MASTERPLAN Centro do Rio de Janeiro

Relatório Masterplan
Dezembro 2023

BNDES finarq PORTO MARINHO RAMBOLL Urban Systems VIEIRAREZENDE ADVOGADOS

Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos Ativos Imobiliários Públicos. RFP 06/2022 - BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social)

Estudo realizado no período de janeiro a dezembro de 2023 pelo Consórcio Conexão Rio. Proibida cópia ou reprodução integral ou parcial desse estudo sem a devida citação e/ou crédito.

Conteúdo:

01 Introdução
02 Visão para um Centro Vibrante
03 Projeto Urbano: Diretrizes de Projeto
04 Projeto Urbano: Espaços Públicos
05 Projeto Urbano: Empreendimentos Imobiliários
06 Estudos Complementares

01 Introdução

Este documento apresenta a proposta urbanística do estudo realizado, entre janeiro e novembro de 2023, pelo Consórcio Conexão Rio, formado pelas empresas Urban Systems, Finarq Consultoria, Vieira, Rezende e Guerreiro Advogados, Ramboll e Porto Marinho. Trata-se do Anexo M do Relatório P6.

Contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (RFP 06/2022), em parceria com a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, o estudo tem como objetivo apresentar uma visão de futuro para a região central do Rio de Janeiro, com foco em Ativos Imobiliários Públicos atualmente subutilizados, para que catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região da cidade.

O estudo foi dividido em duas etapas principais: a primeira, de Diagnóstico, composta por cinco produtos (P1 a P5), e a segunda, de Propostas, que contempla a Visão de Futuro (P6) apresentada neste relatório, denominada Masterplan do Centro do Rio de Janeiro.

Para a primeira etapa do estudo, foram selecionados 75 Ativos Imobiliários Públicos. Após a fase de Diagnóstico das potencialidades, e com o apoio de pesquisas sobre cada Ativo, foram indicados **46 imóveis** para a fase subsequente de construção do Masterplan. A visão de futuro (P6) foi construída a partir das potencialidades dos 46 Ativos e da demanda imobiliária potencial existente na região.

Foram realizados estudos preliminares de viabilidade financeira e jurídica, criando assim uma lógica urbana de integração com o território objeto do estudo, fazendo com que o Masterplan possa auxiliar o poder público a cumprir a função social que o potencial imobiliário permite, de forma a contribuir para a recuperação do dinamismo da região, sempre com foco na qualidade de vida.

02 Visão para um Centro Vibrante

Conteúdo

1 Visão para o Centro do Rio de Janeiro no contexto do século XXI

2 Cinco linhas de ação

3 Um olhar sistêmico do Centro: Macrozoneamento

Visão para o Centro do Rio de Janeiro no Contexto do Séc. XXI

O que é uma visão de futuro e o que queremos atingir?

A visão é uma narrativa que resume o futuro desejado para o Centro do Rio de Janeiro, composta por um conjunto de princípios que direcionam todas as ações relativas ao planejamento urbano e implementação de projetos. A visão dá direção para as diferentes ações, decisões e colaborações. Este foco permite avaliar a relevância de propostas e guiar a contribuição de cada indivíduo ou grupo envolvido no processo, uma vez que prioridades estão bem definidas.

A Visão para o Centro do Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro nasceu como uma capital mundial. Contudo, precisa um novo reposicionamento social e econômico numa economia globalizada, através da atração de novos moradores e usuários da região, de outros estados e, talvez, até internacionalmente. A visão proposta busca alinhar o Centro do Rio de Janeiro às novas formas de viver na cidade, com foco em qualidade de vida e dinâmicas econômicas no século XXI. Espera-se que a transformação do Centro do Rio possa gerar atratividade e confiança para que pessoas, empresas e investidores decidam fazer parte desta transformação.

De: **Iniciativas Isoladas intervenções urbanas**

Para:

a. **Visão sistêmica do território** através de uma abordagem interdisciplinar

De: **Transformações de curto prazo**

Para:

b. **Planejamento & implementação de longo prazo** através de uma carteira de projetos

De: **Áreas subutilizadas e deterioradas**

Para:

c. **Polos mistos temáticos** com serviços diários, que suportem viver no Centro

De: **Lugar cinza, abafado e inseguro**

Para:

d. **Centro verde e sombreado** com calçadas e áreas abertas convidativas

De: **Território fragmentado e dominado por carros**

Para:

e. **Ciclovias estruturais e áreas de tráfego acalmado** através da racionalização de fluxos

De: **Predominância de empregos**

Para:

f. **Equilibrio entre emprego e moradia** numa economia dinâmica do século XXI

Cinco Linhas de Ação para a Transformação do Centro do Rio de Janeiro

Transversalidade entre Linhas de Ação e Condicionantes de Projeto

Para uma abordagem sistêmica, são apresentadas cinco linhas de ação que se articulam transversalmente

1 Condicionantes Ambientais

- **Temperaturas Extremas**
- **Ameaças de inundação**
- **Elevação do nível do mar**
- **Falta de Cobertura Vegetal**
- **Poluição do Ar**

2 Condicionantes de Estruturação Urbana

- **Vetores de Ocupação**
- **Infraestrutura de transporte**
- **Vantagens locacionais**
- **Uso do Solo**
- **Densidade Demográfica**
- **Equipamentos sociais**

3 Condicionantes de Socioeconomia

- **Equilibrio Emprego Moradia**
- **Potenciais Áreas Habitacionais**
- **Diversidade de Perfis de renda**
- **Geração de Emprego**

1 O MASTERPLAN COMO PLATAFORMA COM ESTRATÉGIAS E OBJETIVOS

1. **Plano Estratégico,** definindo linhas de ação
2. **Reerguer o Centro do Rio 24x7,** promovendo núcleos residenciais que possam usufruir das vantagens locacionais
3. **Utilizar imóveis públicos,** de diferentes esferas dominiais
4. **Produzir lugares atrativos,** com investimento no espaço público
5. **Valorizar o estoque imobiliário,** com criação de áreas de entorno
6. **Formular um modelo de requalificação urbana**, que seja possível de replicar através da formulação de algumas linhas estratégicas.

2 QUALIDADE DE VIDA E VALORIZAÇÃO ATRAVÉS DO ESPAÇOS PÚBLICO

1. **Qualidade ao nível do pedestre**, através de ruas e espaços abertos
2. **Destino para experiências de lazer únicas,** com gastronomia, cultura e eventos
3. **Atividades ao ar livre para todas as idades,** através de esporte, descanso e lazer
4. **Adequado a crianças, jovens, famílias e idosos,** com ambiência segura, confortável e acessível
5. **Hierarquia viária que permita ruas calmas,** com a concentração de trânsito em corredores.

3 ADAPTAÇÃO CLIMÁTICA AO CALOR E PRECIPITAÇÃO EXTREMOS

1. **Soluções baseadas na natureza**, potencializando o impacto positivo dos investimentos
2. **Infiltração de água de chuva nas ruas e praças**, reduzindo os possíveis impactos de inundações
3. **Naturalização dos canais de drenagem**, aumentando a sua capacidade e valorizando a paisagem
4. **Plantio de vegetação nativa** para a criação de lugares sombreados como principal estratégia para a redução das ilhas de calor.

4 EMPREENDIMENTOS ÂNCORAS COM POTENCIAL DE FUTURO E IRRADIAÇÃO

1. **Pólos de identidade singulares existentes no Centro,** reconhecimento e valorização
2. **Tipologia de Intervenção**, com proposta de melhoria do seu entorno
3. **Modelo de uso misto**, com programa específico para cada imóvel
4. **Corredores verdes e seguros de mobilidade ativa.**

5 GERAÇÃO DE DEMANDA PARA RESIDÊNCIA E ECONOMIA DO SEC XXI

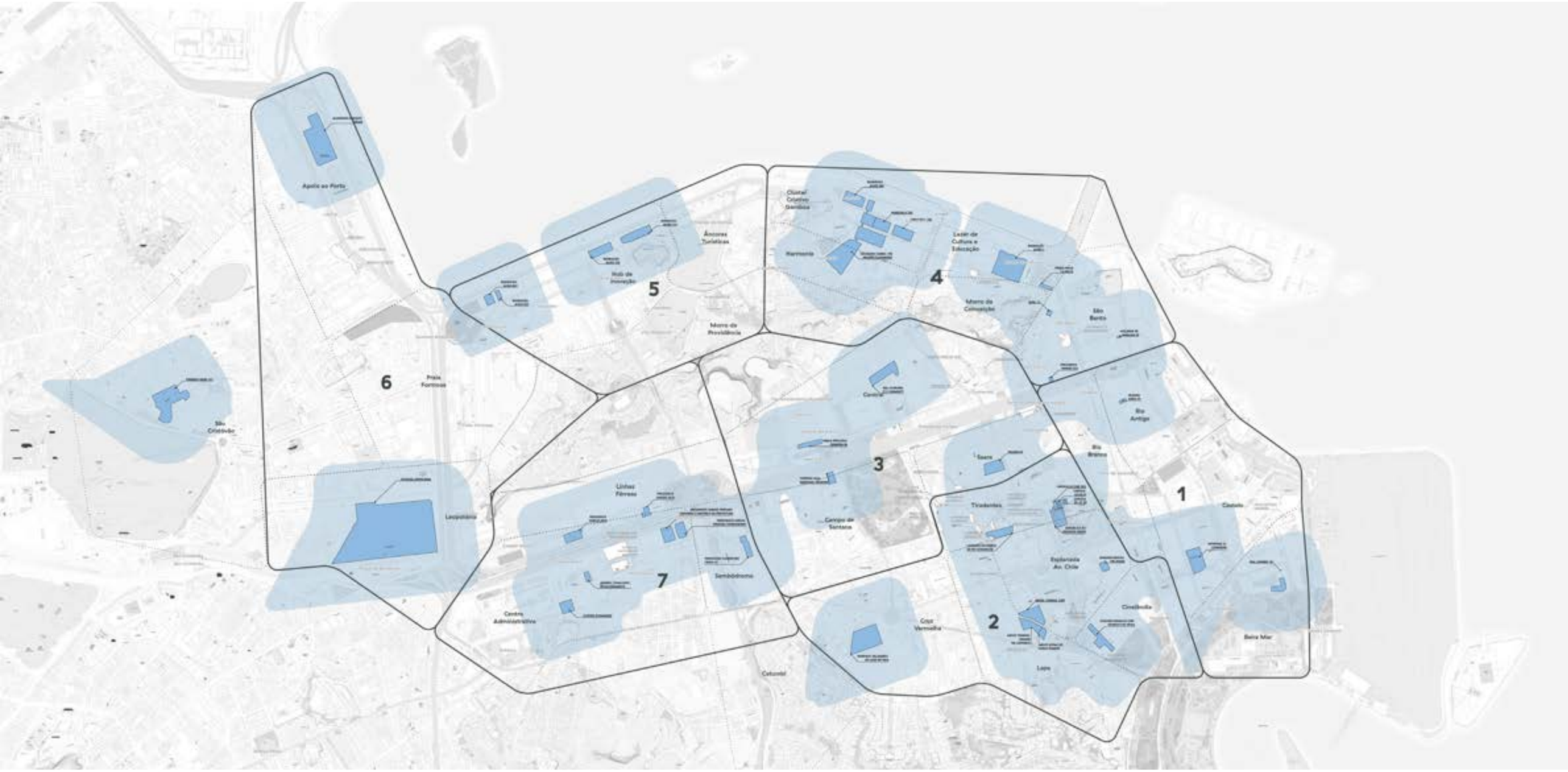
1. **Criação de uma nova identidade do Centro do Rio de Janeiro,** com reconhecimento dos grupos que desejam ser os PIONEIROS da reocupação
2. **Identificação tipológica** para os produtos a serem oferecidos com melhoria do seu entorno
3. **Modelo de uso misto**, com fachadas ativas como principal modelo de ocupação e programa específico para cada imóvel
4. **Identificação do Centro com gupos de jovens, estudantes e artistas.**

Um olhar sistêmico do Centro

MACROZONEAMENTO

Como instrumento metodógico, este território é agrupado em **7 macrozonas** de acordo com suas caraterísticas locacionais e de estruturação urbana. Por outro lado, os imóveis são identificados através de 4 estrátegias de requalificação de modo a identificar a função que desempenhará no contexto do espaço urbano: âncoras do território, reforço às atividades existentes, acupuntura urbana e reconversão Imobiliária.

Este Masterplan tem como objetivo central a criação de uma plataforma de requalificação do Centro do Rio de Janeiro através de um olhar aprofundado sobre **46 imóveis públicos** localizados em aproximadamente 800 ha. Pretende-se o resgate da sua função social com a proposição de uso e ocupação, ancorando também a requalificação dos espaços públicos.



Conteúdo

1 Masterplan como plataforma de requalificação urbana

2 Imóveis públicos ancorando macrozonas

3 Criação de polos com identidade singulares

4 Quatro estratégias territoriais através dos imóveis

5 Reconhecimento das variáveis ambientais

6 Adaptação climática: resiliência frente ao calor extremo

7 Adaptação climática: drenagem como ferramenta

8 Qualidade de vida e valorização através de espaços públicos

9 Investimento em mobilidade ativa com ciclovias, calçadas iluminadas e sombreadas

10 Aproximação da população do seu lugar de emprego com a criação de novas áreas habitacionais

11 Promoção do uso misto com fachadas ativas

12 Abordagem regenerativa com a requalificação das edificações existentes

13 Aumento das densidades demográficas com produção habitacional como âncora de requalificação

1 Masterplan como Plataforma de Requalificação Urbana

Trata-se de apresentar um cardápio de alternativas de intervenção tanto para o espaço público como para o espaço privado, de modo a permitir que o gestor público possa integrar soluções na medida das necessidades do momento.

Estas soluções estão ancoradas na requalificação de **46 imóveis públicos** sub-utilizados e na ressignificação de vias e praças existentes que deverão sofrer readequações para melhorar a qualidade de vida da área.

São definidas diversas diretrizes de projeto tanto para espaço público como para o privado.

Macro-diretrizes

Plano Estratégico

Definição de diretrizes claras e com flexibilidade para adaptar-se a diferentes situações e demandas, combinando empreendimentos com intervenções no espaço público

Reerguer o Centro do Rio 24x7

Requalificação dos espaços com capacidade de dinamizar a área central. Foco em moradia e aprimoramento da cadeia produtiva local

Utilizar imóveis públicos

Resgatar o cumprimento da função social de imóveis públicos subutilizados com o uso pleno do seu potencial imobiliário

Produzir lugares atrativos

Ressignificar espaços públicos e criar âncoras para geração de emprego, educação, saúde e todos os serviços de suporte para vida cotidiana no Centro

Valorizar o estoque imobiliário

Utilizar a requalificação do espaço público como plataforma de atratividade e qualidade de vida através de experiências comprovadas

Criar um modelo replicável

Definir uma estratégia de requalificação com todos os seus componentes de viabilização, tanto financeiros como de governança

Objetivos

- Integrar uma visão de longo prazo que seja responsiva e ao mesmo tempo resiliente a diferentes demandas políticas, dentro de uma janela de tempo sujeita a mudanças.
- Diretrizes claras através de uma visão integrada do território, abordando a complexidade urbana e facilitando a sua leitura.

- Dinamizar a área através de atividades que se estendam fora do horário comercial, atendendo demandas de moradia na região.
- Diversidade de serviços e geração de novas economias e receita.
- Reerguer a região de maneira integrada, permitindo que novos usos e serviços tragam nova vida e atendam necessidades de moradia, comércio e lazer.

- Identificar as potencilidades de cada imóvel com uma nova visão de futuro.
- Retrofit de edifícios históricos na região, a fim de valorizar e reativar as construções da área e o seu uso.
- Mistura de usos para reativação do tecido urbano da região.

- Trabalhar a complexidade que torna um lugar atrativo e resiliente, tanto em termos de espaços agradáveis e belos quanto às oportunidades que permitem que a vida ali se desenvolva, através de uma rede de suporte de comércio, espaços para escritórios, moradia, saúde, educação e lazer.
- Trabalhar a integração com a malha de transportes na cidade, tanto motorizado quanto ativo.

- Identificar os espaços públicos como elementos chave na geração de atratividade da área urbana.
- Investir no processo de valorização imobiliária através da requalificação do espaço público, criando um processo virtuoso de retroalimentação constante. .

- Disseminar a experiência do Centro do Rio de Janeiro como modelo de requalificação replicável a outras realidades do país.
- Explicitar o modelo de viabilidade econômico-financeira com soluções variadas de governança.
- Criar um cardápio de possibilidades ancorado nas diferentes experiências tanto brasileiras como internacionais.

2 Imóveis Públicos Ancorando Macrozonas

Usos, padrões de edificação e barreiras viárias conformam as diferentes macrozonas. São criadas 7 macrozonas.

Estas macrozonas serão a base para estruturar os investimentos no espaço público.

3 Criação de Polos com Identidades Singulares

Cada agrupamento apresenta identidades singulares que podem ser potencializadas através de investimentos no espaço público e no privado.

CARACTERISTICAS DOS CLUSTERS EXISTENTES

- **Frente marítima com baixo nível** de atividades apesar de qualidades locacionais
- **Alto nível** de atividades comerciais e residenciais com alto potencial de ambiência
- **Médio nível** de atividades comerciais e residenciais com alto potencial de ambiência
- **Baixo nível** de atividades e baixa atratividade de lugar, demandando intervenções profundas
- **Morros da Providência e Conceição** com relação direta com as diferentes áreas
- **Áreas de potencial** pela sua proximidade com áreas verdes

4 Quatro Estratégias Territoriais através dos Imóveis

Os destinos são reforçados pela compreensão do papel dos imóveis públicos no âmbito do território. São criadas quatro categorias:

1. Âncoras do território: trata-se de um conjunto de imóveis onde sua transformação permitirá a criação de novos destinos;

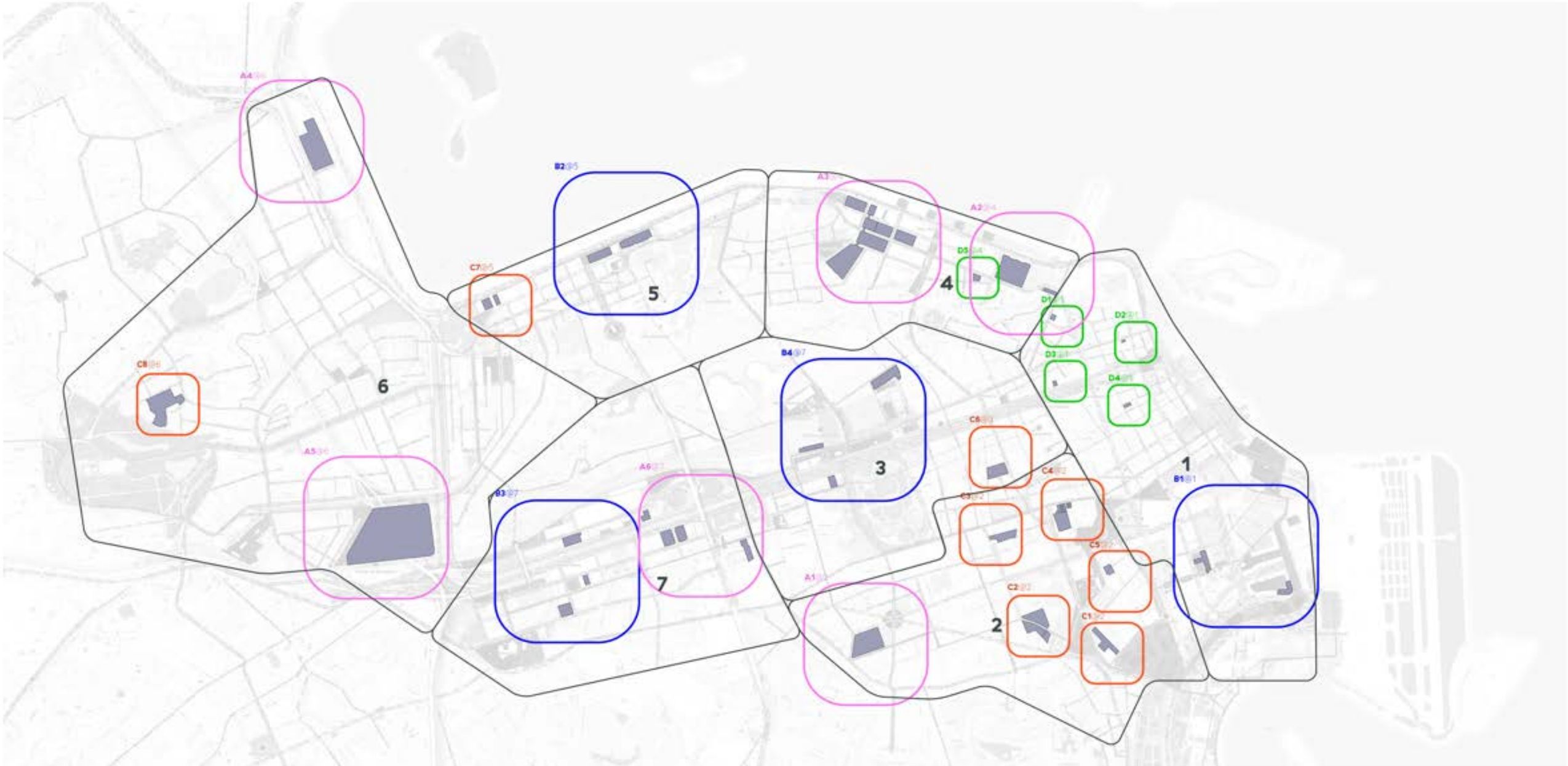
2. Reforço às atividades existentes: trata-se de um conjunto de imóveis localizados em bairros estruturados;

3. Acupuntura urbana: são intervenções em imóveis pontuais;

4. Reconversão imobiliária: trata-se das reformas de imóveis existentes através de intervenções do tipo retrofit.

TIPOLOGIA DE EMPREENDIMENTOS

- A/ Âncoras do Território
- B/ Reforço às atividades existentes
- C/ Acupuntura urbana
- D/ Reconversão Imobiliária



5 Reconhecimento das Variáveis Ambientais

As variáveis ambientais são elementos determinantes da configuração urbana da cidade do Rio de Janeiro

A mancha urbana do Rio de Janeiro é claramente descontínua como resultado da conformação física da região, com a presença de diversos maciços que criam importantes barreiras à urbanização.

No contexto do local de análise, podemos destacar o Maciço da Tijuca, que constitui a origem de diversos corpos d'água.

Entre estes corpos d´água, pode-se destacar: rio Joana, Maracanã, Trapicheiros, Comprido, Papa-couve. Todos eles drenam para o denominado Canal do Mangue, que corre embaixo da avenida Presidente Vargas e da avenida Francisco Bicalho. Também destacam-se na área os morros da Providência e da Conceição, que funcionam como divisores d'água entre a vertente oceânica e aquela que drena para o Canal do Mangue.

Vulnerabilidade a Inundações

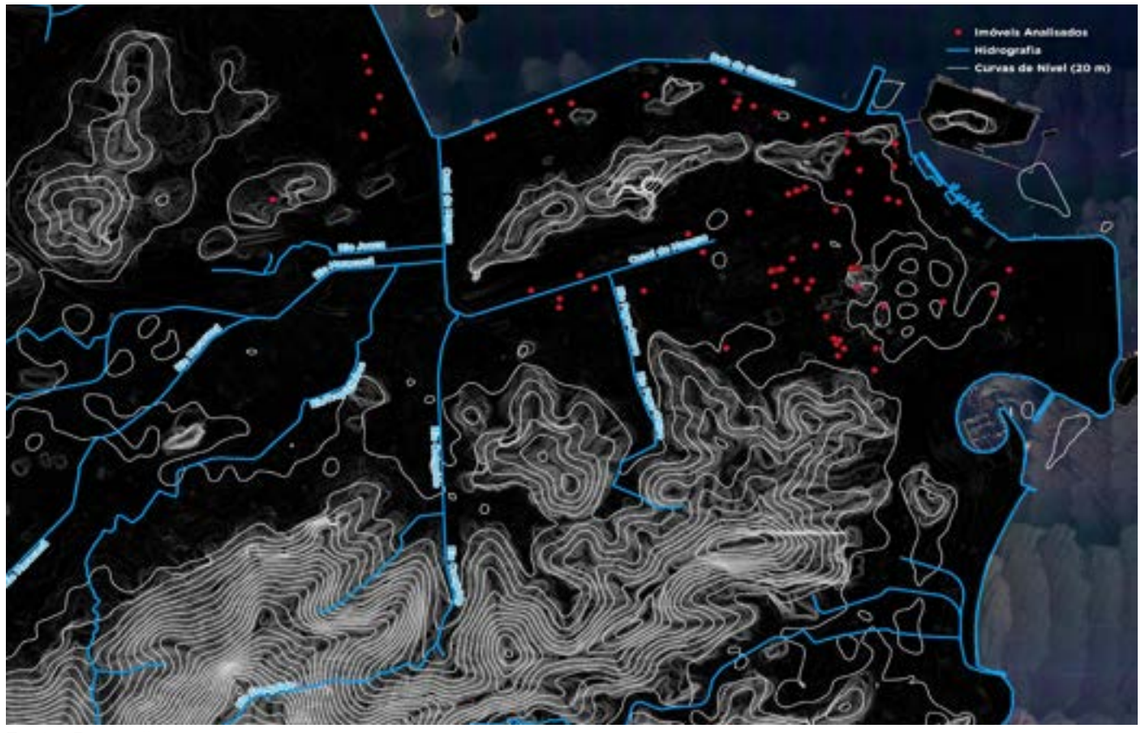
É interessante destacar que este conjunto de sub-bacias drenam uma área de aproximadamente 800 ha, atribuindo uma significativa importância para o canal do Mangue na equação da macrodrenagem.

Quando se consideram as informações do relatório Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro (C40: 2020), verifica-se que os locais com maiores ameaças de inundação coincidem com a área de influência do canal do Mangue na altura da avenida Francisco Bicalho e na avenida Presidente Vargas na altura da desembocadura do Rio Papa-Couve. Nestes locais, devem ser adotadas medidas de adaptação com a implementação de infraestrutura verde e azul, como jardins de chuva e cisternas verdes que serão detalhadas no próximo capítulo.

Calor Extremo

O aumento de temperatura irá impactar de maneira significativa a região portuária do Rio de Janeiro. Neste sentido, o plantio de vegetação nos edifícios na forma de fachadas e telhados verdes é fundamental, assim como o investimento maciço em arborização urbana.

Cursos d'água



Fonte: Ramboll

Adequação a novos padrões de vida

Novos padrões de produção e consumo do espaço urbano devem orientar essa transformação. Estes padrões devem estar pautados pela aproximação da população do seu local de emprego, aumento de densidades demográficas e uso da ocupação residencial como âncora de requalificação.

Adoção de padrões eficientes de consumo do solo urbano que permitam reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados e com densidades passíveis de alocar a totalidade da população nas áreas dotadas de infraestrutura é fundamental.

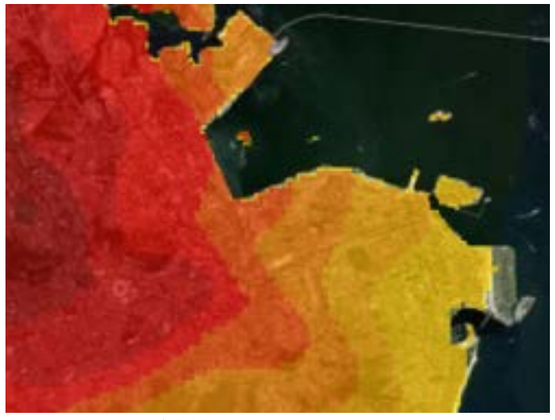
Ameaça de deslizamento

Fonte: Ramboll/ C40

Ameaça de inundação

Fonte: Ramboll/ C40

Ameaça de aumento da temperatura



Fonte: Ramboll/ C40

Ameaça de aumento do nível do mar

Fonte: Ramboll/ C40

6 Adaptação Climática: Resiliência frente ao Calor Extremo

Criar conforto térmico é essencial para qualquer ocupação do Centro

O relatório "Climate change risk assessment of the city of Rio de Janeiro" (Ramboll/ C40: 2021) aponta quatro principais ameaças relacionadas à mudança climática: aumento do nível do mar, inundações, deslizamentos e aumento da temperatura.

Dentre eles, o aumento de temperatura é o que merece a maior atenção por expor a população a temperaturas superiores a 45 graus. Neste cenário, o master plan propõe medidas de adaptação, conforme segue:

Imagem: Ramboll

Sombreamento de vias e espaços abertos
Atenuar ilhas de calor e gerar conforto térmico

- O sombreamento de vias e a consequente geração de áreas mais sombreadas ameniza a absorção do calor pela pavimentação e superfícies urbanas, como fachadas.

Imagem: Ramboll

Redução de trânsito de veículos
Reduzir geração de calor e poluição

- A importância de uma rede integrada e eficiente de transporte e mobilidade ativa contribui na redução de ilhas de calor urbanas. A redução do uso de veículos motorizados contribui para uma diminuição da temperatura gerada no ambiente urbano.

Imagem: Ramboll

Sistemas eficientes de refrigeração
Limitar exaustão de ar quente às ruas

- A arquitetura e escolha dos materiais tem impacto direto na temperatura de uma cidade. Existem formas de desenho que interagem de maneira harmônica em determinadas situações climáticas, aproveitando o que tem de melhor e minimizando impactos negativos.

Imagem: Ramboll

Fachadas sombreadas e verdes
reduzem reflexão e irradiação do sol

- Fachadas verdes têm a capacidade de amenizar as elevadas temperaturas de um edifício, em oposição a materiais como o vidro, que absorve calor e ao mesmo tempo reflete a luminosida solar, gerando mais calor.
- Além dos benefícios ambientais, edifícios verdes são mais econômicos, pois reduzem o gasto com refrigeração no verão e aquecimento no inverno.

Imagem: Ramboll

Edifícios trazem brisa fresca para a rua
Alinhar gabarito aos ventos dominantes

- O gabarito dos edifícios é de extrema importância para o fator ambiental. Edifícios muito altos tendem a gerar túneis de vento ou acumular calor extremo, pois podem exacerbar o fluxo de ar ou bloqueá-lo. Edifícios mais baixos podem possibilitar uma integração mais harmônica dos elementos naturais como insolação e circulação do ar natural.

Imagem: Ramboll

Superfícies atérmicas no topo dos edifícios
reduzem ganhos e irradiação de calor à noite

- A superfície superior dos edifícios, ou seja, seu teto ou a sua laje, é a face que recebe calor solar praticamente o dia todo. Trabalhar os materiais nesta superfície é de extrema importância para o conforto ambiental do próprio edifício e do espaço urbano como um todo.

Arborização urbana e incremento de áreas verdes como estratégia de adaptação frente ao aumento de temperatura

Imagem: Ramboll

Sombreamento

- As árvores fornecem sombra, reduzindo a exposição direta ao sol e consequentemente diminuindo a temperatura local.
- Além disso, a sombra oferecida pelas árvores também pode reduzir a temperatura das superfícies, como ruas e calçadas, tornando-as mais agradáveis para pedestres e ciclistas.
- No processo de arborização e na falta de espaço suficiente para seu plantio, é importante privilegiar a calçada que recebe sombreamento de tarde.

Imagem: Ramboll

Efeito de resfriamento

- O processo de transpiração realizado pelas árvores libera água na atmosfera, que, ao evaporar, remove calor do ambiente circundante.
- Esse efeito de resfriamento, conhecido como “evapotranspiração”, ajuda a reduzir a temperatura local e contribui para amenizar o calor excessivo nas cidades.

Imagem: Ramboll

Melhoria da qualidade do ar

- As árvores ajudam a remover poluentes atmosféricos e partículas suspensas, melhorando a qualidade do ar nas áreas urbanas.
- Uma boa qualidade do ar também está associada a temperaturas mais amenas, já que altos níveis de poluentes podem contribuir para a formação de um efeito estufa local.

Imagem: Ramboll

Mitigação das ilhas de calor

- A presença de áreas verdes, como parques e praças, e uma cobertura vegetal adequada ajudam a mitigar o efeito de ilha de calor, pois essas áreas têm uma capacidade maior de absorver e dissipar calor em comparação com superfícies urbanas mais duras.

Imagem: Ramboll

Atratividade urbana

- Áreas urbanas mais verdes e arborizadas tendem a ser mais atraentes para os moradores e visitantes, o que pode impulsionar o turismo local e a economia.
- Além disso, essas áreas oferecem espaços de lazer, recreação e relaxamento, melhorando a qualidade de vida dos habitantes da cidade.

Imagem: Ramboll

Biodiversidade e ecossistemas urbanos

- Aumentar as áreas verdes também cria oportunidades para a criação de habitats para a fauna e flora locais, contribuindo para a biodiversidade urbana e a manutenção de ecossistemas equilibrados.

7 Adaptação Climática: Drenagem como Ferramenta

Drenagem integrada ao paisagismo gera visível valor ao local e imóveis do entorno

As mudanças climáticas com a concentração das precipitações em poucos eventos têm gerado a necessidade de repensar os sistemas de infraestrutura relativos a drenagem.

Há uma necessidade de repensar o modelo de drenagem, abandonando soluções pautadas em aumento do escoamento da água.

Hoje a diretriz é aprender a conviver com a água no local onde ela surge ou cai, criando cidades esponja. Neste sentido, soluções de infraestrutura verde e azul podem complementar os sistemas tradicionais de drenagem.

Imagem: Ramboll

Cidade esponja como base para resiliência

- A implementação do conceito da cidade esponja é uma abordagem eficaz para enfrentar os desafios decorrentes do aumento e concentração de precipitações, especialmente em meio às mudanças climáticas. Essa estratégia busca aumentar as áreas permeáveis e promover a renaturalização de corpos d'água, permitindo a absorção, armazenamento e gerenciamento da água da chuva.

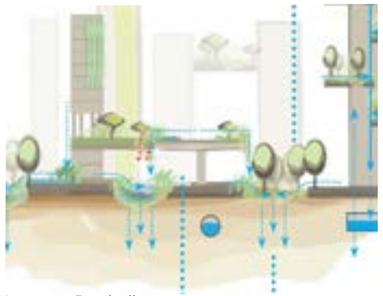


Imagem: Ramboll

Infraestrutura verde e azul como complemento à infraestrutura cinza

- A infraestrutura verde e azul são conceitos que visam melhorar a resiliência e sustentabilidade das cidades, especialmente em relação ao gerenciamento de recursos hídricos e à promoção de espaços verdes.
- Trabalham com a gestão das águas pluviais associada ao paisagismo, em lugar de encanamentos enterrados, temos jardins de chuva, cisternas verdes, lagos e pequenos reservatórios de águas pluviais.

Imagem: Ramboll

Naturalização dos canais de drenagem aumentando a capacidade

- A renaturalização dos corpos d´água é a diretriz principal para a equação da drenagem. Consiste em permeabilizar as superfícies no canal com plantio de vegetação na suas margens.
- O Canal do Mangue junto às avenidas Presidente Vargas e Francisco Bicalho deve ser transformado em Bulevar azul.

Imagem: Ramboll

Soluções baseadas na natureza valorizam os empreendimentos

- Soluções de baixa complexidade que têm o potencial de trabalhar tanto os efeitos climáticos quanto as questões de saúde. São em geral intervenções simples que podem incluir plantio de árvores, tratamento de águas, ou espaços que misturam drenagem verde e azul (vegetação e águas).

Imagem: Ramboll

Infiltração de água da chuva nas ruas e praças reduzindo temperatura e pressão sobre a rede

- A pavimentação tem um papel fundamental na qualidade de vida nas cidades, tanto pela interação com o calor (pode reter, refletir ou ser neutro) quanto pela interatividade com a água das chuvas. Uma cidade que respira é uma cidade que tem a capacidade de absorver a água de forma inteligente, evitando alagamentos e riscos ocasionados pelo excesso de água pluvial.
- A água também pode ser trabalhada de forma a trazer lazer e o brincar aos espaços públicos, além da beleza.

Imagem: Ramboll

Laboratório de inovação urbana no tratamento das águas: valor social, educativo e ambiental

- O Rio de Janeiro, por estar em uma região costeira, tem o potencial de trabalhar a sua capacidade de inovação com o tema da gestão das águas.
- Este tema pode ser trabalhado através de uma ótica educativa, guiando novas formas de adaptação climática, e ao mesmo tempo gerando valor social - além do valor ambiental intrínseco.

Infraestrutura Verde

Imagem: Ramboll

Parques e áreas verdes

- Aumentar o número de parques e áreas verdes ajuda a absorver a água da chuva;
- Reduzem as ilhas de calor urbanas;
- Melhoram a qualidade do ar;
- Esses espaços também oferecem lazer e benefícios à saúde mental para os moradores.

Imagem: Ramboll

Telhados verdes

- Implementar telhados verdes em edifícios reduz o escoamento da água da chuva;
- Melhoram a eficiência energética do prédio; e
- Proporcionam habitat para pássaros e insetos.

Imagem: Ramboll

Jardins de chuva

- Criar jardins de chuva permite a infiltração de água da chuva no solo, evitando o escoamento superficial.
- Esses jardins também podem ser projetados com vegetação nativa, aumentando a biodiversidade urbana

Imagem: Ramboll

Faixas de drenagem vegetadas

- Plantar faixas vegetadas ao longo de estradas e ruas ajuda a filtrar e retardar o escoamento da água da chuva, reduzindo o risco de enchentes.

Imagem: Ramboll

Áreas úmidas construídas

- Projetar e criar áreas úmidas artificiais em parques ou espaços abertos oferece benefícios ecológicos, como retenção de água;
- Habitat para a vida selvagem;
- Melhoria da qualidade da água.

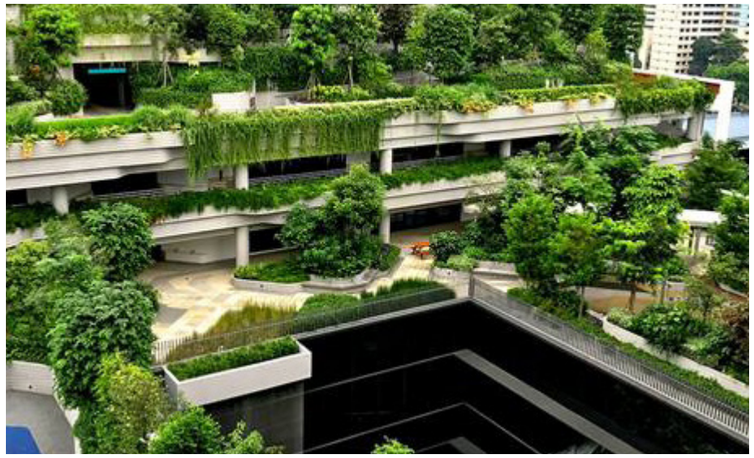


Imagem: Ramboll

Balcões verdes

- Implementar balcões verdes em edifícios reduz o escoamente da água da chuva e reduz a temperatura do interior dos ambientes.

Infraestrutura Azul

Imagem: Ramboll

Restauração de rios e cursos d'água

- Realizar a renaturalização de rios e corpos d'água, removendo barreiras artificiais;
- Restaurando margens naturais; e
- Criando habitats mais adequados para a fauna e flora aquáticas.

Imagem: Ramboll

Imagem: Ramboll

Drenagem urbana sustentável

- Implementar sistemas de drenagem sustentável, como valas de infiltração; e
- Zonas úmidas construídas, que permitem o gerenciamento natural da água da chuva.

Imagem: Ramboll

Imagem: Ramboll

Bacias de retenção e detenção

- Construir bacias de retenção e detenção para armazenar temporariamente o excesso de água da chuva através de lagos;
- Liberá-la de forma controlada, evitando enchentes.

Imagem: Ramboll

8 Qualidade de Vida e Valorização através de Espaços Públicos

Criar uma ambiência urbana atrativa para vitalidade no Centro

Uma ambiência urbana atrativa é composta por vários ingredientes de criação do espaço urbano, contando tanto com qualidade de design urbano quanto aquelas relativas a programas de atividades.

Assim, são espaços que tendem a gerar novas economias e oportunidades de criatividade urbana, tornando-se referência e entrando na lista de destinações urbanas.

O intuito desta proposição é tornar o Centro do Rio de Janeiro mais atrativo para que novas possibilidade de economia e referências de inovação e estilo de vida inteligente possam surgir.

Imagem: Ramboll

Qualidade ao nível do pedestre
através de ruas e espaços abertos de qualidade

- Arborização contínua, especialmente nas faces mais ensolaradas da via.
- Mobiliário urbano com variedade de locais para sentar, com vistas agradáveis e conforto térmico.
- Calçadas largas, de pavimentação durável, esteticamente atrativas e, de preferência, drenantes e atérmicas.
- Boa iluminação nas ruas e espaços públicos.
- Atenção ao impacto do som/ruído na qualidade da experiência urbana. Trabalhar a acústica urbana através de elementos de amortecimento.
- Transporte urbano integrado, conectando diferentes modalidades ativas.

Imagem: Ramboll

Destino para experiências de lazer únicas
com gastronomia, cultura e eventos

- Mistura de usos, com bons espaços gastronômicos e eventos culturais que atendam diferentes públicos. Programas e espaços âncoras convidativos à visitação.
- Fácil acessibilidade, com opções variadas de transporte para chegar.
- Ativação de espaços obsoletos.
- Trabalhar a agenda de programas culturais e eventos da região, também ao ar livre.
- Arquitetura temporária, como pop-up stores e feiras ao ar livre.

Imagem: Ramboll

Atividades ao ar livre para todas idades
através de esporte, descanso, lazer

- Infraestrutura voltada ao esporte: quadras multi-esportivas, pista de skate, brinquedos de madeira para crianças (Parque infantil), equipamentos de ginástica (academia ao ar livre) para terceira idade.
- Espaços verdes que integrem também possibilidades de atividades físicas tranquilas como yoga, alongamento, tai chi, e aulas em grupo.
- Espaços verdes para picnic e outras atividades como leitura, tomar sol.
- Espaços com atividades comunitários, como hortas e canteiros verdes.

Imagem: Ramboll

Espaços adequados a crianças, jovens, famílias e idosos

- Espaços com boa acessibilidade, rampas e calçadas de qualidade.
- Espaços voltados à circulação ativa, protegidos do transporte motorizado e de vias de alta circulação de tráfego.
- Espaços que tenham “olhos na rua”, com arquiteturas circundantes de fachadas ativas.
- Espaços com opções de luz solar e sombra, permitindo também estar ao ar livre com condições diversas de clima (chuva, sol, vento).
- Mobiliário urbano atérmico.
- Espaços arborizados.

Imagem: Ramboll

Hierarquia viária que permita ruas calmas
com a concentração de trânsito em corredores

- Desenho urbano com clara hierarquia de vias, centralizando o trânsito em corredores viários e liberando espaço para ruas mais tranquilas para mobilidade ativa (pedestre e bicicletas).
- Boa sinalização das vias, com indicação de fluxos e proibições.
- Controle da poluição visual e sonora.
- Qualidade do ar melhorada em ruas calmas.
- Ruas com bom paisagismo, convidando maior mobilidade ativa.
- Aumento da largura das calçadas com parklets, ocupando as vagas de estacionamento.

Imagem: Ramboll

Território para experimentos urbanos
com inspiração de outras cidades

- Experimentos de Urbanismo Tático, como pintura de calçadas e criação conjunta de espaços públicos, e plantio de paisagismo.
- Instaurar edifícios âncoras com programas que estimulem a inovação urbana e criação, como fab-labs.
- Estimular políticas e ações de co-criação do espaço urbano, com a comunidade local - integração com projeto da Cisco de data collection.
- Território modelo para inovação. Abertura para receber inputs do cidadão.

9 Investimento em Mobilidade Ativa com Ciclovias e Calçadas Iluminadas e Sombreadas

Investimentos em mobilidade ativa referem-se a políticas públicas voltadas para incentivar e melhorar os meios de transporte não motorizados, como caminhar e pedalar.

Esses investimentos visam criar infraestruturas e programas que tornem a mobilidade ativa mais segura, eficiente e acessível para os cidadãos.

A mobilidade ativa exige, por princípio, equidade espacial entre os modos de transporte. Os carros não podem ocupar mais espaço que os pedestres e ciclistas.

Imagem: Ramboll

Ciclovias e ciclofaixas

- Construção de ciclovias e ciclofaixas para separar o tráfego de bicicletas do tráfego de veículos motorizados.

Imagem: Ramboll

Rotas seguras

- Criação de rotas seguras e conectadas para facilitar o deslocamento de ciclistas em toda a cidade.

Imagem: Ramboll

Mobilidade ativa e Impactos Sociais

- Promove interações sociais e um senso de comunidade, já que as pessoas são incentivadas a se encontrarem nos espaços públicos.
- Contribui para a saúde física e mental dos moradores, oferecendo áreas mais verdes e reduzindo a exposição ao tráfego de veículos.

Imagem: Ramboll

Implementação

- O projeto é implementado gradualmente em bairros específicos.
- É resultado de um planejamento urbano participativo, que envolve os moradores e outros interessados no processo de decisão.

Imagem: Ramboll

Resultados

- Os investimentos em mobilidade ativa resultam na valorização do espaço público e, como consequência, na valorização do espaço privado.
- Criação de um reconhecimento coletivo sobre novos roteiros urbanos.
- Aumento da cidadania.

Imagem: Ramboll

Calçadas

- Investimentos em calçadas mais largas, acessíveis e bem mantidas para facilitar a caminhada dos pedestres.
- O alargamento das calçadas é possível com a redução do leito carrocável de algumas vias.

Imagem: Ramboll

Acessibilidade

- Instalação de rampas para cadeiras de rodas e outros dispositivos de acessibilidade.

Imagem: Ramboll

Bicicletas compartilhas

- Implantação de sistemas de bicicletas compartilhadas, permitindo que as pessoas aluguem bicicletas por curtos períodos de tempo.

Imagem: Ramboll

Faixas exclusivas

- Designação de faixas exclusivas para ônibus e ciclistas para melhorar a velocidade e confiabilidade desses modos de transporte.

Imagem: Ramboll

Integração modais

- Integração entre bicicletas compartilhadas, transporte público e outros modos de transporte, facilitando a transição entre eles.

Imagem: Ramboll

Paraciclos

- Construção de paraciclos e bicicletários seguros em locais estratégicos para incentivar o uso da bicicleta.

10 Aproximação da população do seu local de emprego com a criação de novas áreas habitacionais

A dinâmica de qualquer cidade é pautada pelo padrão dos deslocamentos, especialmente aquele motivado pelo emprego.

A localização das aglomerações de empregos e de concentração populacional determinam as características da dinâmica urbana diária. A dissociação da localização do emprego da moradia acarreta deseconomias importantes pautadas por deslocamentos superiores a 1 hora e congestionamentos diários de veículos (Devecchi: 2010).

O Centro é a maior aglomeração de empregos da região metropolitana do Rio de Janeiro.
Segundo o PMUS, em 2015, a Região Administrativa Centro apresentava uma relação de 22 e/ hab, o que denota uma grave disfuncionalidade já que os teóricos de acessibilidade ao emprego indicam a necessidade de haver equilíbrio entre moradia e emprego.

Imagem: Ramboll

Imagem: Ramboll

Imagem: Ramboll

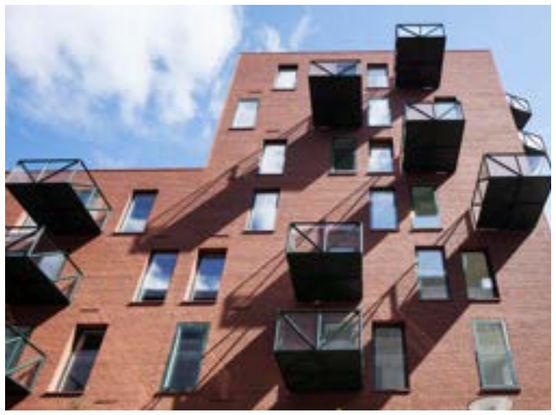


Imagem: Ramboll

11 Promoção do uso misto com fachadas ativas

Em seu livro “Morte e vida das grandes cidades” (1961), Jacobs resgata as ricas pré-existências da cidade multifuncional, compacta e densa onde a rua, o bairro e a comunidade são vitais na cultura urbana.

A clara delimitação entre o espaço público e o privado, com fachadas extrudadas sem recuos (olhos da rua), com gente e movimento constantes, quadras não tão grandes que conformem numerosas esquinas e cruzamentos de ruas; mistura de usos, densidade equilibrada, proteção do patrimônio arquitetônico e urbano, a prioridade dos pedestres, as identidades dos bairros ou o cuidado ao projeto do espaço público são parte de um corpo doutrinário de enorme vigência.

Outro autor de destaque para esse conceito é Jan Gehl, que faz a apologia da cidade densa onde é possível deslocamentos muito mais rápidos, seja a pé ou de bicicleta.

O plano de Copenhagen foi estruturado com três pontos principais: andar mais, gastar mais tempo em espaços públicos e sair mais de “casulos privados”.

Tais princípios, de acordo com Jan Gehl, tornam a cidade mais envolvente, interessante e segura, além de promover a inclusão e a segurança cidadã.

12 Abordagem regenerativa com a requalificação das edificações existentes

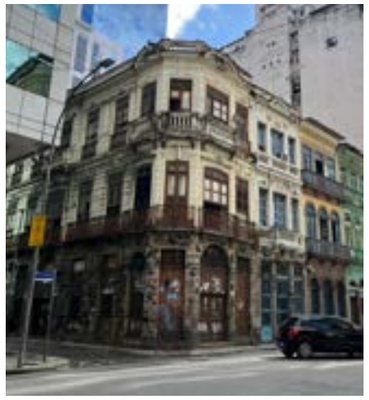
Os edifícios existentes no Centro o Rio de Janeiro apresentam um significativo potencial para a reconversão habitacional. Analisando exclusivamente a variável potencial construído, a maioria apreseta área construída superior até dez vezes a área do terreno.

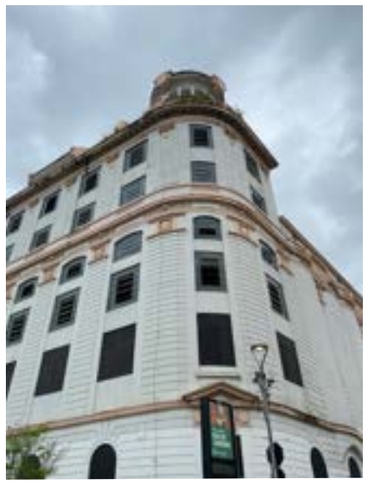
Por outro lado, a maioria dos edifícios abandonados são não residenciais e são anteriores a 1950. Trata-se de um conjunto arquitetônico de edifícios de escritórios com layouts obsoletos para as funções de hoje.
Estes edifícios apresentam uma sequência de salas organizadas ao longo de um corredor comum com uma única instalação hidráulica por andar. Desta forma, a reconversão para uso residencial consiste na reorganização do layout com introdução de novas instalações hidráulicas.

A reforma ou retrofit de edifícios exige a formulação de um conhecimento específico, utilizando tecnologia adequada a uma obra onde metade dos seus componentes deve ser recuperada e onde não há espaço para cimento, água, cal e areia.

Segundo Devecchi (2010), a formulação de uma política tecnológica para a criação de novos componentes, materiais e equipamentos constitui uma oportunidade de mercado.

A experiência internacional mostra uma grande adaptação da indústria da construção civil a essas novas demandas. Países como Holanda e Inglaterra, onde aproximadamente 70% da produção imobiliária estão pautadas na reabilitação de edifícios para habitação, apresentam soluções pré-fabricadas menos invasivas e mais justapostas.





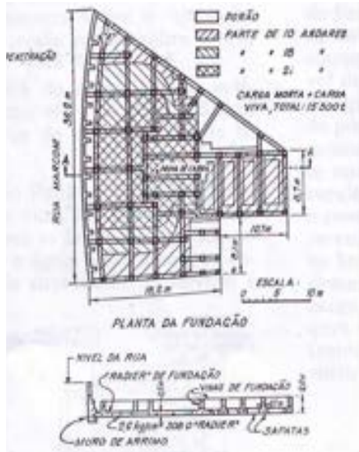
Imagens: Rio de Janeiro

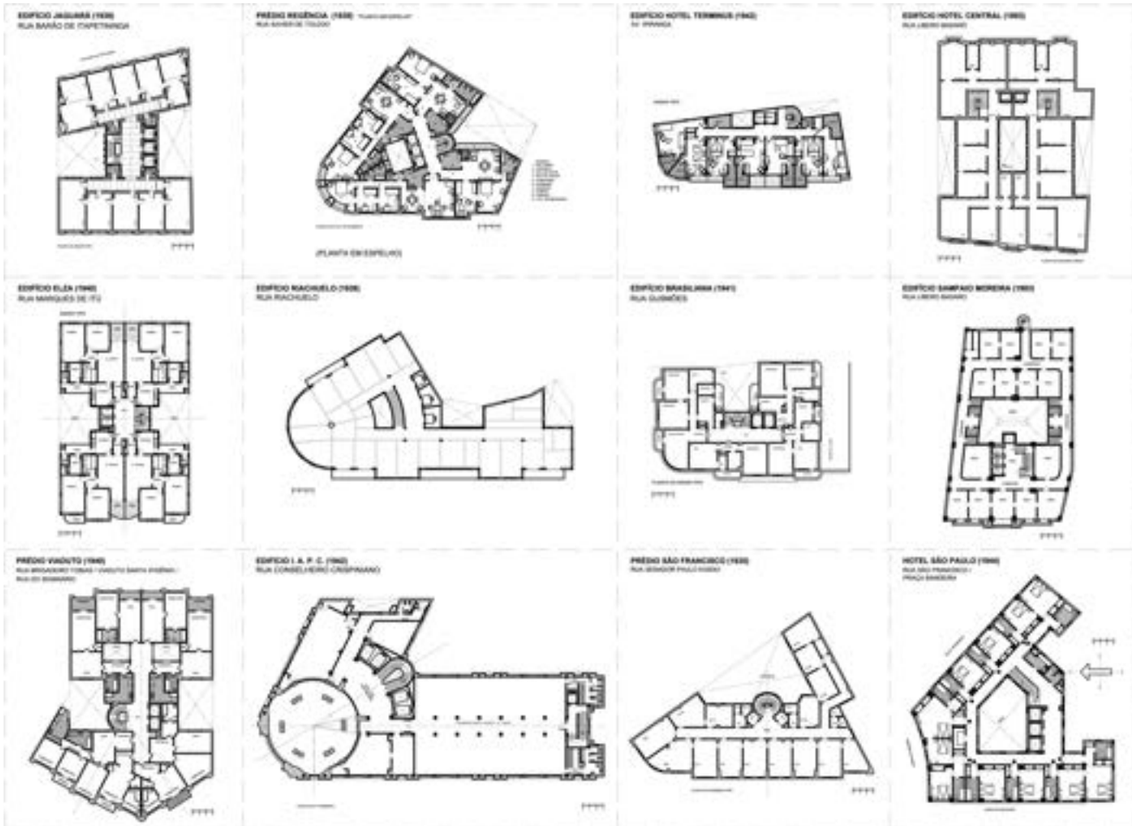
Classificação tipológica

- A experiência internacional demonstra que a classificação tipológica é o primeiro passo para o desenho de uma política de retrofit.
- Segundo Devecchi (2010), a produção imobiliária brasileira até 1960 está concentrada em quatro tipologias construtivas: planta em H; esquina total; esquina intermediária; e pátio central. A planta em H é a predominante.
- A classificação tipológica permite a criação de soluções padrão para as diferentes intervenções, principalmente soluções para inserção de instalações hidráulicas.

Reconhecimento do tipo de fundações

- Recomenda-se reconhecer primeiro o tipo de fundações existentes e verificar se há folga no cálculo estrutural para permitir aumento da sobrecarga.
- Segundo Devecchi (2010), os edifícios anteriores a 1950 apresentavam fundações rasas como pouca margem para alterações na sua estática.
- Caso seja necessária a criação de nova reservação de água elevada, é fundamental verificar se a nova sobrecarga criada é suportada pela estrutura existente.





Fonte: A M. Devecchi, 2010, Reformar não é construir: A reabilitação de edifícios verticais - Novas formas de morar em São Paulo no século XXI

Suporte e Recheio

Segundo Devecchi (2010), o retrofit residencial de uma edificação não-residencial exige a inserção de novas instalações hidráulicas. Normalmente, as instalações novas ocorrem em shaft horizontal com forro rebaixado. Esta solução não é possível em edícios com pé-direito inferior a 3,00 m.

Assim, é necessária a introdução de um novo padrão de instalações com a simplificação deste sistema com tubulações flexíveis com diâmetros inferiores a 10 cm, pisos elevados, pequenas bombas que permitam a diminuição de declividades e a introdução de liquidificadores e trituradores dos dejetos que podem modificar os métodos de retrofit.

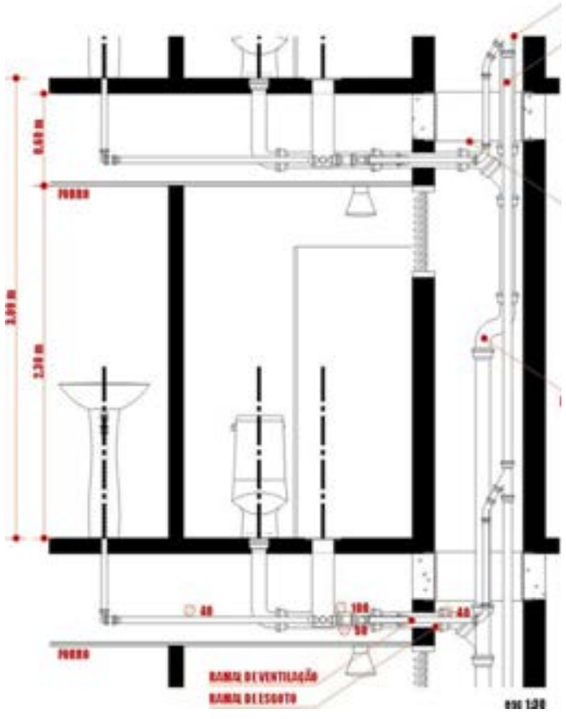
Recomenda-se dividir a intervenção em duas esferas de intervenção com o modelo "suporte/recheio". Estas duas esferas respondem a lógicas diferentes. Considerando o aspecto ciclo de vida, temos para o que chamamos de suporte (estrutura) uma vida média de mais de 200 anos. Já o recheio, tem uma vida útil de no máximo 25 anos.

Para as edificações serem transformadas em suportes, deverão ser identificadas algumas regras básicas que possam ser traduzidas em relações universais e que sejam de fácil identificação. Por exemplo, haveria alguma relação entre a adequação de um edifício para reconversão e sua forma? E com seu uso? Os edifícios de algum período seriam mais adequados para intervenção?

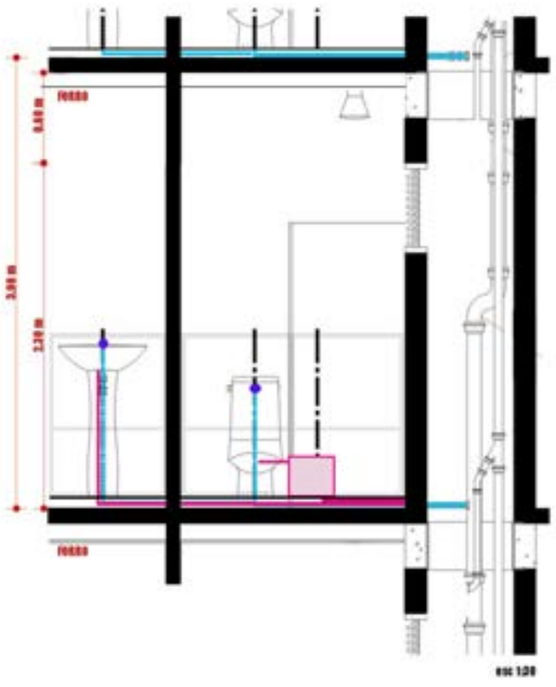
Esta compreensão tipológica pode simplificar os processos de projeto e intervenção, permitindo a criação de plantas e detalhes padronizados associados com cada uma das tipologias dos edifícios.

Shafts verticais, zonas molhadas, shafts horizontais, assim como configurações de unidades habitacionais, podem orientar a produção dos sistemas de recheio industrializado. A indústria nacional pode produzir sistemas de recheio ou desconectáveis.

Instalação tradicional



Instalação flexibilizada



Fonte: A M. Devecchi, 2010, Reformar não é construir : A reabilitação de edifícios verticais- Novas formas de morar em São Paulo no século XXI

Imagens: Rio de Janeiro

Imagens: Rio de Janeiro

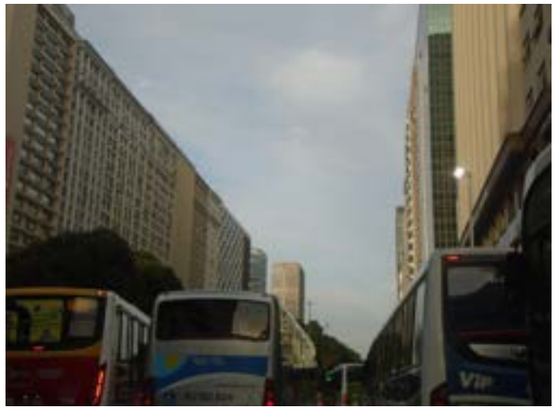
13 Aumento das densidades demográficas com produção habitacional como âncora de requalificação

Juan Mascaró (1989) aponta que densidade demográfica tem profundas implicações sobre custo de urbanização, planejamento do espaço urbano, sobre a paisagem urbana, sobre o tráfego e o sistema de transportes, sobre o meio ambiente, sobre investimentos e políticas públicas urbanas.
A definição de densidades demográficas mínimas por zona pode constituir instrumento de incentivo à reutilização de setores da cidade com grande existência de construções subutilizadas e obsoletas, funcionando como elemento chave para a requalificação urbana.

A região central (RA Centro e Porto) do Rio de Janeiro apresenta vantagens locacionais incomparáveis com diferentes sistemas de mobilidade implantados que vão desde o VLT, BRT e metrô, totalizando um intrincado sistema de estações, 33 estações de VLT, 5 estações de BRT e 8 estações de metrô. Este sistema permite que toda a área de projeto, com exceção do entorno da Cruz Vermelha, tenha acessibilidade com deslocamentos inferiores a 400 metros.

A manutenção sustentável deste sistema depende de altas densidades demográficas (superiores a 250 hab/ha) que possam arcar com seus custos. Hoje a RA02-Centro apresenta uma densidade demográfica de 61 hab/ha que não é capaz de sustentar um sistema de ônibus.

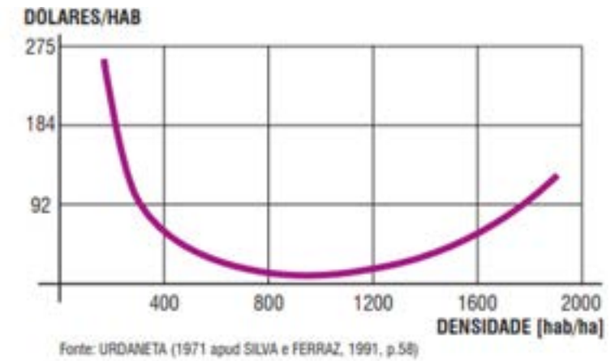
Densidade Rio de Janeiro



Segundo Ferrari (1984), os custos de infraestrutura atingem sua maior produtividade quando a densidade demográfica média gira em torno dos 1000 hab/ha. Rudlin (1998) apresenta um quadro com a análise de várias densidades demográficas referenciais ao redor do mundo. É interessante destacar que este quadro indica que adensamento demográfico não é sinônimo de verticalização. Por exemplo, as casas vitorianas e eduardianas de Londres com no máximo 3 pavimentos conseguem adensamentos de 320 hab/ha. Por outro lado, este quadro aponta a densidade de Islington em Londres, que com uma combinação de sobrados e conjuntos habitacionais de 5 pavimentos, atinge densidades que giram em torno dos 750 hab/ha.

DENSIDADE [hab/ha]	DÓLARES/HAB
200	150
300	92
700	22
1000	12
1300	24
1700	69
1900	114

Fonte: FERRARI (1984, p.350)



Fonte: URDANETA (1971 apud SILVA e FERRAZ, 1991, p.58)

Densidades demográficas pelo mundo

Casos de análise	Unidades/ha	Pessoas/ha	Fonte
Casas isoladas em Hetfordshire	5	20	Urban initiave
Densidade média em Los Angeles	15	60	Newman &Kenworthy
Densidade média em Milton Keynes	17	68	Sherlock
Densidade média Inglaterra 1981-91	22	88	Bibby&Shepperd
Densidade mínima para a provisão de ônibus	25	100	LGMB
Raymond Unwin 1912	30	120	Nothing gained but overcrowding
Densidade média em Londres	42	168	Newman and Kenworthy
Cidade Jardim 1968	45	180	Tomorrow: a real path to urban reform
Densidade minima para implantação de linha de bonde	60	240	LGMB Sustainable Settlements Guide
Baixas densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	62	247	Greater london Plan 1944
Densidade urbana sustentavel	69	275	Friends of the earth
Casas Vistorianas e Eduardianas	80	320	Urban Iniatives
Médias densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	84	336	Greater london Plan 1944
Altas densidades previstas no plano de Londres de Abercrombie	124	494	Greater london Plan 1944
Densidade média em islington em Londres	185	740	Milner Holland
Densidade na Cingapura planejada	250	1000	Scofham and Valle
Kowloon City	1250	50000	Scofham and Valle

Fonte: David Rudin (1998).

04
Projeto Urbano: Espaços Públicos

Conteúdo:

1 Unidades de vizinhança

2 Sistema de áreas verdes: propostas

3 Sistema viário: propostas

4 Macrozoneamento das intervenções

Unidades de Vizinhança

O FUTURO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO: VERDE, HABITÁVEL E ATRAENTE

O ponto de partida é trazer pessoas para a área central através da moradia. O uso misto e residencial, pelas suas cartarísticas de promover rotinas diárias para aviabilizar a vida, torna-se âncora de qualquer inciativa de requalificação de áreas centrais. Neste sentido, são criadas **unidades de vizinhança** a partir da reorganização do sistema viário e de circulação motorizada.

As unidades de vizinhança são núcleos atrativos para moradia, onde predomina a mobilidade ativa.

O conceito de Unidade de Vizinhança surgiu na década de 1920, com o urbanista Clarence Perry, nos Estados Unidos. Perry propôs um modelo de planejamento urbano baseado em unidades autônomas, que seriam compostas por um conjunto de residências, equipamentos públicos e comércios locais. O núcleo central seria a escola de primeiro grau que congregaria diariamente os moradores. A escola deveria ser acessada sem travessias de sistema viário.

Com o passar dos anos, o conceito evoluiu e se adaptou às diferentes realidades urbanas ao redor do mundo. Hoje, a Unidade de Vizinhança é considerada uma abordagem eficiente para o desenvolvimento urbano sustentável, pois promove a redução do uso de automóveis, a valorização do espaço público e a criação de comunidades mais integradas.

Intervenções no Espaço Público Propostas no Masterplan

UM CARDÁPIO DE ALTERNATIVAS PARA INTERVENÇÃO NO ESPAÇO PÚBLICO, MOBILIDADE ATIVA E ADAPTAÇÃO CLIMÁTICA

- Criação de um sistema de áreas verdes a partir da requalificação de espaços públicos existentes;
- Definição de uma nova hierarquia viária a partir do remanejamento de pistas para viabilizar aumento de calçadas e ciclovias.

É criado um **cardápio de alternativas** de intervenção, tanto para o sistema de áreas verdes, como para o sistema viário, com o objetivo de transformar o Centro em verde, habitável e atraente.

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Ramblas de Comércio e Vizinhança (Propostas)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Requalificados (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Imóveis Servidos por Transporte de Alta Capacidade

ESTAÇÕES DE VLT, BRT, METRÔ À 10 MIN CAMINHÁVEIS

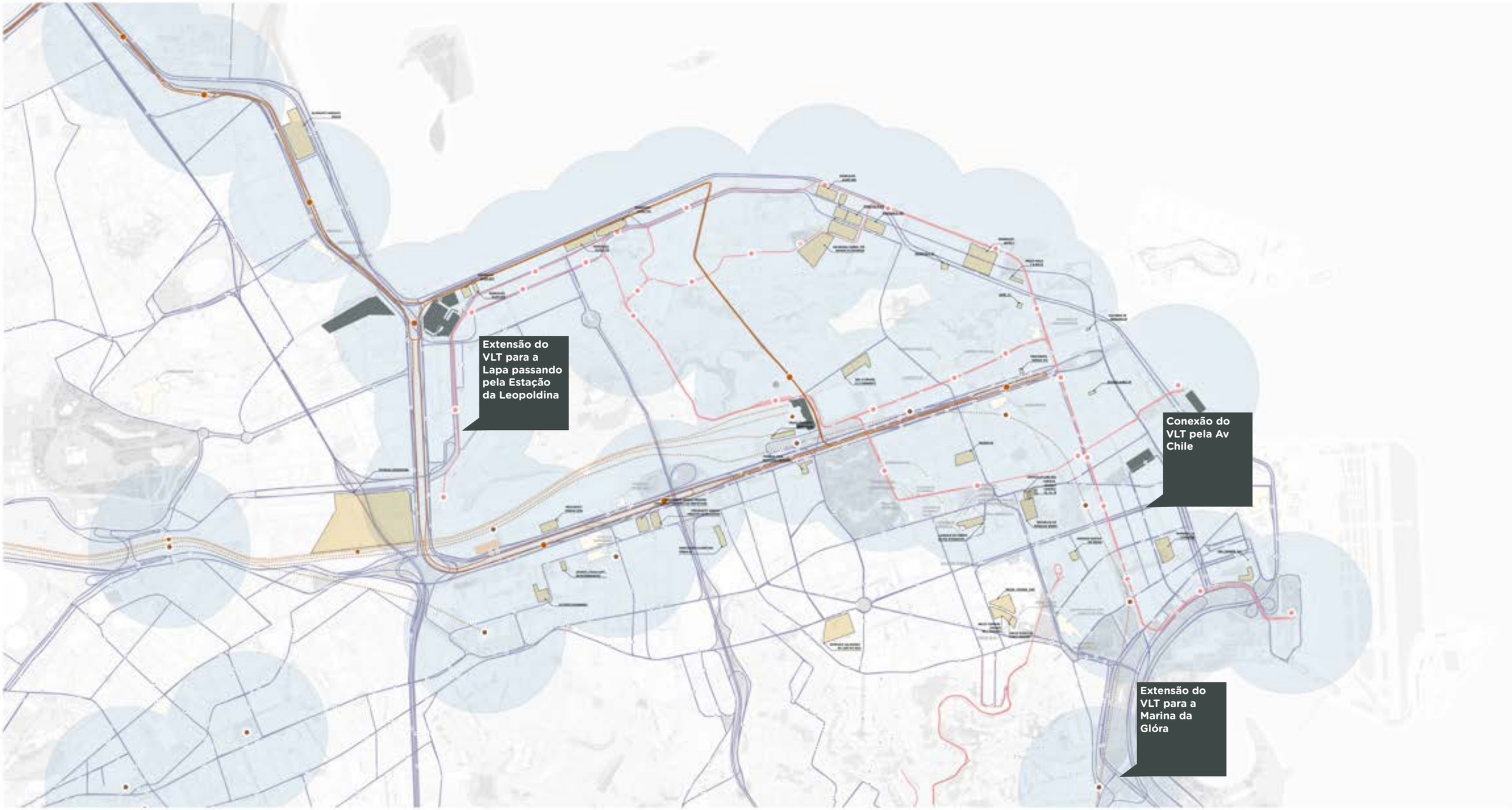
Vantagens locacionais únicas vinculadas à acessibilidade à região por meio de diferentes meios de transporte, implementados ao longo da história. Também é importante destacar a existência do Terminal Rodoviário Interestadual, Estação de Barcas, Terminal Portuário do Rio de Janeiro assim como o aeroporto Santos Dumont.

As vantagens locacionais da área de estudo são complementadas pelas estações do Metrô Linha 1 e Linha 2 (Cidade Nova, Central e Presidente Vargas), Estação Ferroviária Central do Brasil com acesso às estações ferroviárias da Supervia, o sistema de VLT, o BRT- Transbrasil, o aeroporto doméstico Santos Dumont, a Praça XV com a estação de barcas para Niterói. Também há uma linha de teleférico, que embora desativada, formam um denso polo multimodal no Centro da cidade.

A malha viária estruturante, presente na área de estudo, remete-se àquela de alcance metropolitano incluindo os principais acessos da cidade: complexo BR-101 (acesso à ponte Rio-Niterói), Av. Brasil e Linha Vermelha, Av. Presidente Vargas, Av. Francisco Bicalho e Av. 31 de Março.

TRANSPORTE PÚBLICO

- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)

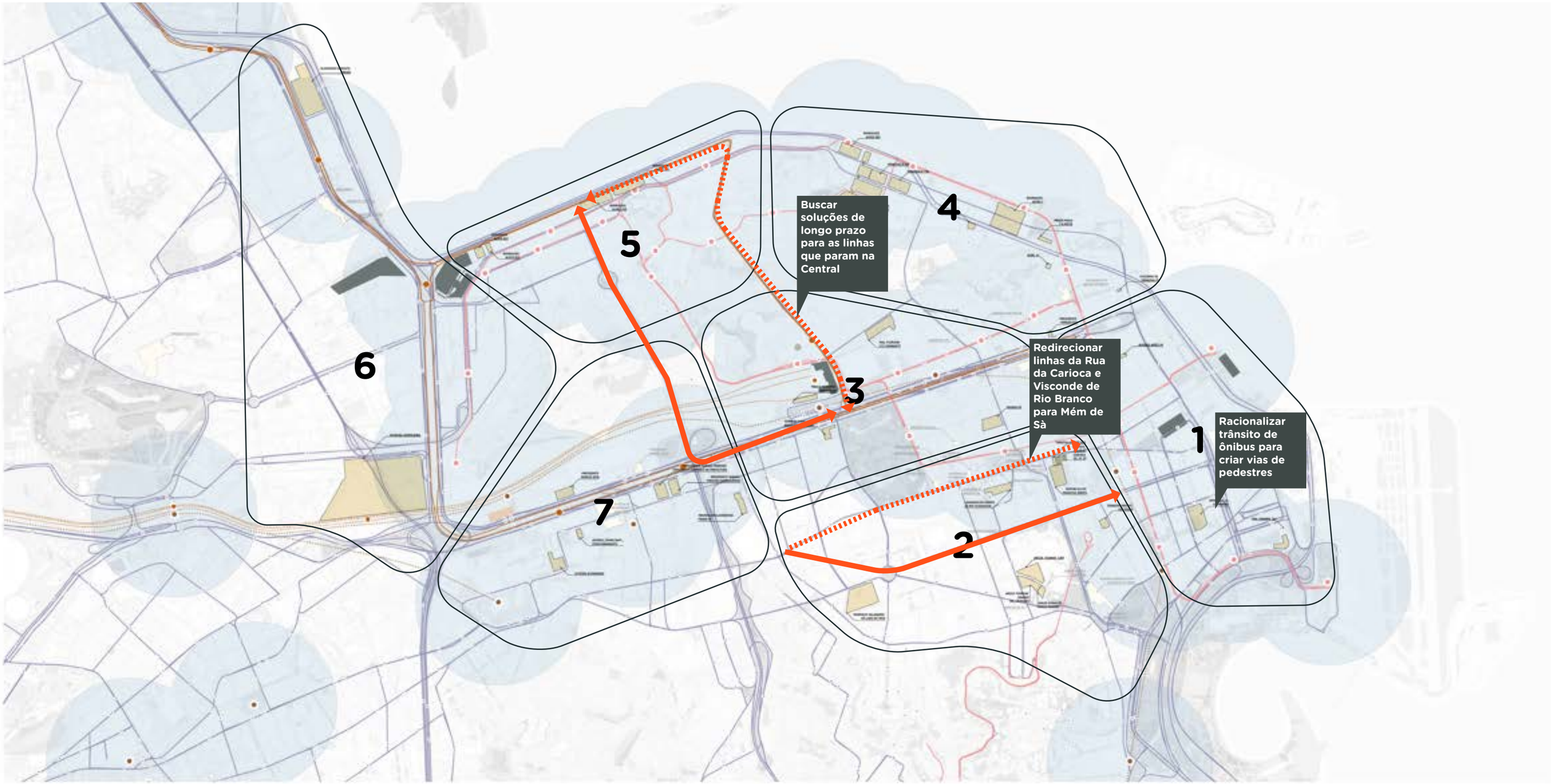


Linhas de Ônibus Presentes que Geram Desafios

UNIDADES DE VIZINHANÇA GANHAM HABITABILIDADE SEM TRÁFEGO INTENSO

Algumas linhas de ônibus devem ser remanejadas para viabilizar as unidades de vizinhança. As linhas de ônibus que passam na Rua da Carioca e Visconde de Rio Branco devem ser realocadas para a avenida Mem de Sá.
A Avenida Presidente Antônio Carlos deve ter um estudo de organização da circulação de ônibus.

Áreas de remanejamento das linhas de ônibus para permitir a criação de ambientes que propiciem a mobilidade ativa



Sistema de Áreas Verdes:
PROPOSTAS

Espaços Públicos
Confortáveis, Atraentes e Seguros

Cinco Tipologias: Intervenções no Sistema de Áreas Verdes

Complementaridade entre os diferentes elementos do sistema existente

A partir do sistema de áreas verdes existentes foi feita uma nova hierarquia com a inserção de novos elementos e a ressignificação de alguns existentes.

1 Condicionantes **Ambientais**

- **Temperaturas Extremas**
- **Ameaças de inundação**
- **Elevação do nível do mar**
- **Falta de Cobertura Vegetal**
- **Poluição do Ar**

2 Condicionantes de **Estruturação Urbana**

- **Vetores de Ocupação**
- **Infraestrutura de transporte**
- **Vantagens locacionais**
- **Uso do Solo**
- **Densidade Demográfica**
- **Equipamentos sociais**

3 Condicionantes de **Socioeconomia**

- **Equilibrio Emprego Moradia**
- **Potenciais Áreas Habitacionais**
- **Diversidade de Perfis de renda**
- **Geração de Emprego**

1 PARQUES DE VIZINHANÇA

1. **São áreas verdes com área superior a 10.000 m²;**
2. **Destinadas à recreação ativa e à recreação passiva;**
3. **Raio máximo de atendimento é 1.000 m;**
4. **São áreas cercadas, com administração específica e seguranca;**
5. **A requalificação envolve recuperar o projeto original;**
6. **Campo de Santana é um exemplo.**

2 PARQUES LINEAR

1. **Parque linear é uma área verde desenvolvida ao longo de um curso d'água;**
2. **Constituem uma conexão contínua e linear entre diferentes áreas da cidade;**
3. **Não são cercados;**
4. **Possuem administração específica;**
5. **São estruturados a partir de trilhas para caminhadas e ciclismo, áreas de lazer, espaços para atividades esportivas, zonas de descanso, e até mesmo infraestrutura paisagística;**
6. **São ferramenta para a gestão de enchentes.**

3 CIRCUITOS DE ÁREAS VERDES

1. **Constituem a articulação de elementos do sistema existente de modo a criar uma continuidade paisagística;**
2. **Não são cercados;**
3. **Estão estruturados pela continuidade do calçamento;**
4. **Há uma unificação no uso de materiais de calçamento, iluminação e bancos;**
5. **O paisagismo deve ser revisto, com eventuais novos plantios.**

4 PRAÇAS DE BAIRRO

1. **São áreas verdes com área entre 2.000 m2 e 10.000 m² ;**
2. **Destinadas à recreação ativa para crianças e à recreação passiva;**
3. **Não são cercadas e não possuem administração específica;**
4. **Seu raio máximo de atendimento é 500 m, sem travessia de ruas de trânsito intenso;**
5. **Constituem o coração do bairro;**
6. **A requalificação pode envolver trabalhos de paisagismo, iluminação e calçamento.**

5 POCKET PARKS

1. **São áreas verdes com área inferior a 2.000 m²;**
2. **Destinadas à recreação passiva;**
3. **Não são cercadas e não possuem administração específica;**
4. **Constituem intervenções de acupuntura urbana;**
5. **São oportunidades de utilização de pequenos espaços existentes no meio da malha urbana.**

Sistemas de Áreas Verdes

CARACTERÍSTICAS EXISTENTES COM ATRATIVIDADE PARA VIVER NO CENTRO

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS
- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

TRANSPORTE PÚBLICO
- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

ESPAÇOS ABERTOS
- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

Circuito de Áreas Verdes

ÁREAS PÚBLICAS EXISTENTES COMO ÂNCORAS DE REQUALIFICAÇÃO

A Cidade do Rio de Janeiro apresenta um patrimônio ambiental e construído de destaque, implementado ao longo das décadas do século XIX e XX. Este patrimônio é reconhecido e requalificado.

São criados 5 circuitos de áreas verdes que pretendem ancorar a requalificação do seu entorno. Eles são estruturados por áreas existentes que são conectadas e tratadas de maneira uniforme.

1. Sistema Castelo/ Cinelândia/ Praça Marechal Âncora
2. Sistema Arcos/ Carioca/ Praça XV
3. Sistema Candelária/ Campo de Santana/ Central do Brasil/ Cidade Nova
4. Sistema Praça Harmonia/ Orla Conde
5. Sistema Praça Santo Cristo/ Maravalley/ Rodoviária

Circuito de Áreas Verdes: Requalificação de Espaços Abertos

- V1.1 Quadras de Esporte Praça Virgílio
- V1.2 Parque do Castelo com atividades ao ar livre
- V1.3 Conexão Verde entre Castelo e Cinelândia
- V1.4 Parque do Mercado Público & Praça de alimentação
- V2.1 Requalificação dos Arcos da Lapa
- V2.2 Corredor verde Carioca de redução de temperatura
- V2.3 Parque Infantil Gabinete Real Português de Leitura
- V2.4 Requalificação Praça da Cruz Vermelha
- V3.1 Travessa das Artes
- V3.2 Requalificação do terminal Central
- V3.3 Central de Lazer e Esportes
- V4.1 Pátio Mauá de Cultura e Ind. Criativa
- V4.2 Cais do Valongo e Circuito da Herança Africana
- V4.3 Requalificação Praça da Harmonia
- V4.4 Pátio do Moinho Fluminense
- V4.5 Requalificação acesso Aqua Rio
- V5.1 Requalificação Pça. Santo Cristo
- V5.2 Requalificação Praça Rodoviária
- V5.3 Nova Praça Cordeiro da Graça
- V6.1 Novo Parque dos Aplausos
- V6.2 Novo Parque do Rio Maracanã
- V6.3 Renovação Praça dos Hosp. dos Lázaros
- V6.4 Novo Parque Rio Trapicheiros
- V6.5 Equip. Lazer Quinta da Boa Vista
- V6.6 Requalificação Praças Argentina / Pinto Peixoto
- V6.7 Equip. Lazer Observ. Nacional
- V7.1 Requalificação Praça Carmo
- V7.2 Requalificação Praça Irmãos Bernadel
- V7.3 Atividades ao ar livre Pça. do Estácio
- V7.4 Parque da Ferrovia

Sistema Viário:
PROPOSTAS

Ruas como Áreas de Mobilidade Ativa

Cinco Tipologias: Intervenções no Sistema Viário

Transversalidade entre Linhas de Ação e Condicionantes de projeto

A partir de uma nova hierarquia viária, são formuladas várias tipologias de intervenção para privilegiar corredores de mobilidade ativa onde o pedestre e o ciclista são os protagonistas centrais do processo de requalificação. Estas tipologias são distribuídas nos diferentes locais da cidade.

1 Condicionantes **Ambientais**

- Temperaturas extremas
- Ameaças de inundação
- Elevação do nível do mar
- Falta de cobertura vegetal
- Poluição do ar

2 Condicionantes de **Estruturação Urbana**

- Vetores de ocupação
- Infraestrutura de transporte
- Vantagens locacionais
- Uso do Solo
- Densidade demográfica
- Equipamentos sociais

3 Condicionantes de **Socioeconomia**

- Equilíbrio emprego moradia
- Potenciais áreas habitacionais
- Diversidade de perfis de renda
- Geração de emprego

1 BULEVARES AZUIS

1. Grandes avenidas que surgiram da canalização de corpos d'água;
2. Avenida Presidente Vargas e Francisco Bicalho;
3. Renaturalização dos canais de drenagem, aumentando a sua capacidade e valorizando a paisagem;
4. Aumento das calçadas com a redução das faixas viárias;
5. Jardins de chuva como complemento para a equação da drenagem;
6. Plantio de vegetação nativa para a criação de lugares sombreados como principal estratégia para a redução das ilhas de calor;
7. Inserção de ciclovias junto às calçadas.

2 BULEVARES VERDES

1. Vias arteriais devem ser transformadas em vias sombreadas e iluminadas para favorecer os deslocamentos a pé;
2. Aumento das calçadas com a redução das faixas viárias;
3. Jardins de chuva como complemento para a equação da drenagem;
4. Plantio de vegetação nativa para a criação de lugares sombreados como principal estratégia para a redução das ilhas de calor;
5. Investimento em sistema de iluminação que privilegie o pedestre, ou seja, que tenha altura inferior à da vegetação.

3 RAMBLAS TEMÁTICAS

1. Constituem as ruas principais de cada unidade de vizinhança;
2. São ruas de concentração de comércio; caminháveis, arborizadas e iluminadas;
3. Pólos de identidade singulares existentes no Centro, reconhecimento e valorização com mobiliário urbano específico para cada rambla;
4. Aumento das calçadas com a redução das faixas viárias;
5. Jardins de chuva como complemento para a equação da drenagem;
6. Plantio de vegetação nativa para a criação de lugares sombreados como principal estratégia para a redução das ilhas de calor;
7. Investimento em sistema de iluminação.

4 RUAS DE TRÁFEGO ACALMADO

1. Constituem o coração do bairro. São, em essência, o acesso com maior capilaridade aos núcleos residenciais;
2. Corredores verdes e seguros de mobilidade ativa;
3. Acesso restrito de carros;
4. Aumento das calçadas com a redução das faixas viárias;
5. Jardins de chuva como complemento para a equação da drenagem;
6. Plantio de vegetação nativa para a criação de lugares sombreados como principal estratégia para a redução das ilhas de calor;
7. Investimento em sistema de iluminação que privilegie o pedestre.

5 CORREDORES DE MOBILIDADE ATIVA

1. Criação de um sistema de corredores de mobilidade ativa de modo a permitir conexões entre os diferentes extremos do Centro;
2. Ciclovias amplas com espaço segregado para a circulação de bicicletas;
3. Instalação de paraciclos e bicicletários para facilitar o estacionamento das bicicletas;
4. Fomento à instalação de serviços de reparo de bicicletas.

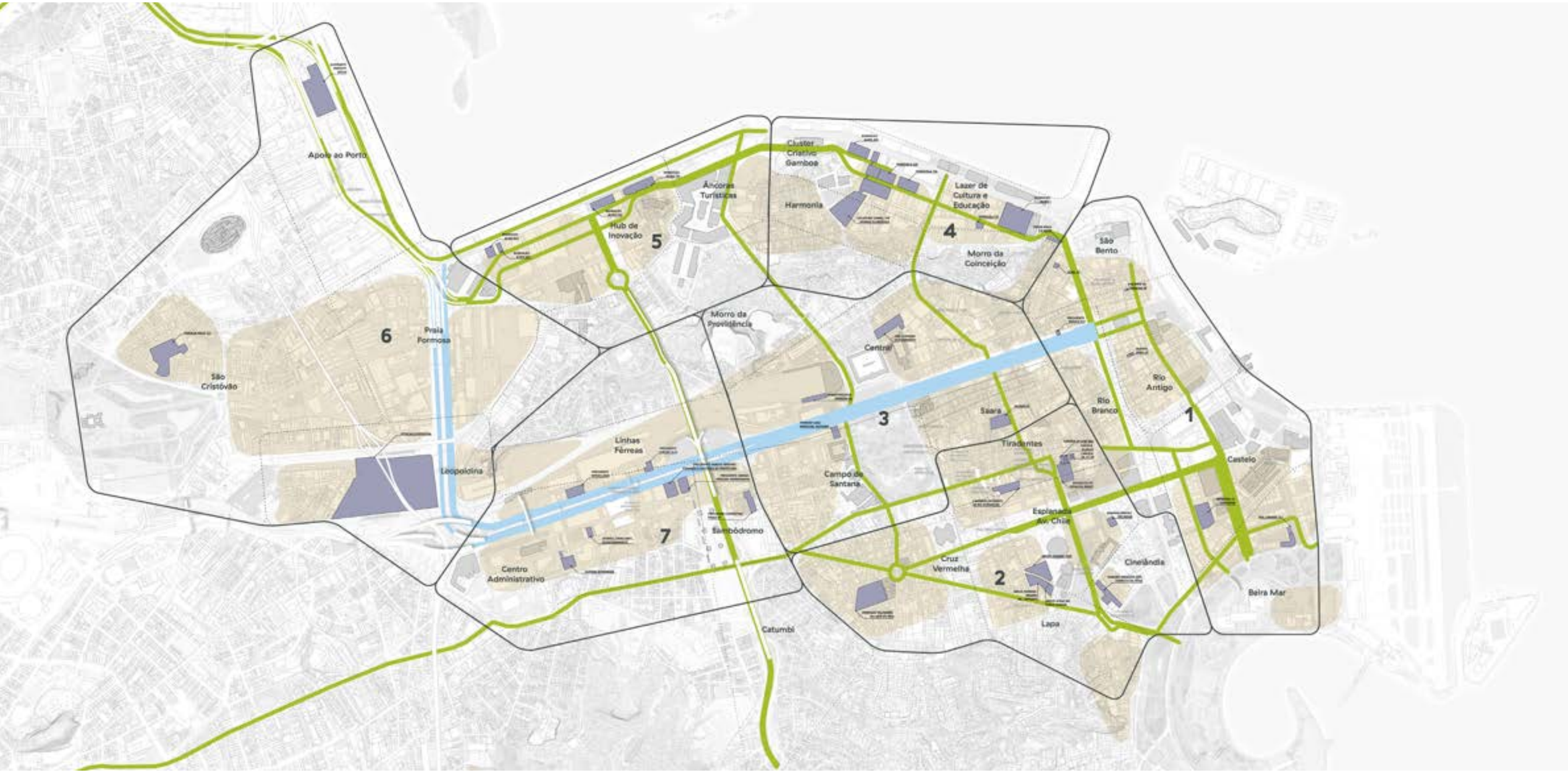
Bulevares Verdes e Azuis

CRIAÇÃO DE BULEVARES VERDES E AZUIS COM SOLUÇÕES BASEADAS NA NATUREZA

Considerando a ameaça de inundação na região do entorno do canal do Mangue, é fundamental aumentar a permeabilidade nestas áreas associada ao fomento das possibilidades de mobilidade ativa.

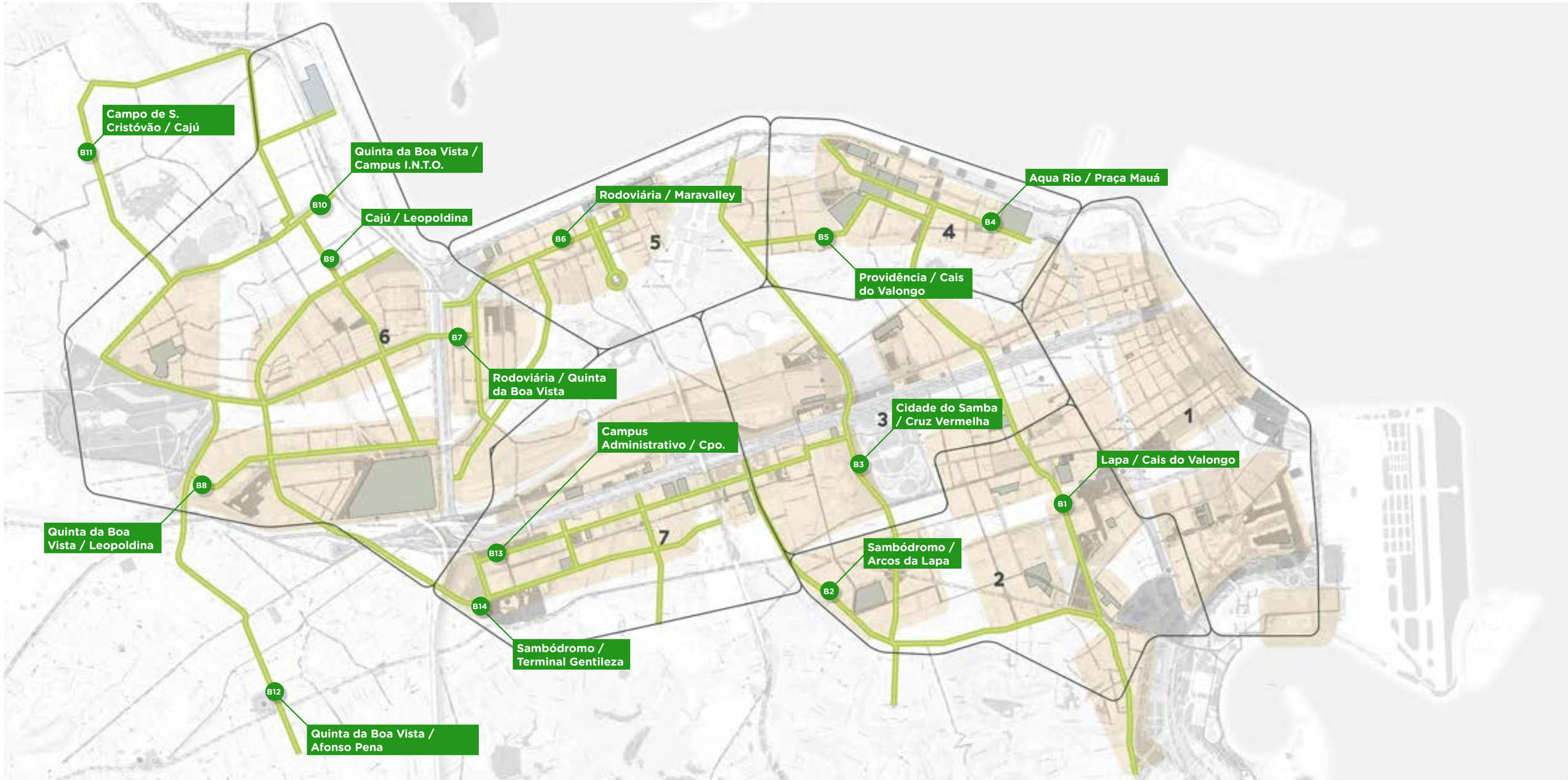
Neste sentido, é fundamental reduzir pistas de circulação na Avenida Presidente Vargas e Francisco Bicalho para transformar em áreas verdes com jardins de chuva. Também é necessário renaturalizar o canal, transformando-o em canal de terra.

Essencial, também, arborização das principais vias arteriais, transformando-as em Bulevares verdes.

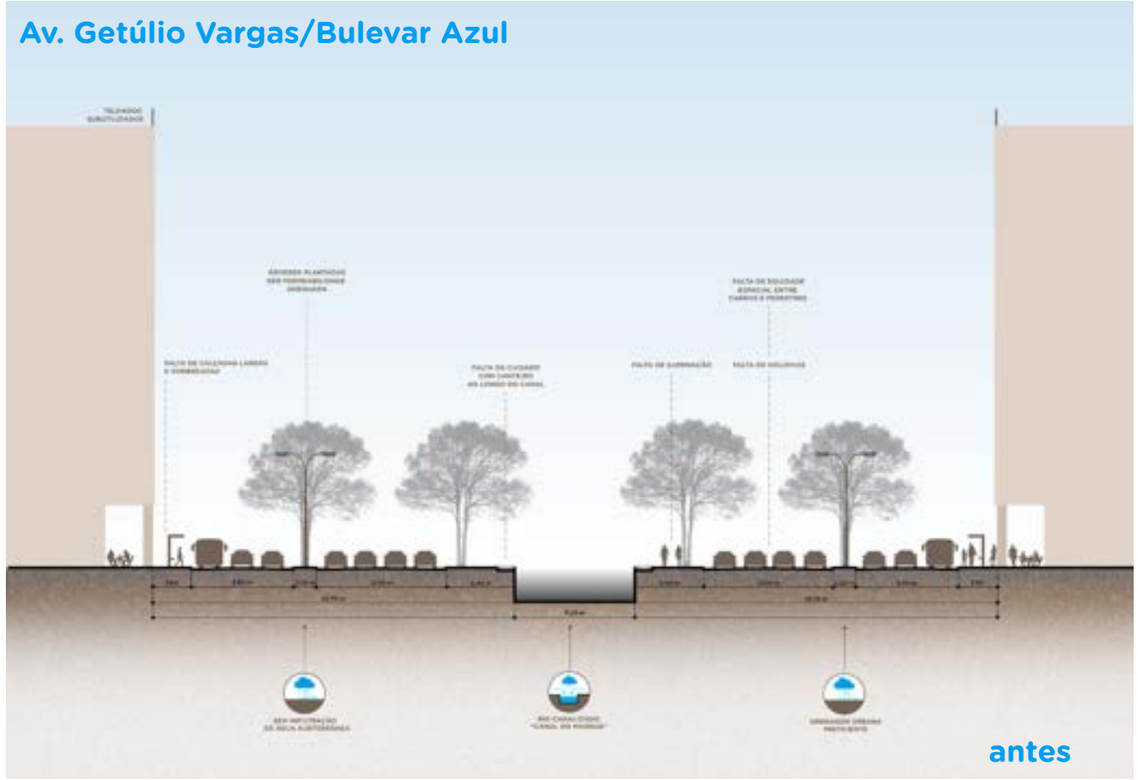


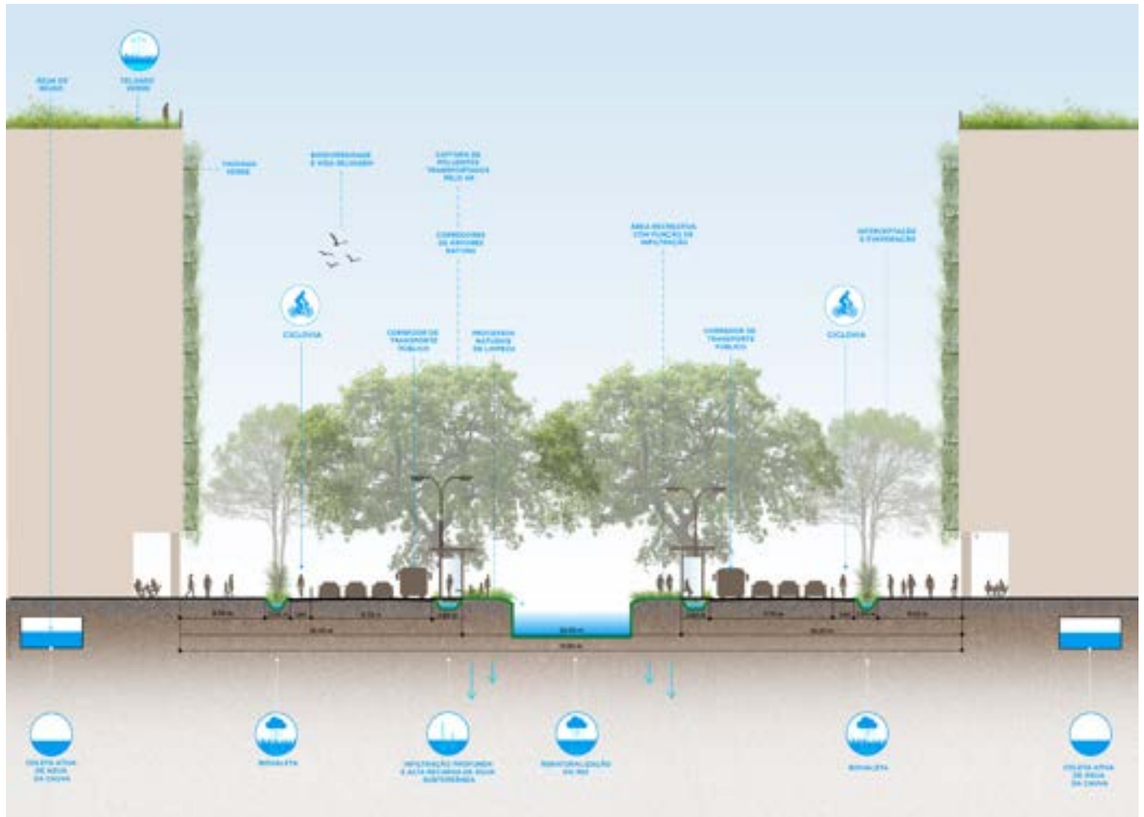
Bulevares Verdes

- B1 Lapa / Cais do Valongo
- B2 Sambódromo / Arcos da Lapa
- B3 Cidade do Samba / Cruz Vermelha
- B4 Aqua Rio / Praça Mauá
- B5 Providência / Cais do Valongo
- B6 Rodoviária / Maravalley
- B7 Rodoviária / Quinta da Boa Vista
- B8 Quinta da Boa Vista / Leopoldina
- B9 Cajú / Leopoldina
- B10 Quinta da Boa Vista / Campus I.N.T.O.
- B11 Campo de S. Cristóvão / Cajú
- B12 Quinta da Boa Vista / Afonso Pena
- B13 Campus Administrativo / Cpo. de Santana
- B14 Sambódromo / Terminal Gentileza

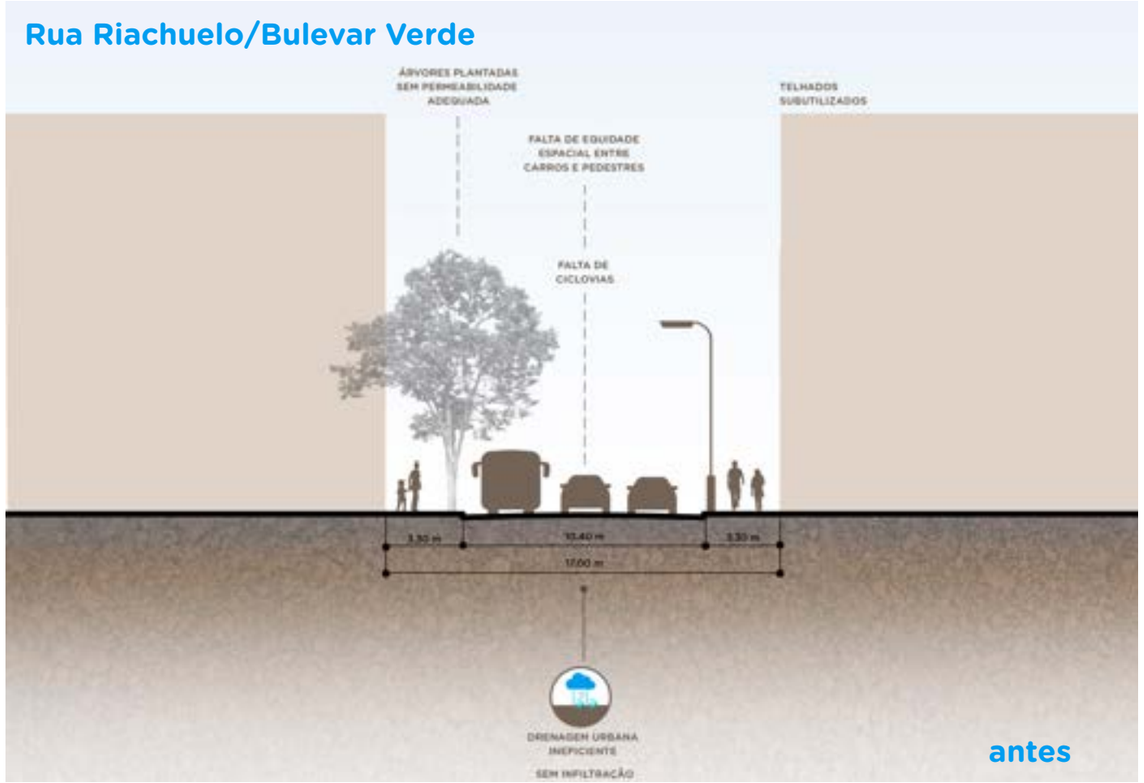


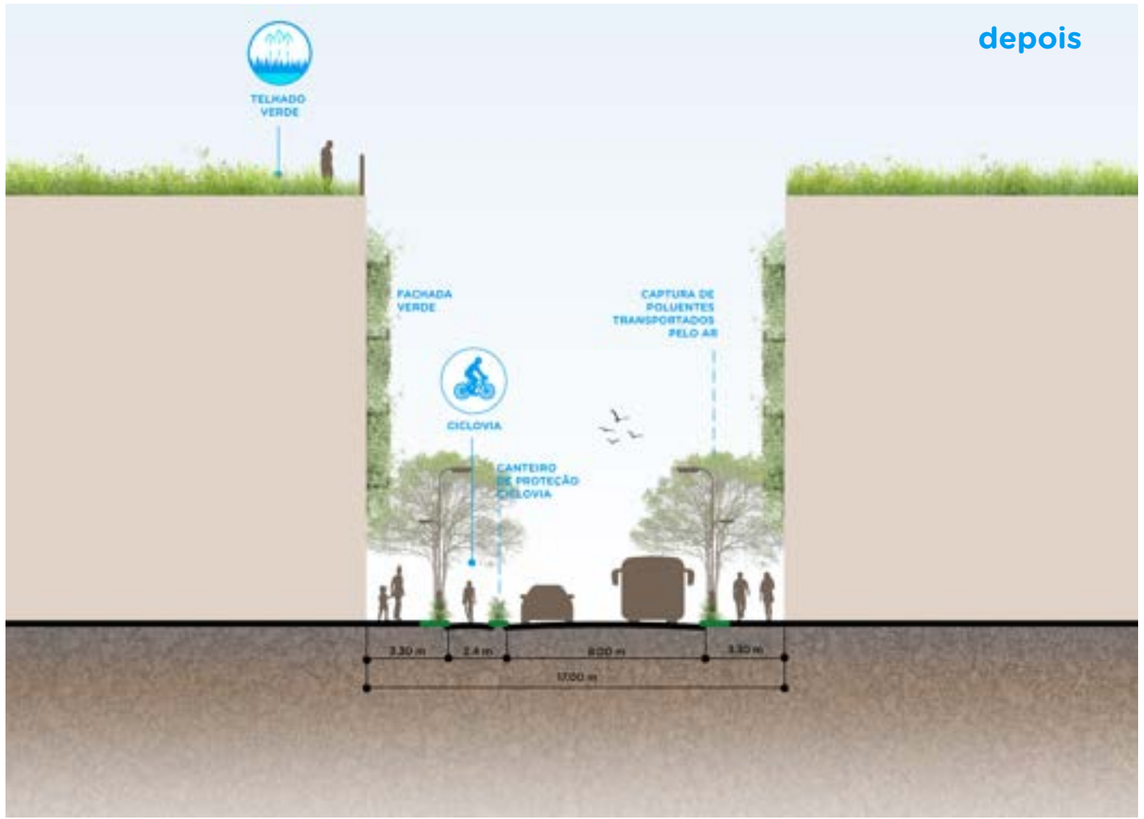
Av. Getúlio Vargas/Bulevar Azul





Rua Riachuelo/Bulevar Verde



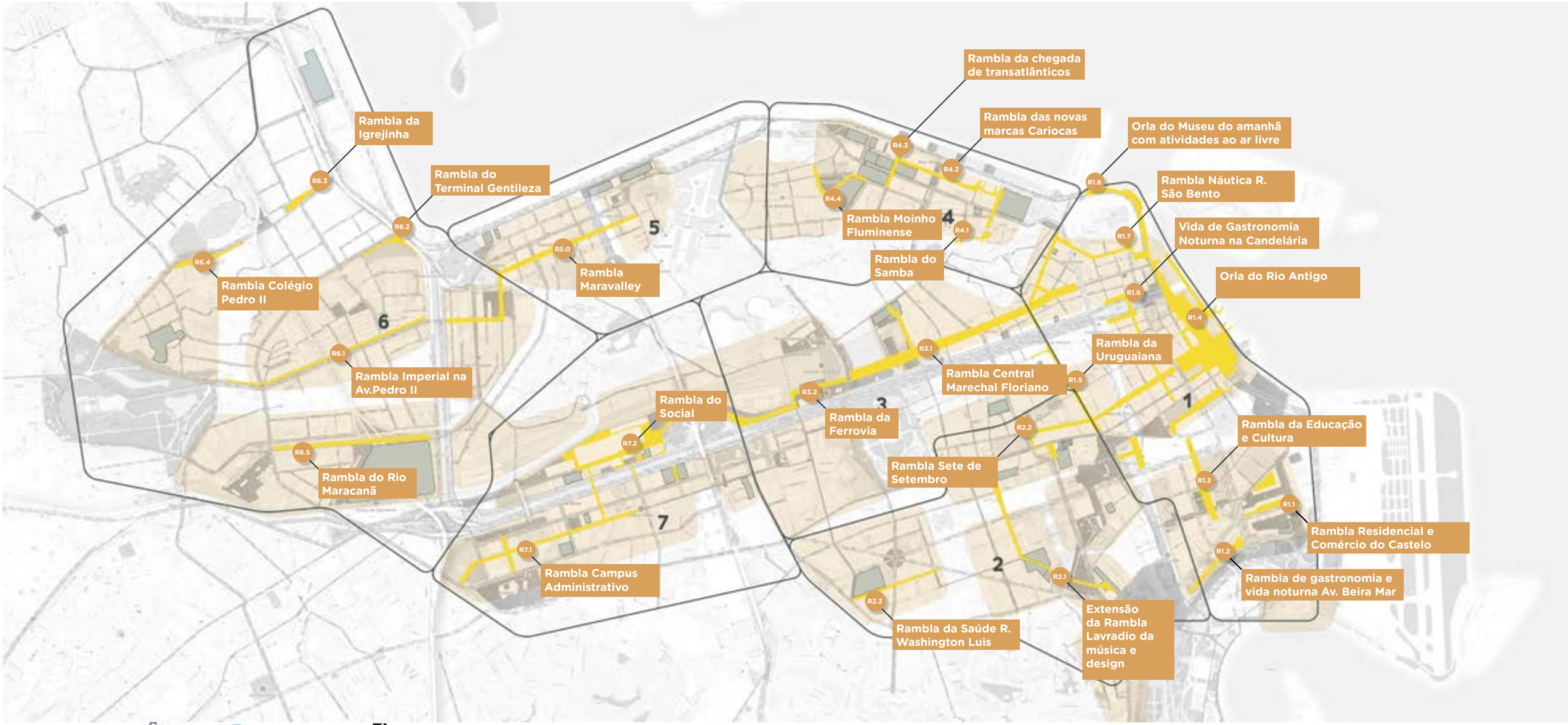


Ramblas Temáticas

PASSEIOS PÚBLICOS COM FACHADAS ATIVAS

Constituem as ruas principais de cada unidade de vizinhança. São ruas de concentração de comércio, caminháveis, arborizadas e iluminadas.

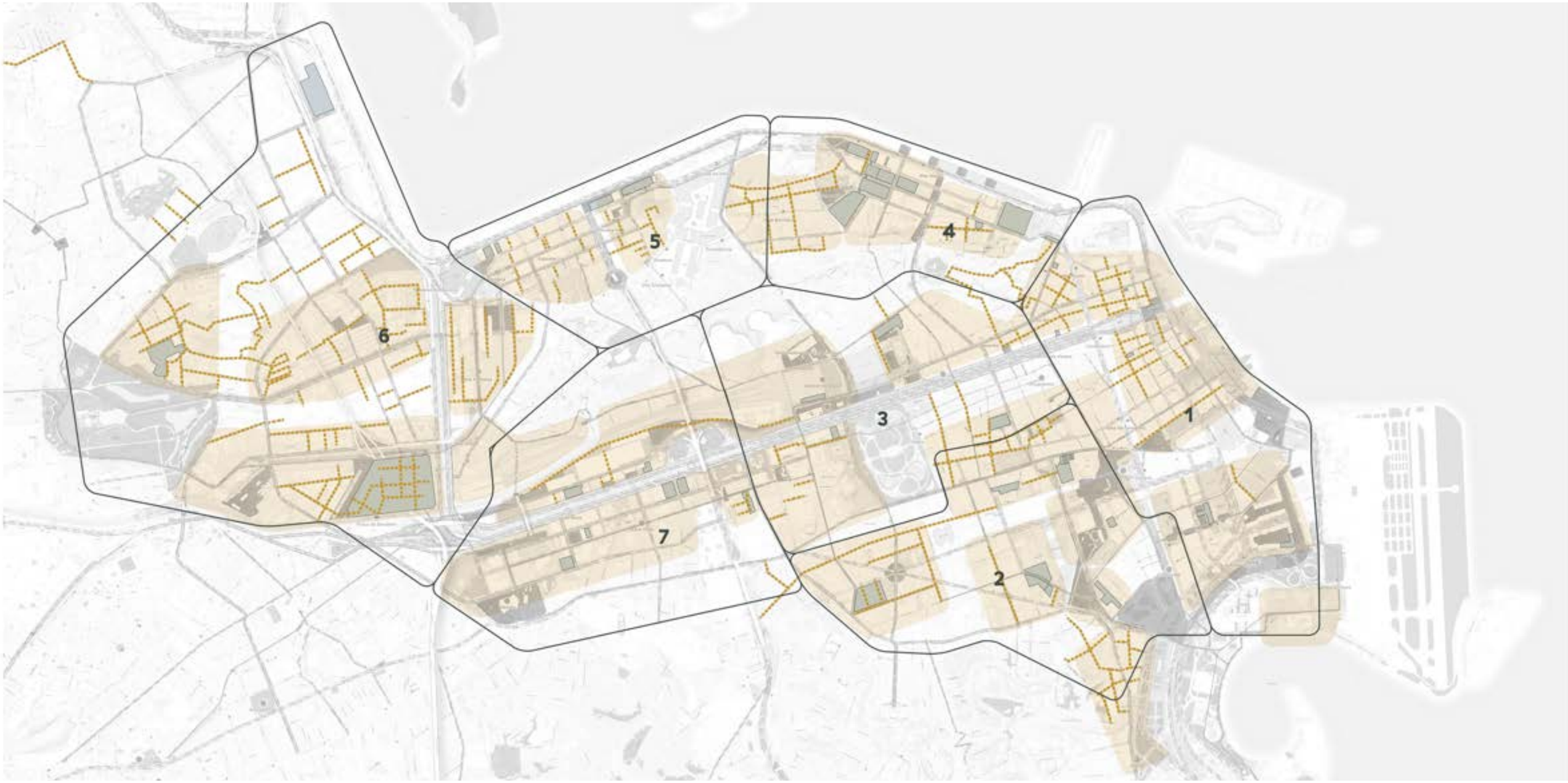
- R1.1 Gastronomia e vida noturna Beira Mar
- R1.2 Residencial e Comércio do Castelo
- R1.3 Rambla da Educação e Cultura
- R1.4 Orla do Rio Antigo
- R1.5 Comécio da Uruguaiana
- R1.6 Vida de Gastronomia Noturna na Candelária
- R1.7 Rambla Náutica R. São Bento
- R1.8 Orla do Museu do amanhã com atividades ao ar livre
- R2.1 Extensão da Rambla Lavradio da música e design
- R2.2 Rambla Sete de Setembro
- R2.3 Rambla da Saúde R. Washington Luis
- R3.1 Rambla Central Marechal Floriano
- R3.2 Rambla da Ferrovia
- R4.1 Rambla do Samba
- R4.2 Rambla das novas marcas Cariocas
- R4.3 Rambla da chegada de transatlânticos
- R4.4 Rambla Moinho Fluminense
- R5.0 Rambla Maravalley
- R6.1 Rambla Imperial na Av.Pedro II
- R6.2 Rambla do Terminal Gentileza
- R6.3 Rambla da Igrejinha
- R6.4 Rambla Colégio Pedro II
- R6.5 Rambla do Rio Maracanã
- R7.1 Rambla Campus Administrativo
- R7.2 Rambla do Social



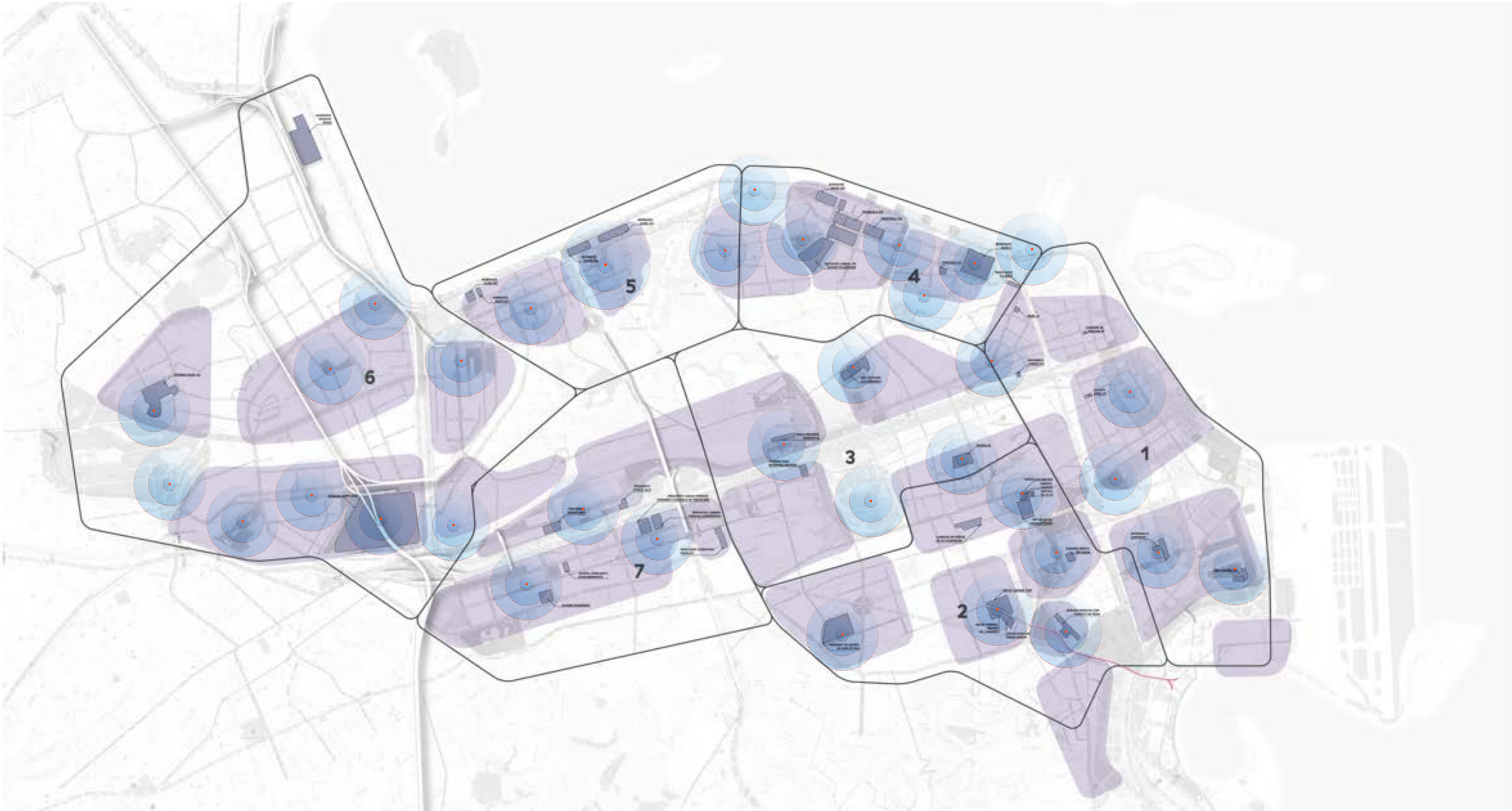
Ruas Locais de Tráfego Acalmado

ÁREAS ESSENCIALMENTE DE MOBILIDADE ATIVA

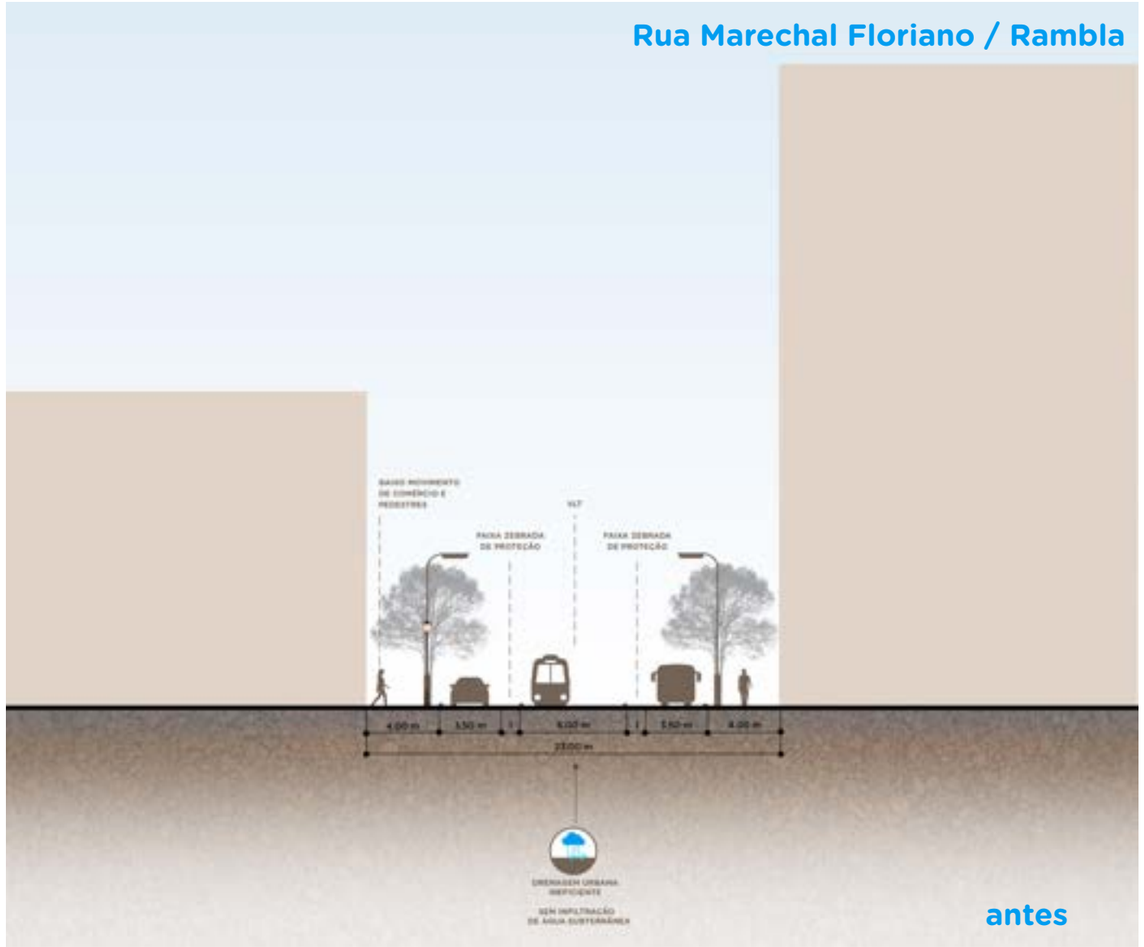
Constituem o coração do bairro. São as centralidades das unidades de vizinhança. São, em essência, os acessos com maior capilaridade aos núcleos residenciais.



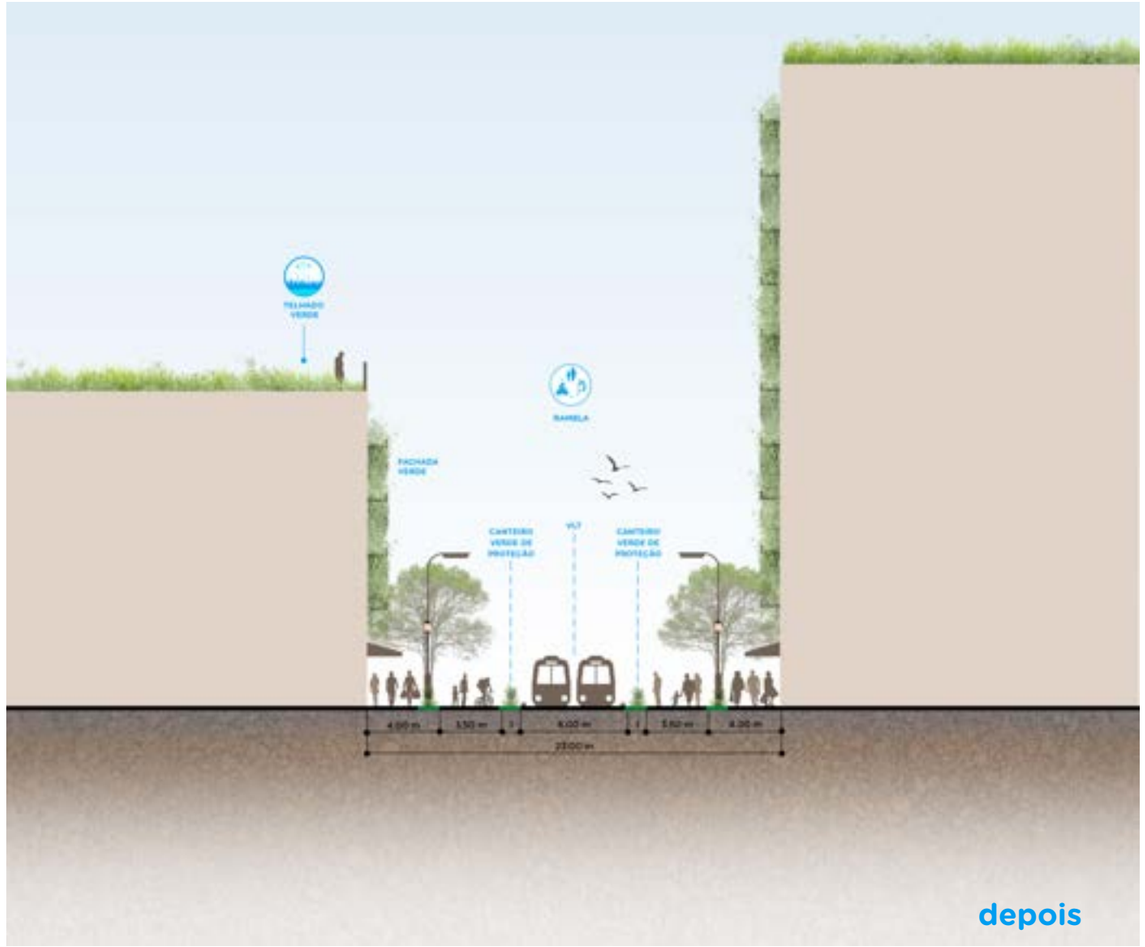
Centralidades Locais com Foco em Vida de Bairro



Rua Marechal Floriano / Rambla

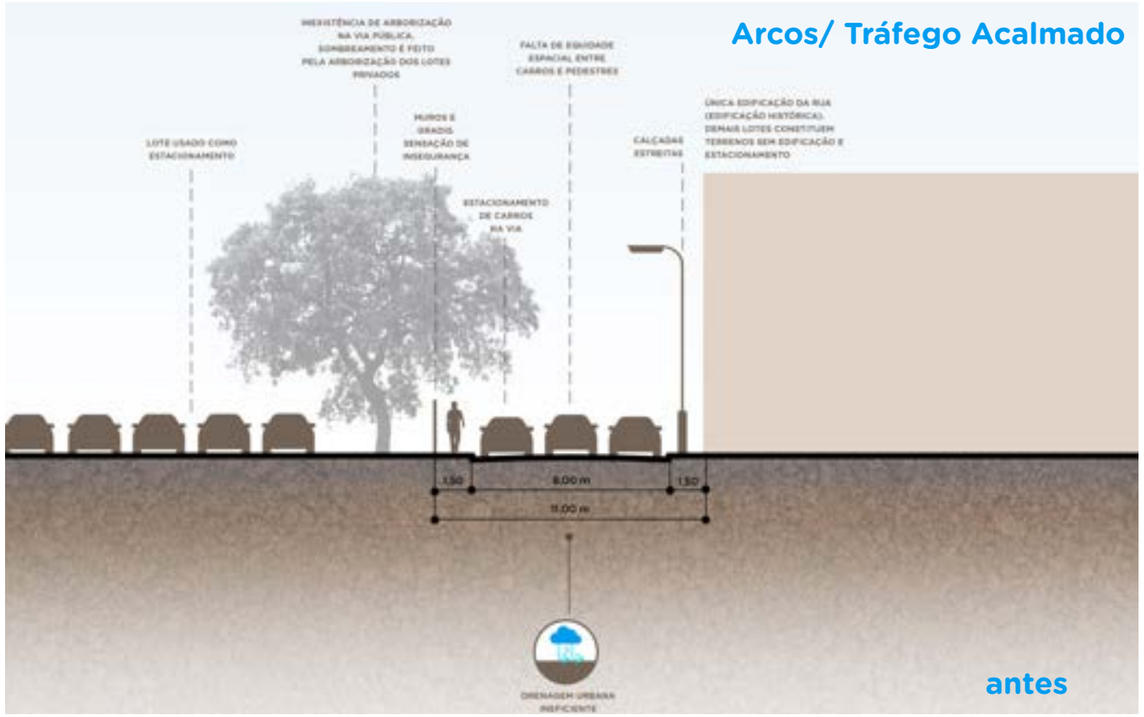


antes

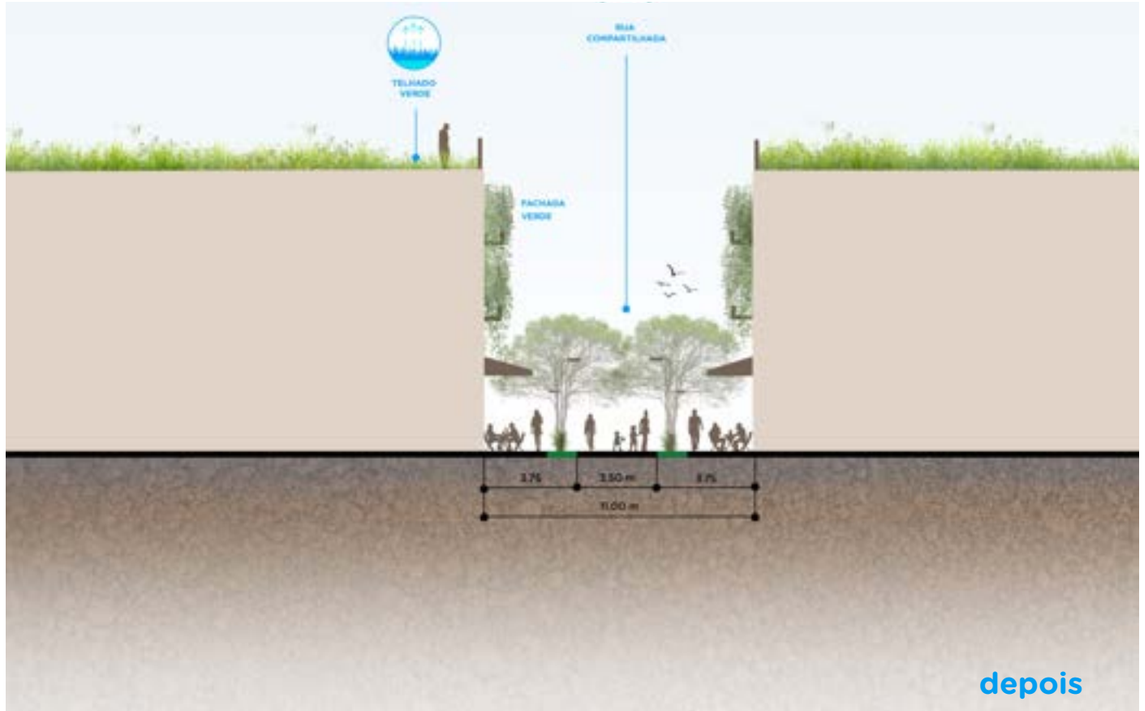


depois

Arcos/ Tráfego Acalmado



antes



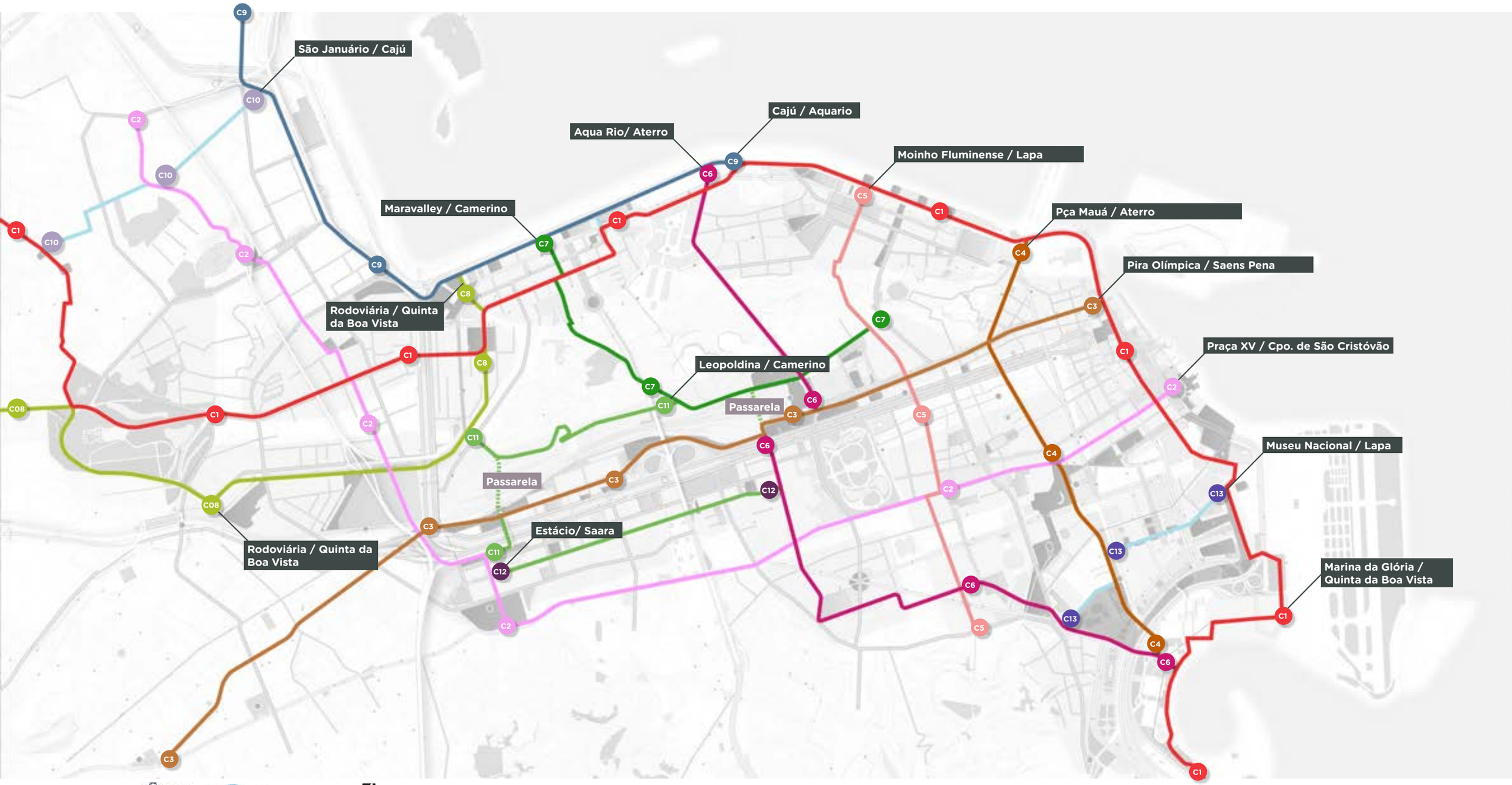
depois

Corredores de Mobilidade Ativa

CRIAÇÃO DE UM CIRCUITO DE MOBILIDADE ATIVA

Um circuito de mobilidade ativa que vincule os extremos leste-oeste e norte-sul da área central. Serão 5 corredores expressos, onde a bicicleta tem prioridade.

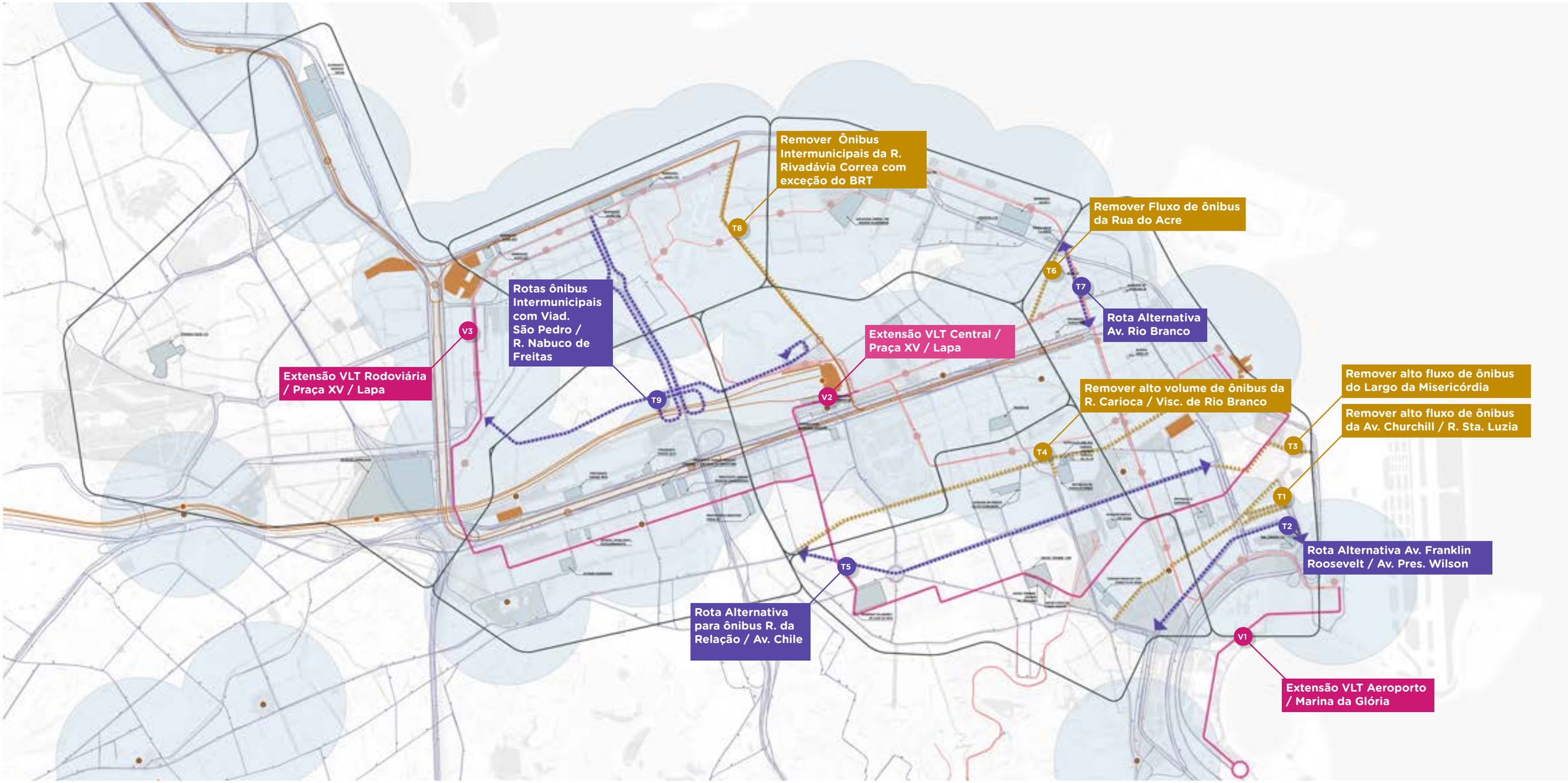
- C1 Marina da Glória / Quinta da Boa Vista
- C2 Praça XV / Cpo. de São Cristóvão
- C3 Pira Olímpica / Saens Pena
- C4 Pça Mauá / Aterro
- C5 Moinho Fluminense / Lapa
- C6 Aqua Rio/ Aterro
- C7 Maravalley / Camerino
- C8 Rodoviária / Quinta da Boa Vista
- C9 Cajú / Aquario
- C10 São Januário / Cajú
- C11 Leopoldina / Camerino
- C12 Estácio/ Saara
- C13 Museu Nacional / Lapa



Transporte Público

AS INTERVENÇÕES PROPOSTAS DEPENDEM DO REMANEJAMENTO DAS LINHAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

- V1 Extensão VLT Aeroporto / Marina da Glória
- V2 Extensão VLT Central / Praça XV / Lapa
- V3 Extensão VLT Rodoviária / Praça XV / Lapa
- T1 Remover alto fluxo de ônibus da Av. Churchill / R. Sta. Luzia
- T2 Rota Alternativa Av. Franklin Roosevelt / Av. Pres. Wilson
- T3 Remover alto fluxo de ônibus do Largo da Misericórdia
- T4 Remover alto volume de ônibus da R. Carioca / Visc. de Rio Branco
- T5 Rota Alternativa para ônibus R. da Relação / Av. Chile
- T6 Remover Fluxo de ônibus da Rua do Acre
- 07 Rota Alternativa Av. Rio Branco
- T8 Remover Ônibus Intermunicipais da R. Rivadávia Correa com exceção do BRT
- T9 Rotas ônibus Intermunicipais com Viad. São Pedro / R. Nabuco de Freitas

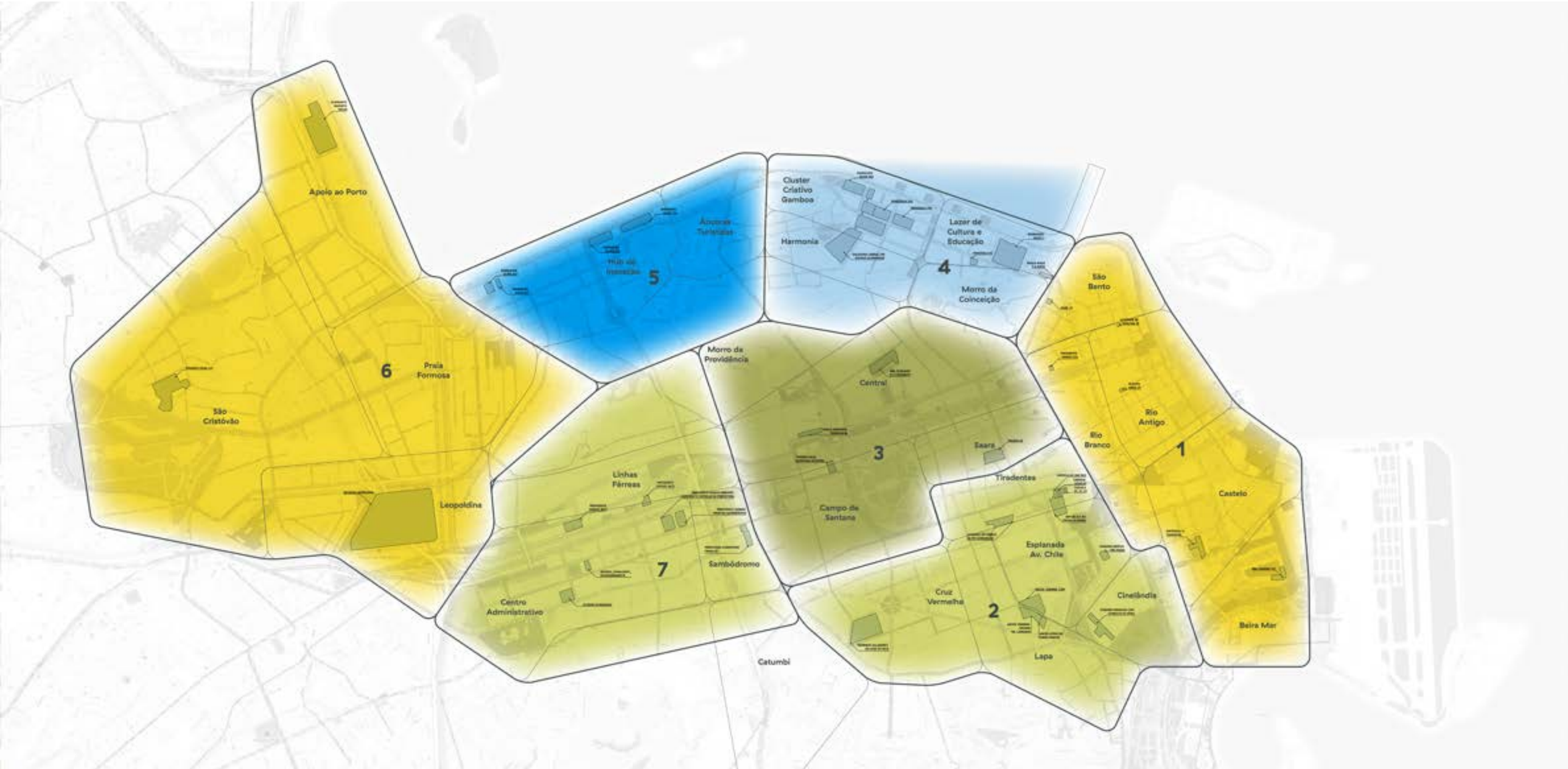


Espaço Público:
MACROZONEAMENTO DAS INTERVENÇÕES

MACROZONAS

AS MACROZONAS ESTRUTURAM INVESTIMENTOS DIFERENCIADOS NO ESPAÇO PÚBLICO

A seguir, são apresentadas as principais características de cada macrozona com a descrição dos principais investimentos no espaço público.



Macrozona 01 Plano Agache

O LOCAL ONDE O CENTRO DO RIO SE ESTEBELECEU E PROSPEROU

Neste setor destaca-se a denominada Esplanada do Castelo, resultado do desmonte do Morro do Castelo. Este setor congrega a melhor expressão do Plano Agache no espaço compreendido entre a Av. Pres. Antônio Carlos e a rua México. Destaca-se a malha ortogonal com a presença de colunatas ao longo da Avenida Presidente Antônio Carlos. Neste setor, também estão localizadas importantes âncoras como a Biblioteca Nacional e o Teatro Municipal, flanqueando a Praça Floriano.

CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Esta macrozona caracteriza-se pela grande profusão de áreas públicas. Destaca-se por receber investimentos concentrados na requalificação dos espaços públicos existentes, expecialmente na forma de **circuitos verdes** que constituem a articulação de elementos do sistema existente de modo a criar uma continuidade paisagística; O circuito de áreas verdes Castelo/ Cinelândia/ Praça Marechal Câmara é um exemplo.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V1.1 Quadras de Esporte Praça Virgílio
- V1.2 Circuito verde Castelo/ Cinelândia/ Praça marechal Câmara
- V1.3 Conexão Verde entre Castelo e Cinelândia
- V1.4 Parque do Mercado Público & Praça de Alimentação
- R1.1 Gastronomia e vida noturna Beira Mar
- R1.2 Rambla Residencial e Comércio do Castelo
- R1.3 Rambla da Educação e Cultura
- R1.4 Rambla Orla do Rio Antigo
- R1.5 Rambla Comércio da Uruguaiana
- R1.6 Rambla Vida de Gastronomia Noturna na Candelária

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- V1 Extensão VLT para Marina da Glória
- C1 Corredor Mob. Ativa Marina da Glória / Quinta da Boa Vista
- C2 Corredor Mob. Ativa Marina da Glória / Quinta da Boa Vista
- C13 Corredor Mob. Ativa Museu Nacional / Lapa
- O1 Remover alto fluxo de ônibus da Av. Churchill / R. Sta. Luzia
- O3 Remover alto fluxo de ônibus do Largo da Misericórdia

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

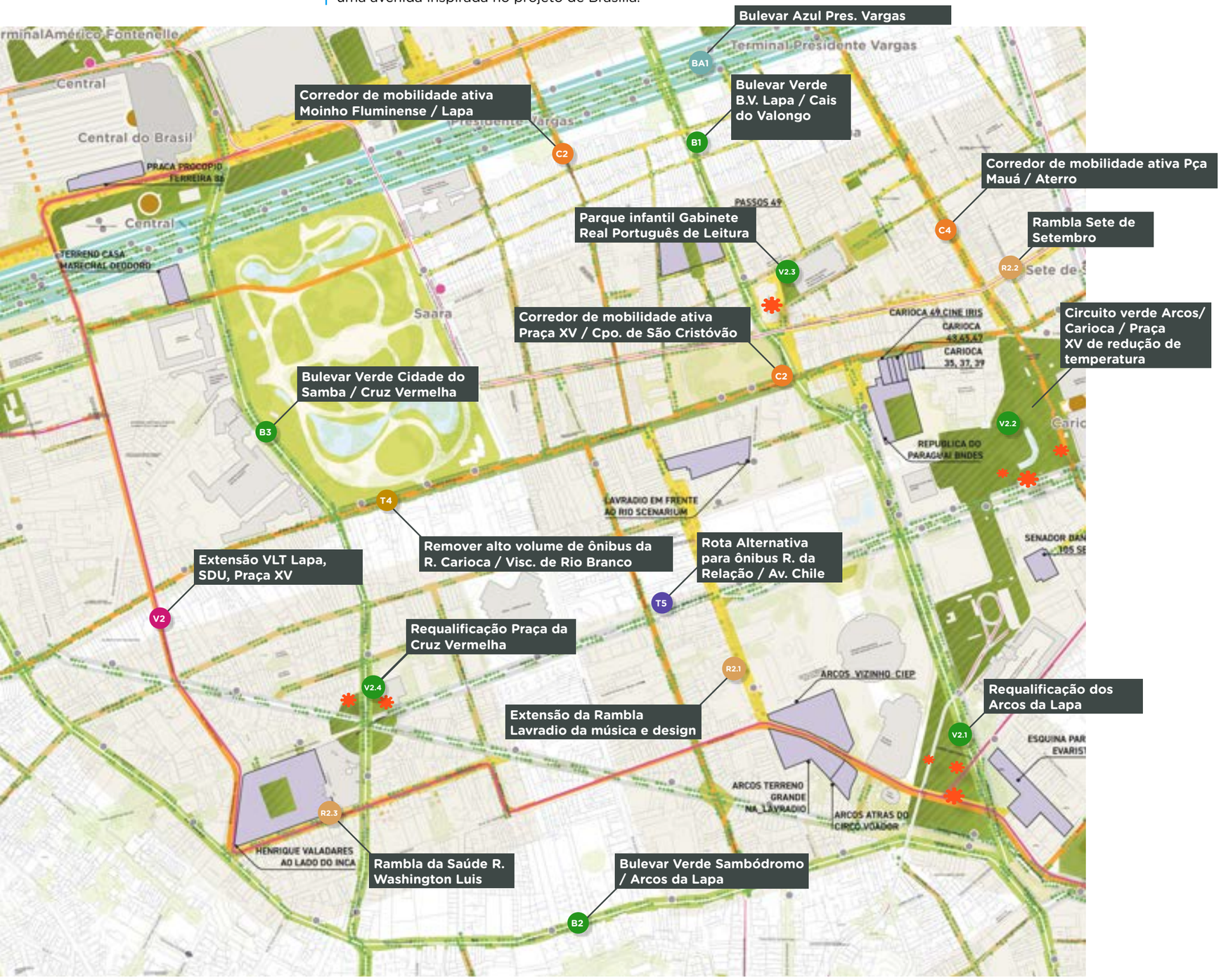
TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 02 Lapa

ÁREA PROJETADA PARA SER UMA CENTRALIDADE RESIDENCIAL

Trata-se de setor que engloba o bairro da Lapa. Está estruturado pelas avenidas República do Chile, República do Paraguay e Mem de Sá. Faz divisa ao norte com o Saara e ao sul com Santa Teresa. O morro Santo Antônio está localizado neste setor com o convento do mesmo nome. Outro aspecto de destaque é a Esplanada da República do Chile. Projeto moderno dos anos 60, criou com o desmonte do morro Santo Antônio e uma avenida inspirada no projeto de Brasília.



CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Embora apresente uma estação de VLT e a estação Carioca do Metrô, este setor não está suficientemente conectado com o sistema de transporte de alta capacidade: Neste sentido, propõe-se uma concentração de investimentos na estruturação urbana e nos corredores de mobilidade ativa. Destaca-se o circuito verde Arcos/ Carioca/ Praça XV que articula uma série de espaços públicos existentes, facilitando sua continuidade através de investimentos padronizados em calçamento, iluminação, mobiliário urbano e paisagismo.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V2.1 Requalificação dos Arcos da Lapa
- V2.2 Corredor verde Carioca de redução de temperatura
- V2.3 Parque infantil Gabinete Real Português de Leitura
- V2.4 Requalificação Praça da Cruz Vermelha
- R2.1 Extensão da Rambla Lavradio da música e design
- R2.2 Rambla Sete de Setembro
- R2.3 Rambla da Saúde R. Washington Luis
- B1 B.V. Lapa / Cais do Valongo
- B2 B.V. Sambódromo / Arcos da Lapa
- B3 B. V. Cidade do Samba / Cruz Vermelha

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- V3 Extensão VLT Central / Praça XV / Lapa
- C2 C.M.A. Praça XV / Cpo. de São Cristóvão
- C4 C.M.A. Pça Mauá / Aterro
- C5 C.M.A. Moinho Fluminense / Lapa
- C6 C.M.A. Aqua Rio/ Aterro
- T4 Remover alto volume de ônibus da R. Carioca / Visc. de Rio Branco
- T5 Rota Alternativa para ônibus R. da Relação / Av. Chile
- BA1 Bulevar Azul Pres. Vargas

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 03 Hub Metropolitano

MONUMENTALIDADE DE EQUIPAMENTOS E BULEVAR

Este setor está estruturado ao longo da avenida Presidente Getúlio Vargas com a Estacão Central do Brasil como centralidade. Esta avenida surge da canalização fechada do denominado Canal do Mangue, que drena todo o sistema hídrico do Maciço da Tijuca. A estação Central do Brasil constitui outro elemento de destaque. Trata-se da maior estação de trem da cidade do Rio de Janeiro com um carregamento de 600.000 passageiros por dia. A estação foi inaugurada em 1858 e ocupou parte dos Campos de Santana Abriga o setor comercial do Saara.

CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Esta macrozona não está suficientemente conectada com o resto da área central. Faltam opções de circulação à pé e de bicicleta. Neste sentido, propõe-se uma concentração de investimentos na estruturação urbana e nos corredores de mobilidade ativa. Destaca-se o corredor de mobilidade ativa Estácio/Saara e Moinho Fluminense/ Lapa. Também existe a proposta de extensão do VLT. Outro ponto de destaque é o parque linear da ferrovia.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V3.1 Travessa das Artes
- V3.2 Requalificação do terminal Central
- V3.3 Central de Lazer e Esportes
- R3.1 Rambla Central Marechal Floriano
- R3.2 Rambla da Ferrovia
- B1 Bulevar Verde Lapa / Cais do Valongo
- B3 Bulevar Verde Cidade do Samba / Cruz Vermelha
- B13 Bulevar Verde Campus Administrativo / Cpo. de Santana

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- V2 Extensão VLT Central / Praça XV / Lapa
- V3 Extensão VLT Rodoviária / Praça XV / Lapa
- C2 C.M.A. Praça XV / Cpo. de São Cristóvão
- C3 C.M.A. Pira Olímpica / Saens Pena
- C5 C.M.A. Moinho Fluminense / Lapa
- C6 C.M.A. Aqua Rio/ Aterro
- C7 C.M.A. Estácio/ Saara
- C12 C.M.A. Estácio/ Saara
- T8 Remover Ônibus Intermunicipais da R. Rivadávia Correa com Exceção do BRT
- T9 Rotas ônibus com Viad. São Pedro / R. Nabuco de Freitas
- BA1 Bulevar Azul Pres. Vargas

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)
- Espaços Abertos Existentes

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

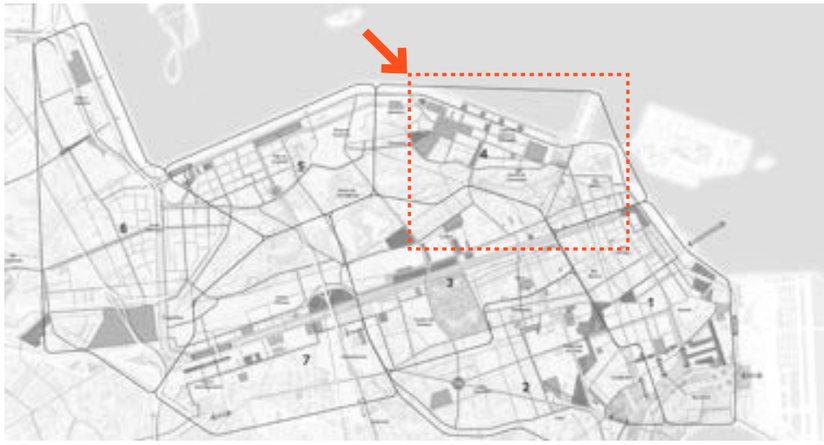
TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 04 Porto de Cultura e Lazer

O PORTO HISTÓRICO QUE AVANÇOU SOBRE O MAR

A estrutura urbana da área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17km de ciclovias. Esta área apresenta 3 estações de VLT: Aquário, Pier Mauá e Parada do Museus. Há varias âncoras de destaque: Aquário, Orla Conde, e o Pier Mauá. Também estão localizados neste perímetro vários projetos futuros: Pequena África e Cais do Valongo, Mercado do Touring do Brasil, Museu Marítimo e 7 quioques do Projeto Porto Maravilha.



CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Esta macrozona caracteriza-se pelos investimentos maciços vinculados ao Projeto Porto Maravilha. Observa-se uma concentração ao longo da orla. Há uma necessidade de distribuir estes investimentos no interior do bairro para construir um projeto coeso. Destaca-se a requalificação da Praça da Harmonia associada à criação de um circuito verde que a conecte com a Orla Conde e a praça de recepção de Transatlânticos. Também tem destaque o investimento em corredores de mobilidade ativa e o Bulevar Azul Presidente Vargas.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V4.1 Pátio Mauá de Cultura e Ind. Criativa
- V4.2 Cais do Valongo e Circuito da Herança Africana
- V4.3 Requalificação Praça da Harmonia
- V4.4 Pátio do Moinho Fluminense
- V4.5 Requalificação acesso Aqua Rio
- R4.1 Rambla do Samba
- R4.2 Rambla das novas marcas Cariocas
- R4.3 Rambla da chegada de transatlânticos
- R4.4 Rambla Moinho Fluminense
- R1.7 Rambla Náutica R. São Bento
- R1.8 Orla do Vida do amanhã
- B1 Bulevar Verde Lapa/Cais do Valongo
- B4 Bulevar Verde Aqua Rio/Praça Mauá
- B5 Bulevar Verde Providência/Cais do Valongo

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- C1 C.M.A. Marina da Glória / Quinta da Boa Vista
- C3 Corredor de Mob. Ativa Pira Olímpica / Saens Pena
- C4 Corredor de Mob. Ativa Pça Mauá / Aterro
- C5 Corredor de Mob. Ativa Moinho Fluminense / Lapa
- T6 Remover Fluxo de ônibus da Rua do Acre
- T7 Rota Alternativa Av. Rio Branco
- BA1 Bulevar Azul Pres. Vargas

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 05
Porto Lab

O PORTO LOGÍSTICO EM TRANFORMAÇÃO

Este setor está devotado à criação de um hub de educação e tecnologia, ancorado no empreendimento da prefeitura Maravalley. O projeto Marvalley irá transformar este setor no mais novo polo tecnológico da cidade. Neste setor, destacam-se as seguintes âncoras: Cidade do Samba, Aqua Corporate, Maravalley e Terminal Rodoviário Novo Rio Futuros investimentos de destaque: Terminal Gentileza, empreedimento residencial Cury (5.000 habitantes).

CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Embora esta área também esteja vinculada ao Projeto Porto Maravilha, observa-se uma descontinuidade nos investimentos. Há uma necessidade de distribuir estes investimentoso para construir um projeto coeso. Destaca-se a Rambla Maravalley, o circuito Praça Santo Cristo/ Maravalley/ Rodoviária, corredores de mobilidade ativa que conectam este setor da cidade com a região da Central do Brasil. O Bulevar Azul Francisco Bicalho é outro investimento importante para equacionar as ameaças climáticas vinculadas às inundações do Canal do Mangue.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V5.1 Requalificação Pça. Santo Cristo
- V5.2 Requalificação Praça Rodoviária
- V5.3 Nova Praça Cordeiro da Graça
- V6.1 Novo Parque dos Aplausos
- R5.0 Rambla Maravalley
- R6.1 Rambla Imperial na Av.Pedro II
- B6 Bulevar Verde Rodoviária / Maravalley
- B7 Bulevar Verde Rodoviária / Leopoldina

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- V3 Extensão VLT Rodoviária / Praça XV / Lapa
- C1 Corredor de Mob. Ativa Marina da Glória / Quinta da Boa Vista
- C2 Corredor de Mob. Ativa Praça XV / Cpo. de São Cristóvão
- C7 Corredor de Mobilidade Ativa Maravalley / Camerino
- C8 Corredor de Mobilidade Ativa Rodoviária / Leopoldina
- C9 Corredor de Mobilidade Ativa Cajú / Aqua Rio
- T8 Remover Ônibus Intermunicipais da R. Rivadávia Correa com exceção do BRT
- T9 Rotas ônibus Intermunicipais com Viad. São Pedro / R. Nabuco de Freitas
- BA2 Bulevar Azul Francisco Bicalho

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 06 Centro Novo

ANTIGA ÁREA INDUSTRIAL CRIADA SOBRE O ANTIGO BAIRRO IMPERIAL

Ao longo do século XX, a atividade fabril norteou o perfil de São Cristóvão, deixando de ser o bairro imperial. Logo nas primeiras décadas, houve a expansão do Porto do Rio de Janeiro, levando aos sucessivos aterros na região, inclusive em sua praia. Este setor destaca-se pela presença de 3 grandes empreendimentos: Leopoldina, Fonseca Telles e Almirante Mariath Docas que podem transformar a dinâmica da região. Somente a área da Leopoldina, com aproximadamente 80.000 m², possui um potencial construtivo aproximado de 240.000 m². Este potencial construtivo poderá ser exercido junto à urbanização de um novo bairro com 10 quadras.

CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Esta macrozona caracteriza-se por apresentar um enorme potencial de requalificação. Por ter sido o antigo bairro imperial, há uma série de espaços públicos que podem constituir âncoras para a sua ressignificação, com destaque para a Quinta da Boa Vista. Neste sentido, propõe-se a criação de vários Bulevares verdes e azuis, ramblas e corredores de mobilidade ativa que pretendem aproveitar o traçado urbano existente. Destaca-se o Bulevar azul a ser implementado na avenida Francisco Bicalho para equação dos problemas de macrodrenagem.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V6.1 Novo Parque dos Aplausos
- V6.2 Novo Parque do Rio Maracanã
- V6.3 Renovação Praça dos Hosp. dos Lázaros
- V6.4 Novo Parque Rio Trapicheiros
- V6.5 Equip. Lazer Quinta da Boa Vista
- V6.6 Requalificação Praças Argentina / Pinto Peixoto
- V6.7 Equip. Lazer Observ. Nacional
- R6.1 Rambla Imperial Av.Pedro II
- R6.2 Rambla do Terminal Gentileza
- R6.3 Rambla da Igrejinha
- R6.4 Rambla Colégio Pedro II
- R6.5 Rambla do Rio Maracanã
- B8 Bulevar Verde Quinta da Boa Vista / Leopoldina
- B9 Bulevar Verde Cajú / Leopoldina
- B10 Bulevar Verde Quinta da Boa Vista / Campus I.N.T.O.
- B11 Bulevar Verde Cpo. de S. Cristóvão / Cajú
- B14 Bulevar Verde Sambódromo / Terminal Gentileza

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- C2 Corredor de Mob. Ativa Praça XV / Cpo. de S. Cristóvão
- C8 Corredor de Mob. Ativa Rodoviária / Quinta da Boa Vista
- C9 Corredor de Mob. Ativa Cajú / Aqua Rio
- C10 Corredor de Mob. Ativa São Januário / Cajú
- BA2 Bulevar Azul Francisco Bicalho

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

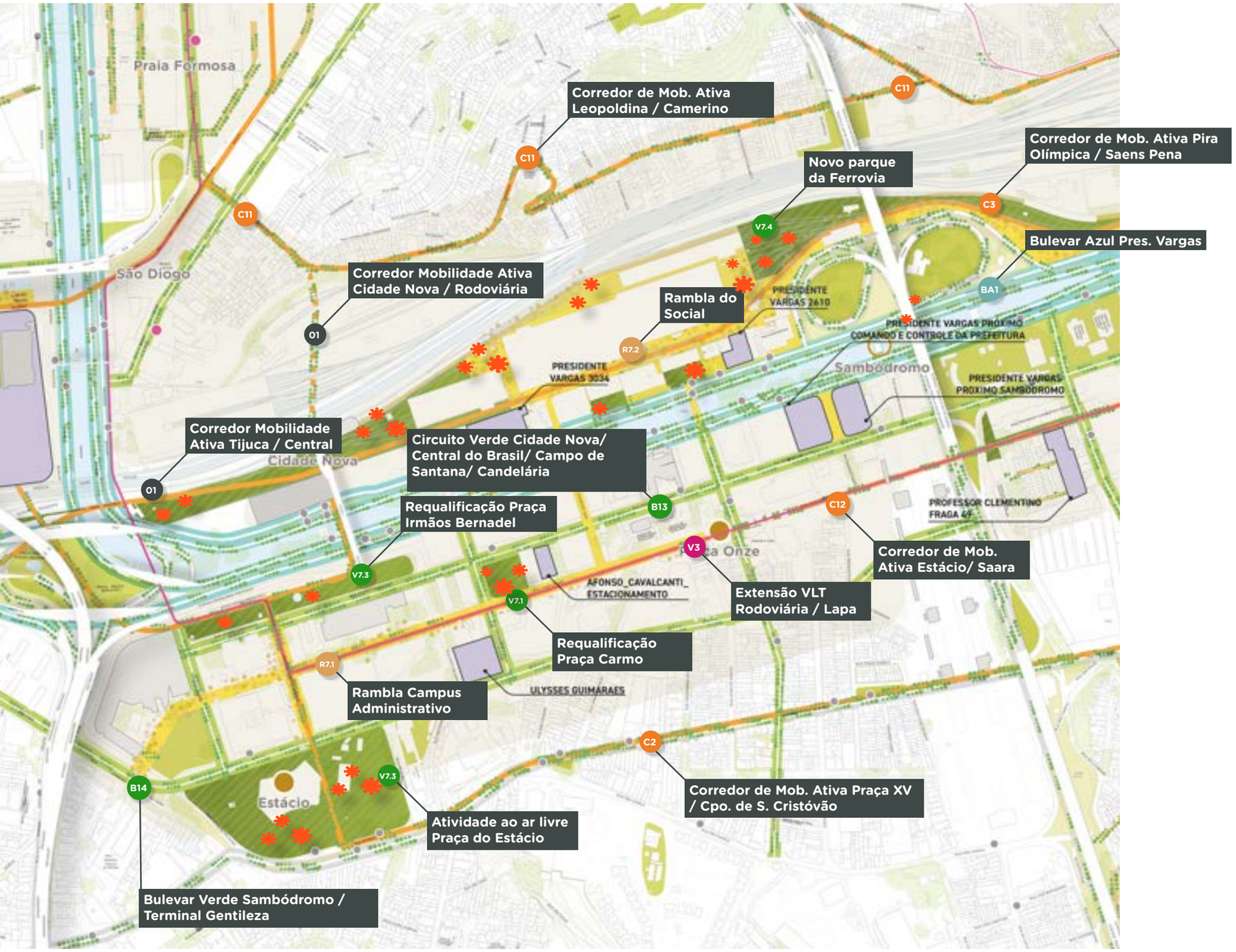
TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Macrozona 07 Cidade Nova

CENTRO ADMINISTRATIVO NA CONFLUÊNCIA DE VIAS EXPRESSAS

Esta área, denominada Cidade Nova, era no começo do século XIX uma região alagadiça que recebia toda a drenagem do Maciço da Tijuca. Essa área servia de rota entre o Centro e as zonas rurais da Tijuca e São Cristóvão. Durante o reinado de Dom João VI, a região sofreu alguns aterros para a criação de novas áreas de expansão urbana. Nos anos 70, foram construídos vários edifícios de destaque: sede da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, a sede da Prefeitura do Rio de Janeiro. Surgiu também a Estação de Metro do Estácio. Na década de 1990, veio a construção de um edifício voltado para empresas de informática e comunicação, o Teleporto. Secretarias Municipais de Administração de Fazenda também estão localizadas aqui.



CARACTERIZAÇÃO DESTA MACROZONA

Esta macrozona não está suficientemente conectada com o resto da área central. Faltam opções de circulação à pé e de bicicleta seguras. Neste sentido, propõe-se uma concentração de investimentos na estruturação urbana e nos corredores de mobilidade ativa. Destaca-se o corredor de mobilidade ativa Estácio/Saara e Praça XV/ São Cristovão. Também existe a proposta de extensão do VLT. Outro ponto de destaque é o parque linear da ferrovia e o circuito verde Cidade Nova/ Central do Brasil/ Campo de Santana.

MELHORIAS NO ESPAÇO PÚBLICO

- V7.1 Requalificação Praça Carmo
- V7.2 Requalificação Praça Irmãos Bernadel
- V7.3 Atividades ao ar livre Pça. do Estácio
- V7.4 Novo parque da ferrovia
- R7.1 Rambla Campus Administrativo
- R7.2 Rambla do Social
- B13 Bulevar Verde Campus Administrativo / Cpo. de Santana
- B14 Bulevar Verde Sambódromo / Terminal Gentileza

PROPOSTAS DE MOBILIDADE

- V3 Extensão VLT Rodoviária / Praça XV / Lapa
- C2 Corredor de Mob. Ativa Praça XV / Cpo. de S. Cristóvão
- C3 Corredor de Mob. Ativa Pira Olímpica / Saens Pena
- C11 Corredor de Mob. Ativa Leopoldina / Camerino
- C12 Corredor de Mob. Ativa Estácio/ Saara
- BA1 Bulevar Azul Pres. Vargas

ESPAÇOS ABERTOS

- Parque infantil, Equip. de Lazer e Esporte
- (Proposta) Requalificação Espaços Públicos
- (Proposta)
- Rambla de Pedestres e Comércio (Proposta)

HUMANIZAÇÃO DE CALÇADAS

- Corredor de Mobilidade Ativa (Proposta)
- Ruas de tráfego acalmado (Proposta)
- Bulevar Verde (Proposta)
- Bulevar Azul (Proposta)
- Via Arterial (Existente)

TRANSPORTE PÚBLICO

- Extensão do VLT (Proposta)
- VLT (Existente)
- Estação Metrô (Existente)
- Estação BRT (Existente)
- Ponto de Ônibus (Existente)

Planta Ilustrativa do Masterplan

05
Projeto Urbano: Empreendimentos Imobiliários

Conteúdo:

1 Estratégias territoriais através dos imóveis

2 Âncoras do território

3 Reforço às atividades existentes

4 Acupuntura urbana

5 Reconversão imobiliária

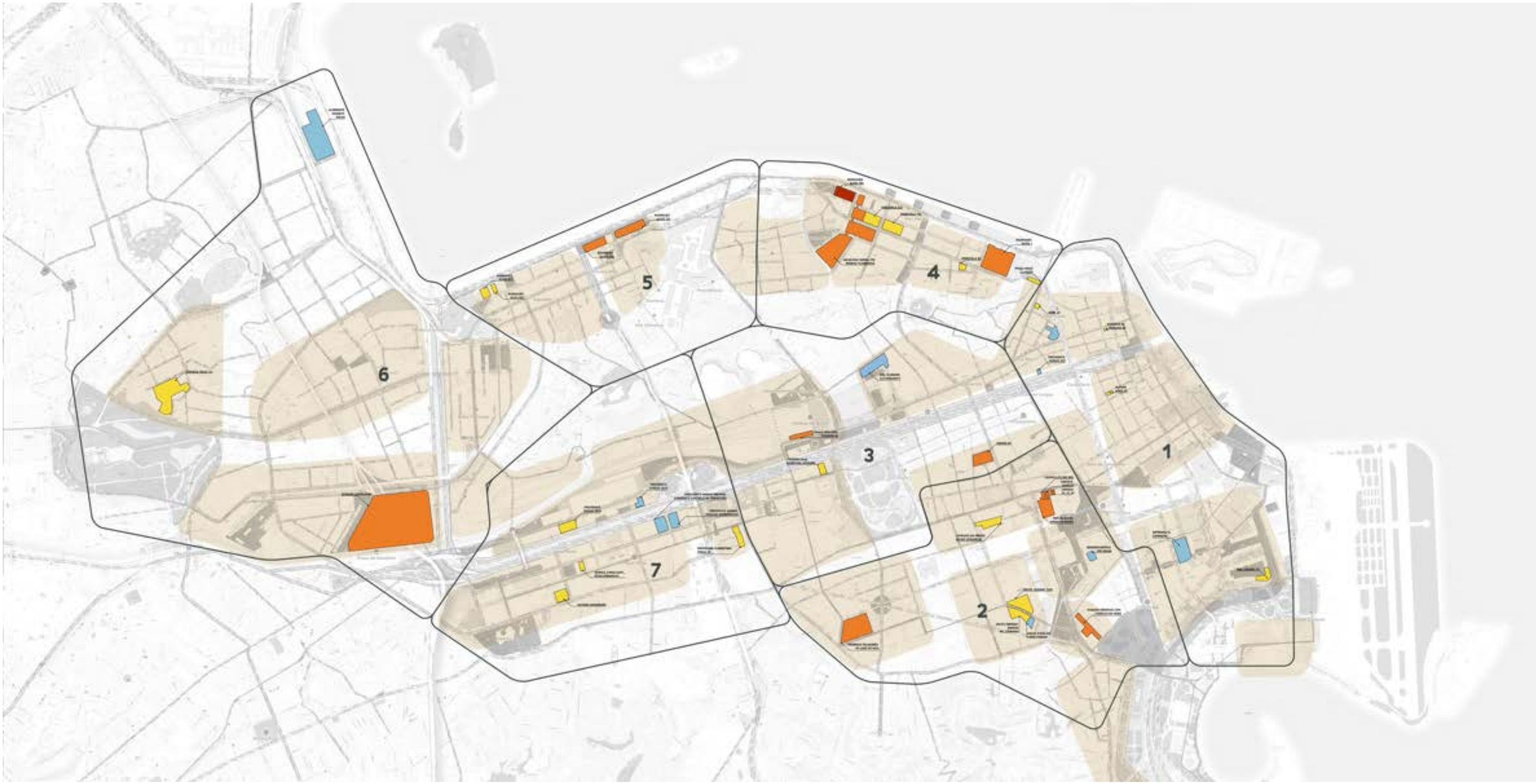
Disclaimer
Os imóveis tombados também apresentam um ATE máximo para demonstrar as possibilidades de transferência de potencial construtivo em um período futuro

Estratégias Territoriais através dos Imóveis

USANDO IMÓVEIS PARA DINAMIZAR O TERRITÓRIO

TIPOLOGIAS DE USOS

- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governamental)
- Áreas de Influência dos Imóveis



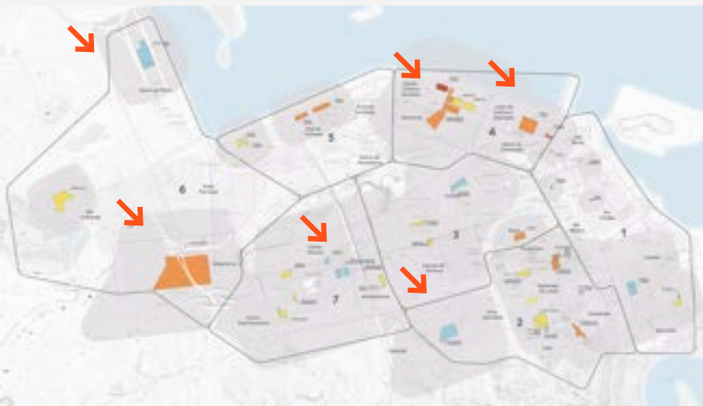
Diretrizes Territoriais

A/ Âncoras do Território

Gerar um vetor de atração e vitalidade para dinamizar áreas existentes com uma grande área de influência

Principais Estratégias:

- Imóveis que criam novas centralidades de atração
- Combinação de usos capazes de gerar fluxos durante todos os horários
- Usos que suportem serviços diários para os usuários, residentes e visitantes da área
- Grande integração com o entorno com usos, transformando o espaço público
- Requalificação de espaços abertos para gerar atratividade e valor agregado



A1 Inca

Unidade hospitalar de nível quaternário de complexidade, com Centro de Diagnóstico e Tratamento e Unidade de Internação, em ambiente Público Privado.

A2 Praça Mauá

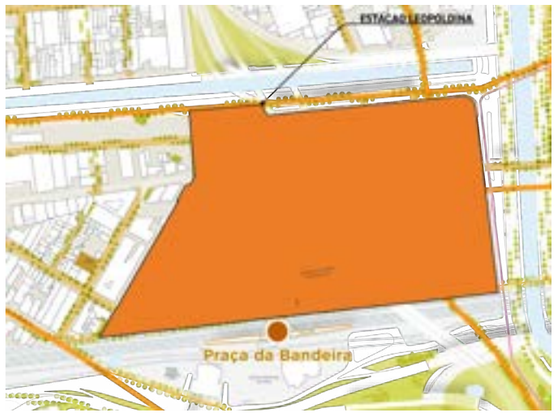
01 Empreendimento comercial aberto ao público, formado por lojas e oficinas de segmentos da economia criativa, com destaque para moda, música, vídeo, design, artes, teatro e galerias. Praças de alimentação convivem com mercados e venda de produtos gastronômicos em ambiente repleto de mesas ao ar livre.
02 Residencial para locação de curto e longo prazo com serviços, áreas para trabalho temporário, serviços de gastronomia, Centro cultural e atividades voltadas para lazer. Cobertura com restaurante panorâmico.
03 Empreendimento residencial para habitação de interesse social com fachada ativa.

A3 Moinho Fluminense

01 Comercial - Arte e cultura com apresentações
02 Uso misto com esportes radicais, área de trabalho para indústria criativa, entretenimento, residência, escola e jardim de infância
03 Residencial
04 Residencial

A4 Nova Sede Policia Federal

Institucional - Edificação voltada para a área de segurança federal e estadual.



A5 Leopoldina

Novo Bairro de Uso misto com grande variedade de atividades integradas à Estação da Leopoldina.

A6 Sambódromo

01 Institucional - oficina de adereços de carnaval
02 e 03 Institucional - Terrenos voltados para conjunto de instituições públicas do poder executivo ou judiciário.
04 Residencial

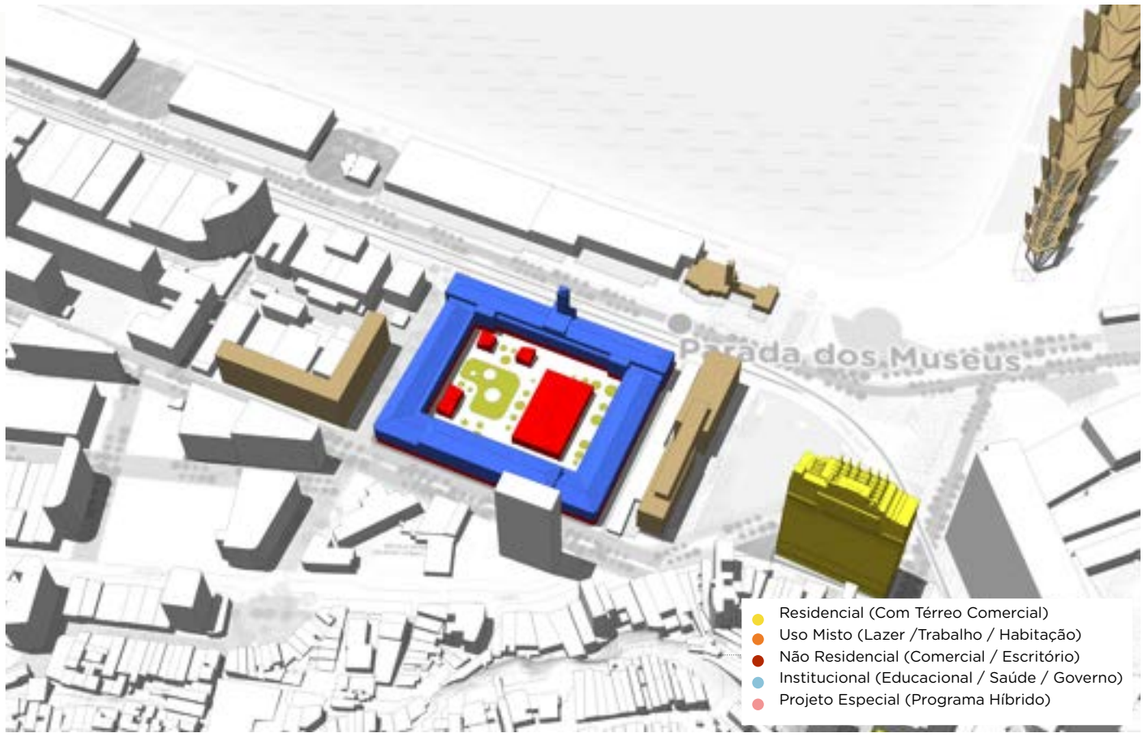
Praça Mauá

Agrupamento: **Lazer de Cultura e Educação**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de um empreendimento âncora com 3 componentes, se apropriando das grandes vantagens locacionais já instaladas neste entorno da Orla Conde e complementando o destino criado em torno dos museus.
- No edifício da Rodrigues Alves 1 haverá um mercado gastronômico que complementará o empreedimento previsto para o Touring Clube.
- Também serão criados escritórios para o segmento de economia criativa.
- O Edifício "A Noite" faz parte deste agrupamento com residenciais para renda alta, galeria no térreo e restaurante na cobertura.

Contexto do Empreendimento



Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Nos setores da edificação, onde não há fachada ativa, recomenda-se o uso de paredes verdes que absorvem o calor e amenizam a tempreratura interior

Uso de vegetação na forma de tetos verdes ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado no interior das edificações.

01 Rodrigues Alves, 1

Informações

Tipologia de Intervenção: Âncora do Território
Proteção Ambiental: -
Id BNDES: RODRIGUES_ALVES_1
Endereço: R. Rodrigues Alves, 1
Tipo de Imóvel: Edifício construído no início do século XX

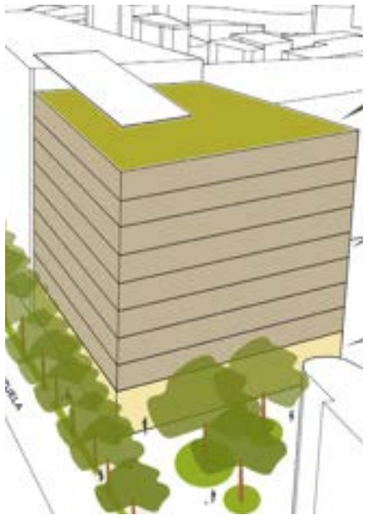
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	16.334 m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	8.0
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	130.676 m²
ATE Atingida:	24.000m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com mercado de gastronomia
Mezanino	mercado de gastronomia
Pav. Tipo	escritórios de economia criativa
Cobertura	escritórios de economia criativa

02 Venezuela, 53



Informações

Tipologia de Intervenção: Âncora do Território Âncora
Proteção Ambiental: -
Id BNDES: VENEZUELA_53
Endereço: Av. Venezuela, 53
Tipo de Imóvel: Terreno

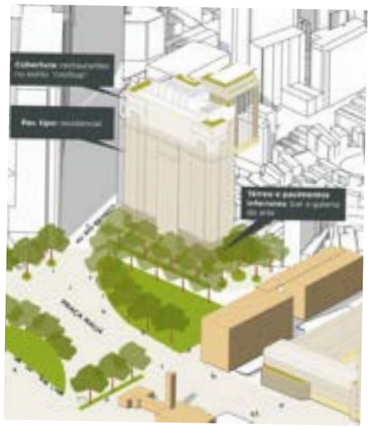
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1032,90 m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	8.0
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	8256,00 m²
ATE Atingida:	8.553,00-
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa
Mezanino	
Pav. Tipo	Habitação de interesse social
Cobertura	Habitação de interesse social

03 Edifício a Noite



Informações

Tipologia de Intervenção: Âncora do Território
Proteção Ambiental: APAC MOSTEIRO S BENTO; Entorno IPHAN 135/2013
Id BNDES: PRACA_MAUA_7_A_NOITE
Endereço: Praça Mauá, 7
Tipo de Imóvel: Edifício construído em 1929

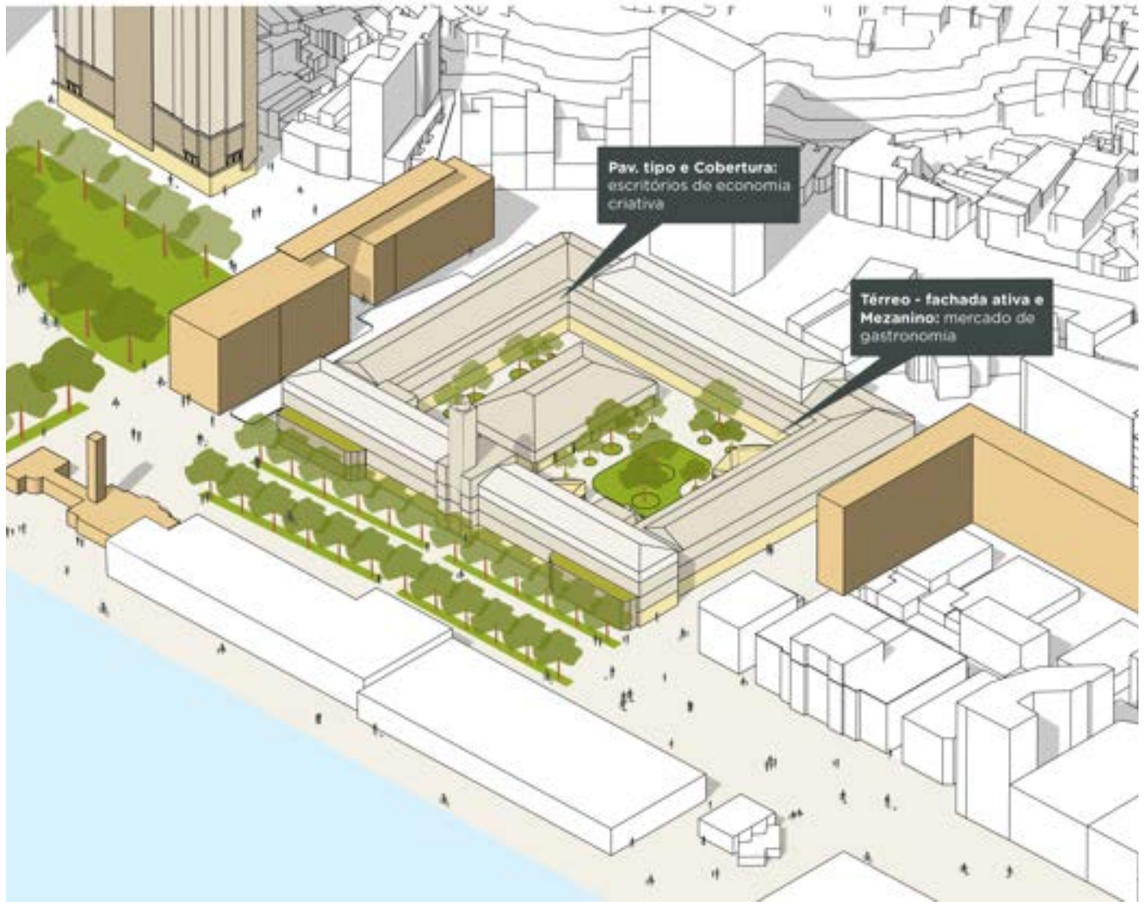
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.183 m²
Gabarito:	4 Pav
IAT:	2.8
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	3.122 m²
ATE Atingida:	27.000 m2
Demolição:	-

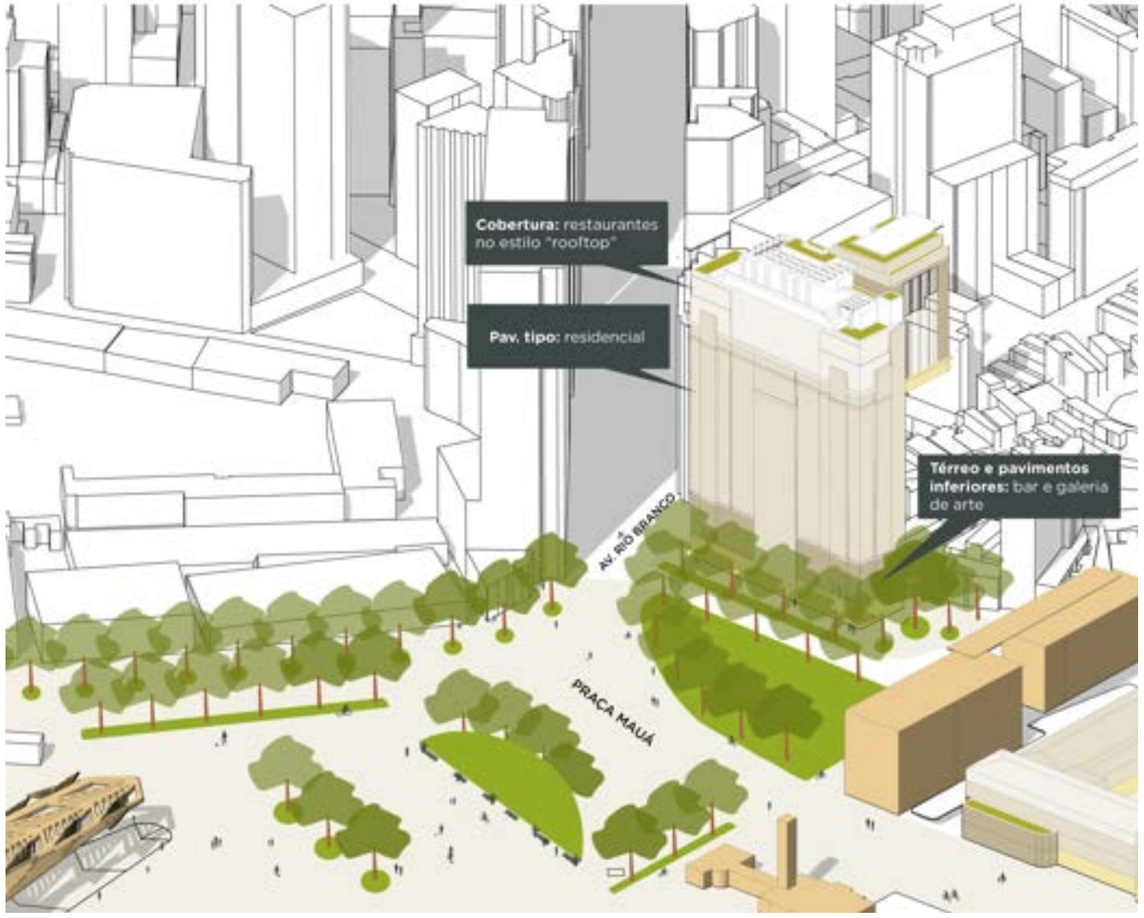
Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com lojas/galeria de arte
Mezanino	depósito/galeria de arte
Pav. Tipo	Residencial de Renda Média Alta
Cobertura	Restaurante rooftop

RODRIGUES ALVES 1



EDIFÍCIO A NOITE



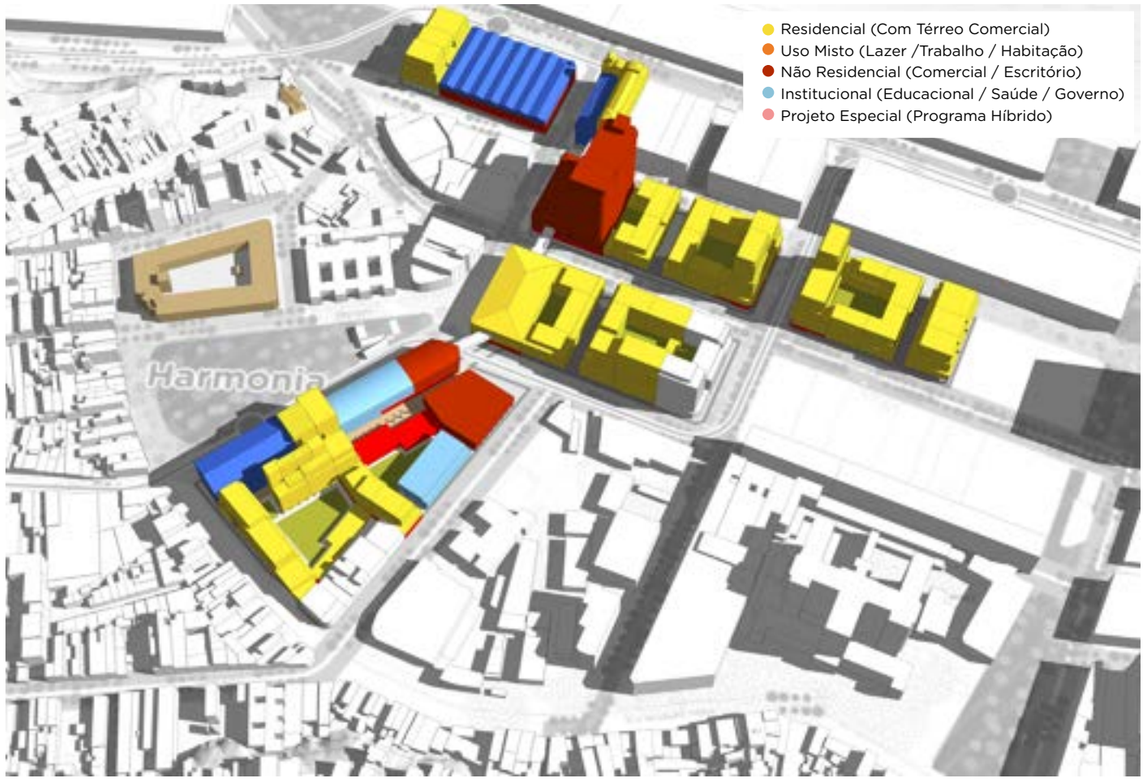
Moinho Fluminense

Agrupamento: **Cluster Criativo Gamboa**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de um empreendimento âncora com 4 componentes.
- Uso misto com esportes radicais, a criação de um destino com esta identidade é o uso âncora.
- Os usos complementares são: área de trabalho para indústria criativa, e profissionais liberais (coworking, supermercado, lojas e oficinas), escritórios com salas e pavimentos corridos, entretenimento (bares, gastronomia, Centro de compras, cinemas e mercados); uso residencial (vários segmentos – coliving, comunidade urbana, comunidade universitária, comunidade de economia criativa, funcionários públicos e HIS); uso serviços (creche, jardim de infância, escola técnica de inovação e tecnologia e universidade).

Contexto do Empreendimento



Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

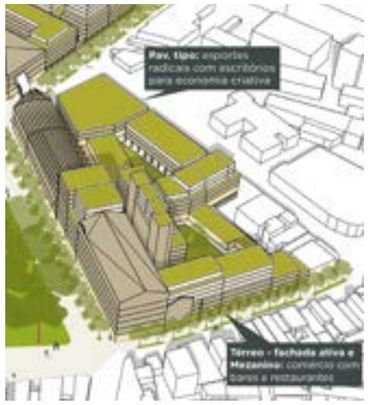
QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Recomenda-se que os edifícios a serem inseridos no conjunto constituam um contraponto volumétrico, conforme orientação da Carta de Patrimônio de Veneza.

Recomenda-se que os empreendimentos novos utilizem materias que possam ressignificar o edifício pré-existente, estabelecendo um diálogo.

Como não será feito restauro, porém reforma, as intervenções novas devem constituir um contraponto, conforme orientação da Carta de Patrimônio de Veneza.

01 Moinho Fluminense



Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **ZPPA1**
Id BNDES: **SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE**
Endereço: **R. Sacadura Cabral, 290**
Tipo de Imóvel: **Imóvel tombado**

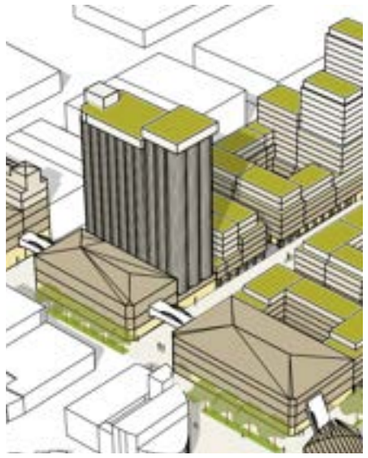
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	28.941m²
Gabarito:	3 Pav
IAT:	5
Tx. Permeabilidade:	
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	144.720m²
ATE Atingido:	144.720m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	Comércio com bares e restaurantes
Mezanino	Comércio com bares e restaurantes
Pav. Tipo	Esportes radicais com escritórios para economia criativa
Cobertura	

02 Venezuela 232



Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **ZPPA1**
Id BNDES: **VENEZUELA_232**
Endereço: **Av. Venezuela, 232**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	5.350 m²
Gabarito:	3 Pav
IAT:	5
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	11.235 m²
ATE Atingida:	11.235 m²
Demolição:	Nenhuma

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	residencial
Pav. Tipo	residencial
Cobertura	residencial

03 Venezuela 194

Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **ZPPA1**
Id BNDES: **VENEZUELA_194**
Endereço: **Av. Venezuela, 194**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

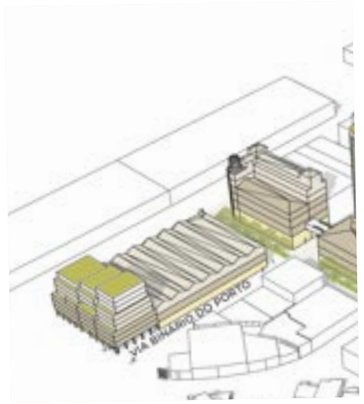
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	5.350 m²
Gabarito:	3 Pav
IAT:	5
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	11.235 m²
ATE Atingida:	11.235 m²
Demolição:	Nenhuma

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	residencial HIS
Pav. Tipo	residencial HIS
Cobertura	residencial HIS

04 Rodrigues Alves 303



Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **ZPPA1**
Id BNDES: **RODRIGUES_ALVES_303**
Endereço: **R. Rodrigues Alves, 303**
Tipo de Imóvel: **Prédio**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	4.949 m²
Gabarito:	3 Pav
IAT:	5
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	10.392 m²
ATE Atingida:	7.700 m2
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com comércio
Mezanino	
Pav. Tipo	escritórios de economia criativa
Cobertura	escritórios de economia criativa

AV. VENEZUELA
VIA BINÁRIO DO PORTO
Pav. tipo: esportes radicais com escritórios para economia criativa
Térreo - fachada ativa e Mezanino: comércio com bares e restaurantes

Estação Leopoldina

Agrupamento: **Leopoldina**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

O que queremos alcançar?

- Trata-se da criação de um novo bairro com o desenvolvimento de aproximadamente 10 quadras.
- Haverá um parcelamento do solo na forma de loteamento, com destinação de áreas públicas na forma de vias, áreas verdes e institucionais.
- Caso seja possível aplicar os benefícios relativos à operação urbana Porto Maravilha, serão produzidas aproximadamente 5.000 unidades habitacionais, atraindo no mínimo 10.000 moradores.
- Esta proposta, associada ao entorno da Quinta da Boa Vista, tem potencial de atrair jovens famílias para serem os pioneiros no processo de ocupação e requalificação deste setor da cidade.

Contexto do Empreendimento

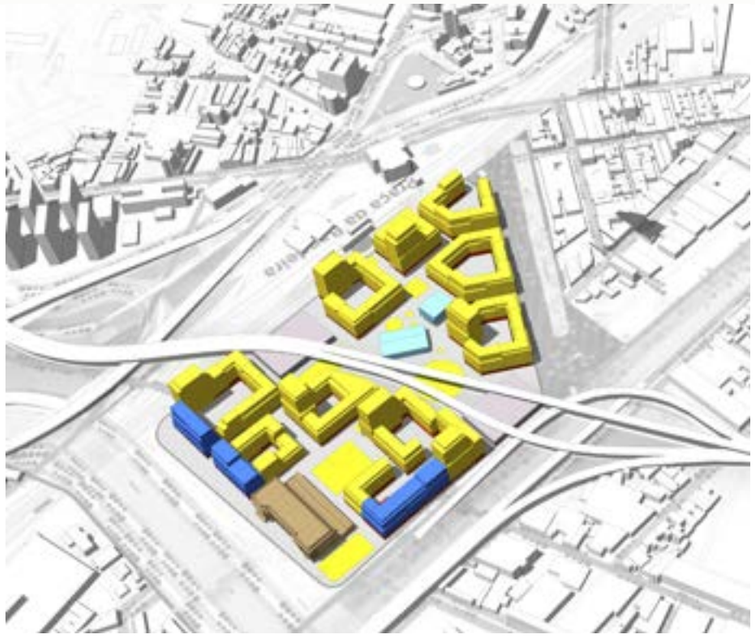
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governo)
- Projeto Especial (Programa Híbrido)

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	83.000m²
Gabarito:	-
IAT:	3.5
Tx. Permeabilidade:	-%
Tx. Ocupação:	-%
ATE Permitida:	290.500m²
ATE Projetada:	290.500 m²
Pot. Constr. Atingido:	290.500 m²
Residencial:	70%-
Comercial:	10%-
Escritórios	20%-

É importante que a destinação de áreas para o sistema viário, considere o princípio de distribuição espacial equitativa entre os diferentes modais de transporte, com destaque para as áreas de calçada, que devem ser privilegiadas com arvorização intensa e soluções de infraestrutura verde e azul.

A destinação de áreas verdes do loteamento, a ser aberto, deverá considerar sua integração com o resto da cidade.

Estas áreas verdes devem ter soluções de infraestrutura verde e azul.

O sistema hídrico presente deve ser tratado de modo a considerar sua renaturalização.
O tratamento paisagístico deve privilegiar a vegetação nativa e o predomínio de áreas permeáveis.

Novo bairro de uso misto com grande variedade de atividades integradas à Estação da Leopoldina

Inca

Agrupamento: **Cruz Vermelha**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

O que queremos alcançar?

- Trata-se da criação de um hospital de nível quaternário com atividades complementares de escritórios e áreas comerciais.
- Sua posição privilegiada no Centro do Rio de Janeiro oferece proximidade a importantes instituições e serviços médicos, como o INCA o que lhe confere vantagens locacionais únicas para esta função.
- Sugere-se a seguinte ocupação:
- Uso Institucional – Complexo hospitalar de nível quaternário de complexidade, com 300 leitos no total.
- Sugere-se, ainda, que o ambiente hospitalar seja integrado às necessidades de saúde do bairro, no estilo UPA, trazendo para o empreendimento pequenas áreas para atendimento da

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	14.850 m²
Gabarito:	7 Pav
IAT:	5.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	74.250 m²
ATE Projetada:	74.250 m²
Pot. Constr. Atingido:	66.395 m²
Hospitalar	61.626 m²
Comercial:	8.804 m²
Consultórios:	17.607 m²

- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governo)
- Projeto Especial (Programa Híbrido)

Do ponto de vista urbanístico, o empreendimento terá o acesso de pedestres viabilizado pela rua Washington Luís que será transformada numa rambla: Rambla INCA.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que as paredes e os telhados não recebam radiação direta e reduzem a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudem na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a temperatura geral e criando locais de confraternização.

Sambódromo

Agrupamento: **Sambódromo**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de um empreendimento composto por 4 imóveis.
- Do ponto de vista ambiental, este complexo está localizado nas imediações da mancha de inundação identificada no Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015).
- Cabe destacar que o sambódromo ocupa a área de preservação permanente do córrego Papa Couve que se encontra canalizado, fato que agrava a vulnerabilidade a inundações por impedir a infiltração da água.
- Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas pluviais.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

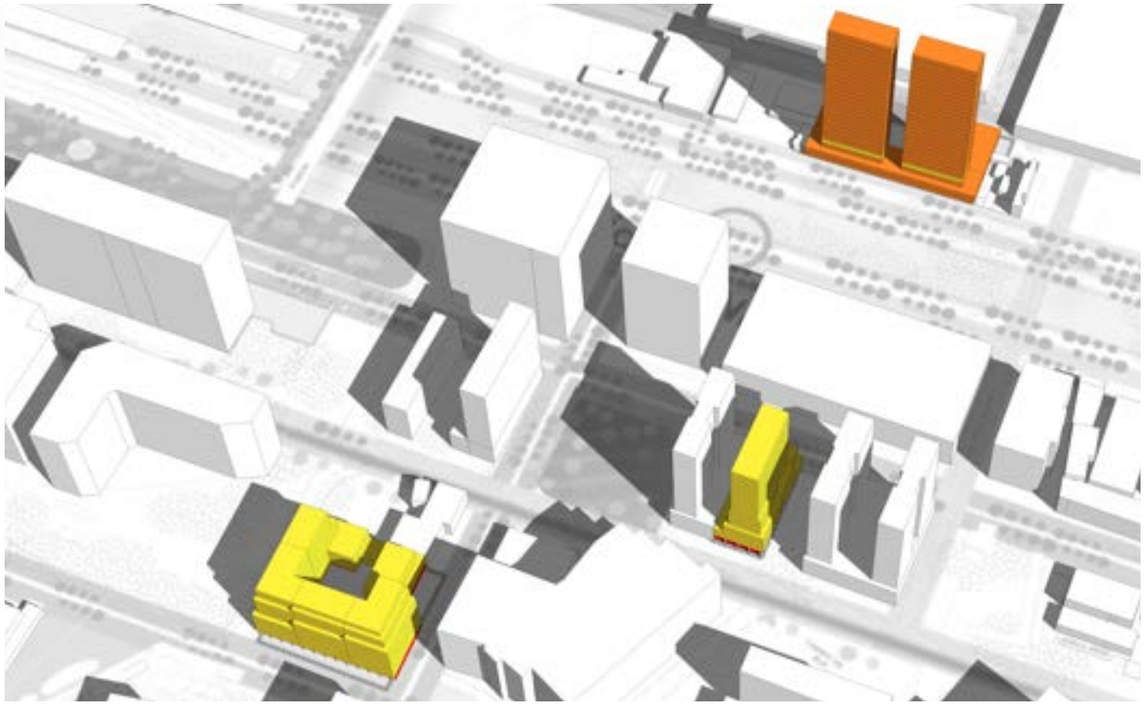
MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

Usos



- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governo)
- Projeto Especial (Programa Híbrido)

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudem na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma melhor equação da temperatura, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

01 Presidente Vargas próximo à Prefeitura

Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_COMANDO_E_CONTROLE_DA PREFEITURA**
Endereço: **Av. Presidente Vargas, próximo à Prefeitura**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	3.945,76 m²
Gabarito:	23 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	43.403 m²
ATE Atingida:	42.840 m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com 2.142 m²
Mezanino	fachada ativa com 2.142 m²
Pav. Tipo	
Cobertura	escritórios com 27.846 m2

02 Presidente Vargas próximo ao Sambódromo

Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_SAMBODROMO**
Endereço: **Av. Presidente Vargas, próximo ao Sambódromo**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	2.860,72 m²
Gabarito:	23 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	31.467,92 m²
ATE Atingida:	31.450,00 m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com 1295 m²
Mezanino	fachada ativa com 1295 m²
Pav. Tipo	escritórios com 20.720 m²
Cobertura	possível sede de uma das secretarias do Estado

03 Professor Clementino Fraga 49

Informações

Tipolodia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **APAC CRUZ VERMELHA**
Id BNDES: **PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49**
Endereço: **Rua Professor Clementino Fraga, 49**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	2.500 m²
Gabarito:	4 Pav
IAT:	3.2
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	8.000 m²
ATE Projetada:	8.000 m²
ATE Atingida:	6.000 m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	
Pav. Tipo	residencial habitação de interesse social
Cobertura	residencial habitação de interesse social

04 Presidente Vargas 2610

Informações

Tipologia de Intervenção: **Âncora do Território**
Proteção Ambiental: **Bem tombado**
Id BNDES: **PRESIDENTE_VARGAS 2610**
Endereço: **Av. Presidente Vargas 2610**
Tipo de Imóvel: **Edifício do Museu da Antiga Fábrica de Gás**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.673 m²
Gabarito:	2 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	m²
ATE Atingida:	2.351m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	Instituto Cultural do Carnaval com videoteca, oficinas, venda de produtos sobre a indústria do Carnaval e sua história de reconhecimento e o crescimento de sua importância na cultura nacional.
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

Nova Sede Polícia Federal

Agrupamento: **Almirante Mariath, 4**
Tipologia do Empreendimento: **Âncoras do Território**

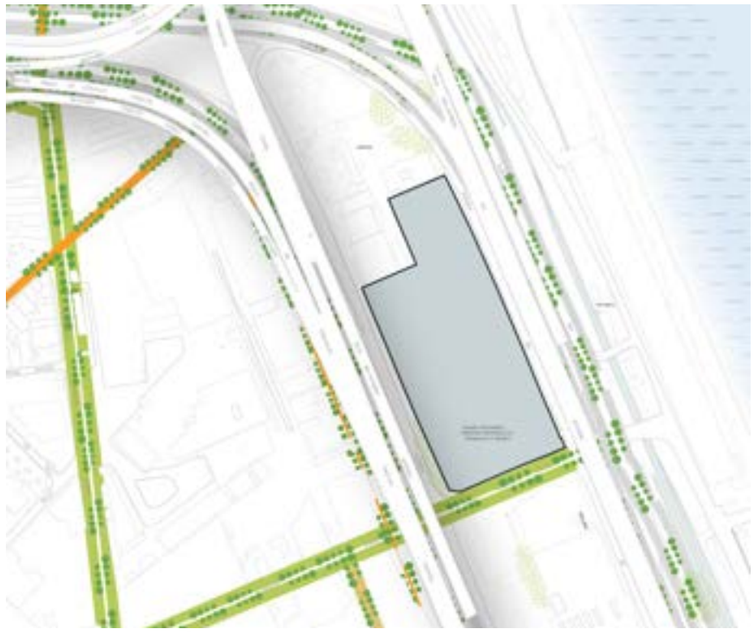
O que queremos alcançar?

- Seguindo as necessidades do território e a perspectiva de remanejamento de alguns usos no estudo proposto, sugere-se que o imóvel abrigue um uso institucional, para a segurança pública, em especial as novas instalações da Superintendência do Rio de Janeiro da Polícia Federal, mantendo suas atividades próximas da região portuária, com acesso próximo às principais vias da cidade.
- A área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de inundação e aumento da temperatura.
- Recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas pluviais.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

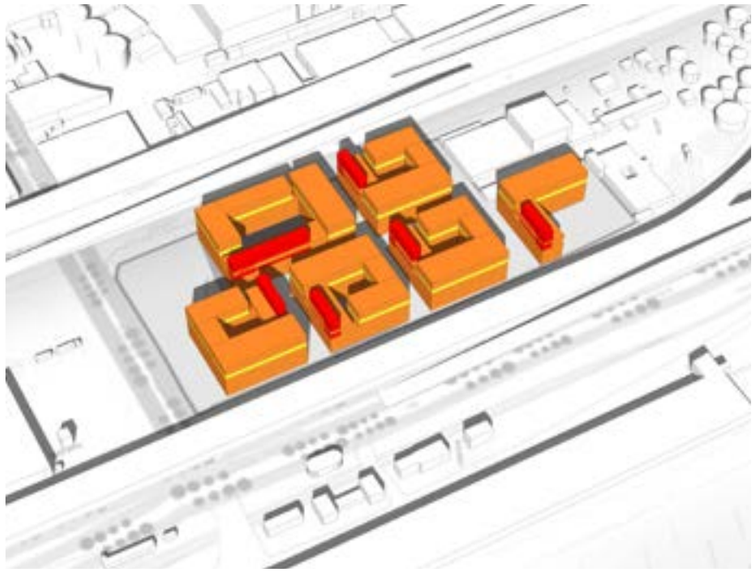


MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	22.123 m²
Gabarito:	18 Pav
IAT:	4.0
Tx. Permeabilidade:	n/ definido
Tx. Ocupação:	n/ definido
ATE Permitida:	88.492 m²
ATE Projetada:	88.200 m²
Pot. Constr. Atingido:	88.200 m²
Uso Institucional	88.200 m²
	-
	-
	-

- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governo)
- Projeto Especial (Programa Híbrido)

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudem na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

B/ Reforço às atividades existentes

Complementar dinâmicas existentes na área, através de usos suplementares na sua macrozona

Principais Estratégias:

- Imóveis em áreas de utilização aquém do seu potencial e imóveis subutilizados
- Definição de usos que gerem alta rotatividade de pessoas para dinamizar a área
- Usos que complementem e suportem dinâmicas existentes

B1 Capanema

01 Institucional - Administração de equipamentos de educação, cultura e patrimônio - Centro Cultural e café
02 Térreo - fachada ativa - restaurante e cafeteria, lojas de conveniência; Pavimentos inferiores - escritórios com espaço compartilhado. Pavimentos superiores - residêncial com até 60 m2; Cobertura - restaurante com vista panorâmica ou área de uso comum para convivência

B2 Rodrigues Alves

01 Reserva de mercado - prédio para escritórios
02 Fachada ativa com lojas; pavtos inferiores - escritórios com espaço compartilhado e aceleração de startup's; pavimentos superiores - residencial

B3 Centro Administrativo

01 Residencial - Habitação de Interesse Social
02 Residencial
03 Residencial

B4 Central do Brasil

01 Residencial
02 Térreo - fachada ativa, lojas; Pavimentos inferiores - oficinas e estudios para economia criativa com área de até 20m²; Pavimentos superiores - residências
03 Institucional - equipamento para a formação de um Centro comunitário

Castelo

Agrupamento: **Castelo**
Tipologia do Empreendimento: **Reforço às atividades existentes**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de empreendimento composto por 2 imóveis.
- No imóvel da Marechal Câmara, é proposto um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda que possa tirar proveito da proximidade ao aeroporto.
- No imóvel Palácio Gustavo Capanema, propõe-se um uso institucional complementar na forma de Museu do Modernismo, com destaque para a obra de Oscar Niemeyer.
- Será criada uma rambla de conexão do Castelo com a Cinelândia, com base em intervenções nas avenidas Marechal Câmara e Churchill e rua Santa Luzia, promovendo o aumento da mobilidade ativa, com redução do número de carros. Também merece destaque o Corredor Verde Pedro Lessa, conectando os jardins do Ministério da Educação com a Cinelândia.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Recomenda-se que os edifícios a serem inseridos no conjunto constituam um contraponto volumétrico, conforme orientação da Carta de patrimônio de Veneza.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

01 Imprensa 16, Palácio Gustavo Capanema

Informações

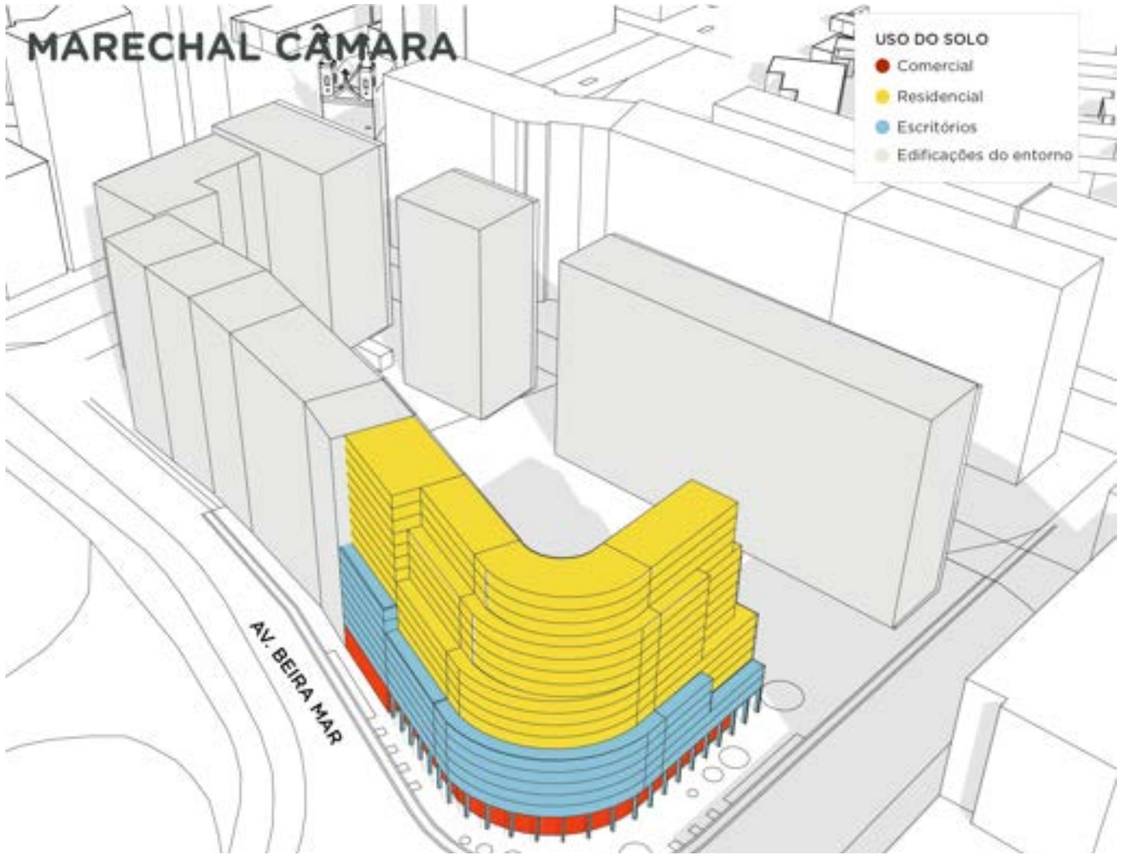
Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **APE Ministério da Fazenda; Sítio Patrimônio Mundial Paisagem Cultural UNESCO; Zona de Amortecimento do Sítio Patrimônio Mundial**
Id BNDES: **IMPRENSA_16_CAPANEMA**
Endereço: **R. da Imprensa, 16**
Tipo de Imóvel: **Edifício tombado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	9.000m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	115.357 m²
ATE Atingida:	27.536
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa - restaurante e cafeteria,
Mezanino	Museu do Modernismo
Pav. Tipo	órgãos de Patrimônio Cultural e Artísticos
Cobertura	restaurante com vista panorâmica ou área de uso comum para convivência



02 Marechal Câmara 161

Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **Sítio Patrimônio Mundial Paisagem Cultural UNESCO; Zona de Amortecimento do Sítio Patrimônio Mundial**
Id BNDES: **MAL_CAMARA_161**
Endereço: **Av. Marechal Câmara, 161**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	2.225 m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	39.825 m²
ATE Atingida:	15.500m²
Demolição:	Nenhuma

Programa de Usos

Térreo	**fachada ativa com 364 m²**
Mezanino	**escritórios com 2.457 m²**
Pav. Tipo	**escritórios com 2.457 m²**
Cobertura	**residencial com 4.914 m²**

Rodrigues Alves

Agrupamento: **Hub de Inovação**
Tipologia do Empreendimento: **Reforço às atividades existentes**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de um empreendimento com 2 imóveis: Rodrigues Alves 731 e 733.
- Os usos previstos são: escritórios de padrão médio combinado com habitação. Deverá apresentar fachada ativa com lojas nos pavimentos do embasamento, sugere-se escritórios para coworking e aceleração de startup's.
- Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturada numa sequência de vias paralelas à orla. Uma destas vias é a Sacadura Cabral à leste e a outra é a rua Santo Cristo à oeste.
- A implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais é medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações. Estacionamentos subterrâneos não são recomendados.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual e a regulação da temperatura. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

01 Rodrigues Alves, 731

Informações

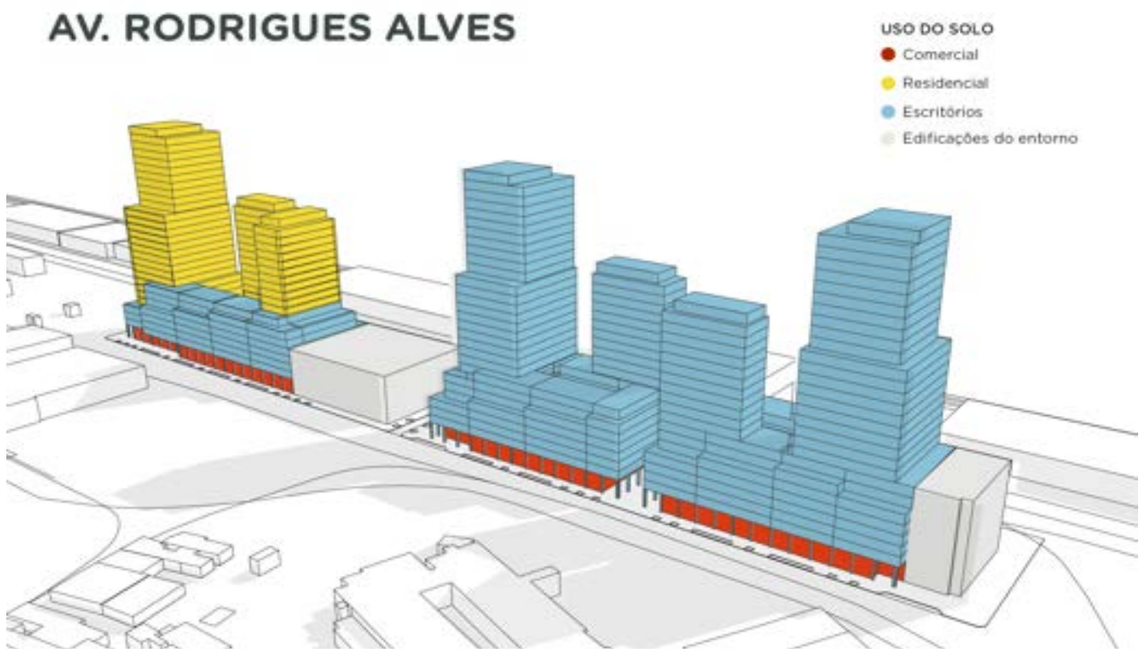
Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **RODRIGUES_ALVES_1**
Endereço: **R. Rodrigues Alves, 1**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

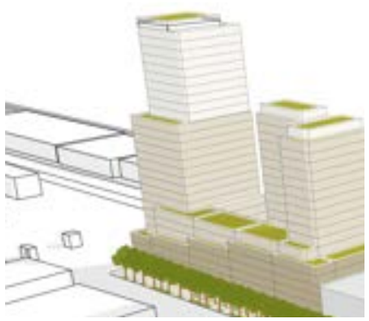
Área Terreno:	4.558,42 m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	8.0
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	36.467,36 m²
ATE Atingida:	42.837,00 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com 3.000 m² de lojas comerciais
Pav. Tipo	escritórios com 22.200 m² de área total
Cobertura	espaços coletivos de descanso e lazer



02 Rodrigues Alves, 733



Informações

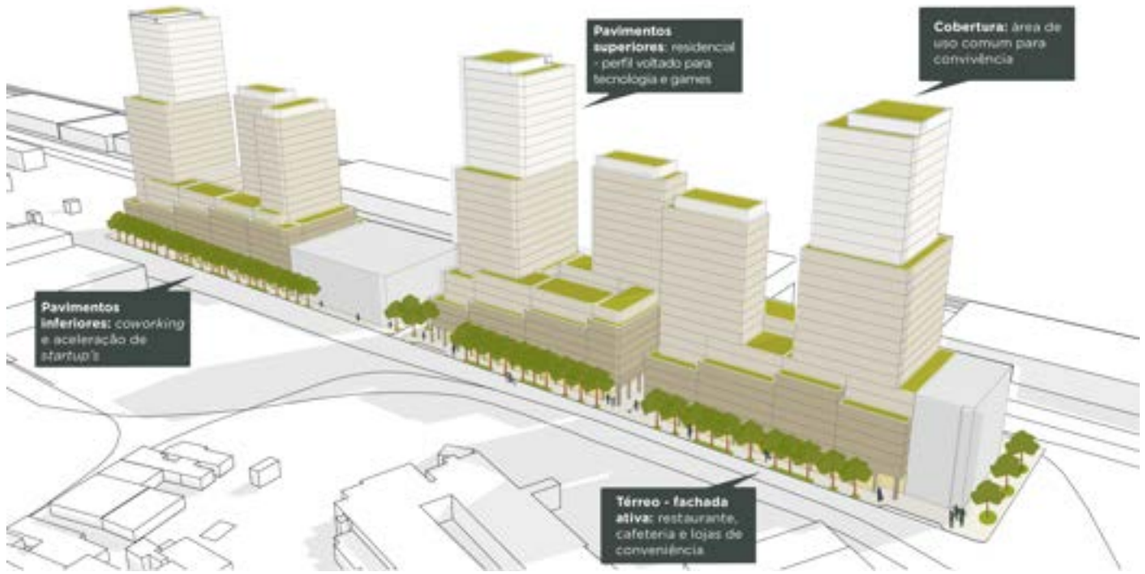
Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **Rodrigues Alves_733**
Endereço: **R. Rodrigues Alves, 733**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	4.737m²
Gabarito:	20 Pav
IAT:	4.2
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	50%
ATE Permitida:	19.895 m²
ATE Atingida:	19.600 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	aceleradora de start ups
Pav. Tipo	uso residencial com 19.800 m²
Cobertura	espaços coletivos de descanso e lazer



Centro Administrativo

Agrupamento: **Centro Administrativo**
Tipologia do Empreendimento: **Reforço às atividades existentes**

O que queremos alcançar?

- Este empreendimento é composto por 3 imóveis, conforme indicado na imagem ao lado. Predomina o uso misto residencial como complemento à grande quantidade de empregos.
- Trata-se de criar um núcleo de habitação como alternativa residencial para os empregados na Cidade Administrativa.
- Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa, estruturado nas ruas Ulysses Guimarães, Santa Maria e São Martinho. Este corredor faz parte de um sistema de cinco corredores de mobilidade ativa que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste.
- É importante que este desenvolvimento imobiliário preveja reservatório de retenção de águas pluviais por se tratar de área com alta vulnerabilidade a inundações.

Contexto do Empreendimento

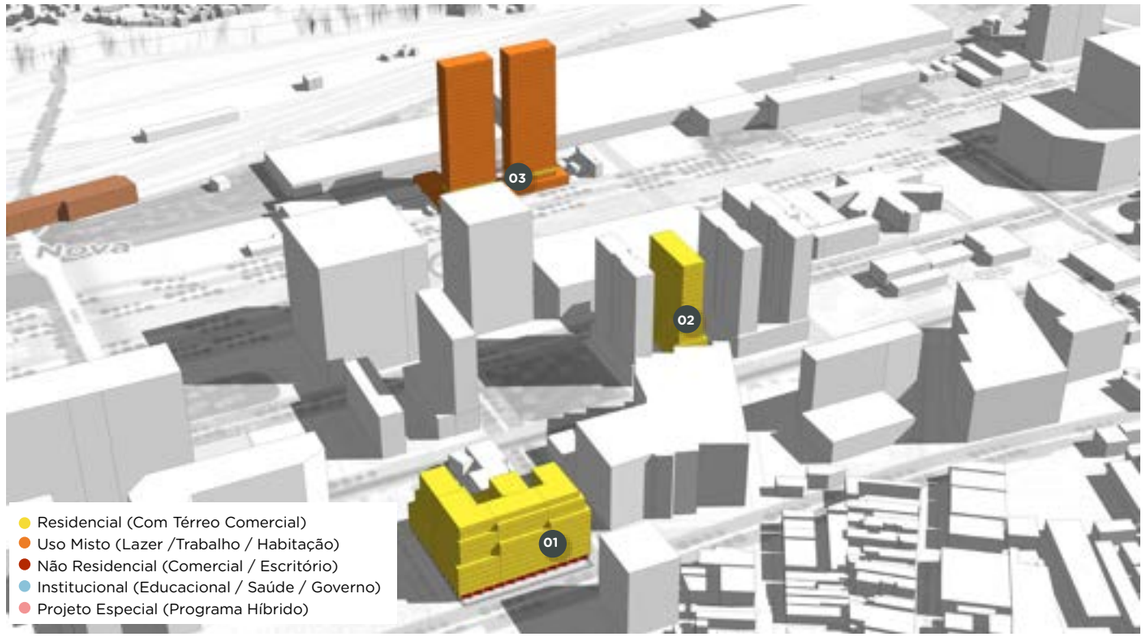
IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)



Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual e a regulação da temperatura. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

01 Ulysses Guimarães

Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **ULYSSES_GUIMARAES**
Endereço: **Rua Ulysses Guimarães, 15**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

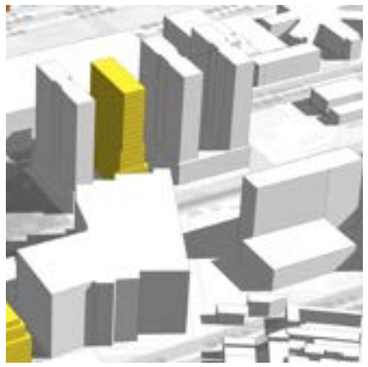
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	3.064,5 m²
Gabarito:	12 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	33.709,5 m²
ATE Atingida:	33.600,00
Demolição:	m²
	Nenhuma

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	espaços para coworking
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer

02 Afonso Cavalcanti Estacionamento



Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO**
Endereço: **Rua Afonso Cavalcanti, 33**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

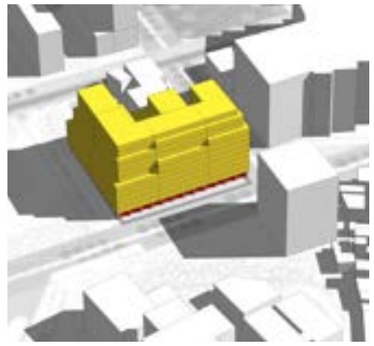
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.238,86 m²
Gabarito:	12 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	n/ definida
ATE Permitida:	12.084,71 m²
ATE Atingida:	6.504 m²
Demolição:	Nenhuma

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	espaços para coworking
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer

03 Presidente Vargas 3034



Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **PRESIDENTE_VARGAS_3034**
Endereço: **Av. Presidente Vargas, 3034**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	4.000m²
Gabarito:	30 Pav
IAT:	11.0
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	44.000 m²
ATE Atingida:	45.460m²
Demolição:	Total

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	espaços para coworking
Pav. Tipo	uso residencial, HIS, com perfil prioritário para trabalhadores da região
Cobertura	

Central do Brasil

Agrupamento: **Central; Campo de Santana**
Tipologia do Empreendimento: **Reforço às atividades existentes**

O que queremos alcançar?

- Este empreendimento é composto por 3 imóveis.
- Do ponto de vista ambiental, este empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Mangue. O Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015) aponta manchas de inundação nas proximidades deste empreendimento. É importante que esta questão seja equacionada com a redução das áreas impermeáveis e a criação de reservatórios de retenção de águas pluviais.
- Evitar estacionamentos subterrâneos.
- Deverá haver uma restruturação do terminal de ônibus junto com um estudo de circulação dos

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

01 Terreno Casa Marechal Deodoro

Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **Entorno IPHAN 135/2013**
Id BNDES: **TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO**
Endereço: **Praça da República, 197**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.750 m²
Gabarito:	6 PAV
IAT:	5.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	7.200 m²
ATE Atingida:	8.400 m²

Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio
Mezanino	espaços para coworking
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer

02 Praça Procopio Ferreira 86

Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **Entorno IPHAN 135/2013**
Id BNDES: **PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86**
Endereço: **Praça Procopio Ferreira, 86**
Tipo de Imóvel: **Prédio Retrofit**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	2.522 m²
Gabarito:	35 m
IAT:	5.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	12.612 m²
ATE Atingida	30.437,00-
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	Térreo com fachada ativa
Mezanino	oficinas, boxes e estúdios para economia criativa
Pav. Tipo	uso residencial, área de até 60,00 m²
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer dos moradores

03 Avenida Marechal Floriano, 212 – Itamaraty

Informações

Tipologia de Intervenção: **Reforço às atividades existentes**
Proteção Ambiental: **Entorno IPHAN 135/2013**
Id BNDES: MAL_FLORIANO_212_ITAMARATY
Endereço: **Avenida Marechal Floriano, 212**
Tipo de Imóvel: **Imóvel tombado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	7023 m²
Gabarito:	2 PAV
IAT:	5.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	14.400 m²
ATE Atingida:	19.200m²
Demolição:	Total

Programa de Usos

Térreo	Equipamento para a formação de um Centro Comunitário de Assistência, Educação, Saúde e Empreendedorismo, com foco para serviços que possam ser absorvidos pelo Museu do Itamaraty
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

Diretrizes Territoriais

C/ Acupuntura urbana

Desenvolver atividades pontuais que dinamizem o entorno imediato promovendo vitalidade e segurança

Principais Estratégias:

- Imóveis inseridos num contexto urbano consolidado
- Mitigar áreas de baixo uso que geram focos de insegurança no Centro
- Dar suporte a dinâmicas existentes ou induzir novos vetores
- Inserção de objetos arquitetônicos integrados à volumetria existente e respeitando gabarito do entorno histórico

C1 ESDI Escola de Design

Complexo servido de hospedagem de estudantes com área de no máximo 20m², coliving com serviços, unidade de educação com coworking, e fachada ativa com comércio e serviços com perfil da Lapa

C2 Rua dos Arcos

01 Residencial
02 Residencial - Habitação de Interesse Social
03 Institucional - Edificação voltada para educação de economia criativa e empreendedorismo com aceleradora para pequenos negócios

C3 Lavradio

Residencial - casal jovem classe criativa, áreas de no máximo 60m²

C4 Rua da Carioca

01 Fachada ativa - com lojas de conveniência, restaurantes, atividades criativas e galerias; pavimentos superiores residencial
02 Pavimentos inferiores: vagas de garagem, supermercado; pavimentos superiores - residencial, atividades esportivas com piscina, spa urbano e tratamentos de saúde e estética

C5 Senador Dantas

Institucional - Edificação voltada para instituições públicas do poder executivo, judiciário ou órgãos da administração indireta. Alternativa para instalação corporativa uniempresarial

C6 Senhor dos Passos

Sub-solo - estacionamento de veículos; Térreo/parte - praça de alimentação; Térreo/parte - área de convivência pública; Pavimentos inferiores - micrologística e lojas para expansão do SAARA
Pavimentos superiores - uso misto - salas, lojas e pequenas residências com área máxima de 40m² para aluguel social; Cobertura - restaurante rooftop ou área de uso comum para convivência.

C7 Saida Rodoviária

01 e 02 Residencial com fachada ativa

C8 Fonseca Teles

Pavimentos Inferiores com lojas e atividades culturais
Pavimentos Superiores - Residencial para classe média

ESDI Escola de Design

Agrupamento: **Cinelândia**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- O imóvel é constituído de terreno e edificações e situa-se em meio de quadra entre as Ruas Evaristo da Veiga, Av. República do Paraguai e Rua do Passeio.
- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado. Além disso, é vista a oportunidade de desenvolver um térreo com fachada ativa.
- Eventos de inundação têm sido bem frequentes nos últimos anos. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e a instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes, de modo a garantir maior permeabilidade.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	5.333,15 m²
Gabarito:	6 PAV.
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	79.997,25 m²
ATE Projetada:	20.440,00
Pot. Constr. Atingido:	m²
Residencial:	23.870,00 m²
Comercial:	13.658 m²
	650 m²

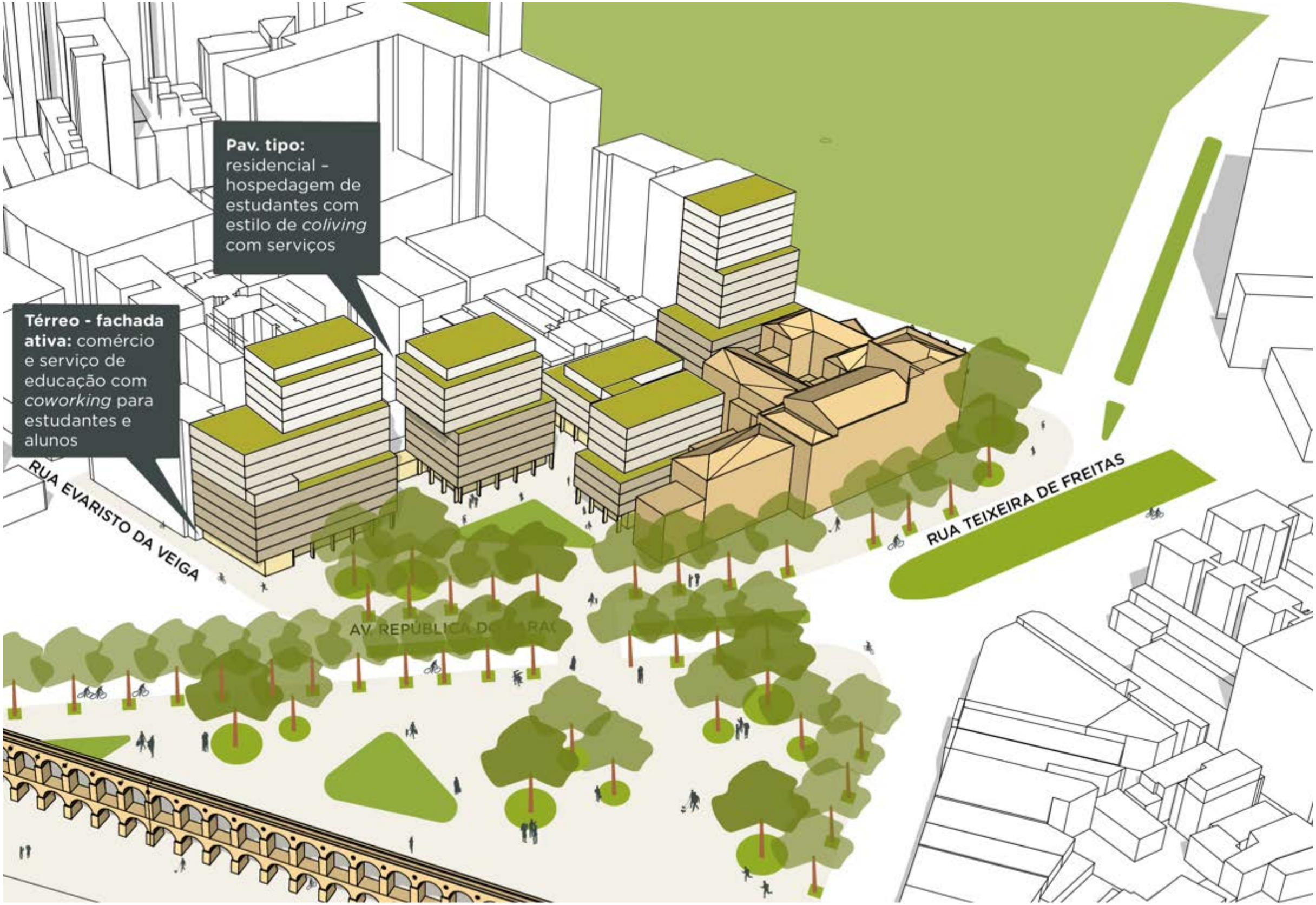
Programa de Usos

Térreo	Fachada ativa com comércio e serviços de educação com coworking para estudantes e alunos
Mezanino	
Pav. Tipo	uso residencial – hospedagem de estudantes, com estilo de coliving com serviços
Cobertura	

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.


Pav. tipo:
residencial – hospedagem de estudantes com estilo de *coliving* com serviços
Térreo - fachada ativa: comércio e serviço de educação com *coworking* para estudantes e alunos
RUA EVARISTO DA VEIGA
RUA TEIXEIRA DE FREITAS

Rua dos Arcos

Agrupamento: **Esplanada Av. Chile; Lapa**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de empreendimento composto por 3 imóveis.
- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento institucional voltado para educação e treinamentos profissionais na área de economia criativa, com oferta de varejo associado.
- Este empreendimento potencializa uma conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa com a continuação do mesmo eixo até a rua do Lavradio. Considerando a área construída, o conjunto de três empreendimentos constitui um polo gerador de viagens e deve ter um estudo de impacto de vizinhança como apoio para a identificação de medidas mitigadoras.

Contexto do Empreendimento

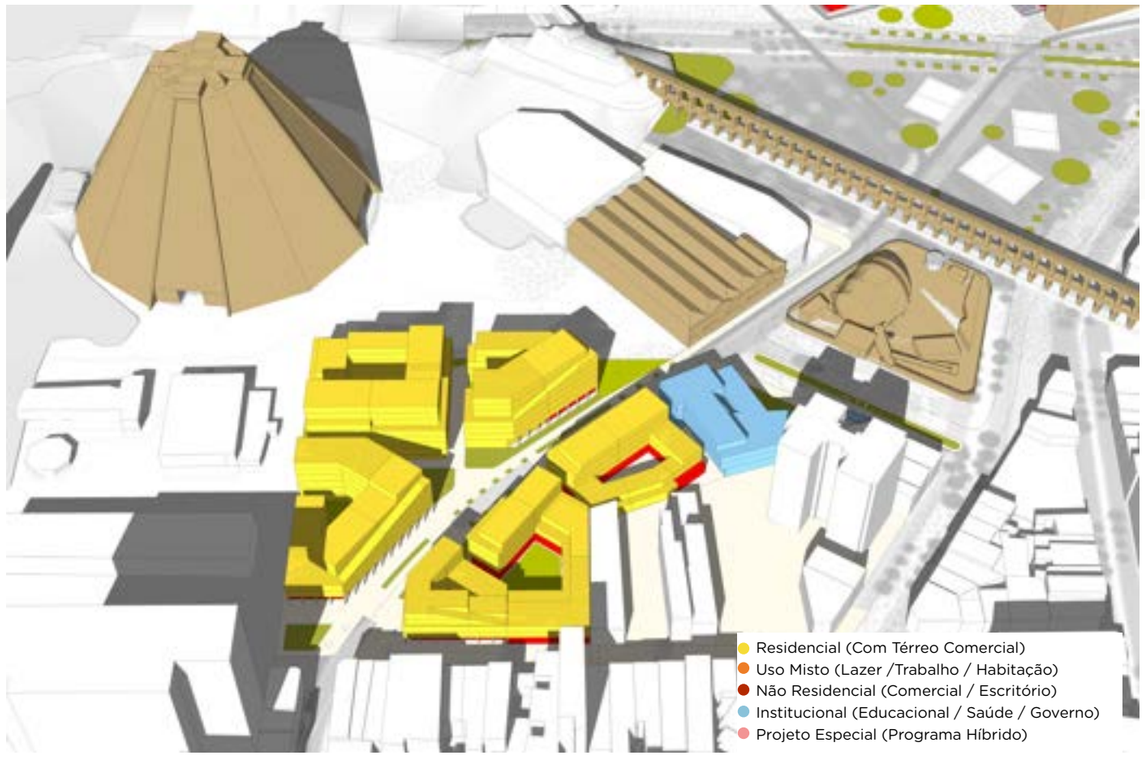
IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança



Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual e a regulação da temperatura. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

01 Arcos Vizinho CIEP

Informações

Tipologia de Intervenção: Acupuntura Urbana
Proteção Ambiental: APAC LAPA
Id BNDES: ARCOS_VIZINHO_CIEP
Endereço: Rua dos Arcos
Tipo de Imóvel: Terreno

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	5.910,91 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	88.663,65m²
ATE Atingida:	44.350m²
Demolição:	-

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	espaços para coworking
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer

02 Arcos Terreno Grande Lavradio

Informações

Tipologia de Intervenção: Acupuntura Urbana
Proteção Ambiental: APAC LAPA
Id BNDES: ARCOS_TERRENO_GRANDE_NA_LAVRADIO
Endereço: Rua do Lavradia, 163
Tipo de Imóvel: Terreno

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	3.946 m²
Gabarito:	4 PAV
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	59.190 m²
ATE Atingida:	16.300 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	habitação de interesse social
Pav. Tipo	habitação de interesse social
Cobertura	espaço coletivo de descanso e lazer

03 Arcos atras do Circo Voador

Informações

Tipologia de Intervenção: Acupuntura Urbana
Proteção Ambiental: APAC LAPA
Id BNDES: ARCOS_ATRAS_DO_CIRCO_VOADOR
Endereço: Rua dos Arcos, 24
Tipo de Imóvel: Terreno

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.715 m²
Gabarito:	4 PAV
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	5.550 m²
ATE Atingida:	7.050,00 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com varejo
Mezanino	uso Institucional – Educação e treinamento empresarial para atuação no segmento da Economia Criativa para população local
Pav. Tipo	
Cobertura	

Residencial: Habitação de estudantes com área comuns e espaços de atividades
Cobertura e pátios internos: áreas de uso comum para convivência, lazer e permanência
AV. MEM DE SÁ
RUA DO LAVRADIO
Residencial: Habitação padrão médio com amenidades no pátio interno
Institucional: Edificação voltada para educação de economia criativa e empreendedorismo com aceleradora para pequenos negócios
Ç. CARDEAL CÂMARA

Rua da Carioca

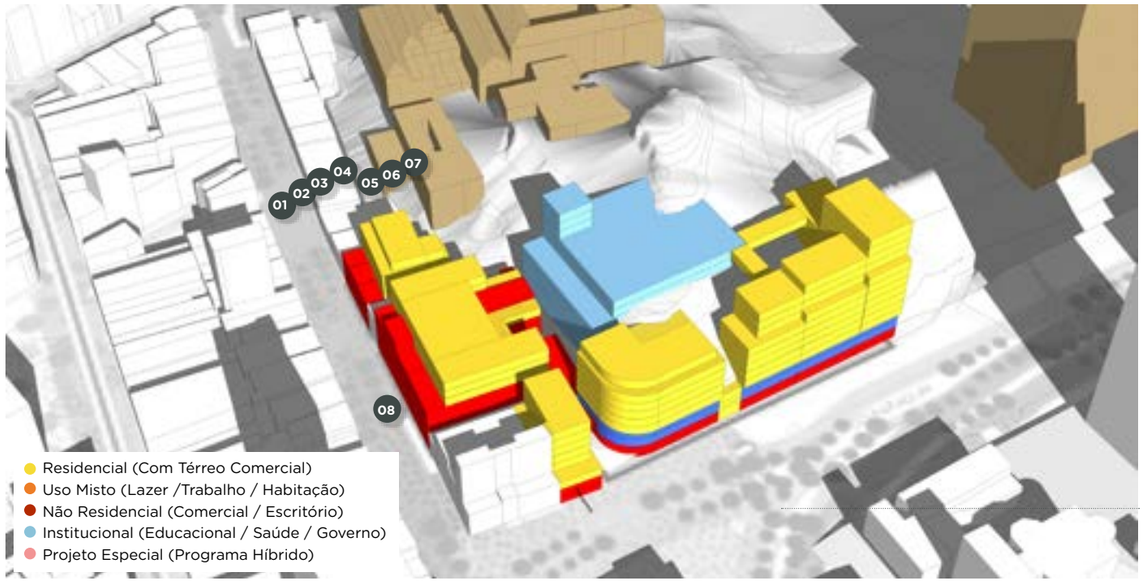
Agrupamento: **Tiradentes**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- Trata-se de empreendimentos com 8 imóveis.
- A área está em processo de transformação e este empreendimento será inserido nesta lógica.
- A Prefeitura do Rio de Janeiro anunciou incentivos financeiros para empresários do ramo de cervejas artesanais que desejarem se instalar na Rua da Carioca.
- É importante destacar que será necessário remover a circulação das linhas de ônibus, que deverão ser transferidas para a rua Chile.
- Ainda, merece destaque o circuito verde criado através da conexão de uma sequência de espaços públicos que se inicia na praça dos Arcos da Lapa, segue pela praça da Estação de Bondes de Santa Teresa, Largo da Carioca, Praça Mario Lago, Rua São José e terminando na Praça XV, Palácio Imperial e Palácio Tiradentes, que será elemento fundamental para a valorização do entorno.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)



Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

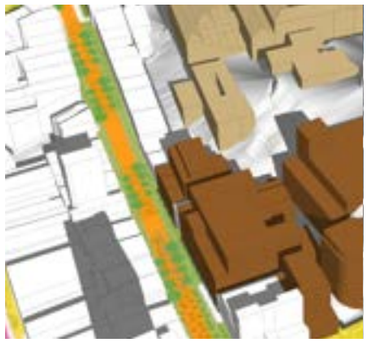
QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Nos sobrados existentes sobrepor elementos préfabricados para adicionar contemporaneidade.

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com a criação de vitrines nas lojas a serem abertas. Bares, cafés, restaurantes são usos adequados para estas situações.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

01 Carioca 49, Cine Iris



Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_49_CINE_IRIS**
Endereço: **Rua da Carioca, 49**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

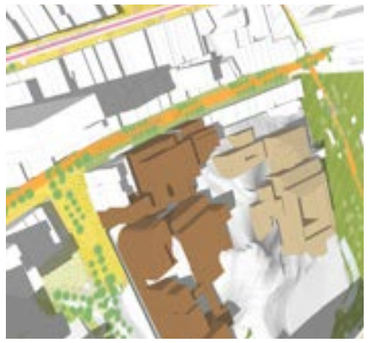
Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	635 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	9.525 m²
ATE Atingida:	1.904 m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	**"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo**
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

02 Carioca, 47



Informações

Tipolodia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_47**
Endereço: **Rua da Carioca, 47**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	342,86m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	5.130 m²
ATE Atingida:	1025,58 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	**"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo**
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

03 Carioca, 45

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_45**
Endereço: **Rua da Carioca, 45**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	329,48 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	4.935,00
ATE Atingida:	m²
Demolição:	1.317,92 m²
	-
	-

Programa de Usos

Térreo	**"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo**
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

04 Carioca, 43

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_43**
Endereço: **Rua da Carioca, 43**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	325,85 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	4.887,75 m²
ATE Atingida:	1058,55 m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	**"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo**
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

05 Carioca 39, Bar Luiz

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_39_BAR_LUIZ**
Endereço: **Rua da Carioca, 39**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	199,47 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	2.992,05 m²
ATE Atingido:	398,94m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

06 Carioca, 37

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_37**
Endereço: **Rua da Carioca, 37**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	187,58 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	2.813,70 m²
ATE Atingido:	375,16 m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

07 Carioca, 35

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **SITIO Cultural da rua da Carioca + PPA Rua da Carioca**
Id BNDES: **CARIOCA_35**
Endereço: **Rua da Carioca, 35**
Tipo de Imóvel: **Sobrado**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	180 m²
Gabarito:	8 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	2.702 m²
ATE Atingido:	354 m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	"open mall", sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e design, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	

08 República do Paraguai, BNDES

Informações

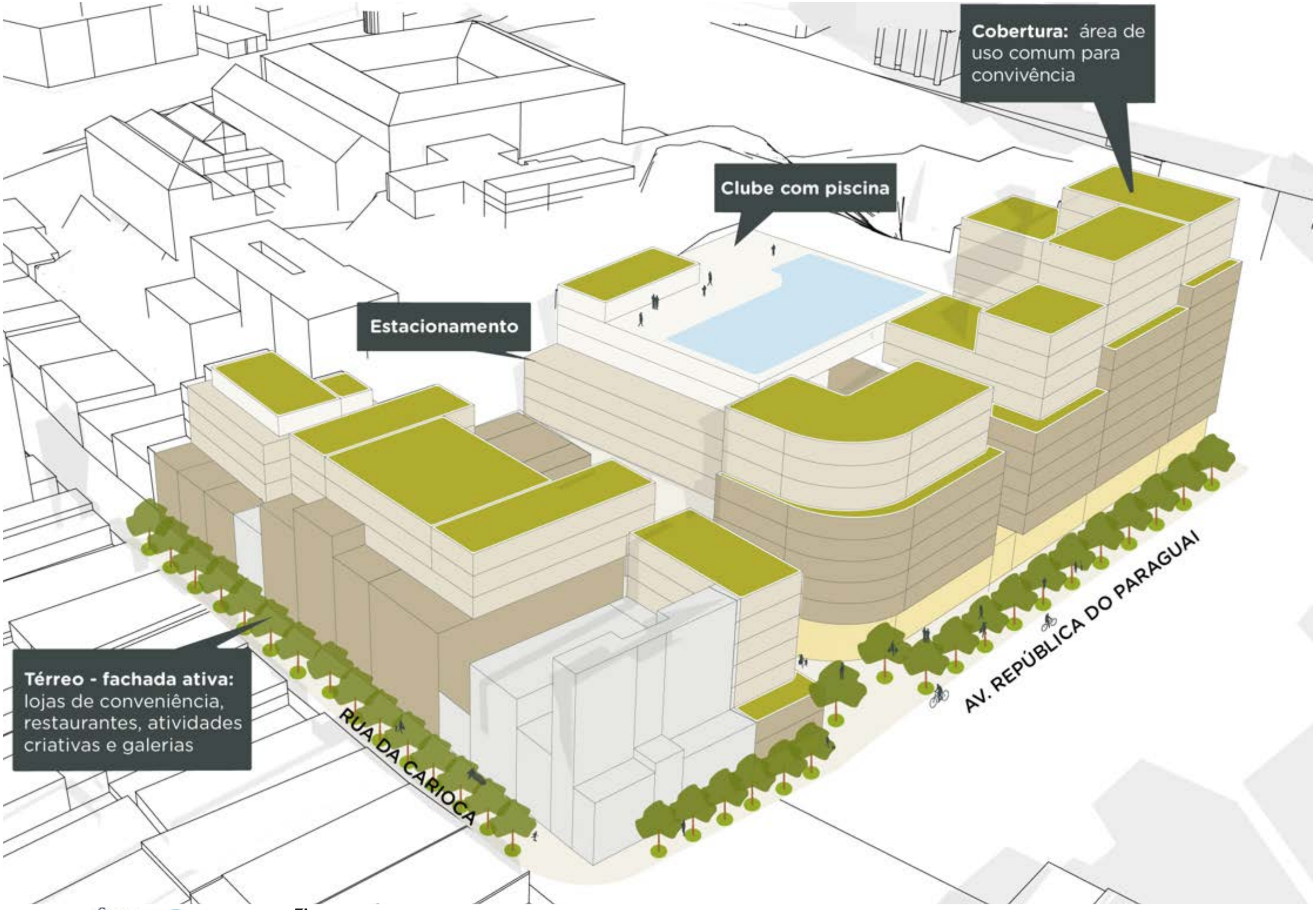
Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **CARIOCA_47REPUBLICA_DO_PARAGUAI_BNDESRua da Carioca, 47**
Endereço: **Av. República do Chile, 100**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1699,97 m²
Gabarito:	35 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	25.500 m²
ATE Atingido:	36.500 m²
Demolição:	-
	-

Programa de Usos

Térreo	Empreendimento voltado para inovação na qualidade de vida e longevidade, conjugado com um SPA Urbano, contemplando serviços como consultórios médicos, clínicas de estética, medicina natural, cuidados com a 3ª idade e procedimentos de atendimento à saúde de baixa complexidade (one day)
Mezanino	
Pav. Tipo	
Cobertura	


Cobertura: área de uso comum para convivência
Clube com piscina
Estacionamento
Térreo - fachada ativa: lojas de conveniência, restaurantes, atividades criativas e galerias
RUA DA CARIOCA
AV. REPÚBLICA DO PARAGUAI

Passos 49

Agrupamento: **Saara**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- A região está prestes a receber novos empreendimentos empresariais, totalizando 44.196 m² de áreas locáveis, juntamente com a construção de 803 novas unidades residenciais. Esses projetos indicam um cenário dinâmico para investimentos e oportunidades residenciais, tornando o imóvel na Rua Passos 49 uma escolha estratégica para aqueles que buscam um ambiente comercial próspero e residencial, no coração do Centro do Rio de Janeiro.
- Do ponto de vista urbanístico, este empreendimento cria uma extensão da rua Imperatriz Leopoldina, que se conecta com dois pátios centrais no meio dos empreendimentos e com a expansão do Largo Marco Imperial da Academia de Letras, e a utilização da travessa das Belas Artes em uma grande área de convivência.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

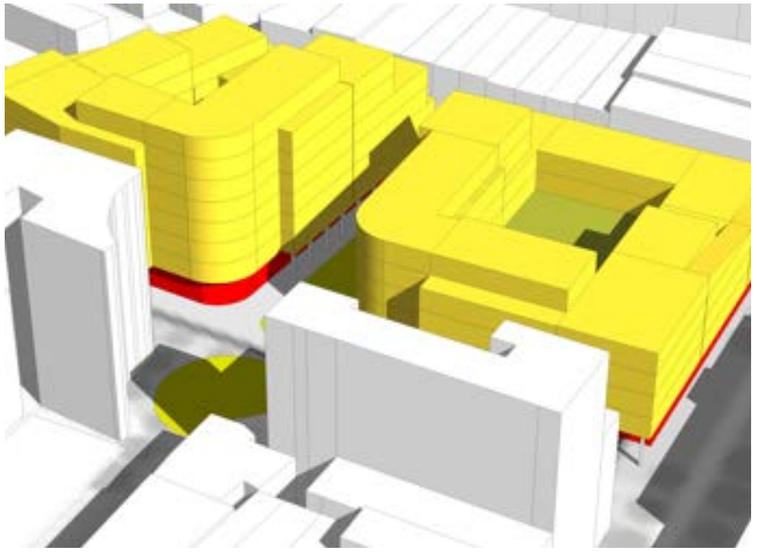
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



- Residencial (Com Térreo Comercial)
- Uso Misto (Lazer /Trabalho / Habitação)
- Não Residencial (Comercial / Escritório)
- Institucional (Educacional / Saúde / Governo)
- Projeto Especial (Programa Híbrido)

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	4.510 m²
Gabarito:	n/ definida
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	67.650m²
Pot. Constr. Atingido:	10.800 m²

Programa de Usos

Térreo	**área pública verde e gastronomia, bares e restaurantes**
Mezanino	**salas, lojas, boxes e oficinas para apoio e expansão do comércio local**
Pav. Tipo	**habitações de interesse social, com pequenas dimensões (média de 40 m²)**
Cobertura	**rooftop com área para convivência dos moradores**

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com amplas esquadrias que ocupem todo o vão entre pilares e vigas.

Empreendimento terá dois pátios centrais que deverão ser construídos com uma proporção de máximo 2:1 (altura: largura). Estes pátios devem conjugar área permeável com alguns caminhos para circulação.

Trabalhar com sacadas, que poderão ser elementos prefabricados. Também fazer uso de paredes verdes como instrumento para amenização da temperatura.

Pavimentos superiores: residencial de habitação de interesse social
Pátio interno: Área de convivência e permanência
AV. PASSOS
Pavimentos inferiores: micrologística e lojas para expansão do SAARA
TV. DAS BELAS ARTES
Praça e rambla : bares, restaurantes e lojas de conveniência
RUA GONÇALVES LÉDIO

Lavradio

Agrupamento: **Tiradentes**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado. Além disso, algumas áreas com finalidade de uso comercial.
- Este empreendimento está articulado com a conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa. Apresenta dois acessos. O acesso de pedestres será pela rua do Lavradio e o acesso de carros pela Rua Pedro I.
- É fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul, tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes de modo a garantir aumento de permeabilidade e retenção temporária das águas pluviais.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

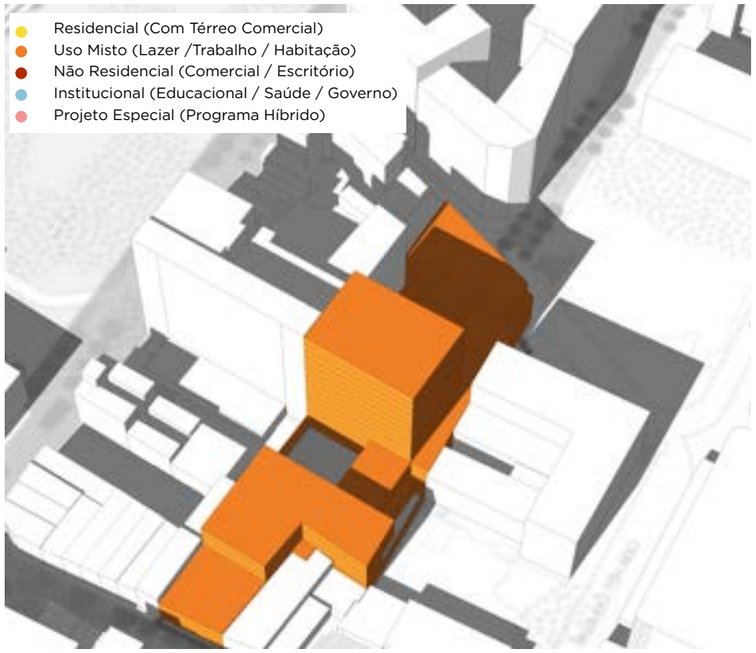
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	5.910 m²
Gabarito:	10,5 - 12,5 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	88.650 m²
Pot. Constr. Atingido:	11.050 m²
Residencial:	10.560 m²
Comercial:	2.962 m²

Programa de Usos

Térreo	**área de vendas de varejo com 795 m²**
Mezanino	**área de vendas de varejo com 795 m²**
Pav. Tipo	**uso residencial com áreas de no máximo 60,00 m²**
Cobertura	**rooftop com área para convivência dos moradores**

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com amplas esquadrias que ocupem todo o vão entre pilares e vigas.

Trabalhar com sacadas, que poderão ser elementos prefabricados. Também fazer uso de paredes verdes como instrumento para amenização da temperatura.

Empreendimento terá pátio central que deverá ser construído com uma proporção de máximo 2:1 (altura: largura). Estes pátios devem conjugar área permeável com alguns caminhos para circulação.

Senador Dantas 105

Agrupamento: **Esplanada Av. Chile**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura urbana**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade de utilização do edifício para uso institucional com presença de varejo do térreo.
- Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o circuito verde criado através da conexão de uma sequência de espaços públicos existentes que se inicia na praça dos Arcos da Lapa, segue pela praça da Estação de Bondes de Santa Teresa, Largo da Carioca, Praça Mario Lago, Rua São José e terminando na Praça XV, Palácio Imperial e Palácio Tiradentes. Este sistema de espaços públicos será um elemento de valorização do empreendimento.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

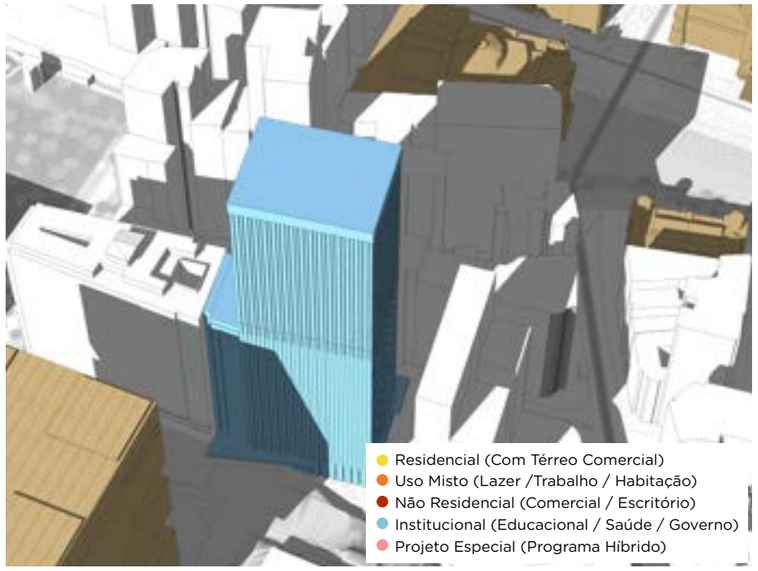
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.700 m²
Gabarito:	35 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	25.500 m²
Pot. Constr. Atingido:	42.000 m²

Programa de Usos

Térreo	sede administrativa de um Poder Público, da administração direta ou indireta. O imóvel
Mezanino	comporta cerca de 2.000 funcionários e em pleno funcionamento pode contagiar
Pav. Tipo	a região com uma dinâmica de recuperação da vizinhança. O imóvel pode ser ocupado por uma ou mais empresas
Cobertura	ou passar por uma reconversão imobiliária, para produção de unidades habitacionais

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com a criação de vitrines nas lojas a serem abertas. Bares, cafés, restaurantes são usos adequados para estas situações.

Trabalhar com elementos prefabricados que possam ser sobrepostos à fachada de modo a poder platar vegetação, ajudando na diminuição da incidência solar com diminuição do uso de refrigeração.

Saída Rodoviária

Agrupamento: **Hub de Inovação**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- Este empreendimento é composto por 2 imóveis.
- Trata-se de uma área de equação logística da cidade com concentração de equipamentos relacionados a mobilidade.
- Esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de inundação e aumento da temperatura. Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas pluviais.
- Considerando a ameaça de aumento da temperatura, é importante que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (urban cooling), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

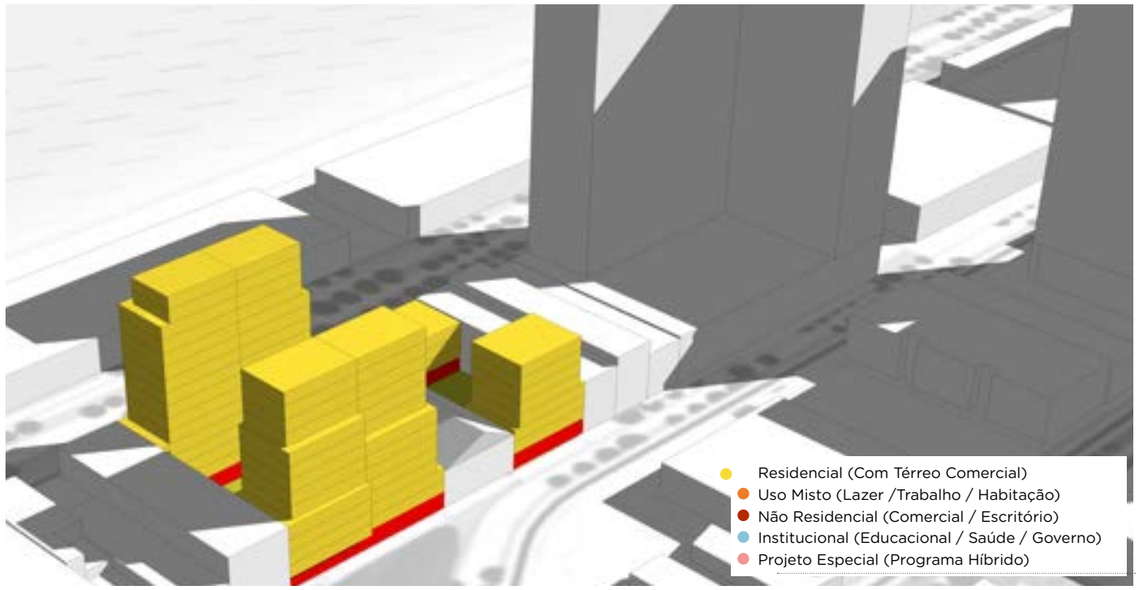
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos



Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

01 Rodrigues Alves, 837

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **RODRIGUES_ALVES_837**
Endereço: **Av. Rodrigues Alves, 837**
Tipo de Imóvel: **Terreno**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	2.140 m²
Gabarito:	50 PAV
IAT:	12.0
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	50%
ATE Permitida:	25.680 m²
ATE Atingida:	25.680 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	**Fachada ativa com comércio**
Mezanino	
Pav. Tipo	**uso residencial, com serviços básicos no prédio**
Cobertura	**lazer básico dos moradores**

02 Rodrigues Alves, 827

Informações

Tipologia de Intervenção: **Acupuntura Urbana**
Proteção Ambiental: **-**
Id BNDES: **RODRIGUES_ALVES_827**
Endereço: **Av. Rodrigues Alves, 827**
Tipo de Imóvel: **Prédio Retrofit**

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.590 m²
Gabarito:	40 PAV
IAT:	8.0
Tx. Permeabilidade:	n/ definida
Tx. Ocupação:	50%
ATE Permitida:	12.720 m²
ATE Atingida:	12.720 m²
Demolição:	

Programa de Usos

Térreo	**Fachada ativa com comércio**
Mezanino	
Pav. Tipo	**uso residencial, com serviços básicos no prédio**
Cobertura	**lazer básico dos moradores**

Fonseca Telles

Agrupamento: **Quinta da BoaVista**
Tipologia do Empreendimento: **Acupuntura Urbana**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento multiuso com residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado, oferta empresarial com atividade comercial.
- Verifica-se que esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de aumento da temperatura. Neste sentido, recomenda-se que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (urban cooling), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	14.720 m²
Gabarito:	4 PAV
IAT:	2
Tx. Permeabilidade:	15%
Tx. Ocupação:	2
ATE Permitida:	25.280 m²
Pot. Constr. Atingido:	25.280 m²
Residencial:	10.814 -m²
Comercial:	4.916 -m²
Escritórios:	

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	comércio
Pav. Tipo	residencial
Cobertura	uso coletico dos moradores

Uso de fachadas com esquadrias amplas, ocupando todo o vão entre pilares e vigas.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de vegetação na forma de paredes verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem uma amenização visual. A inserção da vegetação pode ser feita através de estruturas prefabricadas de sobrepor sobre o corpo principal.

Diretrizes Territoriais

D/ Reconversão Imobiliária

Mudança de usos através de reforma e ou restauro de imóveis histórico ou com relevância arquitetônica

Principais Estratégias:

- Imóveis com qualidades arquitetônicas e/ou densidade em área construída
- Prioridade para conversão para uso residenciais
- Térreo ativo com comércio e/ou usos comuns ao condomínio
- Adição de pavimento adicional na cobertura para usos comuns e equipamentos, quando possível
- Tratamento de Fachada

D1 Rua do Acre

Residencial

D2 Visconde de Inhauma 39

Residencial - unidades de até 60m²

D3 Presidente Vargas 522

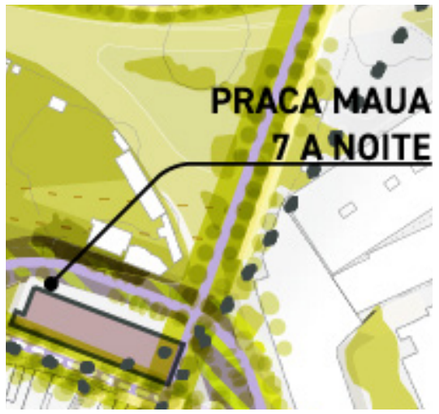
Térreo - fachada ativa; Pavimentos inferiores - coworking; Pavimentos superiores - educação

D4 Rua Buenos Aires

Térreo - fachada ativa; Pavimentos inferiores - coworking; Pavimentos superiores - residencial

D5 Venezuela 53

Residencial Popular



D6 Edifício A Noite

Térreo - fachada ativa;
Pavimentos inferiores - coworking;
Pavimentos superiores - residencial

Rua do Acre

Agrupamento: **São Bento**
Tipologia do Empreendimento: **Reconversão Imobiliária**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda através da reconversão residencial.
- Do ponto de vista urbanístico, este empreendimento está situado nas proximidades da Orla Marítima, com a presença de diversos equipamentos turísticos, destacando-se o Museu do Amanhã, o Centro Cultural do Banco do Brasil (CCBB), o Espaço Cultural da Marinha e o Paço Imperial, entre outros. A Avenida Rio Branco, que corta a região, conta com o VLT, um importante meio de transporte coletivo de alta acessibilidade. É importante destacar que a região da orla apresenta previsão de novos equipamentos turísticos, como o museu da Marinha e quiosques. Além disso, todo esse recorte está inserido no perímetro do Programa Reviver Centro, o qual abrange diversos imóveis de propriedade única, oferecendo um maior potencial de transformação.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

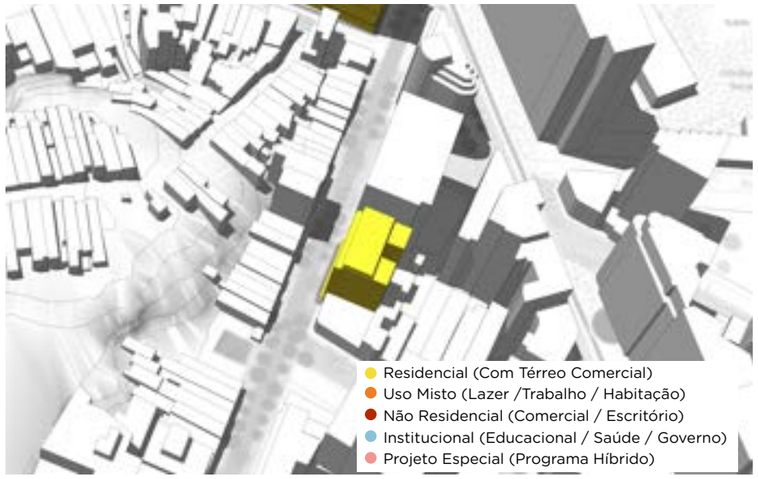
MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

Usos

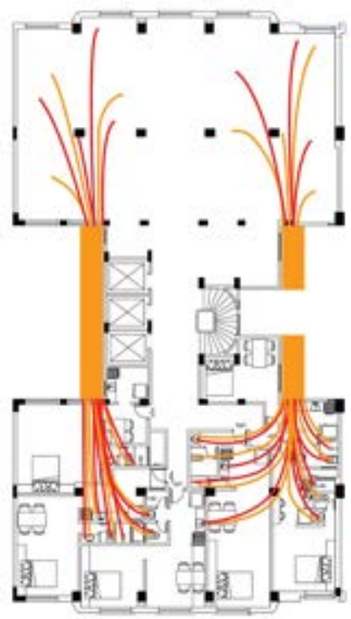


Parâmetros Urbanísticos

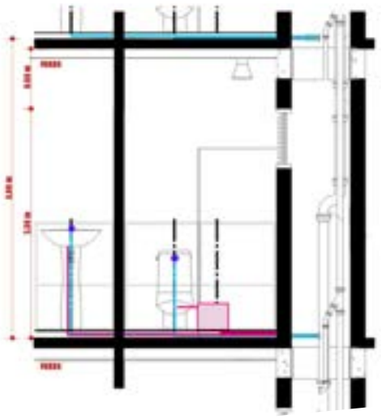
Área Terreno:	546 m²
Gabarito:	11 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	8.195 m²
Pot. Constr. Atingido:	5.628,84 m²
Residencial:	3.582 m² m²
Comercial:	358 m² m²

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com
Mezanino	comércio
Pav. Tipo	
Cobertura	uso residencial



Como se trata de uma intervenção do tipo retrofit, com reconversão do uso de escritórios para residencial, haverá aumento de sobrecarga por conta da inserção de novas prumadas hidráulicas. Os edifícios de escritório anteriores aos anos 70 apresentam normalmente um único banheiro por andar. No processo de transformação para o uso residencial, haverá necessidade de inserção de ao menos um banheiro e cozinha por apartamento, aumentando as necessidades de água e de instalações hidráulicas. Neste caso, recomenda-se reconhecer primeiro o tipo de fundações existentes e verificar a folga no cálculo. Caso seja necessária a criação de nova reservação de água elevada, é fundamental verificar se a nova sobrecarga criada é suportada pela estrutura existente.
Segundo Devecchi (2010), os edifícios anteriores a 1950 apresentavam fundações rasas, com pouca margem para alterações na sua estática, pois não havia normas técnicas para orientar o cálculo de fundações.



Outra questão importante é que as instalações hidráulicas devem ser refeitas com outro partido, usando shafts centrais verticais e horizontais de distribuição interna. De modo geral, os shafts verticais serão implementados nos fossos de iluminação e ventilação e a distribuição interna será feita através de shafts com rebaixamento de forro.

Cobertura: área de uso comum para convivência dos moradores
Pav. tipo: residencial
Térreo - fachada ativa
RUA ACRE

Visconde de Inhaúma

Agrupamento: **São Bento**
Tipologia do Empreendimento: **Reconversão imobiliária**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade para a adaptação do edifício para uso residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado. Além disso, é observada a possibilidade de adaptação do térreo com fachada ativa, com lojas voltadas para a calçada
- Sugere-se o uso residencial dispondo de unidades de até 60,00 m².
- Do ponto de vista urbanístico, este empreendimento está situado nas proximidades da Igreja da Candelária, que foi objeto do Plano de Pereira Passos com abertura da avenida central. A Avenida Rio Branco, que corta a região, conta com o VLT, um importante meio de transporte coletivo de alta acessibilidade.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

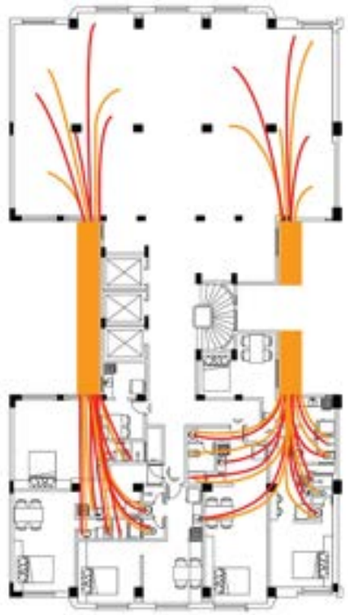
Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

Parâmetros Urbanísticos

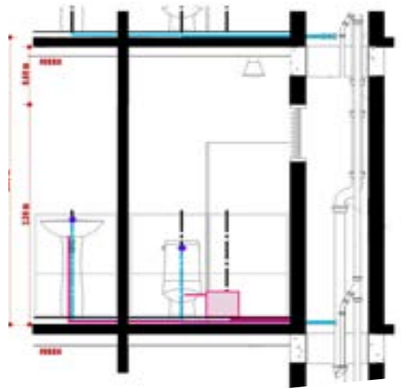
Área Terreno:	200 m²
Gabarito:	76 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	3.000 m²
Pot. Constr. Atingido:	2.455 m²

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa
Mezanino	
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	rooftop uso moradores



Como se trata de uma intervenção do tipo retrofit, com reconversão do uso de escritórios para residencial, haverá aumento de sobrecarga por conta da inserção de novas prumadas hidráulicas. Os edifícios de escritório anteriores aos anos 70 apresentam normalmente um único banheiro por andar. No processo de transformação para o uso residencial, haverá necessidade de inserção de ao menos um banheiro e cozinha por apartamento, aumentando as necessidades de água e de instalações hidráulicas. Neste caso, recomenda-se reconhecer primeiro o tipo de fundações existentes e verificar a folga no cálculo. Caso seja necessária a criação de nova reservação de água elevada, é fundamental verificar se a nova sobrecarga criada é suportada pela estrutura existente.
Segundo Devecchi (2010), os edifícios anteriores a 1950 apresentavam fundações rasas, com pouca margem para alterações na sua estática, pois não havia normas técnicas para orientar o cálculo de fundações.



Outra questão importante é que as instalações hidráulicas devem ser refeitas com outro partido, usando shafts centrais verticais e horizontais de distribuição interna. De modo geral, os shafts verticais serão implementados nos fossos de iluminação e ventilação e a distribuição interna será feita através de shafts com rebaixamento de forro.

Cobertura: *rooftop* para uso dos moradores
Pav. tipo: residencial
Térreo - fachada ativa
RUA VISCONDE DE INHAUMA
RUA PRIMEIRO DE MARC

Presidente Vargas 522

Agrupamento: **São Bento**
Tipologia do Empreendimento: **Reconversão Imobiliária**

O que queremos alcançar?

- Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região da Presidente Vargas com Avenida Rio Branco, sugerimos a seguinte ocupação:
- Uso institucional – priorizar a utilização para a área de educação universitária, utilizando os pavimentos inferiores para coworking.
- Do ponto de vista urbanístico, este edifício está localizado na denominada Avenida Central do Plano Pereira Passos. Esta avenida apresenta diretrizes de ocupação do lote específicas, com a criação de colunatas que se projetam sobre a calçada. Este partido deverá ser explorado com restauro das colunas e calçada.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Usos

Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	450 m²
Gabarito:	17 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	6.750 m²
Pot. Constr. Atingido:	4.500 m²

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com comércio
Mezanino	
Pav. Tipo	uso Institucional com educação universitária.
Cobertura	

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com a criação de vitrines nas lojas a serem abertas. Bares, cafés, restaurantes são usos adequados para estas situações.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Trabalhar com elementos prefabricados que possam ser sobrepostos à fachada de modo a poder plantar vegetação, ajudando na diminuição da incidência solar com diminuição do uso de refrigeração.

AV. RIO BRANCO
Pav. tipo: uso institucional com educação universitária
Pavimentos inferiores: *coworking*
Térreo - fachada ativa
AV. PRESIDENTE VARGAS

Buenos Aires 29

Agrupamento: **Rio Antigo**
Tipologia do Empreendimento: **Retrofit**

O que queremos alcançar?

- Evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial com fachada ativa, com lojas voltadas para a calçada. Nos pavimentos inferiores haverá espaço para coworking e nos pavimentos superiores para residência com serviços no modelo de coliving.
- É fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes, de modo a garantir maior permeabilidade.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

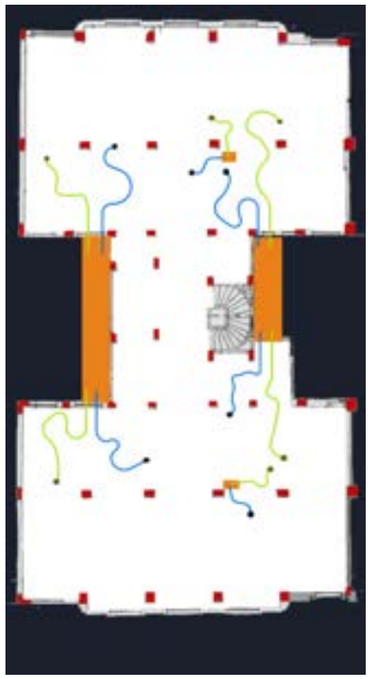
Usos

Parâmetros Urbanísticos

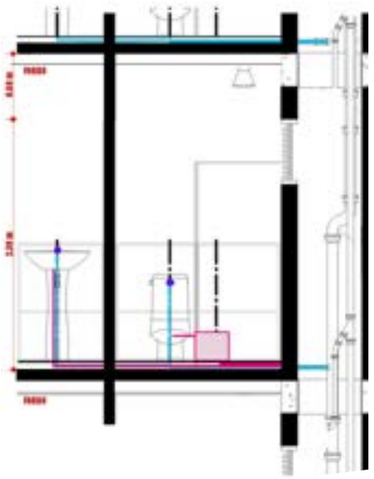
Área Terreno:	390 m²
Gabarito:	35 m
IAT:	15.0
Tx. Permeabilidade:	isento
Tx. Ocupação:	100%
ATE Permitida:	5.850 m²
Pot. Constr. Atingido:	2.335 m²

Programa de Usos

Térreo	**fachada ativa com**
Mezanino	**comércio**
Pav. Tipo	**uso residencial**
Cobertura	**rooftop uso moradores**



Como se trata de uma intervenção do tipo retrofit, com reconversão do uso de escritórios para residencial, haverá aumento de sobrecarga por conta da inserção de novas prumadas hidráulicas. Os edifícios de escritório anteriores aos anos 70 apresentam normalmente um único banheiro por andar. No processo de transformação para o uso residencial, haverá necessidade de inserção de ao menos um banheiro e cozinha por apartamento, aumentando as necessidades de água e de instalações hidráulicas. Neste caso, recomenda-se reconhecer primeiro o tipo de fundações existentes e verificar a folga no cálculo. Caso seja necessária a criação de nova reservação de água elevada, é fundamental verificar se a nova sobrecarga criada é suportada pela estrutura existente. Segundo Devecchi (2010), os edifícios anteriores a 1950 apresentavam fundações rasas, como, pouca margem para alterações na sua estática, pois não havia normas técnicas para orientar o cálculo de fundações.



Outra questão importante é que as instalações hidráulicas devem ser refeitas com outro partido, usando shafts centrais verticais e horizontais de distribuição interna. De modo geral, os shafts verticais serão implementados nos fossos de iluminação e ventilação e a distribuição interna será feita através de shafts com rebaixamento de forro.

Pavimentos superiores: residencial com serviços no modelo de *coliving*
Pavimentos inferiores: *coworking*
Térreo - fachada ativa
RUA BUENOS AIRES

Venezuela 53

Agrupamento: **Rio Antigo**
Tipologia do Empreendimento: **Reconversão Imobiliária**

O que queremos alcançar?

- Seguindo a situação peculiar do ativo em questão - invadido, entende-se que o imóvel deva ser reformado e adaptado para o uso residencial com foco para o interesse social, ou seja, o ativo deve ser utilizado para alojar as pessoas que estão habitando a edificação.
- É importante que o empreendimento preveja um reservatório de retenção de águas pluviais, com o objetivo de reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais e amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, consequentemente, a extensão dos prejuízos. A água reservada poderá ser infiltrada no solo, despejada na rede pública depois de uma hora de chuva ou utilizada para lavagem ou rega. Outra questão importante é que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (urban cooling), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

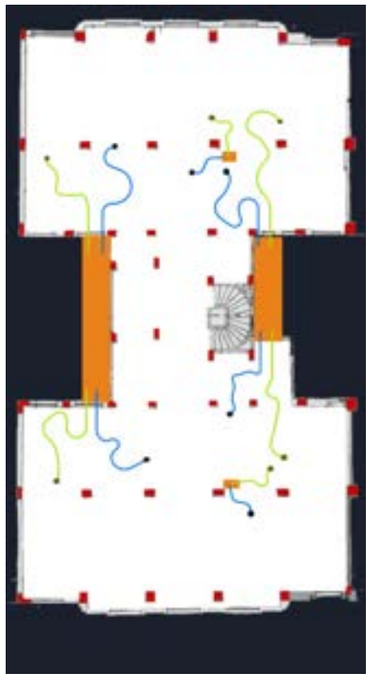
Usos

Parâmetros Urbanísticos

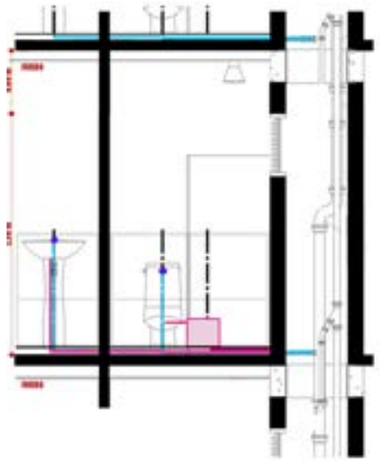
Área Terreno:	1032,90 m²
Gabarito:	90 m
IAT:	8.0
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	8.263 m²
Pot. Constr. Atingido:	8.353m²

Programa de Usos

Térreo	fachada ativa com
Mezanino	comércio
Pav. Tipo	uso residencial
Cobertura	rooftop uso moradores



Como se trata de uma intervenção do tipo retrofit, com reconversão do uso de escritórios para residencial, haverá aumento de sobrecarga por conta da inserção de novas prumadas hidráulicas. Os edifícios de escritório anteriores aos anos 70 apresentam normalmente um único banheiro por andar. No processo de transformação para o uso residencial, haverá necessidade de inserção de ao menos um banheiro e cozinha por apartamento, aumentando as necessidades de água e de instalações hidráulicas. Neste caso, recomenda-se reconhecer primeiro o tipo de fundações existentes e verificar a folga no cálculo. Caso seja necessária a criação de nova reservação de água elevada, é fundamental verificar se a nova sobrecarga criada é suportada pela estrutura existente. Segundo Devecchi (2010), os edifícios anteriores a 1950 apresentavam fundações rasas, com pouca margem para alterações na sua estática, pois não havia normas técnicas para orientar o cálculo de fundações.



Outra questão importante é que as instalações hidráulicas devem ser refeitas com outro partido, usando shafts centrais verticais e horizontais de distribuição interna. De modo geral, os shafts verticais serão implementados nos fossos de iluminação e ventilação e a distribuição interna será feita através de shafts com rebaixamento de forro.

Cobertura: *rooftop* para uso dos moradores
Pav. tipo: residencial
Térreo - fachada ativa
AVENIDA VENEZUELA

Edifício a Noite

Agrupamento: **Lazer de Cultura e Educação**
Tipologia do Empreendimento: **Reconversão Imobiliária**

O que queremos alcançar?

- Considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque na região da Praça Mauá e no Bulevar Olímpico, sugerimos a ocupação para o uso residencial, tendo no pavimento inferiores bar e galeria de arte e na cobertura restaurantes no estilo "rooftop" .
- É fundamental equacionar os impactos relativos ao aumento da temperatura, como apontado no trabalho "Climate Risk Assessment for Rio de Janeiro" (Ramboll/C40: 2021). Neste sentido, recomenda-se que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (urban cooling) com investimentos em requalificação das áreas externas como calçadas e pátios, garantindo a presença de arborização urbana e infraestrutura verde e azul.

Contexto do Empreendimento

IMÓVEIS
- Selecionado para Viabilidade (Proposta)
- Simples Reforma (Proposta)
- Âncoras (Existente)
- Áreas de Potencial para Moradia (Existente)
- Agrupamentos por Identidade (Existente)

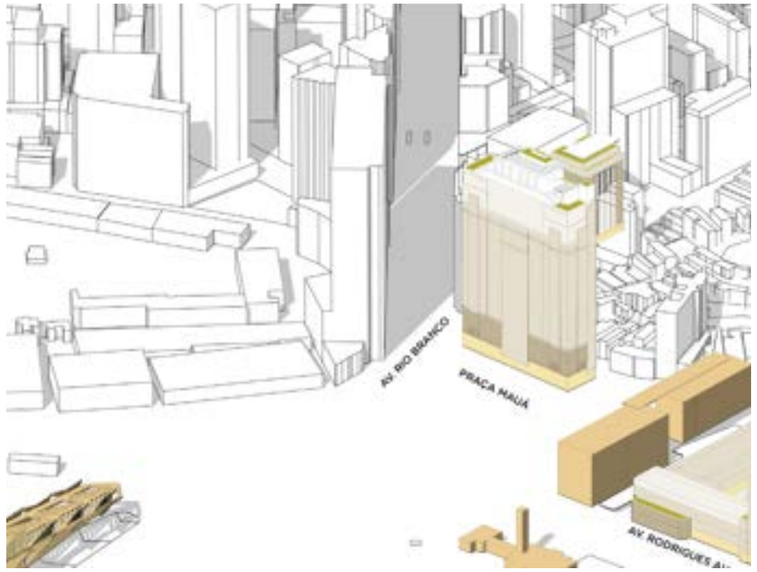
MOBILIDADE
- Estação Metrô (Existente)
- Estação e Linha BRT (Existente)
- Estação e Linha VLT (Proposta)
- Ponto de Ônibus (Existente)
- Ciclovia Implantada (Existente)
- Cicl. Planejada (PMRJ)
- Cicl. Proposta (Consórcio)
- Vias Arteriais (Existente)
- Super Verde Via (Propostas)

QUALIFICAÇÃO CALÇADAS
- Super Verde Via (Propostas)
- Ruas de Vizinhança (Propostas)
- Alargamento de Calçadas (Propostas)
- Ruas de Pedestre (Existente)
- Naturalização de Bulevares (Propostas)
- Arborização (Existente)
- Arborização (Propostas)

QUALIFICAÇÃO ESPAÇOS ABERTOS
- Espaços Abertos (Existente)
- Espaços Abertos (Propostos)
- Pátios Verdes (Propostos)
- Requalificação de Espaço Aberto (Propostos)
- Equipamento de Lazer e Esporte (Propostos)
- Mar ou Paisagismo com Água (Existente)

Espaço Aberto como gerador de valor agregado e segurança

Usos



Parâmetros Urbanísticos

Área Terreno:	1.183 m²
Gabarito:	4 PAV.
IAT:	2.8
Tx. Permeabilidade:	10%
Tx. Ocupação:	70%
ATE Permitida:	3.122 m²
Pot. Constr. Atingido:	27.000 m²

Programa de Usos

Térreo	**fachada ativa**
Mezanino	**bar e galeria de arte**
Pav. Tipo	**residencial alta renda**
Cobertura	**restaurante rooftop**

Trabalhar com elementos prefabricados que possam ser sobrepostos à fachada de modo a poder plantar vegetação, ajudando na diminuição da incidência solar com diminuição do uso de refrigeração.

Uso de vegetação na forma de tetos verdes que ajudam na regulação da temperatura. Estas soluções permitem que os telhados não recebam radiação direta, reduzindo a necessidade de refrigeração por ar condicionado.

Uso de fachada ativa em todo o empreendimento, com a criação de vitrines nas lojas a serem abertas. Bares, cafés, restaurantes são usos adequados para estas situações.

Cobertura: restaurantes no estilo "rooftop"
Pav. tipo: residencial
Térreo e pavimentos inferiores: bar e galeria de arte
AV. RIO BRANCO
PRAÇA MAUÁ

06 Estudos Complementares

Conteúdo:

1 Condicionantes de Mercado Imobiliário

2 Condicionantes de Viabilidade Econômico-Financeira

3 Alternativas para a Estruturação Jurídica

4 Oportunidades para Fortalecer Destinos

1 Condicionantes de Mercado Imobiliário

Situação dos ativos

Foram selecionados 46 imóveis no Centro do Rio de Janeiro para impulsionar a sua requalificação. Dentre esses, estão incluídos imóveis privados em razão de seu potencial para alterar a dinâmica local. Ao todo, foram identificados 22 proprietários divididos em âmbito municipal, estadual, federal e privado. A identificação do proprietário de cada imóvel é relevante, já que sua natureza jurídica impacta a modelagem específica proposta.

Demanda potencial por novos usos

Um dos maiores desafios para o projeto foi a definição de uma metodologia capaz de projetar a demanda potencial para imóveis das diferentes tipologias e usos, conforme vocações apresentadas. Isto é, por um lado, o estudo dos ativos públicos à luz da legislação urbanística incidente sugere a oferta de área a ser consumida por novos ocupantes e, por outro, é fundamental que esse estoque novo que chega ao mercado ao longo dos próximos anos, possa encontrar demanda específica pertencente aos diversos setores analisados: residencial, empresarial, comercial, varejo, hospitalar, educacional etc.

Nesse sentido, foram realizados estudos sociodemográficos amplos o suficiente para a criação de cenários de viabilidade dessa ocupação, analisando dados do Censo/IBGE, RAIS, DATASUS, da base de licenciamento de unidades na Prefeitura (com a estratificação residencial, não residencial e retrofit), de lançamentos imobiliários residenciais, da vacância de escritórios, dentre outros.

Para a projeção de novas vagas no mercado de trabalho, foram analisados os setores de tecnologia, economia criativa, varejo, hotelaria, escritórios, serviços e hospitalar.

Essas análises tiveram como objetivo compreender tanto o ritmo de crescimento populacional urbano e intraurbano ao município do Rio de Janeiro, tendo como referência as Áreas de Planejamento (AP) – sendo que o recorte de projeto está integralmente na AP1 –, bem como das vagas de emprego. Ambas as situações, se vislumbrado cenário positivo, demandarão metros quadrados para a instalação de moradores (novos domicílios) e trabalhadores.

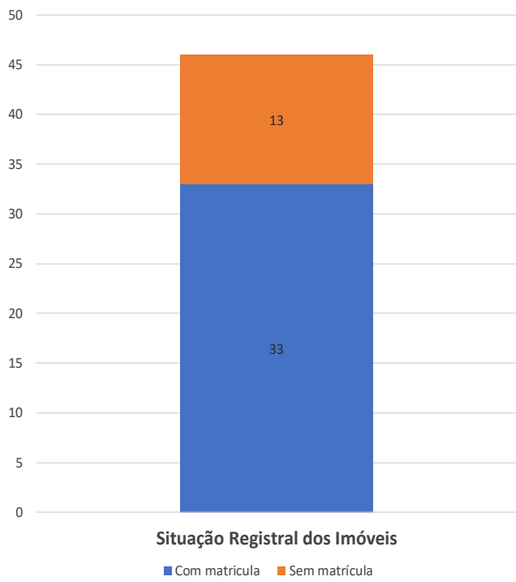
Escuta dos stakeholders

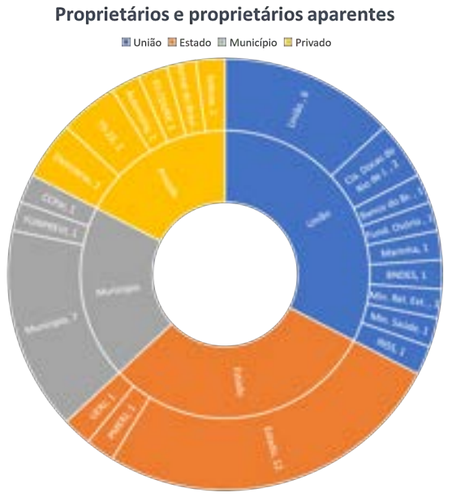
Durante o processo de construção do masterplan, foram realizados momentos específicos de sondagem com agentes de mercado de diferentes setores e atuações, desde os diretamente envolvidos como construtores, incorporadores e fundos de investimento atuantes no setor imobiliário, mas também gestores públicos municipais, lideranças comunitárias, empresários atuantes no Centro, acadêmicos e pesquisadores, e institutos de engenharia e arquitetura.

Além disso, com as atenções voltadas para a pauta urbanística da região central, foi possível mapear enorme volume de notícias publicadas em diversos veículos de imprensa, dando conta das iniciativas públicas e privadas buscando a retomada da economia e de reativação do comércio e do mercado imobiliário em período pós-pandemia, todas em completa coesão com a proposta do masterplan. Tudo isso conferiu ao Consórcio, em todas as suas frentes de atuação, um panorama bem completo e atualizado em relação às questões regulatórias e econômicas para o Centro.

Para cada imóvel da lista dos 46 selecionados, foi possível, portanto, tecer comentários específicos elaborados a partir dessa ampla escuta obtida por diferentes fontes formadoras de opinião, evidenciando os riscos, as oportunidades, desafios e o caráter por vezes inovador e multidisciplinar a ser superado para o pleno aproveitamento do portfólio a ser disponibilizado ao longo dos próximos anos.

Em que pese a complexidade das operações envolvendo diferentes entes públicos proprietários, merece registro o sentimento de urgência e de legado presente em todas as manifestações dos stakeholders escutados, desde aqueles que privilegiam a promoção de novas unidades habitacionais de interesse social, até aqueles empresários mais ousados que se disporiam a lançar um novo empreendimento multiuso na região do Porto Maravilha.





2 Condicionantes de Viabilidade Econômico - Financeira

Os Estudos Preliminares de Viabilidade Financeira dos bens públicos, em atendimento ao termo de referência do BNDES, foram realizados a partir dos negócios previstos para cada Projeto Imobiliário.

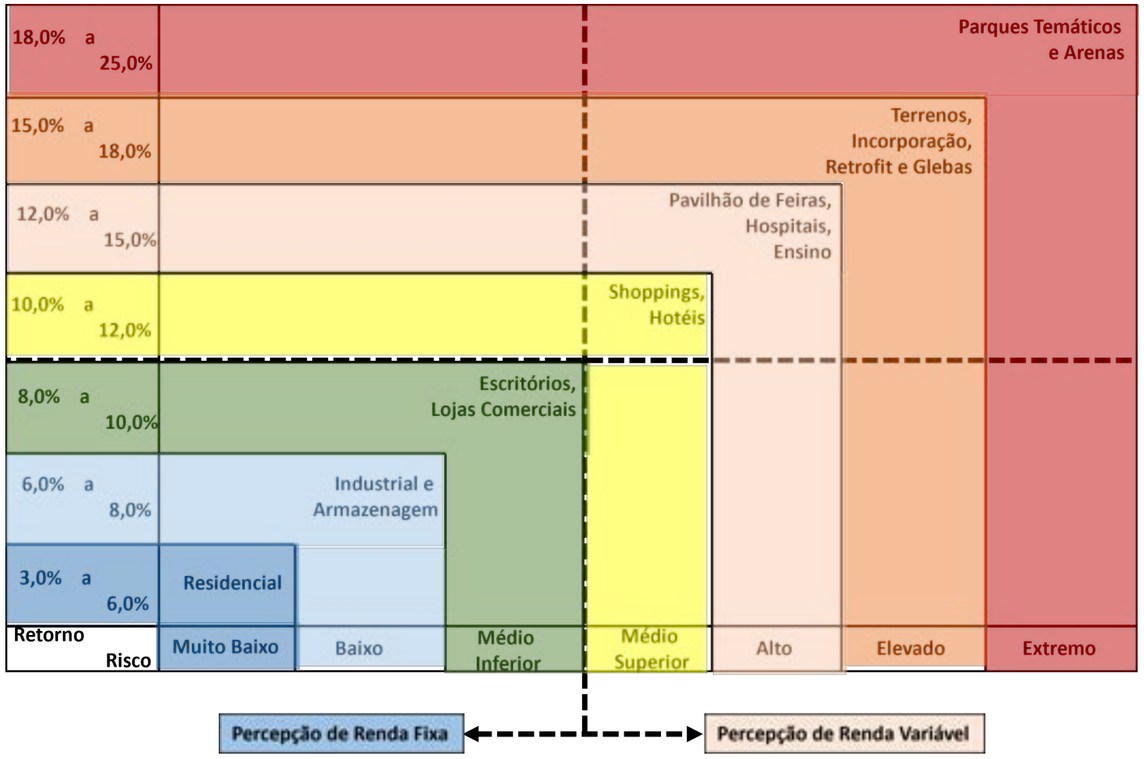
Assim, cada ativo, de acordo com a sua potencialidade imobiliária, foi objeto de proposta hipotética e, como tal, foi analisado para estimar as receitas, custos, prazos e Taxa Interna de Retorno(TIR) para cada Projeto Imobiliário.

Na perspectiva econômico-financeira, os imóveis podem gerar recursos (receitas) por meio da sua venda ou renda, de acordo com a natureza do negócio a ser proposto no Projeto Imobiliário. Também foi feita uma análise sobre a relação "risco x retorno" e a demanda do mercado por negócios a serem propostos, potencializando um cenário que permita estimar receitas, custos, prazos e TIR dos Projetos Imobiliários.

O "Método Involutivo", previsto na Norma Brasileira Registrada (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com a numeração NBR-14.653-2/2011, trata de um procedimento indireto de valoração de uma propriedade, subutilizada ou não. Entende-se como bens subutilizados os terrenos para incorporação ou edificações para retrofit que serão objetos de reconversão de uso ou atualização de obsolescência física e/ou funcional.

O Método também recomenda, preferencialmente, a utilização de Fluxo de Caixa Descontado, específico com as características do empreendimento hipotético, considerando as receitas do negócio proposto, os custos diretos e indiretos de produção, a previsão de despesas para sua viabilização, as taxas e impostos referentes ao negócio e a estrutura jurídica, o lucro do incorporador imobiliário e o prazo de sua execução, para identificação do Valor Presente Líquido (VPL) - correspondente ao valor estimado do imóvel. É possível também, a partir de diferentes valores do ativo, calcular a Taxa Interna de Retorno (TIR), indicador relevante para a análise de viabilidade econômica do empreendimento hipotético.

Risco/ retorno por uso



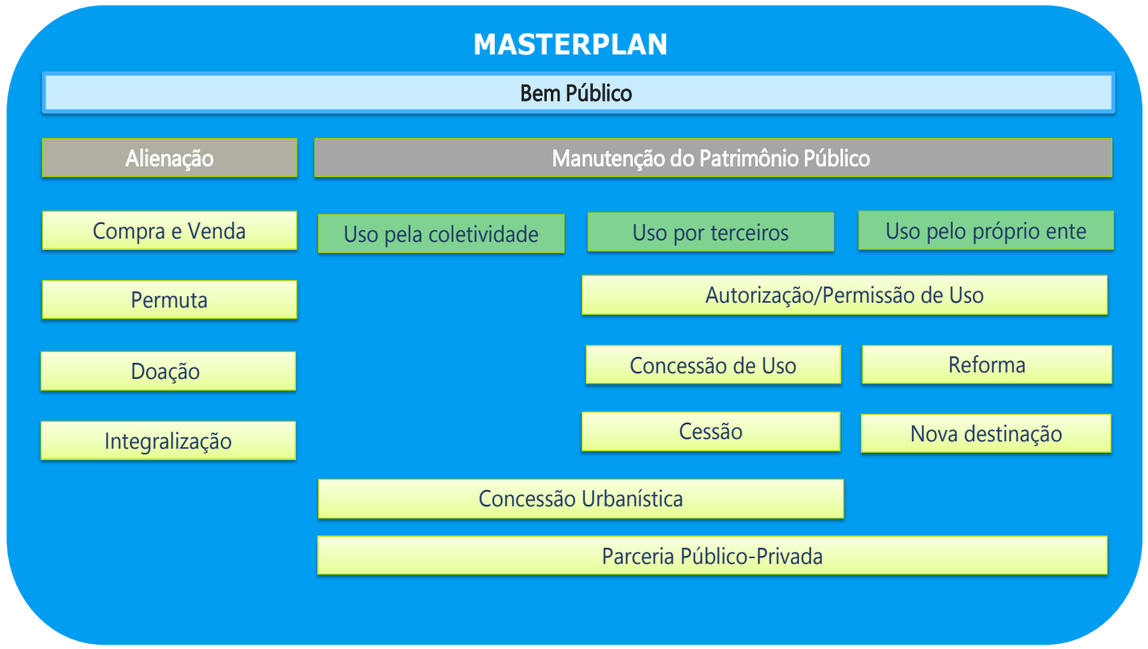
Fonte: Finarq

3 Alternativas para Estruturação Jurídica

Foram propostas modelagens ou estruturações específicas para cada um dos imóveis conforme sua destinação. As opções de estruturação não são exclusivas, sendo a escolha baseada na destinação e interesse público e, ainda, se o proprietário pretende manter o imóvel ou aliená-lo. O quadro abaixo resume esta dinâmica.

Assim foram estudadas alternativas que compõe um verdadeiro **"cardápio" de opções** para atender aos objetivos dos entes públicos, quais sejam: No âmbito do Direito Civil – A Compra e Venda, a Doação, a Permuta e a Integralização; No âmbito do Direito Administrativo – Concessão de Uso, Concessão Urbanística, Cessão de Uso e Parcerias-Público-Privada; No âmbito do Mercado de Capitais foram analisadas as figuras dos fundos, em especial o Fundo de Investimento Imobiliário e a securitização de contratos de longo prazo.

Considerando como figura fundamental no êxito de uma política de organização e desenvolvimento do território, comprovado com os estudos de "benchmarking", a governança do processo se reveste como elo realizador dos estudos aqui apresentados. A necessidade de um ente governamental, na esfera local de poder, que conheça a lógica do mercado imobiliário privado e estimule o desenvolvimento dos interesses públicos, atraindo a iniciativa privada, é o caminho crítico para o sucesso de um projeto desta envergadura.



4 Oportunidades para Fortalecer Destinos

Para fortalecer a **Centralidade Metropolitana do Rio de Janeiro**, é importante fazer uma gestão do espaço que demonstre para a sociedade a importância do território, trazendo para o seu convívio todas as possibilidades de geração de fluxo de pessoas, para que a força de atração das atividades auxilie na dinâmica de recuperação e crescimento da vitalidade do Centro expandido do Rio de Janeiro.

Assim, na educação, todas as universidades devem ter campus na região central; todos os órgãos da administração pública devem ter suas instalações na região central; a economia criativa deve ocupar espaços ociosos, trazendo a iniciativa pública e privada para trabalhar juntas; as instituições corporativas devem se responsabilizar (adotar) espaços públicos para auxiliar na manutenção; o aumento de residências trará vida e consumo em maior escala nos horários em que as empresas não estiverem em funcionamento; a inovação e a tecnologia devem ser a marca da expansão do território trazendo profissionais âncoras para ocupar espaços e habitar nesta nova terra.

Equipe Técnica

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (BNDES)

Presidência
Aloizio Mercadante Oliva

Diretoria de Planejamento e Estruturação de Projetos
Nelson Henrique Barbosa Filho

Área de Estruturação de Projetos
Luciene Ferreira Monteiro Machado
Osmar Carneiro Guimarães de Lima
Vitor Freire Filgueiras

Equipe
Adriana Barbosa Dantas Zeraik
Aline Moreira dos Santos Borges
Claudia Lanfredi
Izabela Goulart Algranti
Nilo Costa Filho
Paulo Franco Lustosa
Pedro Lazéra Cardoso
Victor Furtado de Mattos Rodrigues

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO PEREIRA PASSOS (IPP)

Presidente do IPP
Carlos Krykhtine

Coordenador Técnico de Informações da Cidade do IPP (CTIC)
Felipe Mandarino

Gerente de Cartografia (CTIC)
Leandro Souza

Coordenadora Técnica de Projetos Especiais do IPP (CTPE)
Andrea Pulici

Coordenadora de Diagnostico Territorial (CTPE)
Ruth Aono

Consultor (CTPE)
Pedro Chaloub

INSTITUTO RIO PATRIMÔNIO DA HUMANIDADE (IRPH)

Presidente do IRPH
Laura di Blasi

Coordenadora de Conservação do Patrimônio Cultural
Michelle Silva Lima

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO (SMDUE) / SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Secretário SMDUE
Francisco Siemsen Bulhões Carvalho da Fonseca

Subsecretário de Planejamento Urbano
Wanderson Barreto Correa

Coordenador de Planejamento Local
Antonio Luiz Barboza Correia

Gerente de Planejamento Local - AP 1
Christiane dos Santos Oliveira

Assistente I e Arquiteta
Tamara de Fátima Moreira

CCPAR / COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS

Diretor Presidente de Empresa
Gustavo Di Sabato Guerrante

Equipe
Juliana Pestana, Lucas Costa e
Luísa Moraes

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO GOVERNAMENTAL (SMCG)

Secretário Municipal de Coordenação Governamental
Jorge Luiz de Souza Arraes
Claudia de Freitas Escarlate

CONSÓRCIO CONEXÃO RIO

URBAN SYSTEMS
LÍDER DO CONSÓRCIO

Coordenação de Estruturação de Projetos Imobiliários
Paulo Hiroshi Takito (Sócio-Diretor)

Equipe de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Marcelo Ignatios (Arquiteto e Consultor)
André Montes da Cruz (Geógrafo e Diretor)
Carollina Hitomi Okamoto (Engenheira e Analista)
Maria Carolinie Cada Cardoso (Geógrafa e Analista)
Karina de Oliveira Chaguri (Arquiteta e Analista)
Marcela Pulherini Santos (Arquiteta e Analista)
Leticia Gonçalves Nunes (Engenheira e Assistente)
Janaina Morais dos Anjos (Engenheira e Assistente)
Isabella Basile Sposito (Arquiteta e Assistente)
Rogério Nanni Filho (Engenheiro e Auxiliar)

Equipe de Inteligência de Mercado
Leandro Oliveira Begara (Geógrafo e Diretor)
José Donato da Silva (Geógrafo e Analista)
Helton Cleber Preguiça (Geógrafo e Assistente)

Geoprocessamento
Douglas Soares Mota (Geógrafo e Assistente)

VIEIRA REZENDE E GUERREIRO ADVOGADOS

Coordenação de Estruturação de Projetos Imobiliários nas Áreas de Direito Urbanístico, Imobiliário e Público

Coordenadores
Cláudio Guerreiro
Lúcia Veloso Aragão
Helena Domingues Guimarães

Equipe Imobiliária e Estruturação
Ewerton Marcus Nogueira
Alberto Felipe Coimbra
Maria Eduarda Fernandes
Caio Brandão Teixeira Leite
Érica Antunes Fabiano Alves
Thomaz Fernandes Veiga

PORTO MARINHO

Diretor
Eng. Urb. Cláudio Marinho (Sócio-Diretor)

RAMBOLL

Coordenação do Projeto Urbano
Alejandra Maria Devecchi (Arquiteta e Urbanista)

Equipe de Projeto Urbano
Maurício Duarte Pereira (Líder do Desenho Urbano)
Paloma Mazaia Amaro (Arquiteta e Urbanista)
Amanda de Cássia Thomaz (Arquiteta e Urbanista)

FINARQ CONSULTORIA
LÍDER DO PROJETO

Coordenação de Elaboração do Masterplan
Arq. Urb. Álvaro Germano Albernaz (Sócio-Diretor)

Coordenação
Carlos Fernando Andrade (Arquiteto e Urbanista)
Marina Mayo Albernaz (Arquiteta e Urbanista)
Luiz Carlos Lebeis Pires Filho (Administrador)

Análise Financeira
Adelaide Brasil (Arquiteta e Urbanista)
Sérgio Antão (Engenheiro Civil)

Comunicação
Ligia Viegas Ramos / W3 (Comunicação)
Marcos Pinheiro Costa / W3 (Comunicação)

Vistoria
Rogério Albuquerque (Arquiteto e Urbanista)
Vladimir Mello (Arquiteto e Urbanista)

Legislação
Carlos Abreu (Arquiteto e Urbanista)
Érika Campagnolli (Arquiteta e Urbanista)
Juliana Gonçalves Pereira (Arquiteta e Urbanista)
Verônica Carvalho (Engenheira Ambiental)
Lucas Carvalho (Engenheiro Ambiental)
Isabella Ramos Correa (Estagiária)

Pesquisa de Benchmarking
Alberto Silva (Sociólogo)
Roberto Alvarez (Geógrafo)

Ilustrações
Gilson Domingues (Arquiteto e Urbanista)
Marcos de Oliveira Martins (Arquiteto e Urbanista)

Produção de Vídeo
Bernardo Góis (Ângulo Áudio Visual Ltda)

"In Memoriam"
(*) Mauro de Souza Gomes (Arquiteto e Urbanista)

Relatório Masterplan
Dezembro 2023