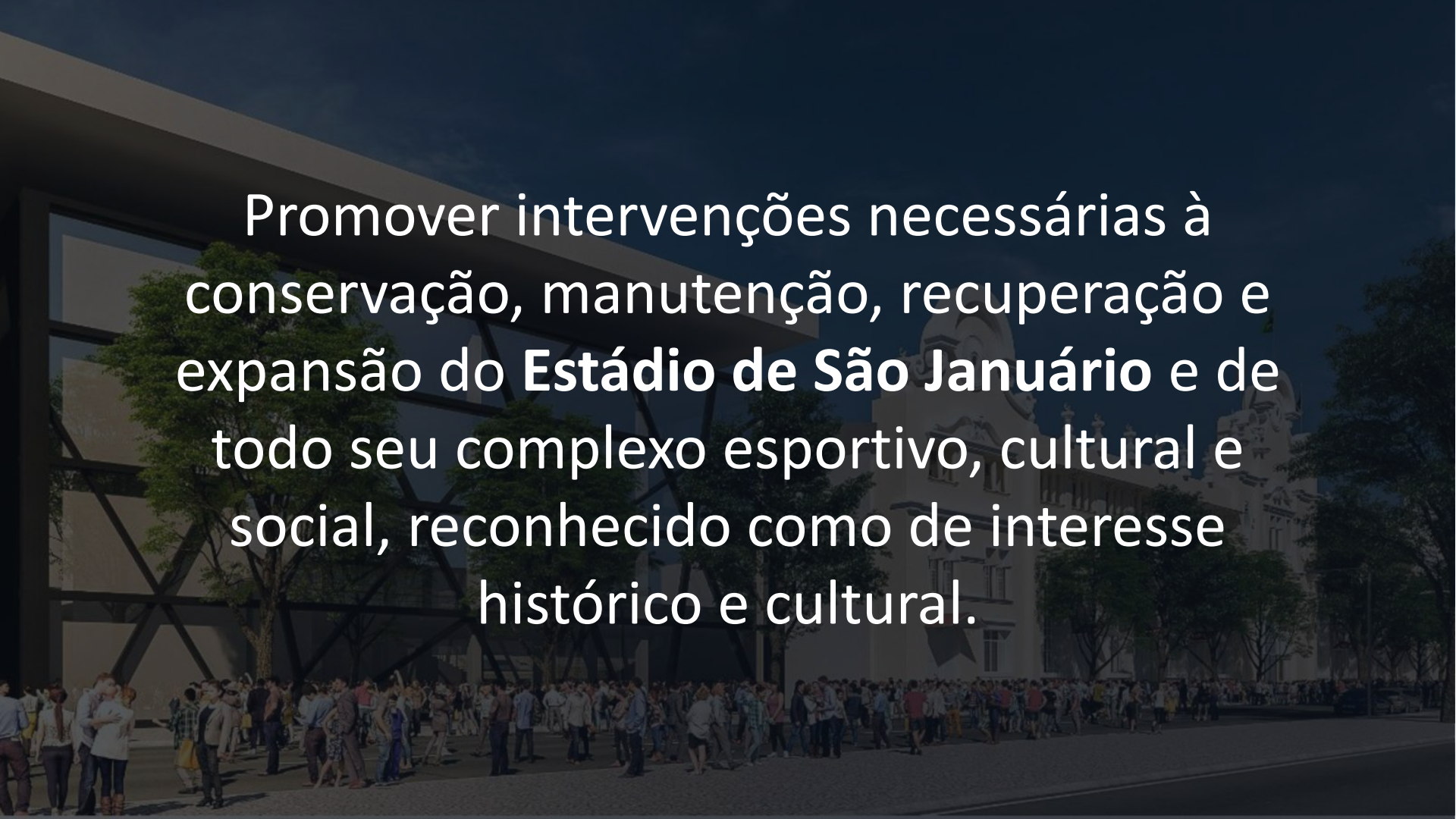


OPERAÇÃO URBANA

SÃO JANUÁRIO



An architectural rendering of the Estádio de São Januário complex. The image shows a large, modern stadium with a distinctive black structural frame and a white roof. In the foreground, a large, diverse crowd of people is gathered on a paved plaza. To the right, a historic building with a clock tower and ornate facade is visible. The scene is set during the day with a clear sky.

Promover intervenções necessárias à
conservação, manutenção, recuperação e
expansão do **Estádio de São Januário** e de
todo seu complexo esportivo, cultural e
social, reconhecido como de interesse
histórico e cultural.

SUMÁRIO EXECUTIVO

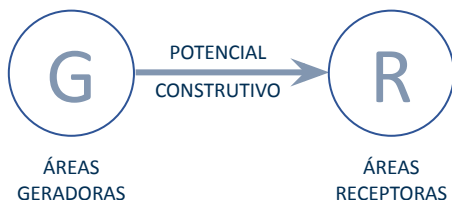
OPERAÇÕES URBANAS

Implantação de projeto de relevância urbanística, cultural e esportiva.

Renovação, ampliação, expansão e modernização do Complexo do Estádio São Januário e seu entorno.

Melhorias urbanísticas do entorno.

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL



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

POTENCIAL TRANSFERÍVEL

- Estádio São Januário: 197.000m²
- Cenário A: 41.730m²
- Cenário B: 102.240m²

CONTROLE E GARANTIAS

- Conselho Consultivo
- SPE
- Transferência gradual de potencial
- Seguro de garantia de execução



CONTEXTUALIZAÇÃO

PROCESSO DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO URBANA

ESPRAIAMENTO URBANO

PROCESSO DE BUSCA PELA TERRA MAIS BARATA OCORRIDO NAS ÚLTIMAS DÉCADAS

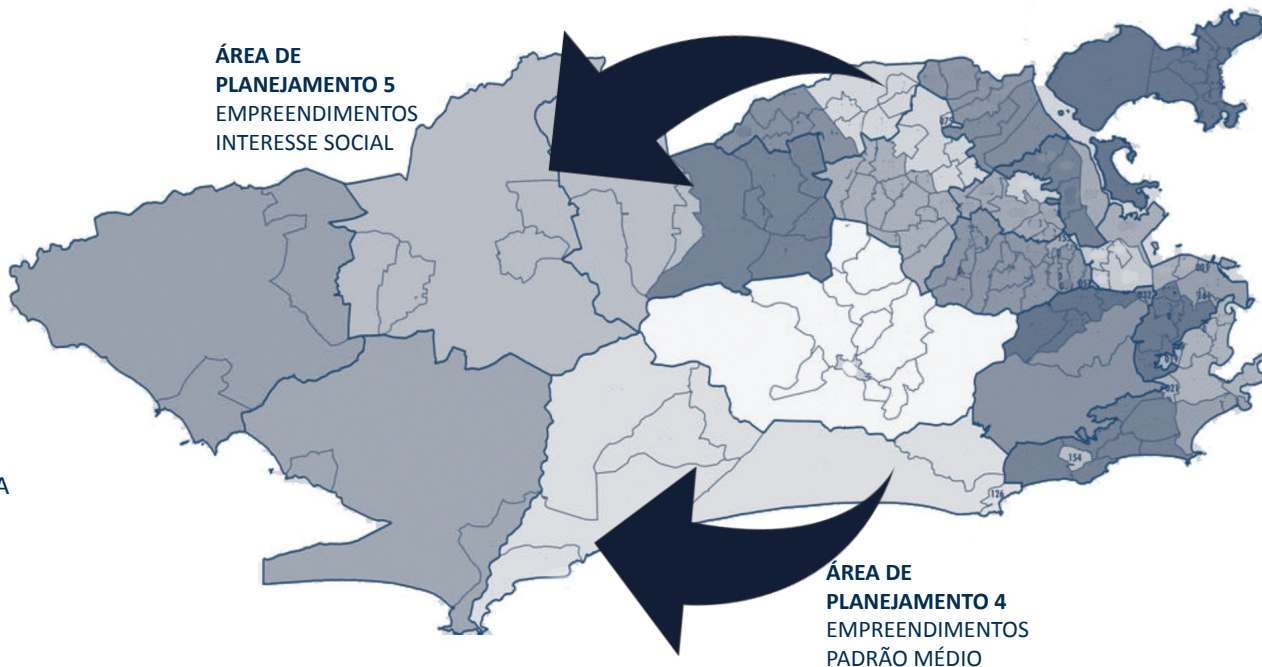
CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

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.



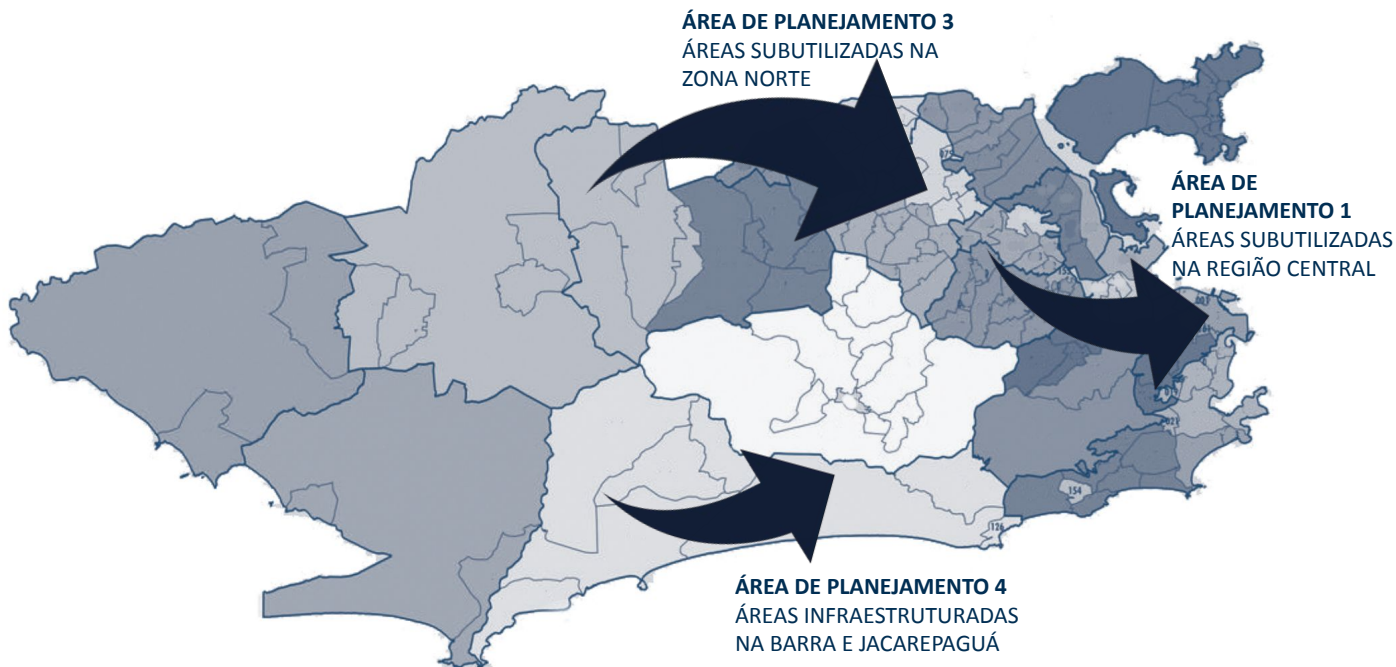
REVERTENDO O PROCESSO

PREFEITURA INCENTIVANDO A OCUPAÇÃO DE ÁREAS INFRAESTRUTURADAS

CARACTERÍSTICAS DO PROCESSO

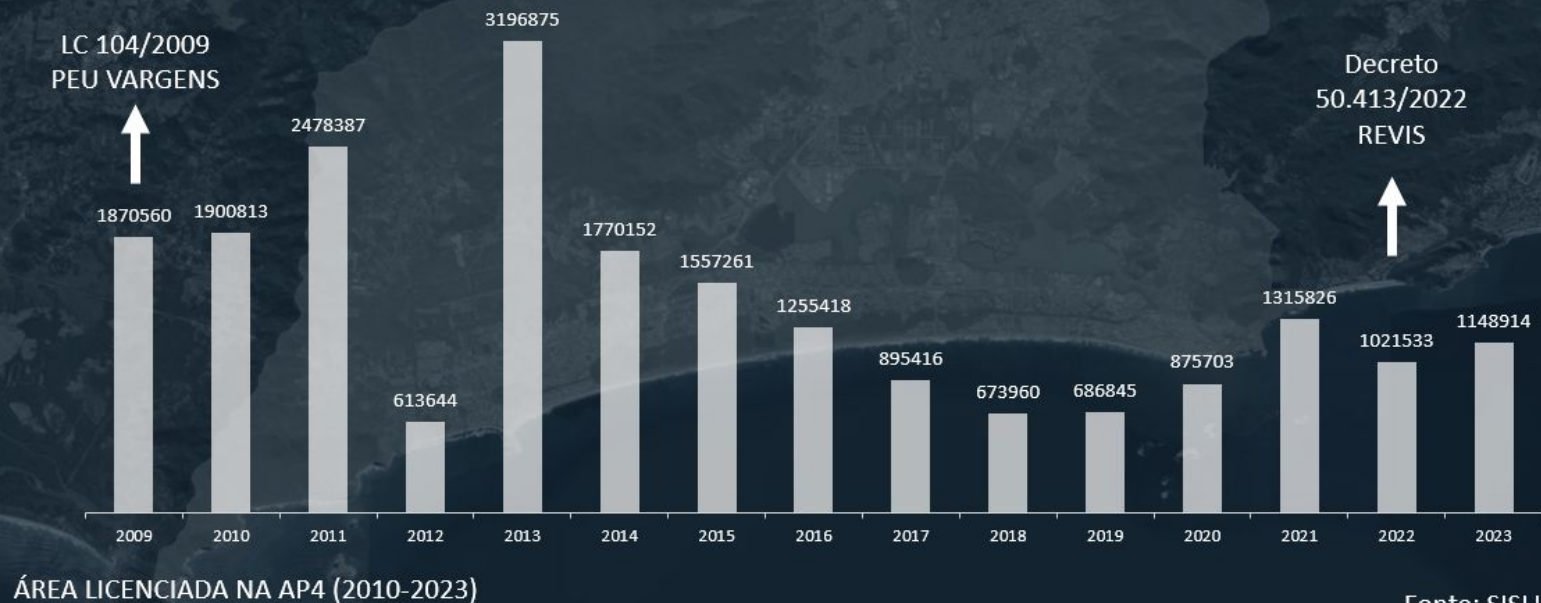
AMPLIAR OFERTA DE TERRA EM REGIÕES INFRAESTRUTURADAS, COM CAPACIDADE DE ADENSAMENTO E MENORES DESLOCAMENTOS

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



Fonte: SISLIC

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



Source: Airbus,USGS,NGA,NASA,GGIAR,NLS,OS,NMA,Geodata,xyzrusem,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

An aerial satellite view of a city, likely São Paulo, Brazil, with a semi-transparent blue overlay. 3D models of buildings are rendered in a light blue/gray color, showing the urban layout. The models are concentrated in the lower half of the image, particularly around a central business district area. The background shows a mix of urban development and green spaces, with a river visible on the left side.

MENOS 185 MIL HABITANTES NA REGIÃO

Source: Airbus, USGS, NGA, NASA, CGLAR, NLS, OS, NMA, Geodan, tyrol, gis, 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, HERE/NASA, USGS

An architectural rendering of a modern urban development. On the left, a large, modern building with a dark, angular, cantilevered roof and a glass facade is shown. In the background, a white, ornate building with classical architectural features, including domes and statues, is visible. The foreground is a wide, paved pedestrian plaza filled with a large, diverse crowd of people. Several mature trees are planted along the plaza. The sky is a clear, deep blue.

SÃO JANUÁRIO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

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 SÃO JANUÁRIO – ÁREA CEDENTE



AV. ROBERTO DINAMITE

OUÇ SÃO JANUÁRIO – ÁREAS RECEPTORAS - AP3

A satellite map of São Paulo, Brazil, with a large, irregularly shaped area in the center shaded in a semi-transparent brown color. This shaded area represents the AP3 receptor zones. The map shows urban areas, green spaces, and a large body of water (Lake Guaíba) to the right. The brown shading covers a significant portion of the city's land area, excluding some specific islands and the Fundão area.

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.

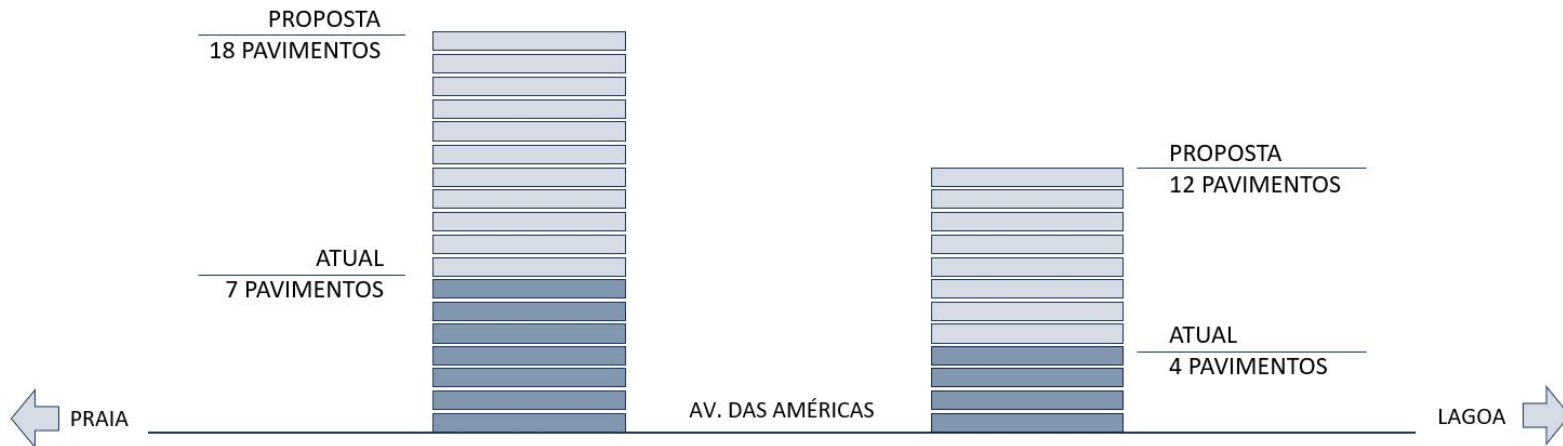
*Necessário adequar à LC 270/2024. Texto original enviado como: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DE TERRENO - IAT: 4 (quatro); TAXA DE OCUPAÇÃO máxima permitida: 50%; GABARITO máximo permitido: 18 (dezoito) pavimentos no total.

OUC SÃO JANUÁRIO – 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



Preservação e conservação do bem tombado de interesse histórico, cultural, desportivo e social.



Renovação, ampliação, expansão e modernização do Complexo do Estádio São Januário e seu entorno.



Melhorias urbanísticas do entorno.

AVALIAÇÃO DE IMPACTO

CENÁRIO MAIS RESTRITIVO – SETOR II-G

Todo o potencial construtivo é transferido para o Setor II-G, com a **MENOR** equivalência (1/0,21)

- ✓ 41.730m² de ATE
- ✓ 366 Unidades Habitacionais de 113m²
- ✓ 926 habitantes

CENÁRIO MENOS RESTRITIVO – SETOR II-I

Todo o potencial construtivo é transferido para o Setor II-I, com a **MAIOR** equivalência (1/0,52)

- ✓ 102.240m² de ATE
- ✓ 907 Unidades Habitacionais de 113m²
- ✓ 2294 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

SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO VIGENTE

2 pav + térreo (comercial)

EIXO NORTE



SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO PROPOSTA

12 pavimentos

EIXO NORTE



SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO VIGENTE

2 pav + cobertura (comercial)

EIXO SUL



SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

LEGISLAÇÃO PROPOSTA

18 pavimentos

EIXO SUL



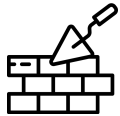
MECANISMOS DE CONTROLE



Conselho Consultivo



Sociedade de Propósito Específico



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

GARANTIAS



Contratação de um seguro de garantia de execução



Rio

PREFEITURA

DESENVOLVIMENTO
URBANO E
ECONÔMICO

RIO
CAPITAL
DO
G20
BRASIL 2024

