OUC PARQUE DO LEGADO OLÍMPICO

PREFEITURA RIO | Desenvolvimento Urbano e Licenciamento

SUMÁRIO EXECUTIVO

FINALIDADE:

Implantação e manutenção do Parque do Legado Olímpico Rio 2016.

INSTRUMENTOS:

Operação Urbana Consorciada e Transferência do Direito de Construir (TDC).

Área: 1.180.000m²

Área Total Edificável a transferir: 1.044.586 m²



CONTEXTO

LC 74/2005

Revisão do Decreto 3.046/81. Adaptação da legislação para a realização de Jogos Pan-Americanos e Parapan-Americanos de 2007 e Jogos Olímpicos. Estabelece IAA igual à área do terreno: **1.180.000 m².**

LC 125/2013

Atualização da LC 74/05, mantém o IAA, excluindo do cálculo equipamentos esportivos, os lotes nos quais seriam implantadas as instalações do **IBC, MPC e Vila da Mídia** e aumento de gabarito para uso hoteleiro.

OLIMPÍADAS 2016

Realização dos **Jogos Olímpicos.**

OUC PLC 169 2024

Proposta de criação do **Parque do Legado Olímpico Rio 2016**, através da TDC no âmbito da OUC.



FINALIDADE:
CRIAÇÃO DO PARQUE DO LEGADO OLÍMPICO RIO 2016

O PROJETO


PARQUE TEMÁTICO
63000M²
TRANSPORTE LAGUNAR
63000M²
ANFITEATRO
63000M²
GLOBAL VILLAGE
63000M²
CIDADE DO ROCK
63000M²
PARQUE RITA LEE
63000M²
IMAGINE RESORT
IMAGINE OFFICE TOWER
HUB CRIATIVO
ALDEIA DO GELO
63000M²
MUSEU OLÍMPICO
63000M²

2,7 Bi

Investimentos

274 Bi

Impacto financeiro em 30 anos

143 mil

Empregos gerados

Fonte: FGV



CONTRAPARTIDAS

DOAÇÃO DE LOTES

27, 28, 29 e 30 ao município e 25 (subestação) - PAL 48085

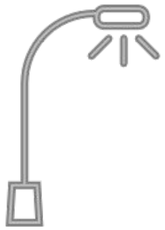


CONSERVAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Recuperação e manutenção de cerca de 2 Km de Orla Lagunar



CONSERVAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS



Implantação, manutenção e custeio da iluminação pública local.



Operação de todo manejo de resíduos sólidos.



Implantação e manutenção malha cicloviária do local.

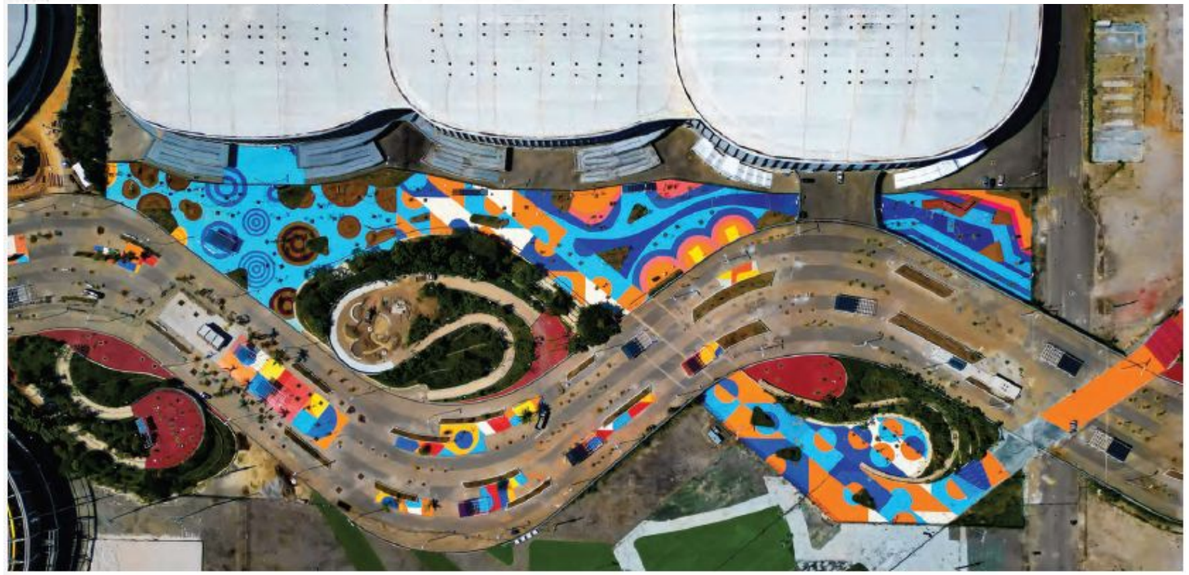


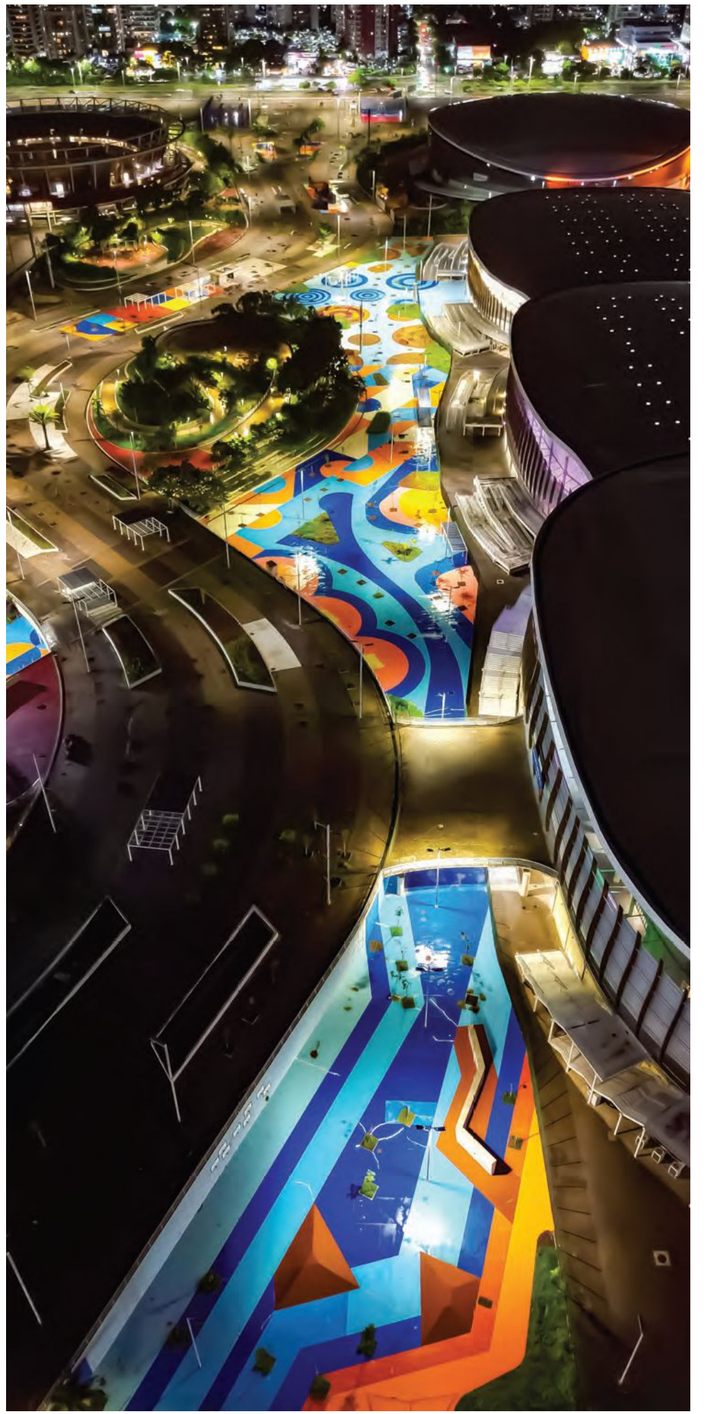
Elaboração de plano de paisagismo, implantação e manutenção de áreas verdes.

PARQUE RITA LEE

Manutenção de 136.000m² de Parque Linear com 1100 árvores plantadas







CONTRAPARTIDAS



Plano de melhoria de fluxo e impacto viário.



Apresentação de calendário prévio de eventos.



Plano de alcance social para as comunidades vizinhas.

CONTRAPARTIDAS

Transferência de potencial construtivo (60.000m²) para lote público municipal no Setor III-N, sem custos.



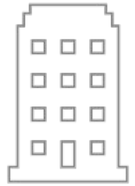
CONTRAPARTIDAS



Apresentação de Masterplan do Projeto do Parque do Legado Olímpico



Apresentação de novo Projeto Aprovado de Alinhamento (PAA) e Projeto Aprovado de Loteamento (PAL)



Plano de Recuperação do prédio do IBC



Utilização de tecnologias e padrões construtivos sustentáveis

PRAZOS

5 anos

Implantação do Parque

30 anos

Conclusão da Operação Urbana

MECANISMO

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

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

ÁREA CEDENTE DE POTENCIAL = 1.044.586m² de Área Total Edificável

18 pav + térreo + PUC + cobertura

Google Earth



SIMULAÇÕES VOLUMÉTRICAS

ÁREA CEDENTE DE POTENCIAL

Google Earth

ÁREAS RECEPTORAS - AP-3



ADEQUAÇÃO DE PARÂMETROS

Conceito Geral - **Área de Planejamento 3**

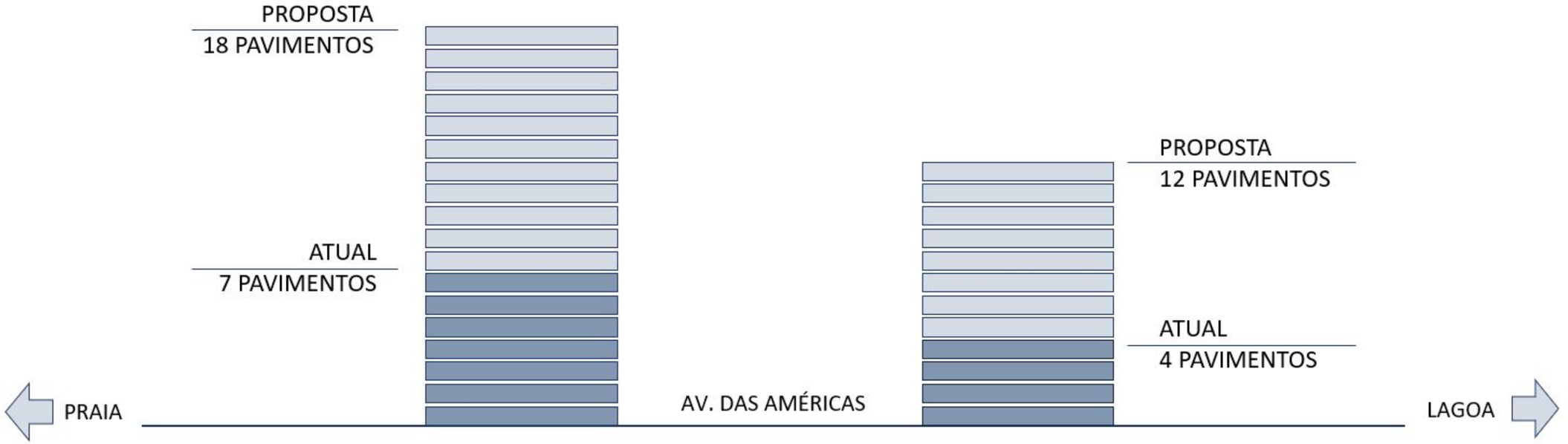
- Acréscimo de 0,5 (zero vírgula cinco) sobre CAM.
    - *Ex: Se CAM = 3,0, com Transferência do Direito de Construir CAM = 3,5.*
- Acréscimo de até 20% sobre a taxa de ocupação da região;
- Acréscimo de mais 5 (cinco) pavimentos.

ÁREAS RECEPTORAS
AP-4



ADEQUAÇÃO DE GABARITO

Conceito Geral - **Área de Planejamento 4**



*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.

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



RESTRIÇÕES DA OPERAÇÃO

- Mantém todas as regras referentes às **transferências obrigatórias** estabelecidas pelo Plano Lúcio Costa (e.g. 50 % de áreas livres).
- Será consumido potencial para **implementação do Parque**.
- Não autoriza construções em **lotes unifamiliares edificados.**
- Não flexibiliza regras de **patrimônio ou meio ambiente** (e.g. projeção de sombra).
- Não admite acréscimos de **pavimentos não computáveis** (e.g. térreo e cobertura). Somente até 12 ou 18 pavimentos, ou inferior.


PREFEITURA
RIO
Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community