



Projeto Porto Maravilha



Image © 2009 DigitalGlobe

Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

- ✓ Fase 1
- ✓ Fase 2

Cronograma



AMPLA ÁREA COM APROX. 5 MILHÕES DE M²...



Características da região:

Delimitação: 3 bairros completos (Santo Cristo, Gamboa e Saúde) e 3 setores de bairros (São Cristóvão, Centro e Cidade Nova)

Área total: ~5 Milhões de m²

População: ~22 mil habitantes

IDH: 0,775 - Um dos menores do Rio, 24º lugar no ranking das 32 regiões administrativas

... COM LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA



... PRÓXIMA DOS PRINCIPAIS MODAIS DE TRANSPORTE DO RIO



... COM DIVERSAS EMPRESAS INSTALADAS



... CONTANDO COM SÍTIOS E PATRIMÔNIOS HISTÓRICOS

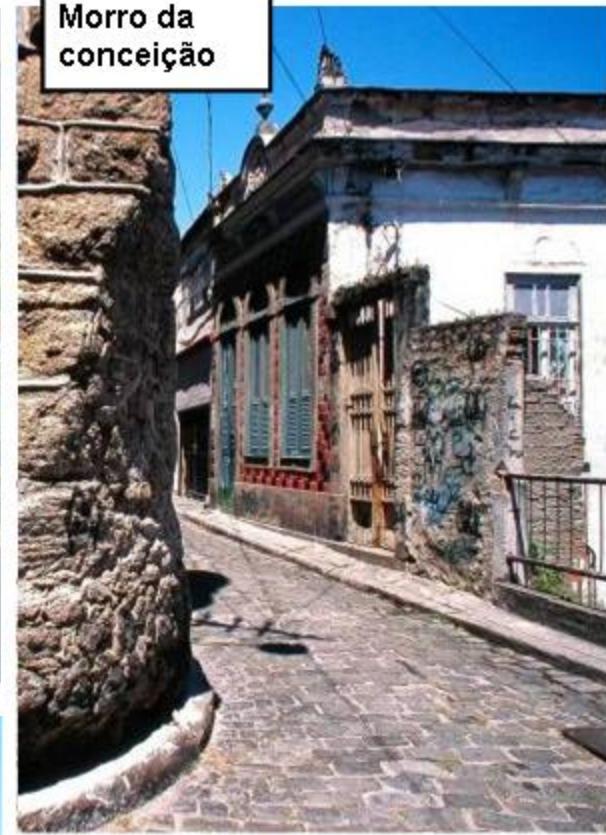
Edifício “A Noite”



Mosteiro de São Bento



Morro da Conceição



Igreja de São Francisco da Prainha



Galpões ferroviários da Gamboa



Dom João VI



Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

- ✓ Fase 1
- ✓ Fase 2

Cronograma



DIVERSAS CIDADES REVITALIZARAM SUAS ÁREAS PORTUÁRIAS, CRIANDO NOVAS ALTERNATIVAS DE ECONÔMICAS E SOCIAIS (1/2)

São
Francisco



Buenos
Aires



DIVERSAS CIDADES REVITALIZARAM SUAS ÁREAS PORTUÁRIAS, CRIANDO NOVAS ALTERNATIVAS DE ECONÔMICAS E SOCIAIS (2/2)

1986



1992



Barcelona



OBJETIVOS DO PROJETO PORTO MARAVILHA

Revitalização completa da região, a ser financiada na fase 1 com recursos públicos e, na fase 2, com recursos privados oriundos de uma Operação Urbana Consorciada.

Infraestrutura

Recuperação completa da infraestrutura urbana, de transportes e do meio ambiente da região, de acordo com os novos usos do solo previstos

- Requalificação de 1M de m² de infraestrutura urbana
- Desenvolvimento de potencial construtivo de até 5 M de m²
- Preservação e melhoria do meio ambiente, com arborização de calçadas (aprox. 40km), novas praças e parques, e limpeza do canal do mangue
- Criação de 20 mil empregos diretos durante as fases 1 e 2
- Investimentos de R\$ 3 bilhões

Habitação

Melhoria das condições habitacionais da população existente e atração de novos moradores para a região

- Crescimento de moradores na região de 20 mil para 100 mil (~30 mil casas)
- Recuperação do casario através do programa novas alternativas
- Instalação de UPP no Morro da Providência

Cultura e Entretenimento

Criação de um novo Pólo Turístico para o Rio de Janeiro, com a recuperação do patrimônio histórico e cultural já existente e a implantação de novos equipamentos culturais e de entretenimento

Comércio e Indústria

Atração de sedes de grandes empresas, empresas de tecnologia e inovação, modernização e incremento da atividade portuária de carga e do turismo marítimo

- Geração de impostos na ordem de R\$ 200 milhões (referência 2014)

A OCUPAÇÃO DO PORTO SERÁ PRIORIZADA ATRAVÉS DO REFORÇO DAS VOCAÇÕES JÁ EXISTENTES EM CADA REGIÃO



PROJETOS EM ANDAMENTO



ESCOLAS TÉCNICAS DE AUDIOVISUAL E RESTAURO





NOVA SEDE DO BANCO CENTRAL



PINACOTECA DO RIO

Características da Pinacoteca do Rio:

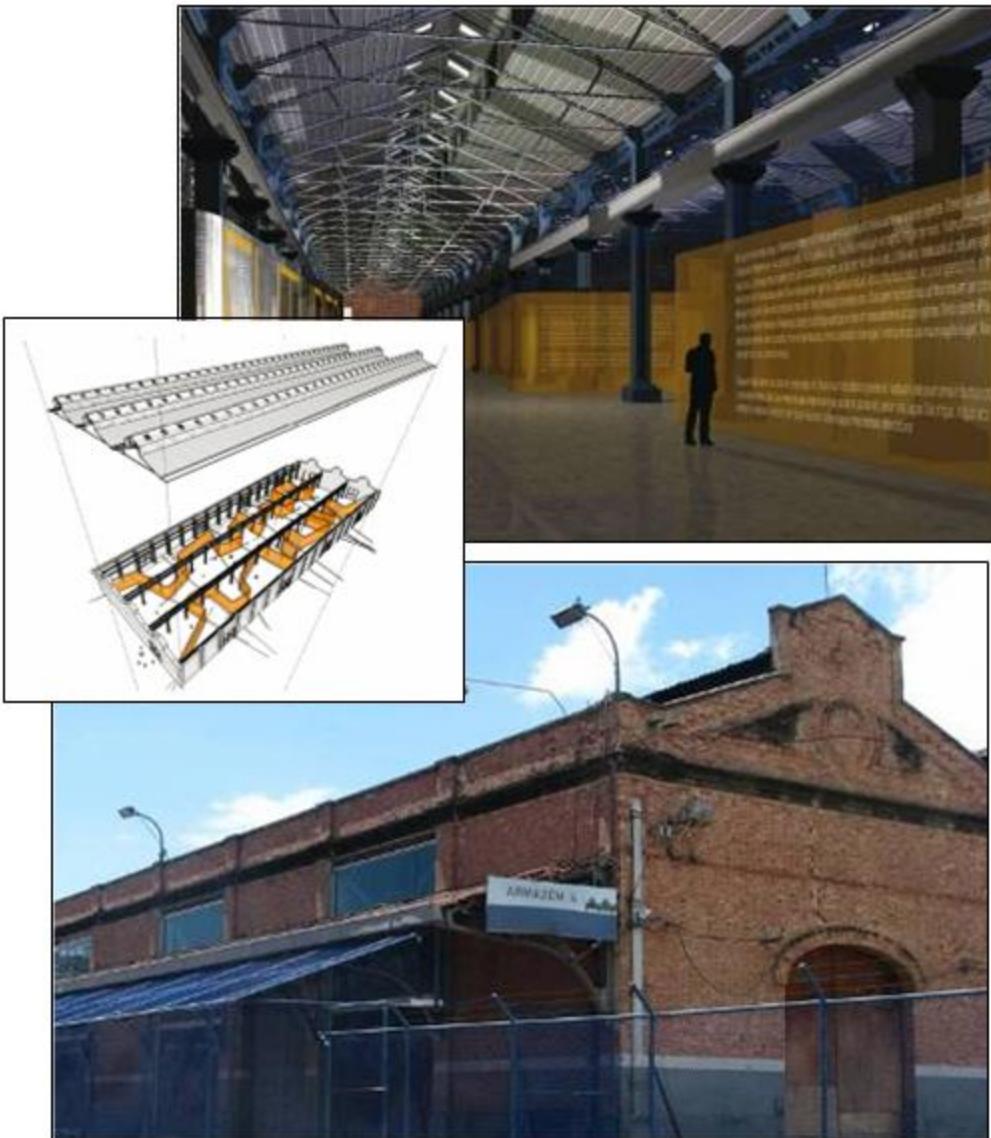
- Implantação por meio de um convênio com a Fundação Roberto Marinho (estudo preliminar no valor de R\$ 500 mil)
- Exposição permanente sobre o Rio, voltada para escolas e turistas
- Exposição-diálogo da arte brasileira com o exterior, contendo as principais coleções particulares do Rio de Janeiro
- Exposições de interação com o espaço urbano, inclusive a céu aberto, integrada a comunidade do Morro da Conceição
- Localizada na Praça Mauá no 10, no edifício D. João VI, constituirá uma nova opção para exposição da arte brasileira, juntamente com o Museu de Belas Artes e o Museu de Arte Moderna
- Investimento total de R\$ 25 Milhões



MUSEU DO AMANHÃ

O Museu do Amanhã será construído em parceria com a Fundação Roberto Marinho, nos galpões 5 e 6:

- Temática relacionada ao Rio de Janeiro, ligando sustentabilidade e desenvolvimento
- Exposições interativas (mesmo modelo dos museus da Língua Portuguesa e do Futebol, em São Paulo)
- Construção de um observatório do Amanhã, que cataliza projeções científicas, cenários e diagnósticos sobre o planeta
- Investimento total de aproximadamente R\$ 125 Milhões



Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

✓ Fase 1

Investimentos Diretos da PCRJ

✓ Fase 2

Cronograma



ÁREA DE INTERVENÇÃO DA FASE 1



Image © 2009 DigitalGlobe

ÁREA DE INTERVENÇÃO DA FASE 1 - DETALHAMENTO



Image ©2009 DigitalGlobe

G

PERSPECTIVAS FUTURAS – BARÃO DE TEFÉ E PRAÇA MAUÁ

Av. Barão de Tefé



Antes



Depois

Praça Mauá



Antes

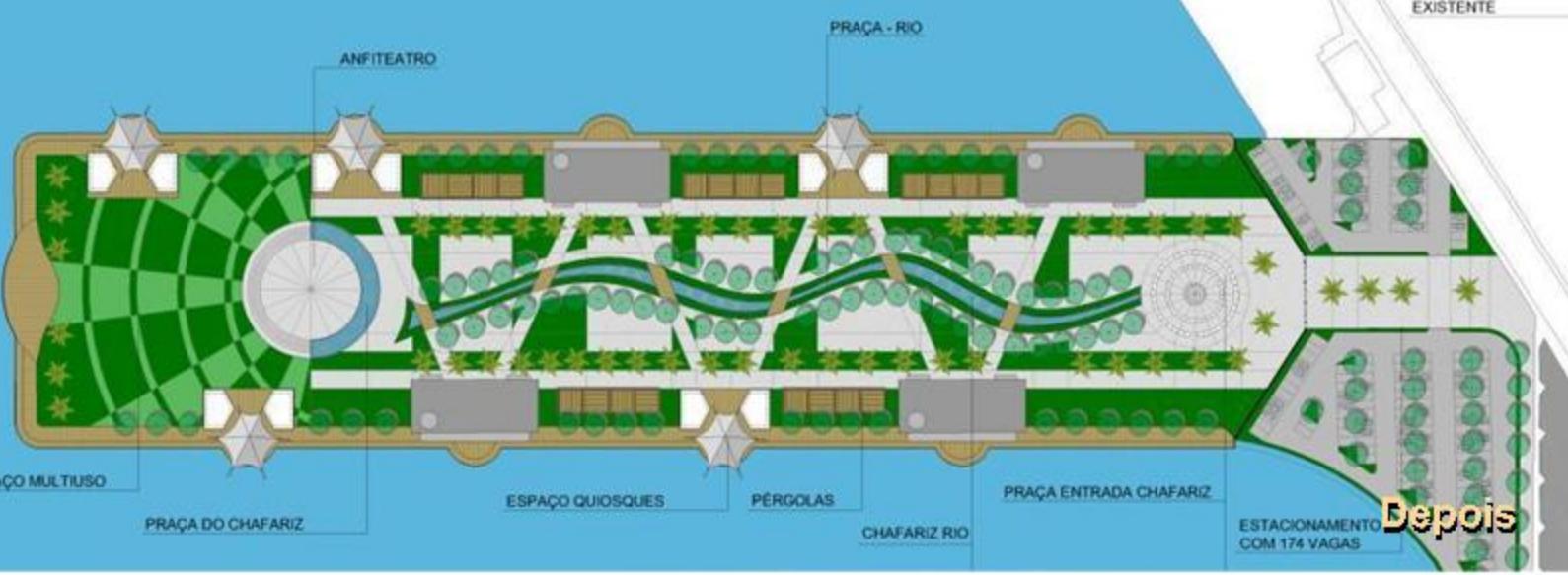


Depois

PERSPECTIVAS FUTURAS – PÍER MAUÁ



Antes



Depois

INTERVENÇÕES DA FASE 1

- Urbanização do Píer Mauá
- Revitalização da Praça Mauá
- Calçamento, iluminação pública, drenagem e arborização dos eixos Barão de Tefé, Camerino, Venezuela, Rodrigues Alves e Sacadura Cabral
- Implantação do trecho inicial do Binário do Porto
- Reurbanização do Morro da Conceição (vias locais, enterramento de rede elétrica, restauração de patrimônio histórico – Jardim do Valongo e Pedra do Sal)
- Demolição da alça de subida do viaduto da perimetral
- Construção de garagem subterrânea na Praça Mauá para 900 veículos
- Investimento total da Prefeitura de aproximadamente **R\$ 200 milhões**

NOVO ACESSO VIÁRIO AO PORTO NO CAJU



LANÇAMENTO DO PROJETO HABITACIONAL “NOVAS ALTERNATIVAS”



- Potencial de construção imediata de 499 unidades (tipo PAR) na região prioritária a partir da utilização de 24 imóveis degradados na região, que já possuem licença de obras
- Custo estimado:
 - Prefeitura: R\$ 10 MM (aprox. R\$ 20 mil / unidade)
 - CEF: R\$ 24 MM (financiamento aos moradores)

Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

- ✓ Fase 1
- ✓ Fase 2

Operação Urbana Consorciada

Cronograma



Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

✓ Fase 1

✓ Fase 2

Operação Urbana Consorciada

- ***Intervenções planejadas***
- Conceito de Operação Urbana Consorciada
- Parâmetros e estrutura do Projeto de Lei

Cronograma



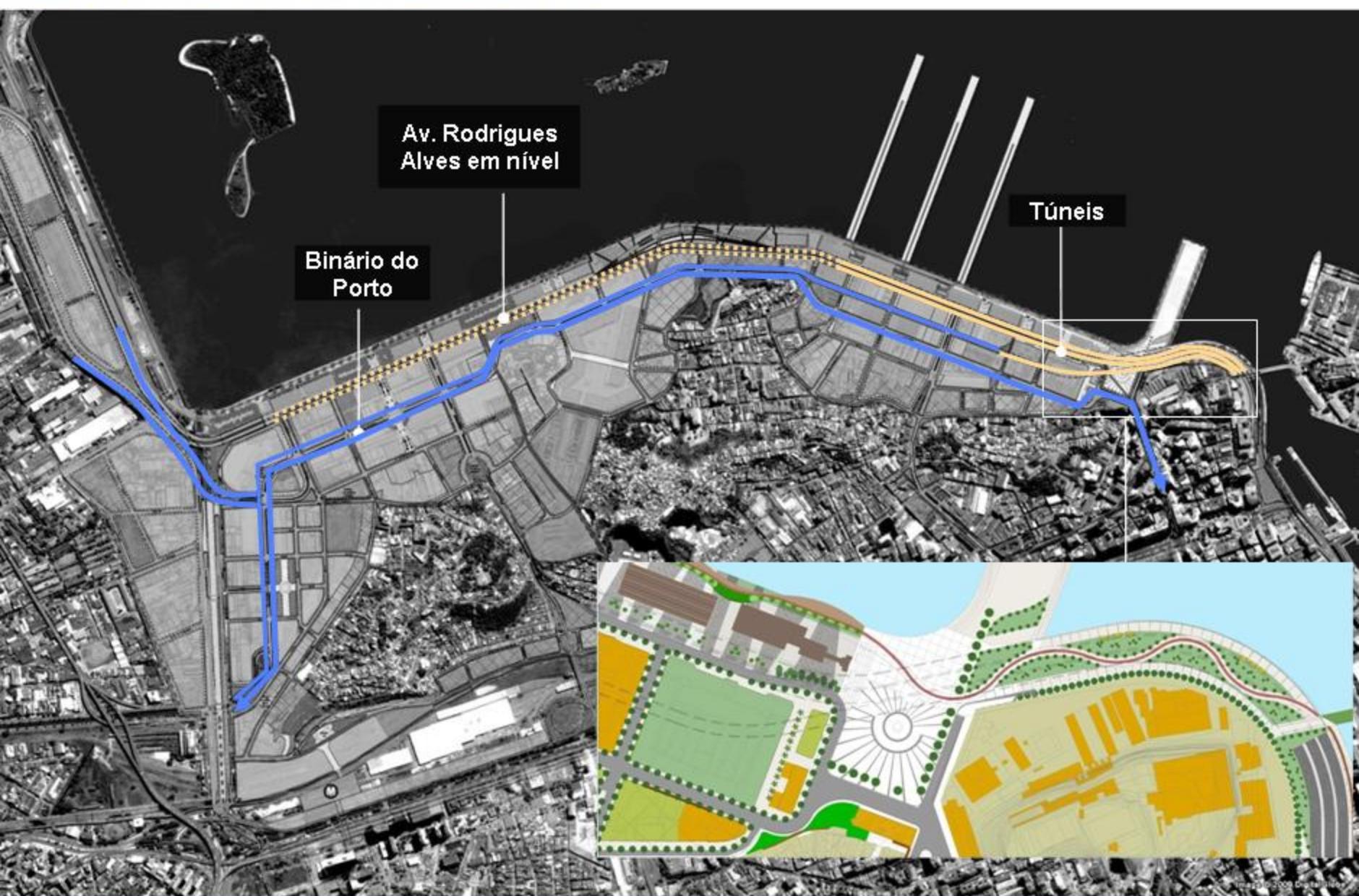
ÁREA DE INTERVENÇÃO DA FASE 2



NOVA ESTRUTURA URBANA



SOLUÇÃO PARA A PERIMETRAL



OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

Rede de água potável



**79 mil metros
de rede**

Rede de drenagem de águas pluviais



**28 km de rede
e galerias**

Rede de esgoto sanitário



**76 km de rede e
galerias**

Iluminação pública e energia elétrica



**60 km de dutos
3.600 postes**

MEIO AMBIENTE (UNIDADES DE TRATAMENTO DE RESÍDUOS)



PERSPECTIVAS FUTURAS: NOVA PRAÇA MAUÁ



PERSPECTIVAS FUTURAS: NOVA AV. RODRIGUES ALVES



INTERVENÇÕES DA FASE 2 - DETALHAMENTO

- Reurbanização de aprox. 40km de vias (pavimentação, drenagem, sinalização, iluminação, arborização de calçadas e canteiros), implantação de novas vias e trechos de ciclovias
- Implantação de novas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e gás encanado
- Implantação de sistema de melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue
- Implantação de via de mão dupla interna, paralela à Rodrigues Alves (Binário do Porto)
- Demolição do Elevado da Perimetral no trecho entre a Pça Mauá e a Av. Francisco Bicalho
- Construção de túnel entre a Pça. Mauá e a Av. Rodrigues Alves (na altura do Armazém 5) com aproximadamente 2,0 km de comprimento (dois sentidos)
- Construção de duas rampas ligando o viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo
- Ampliação do atual túnel ferroviário sob o Morro da Providência para receber tráfego de automóveis
- Implantação de mobiliário urbano, tais como abrigos para automóveis, pontos de ônibus, lixeiras, totens, painéis informativos, bicicletários, etc.
- Investimento total estimado em aproximadamente R\$ 3 bilhões

Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

✓ Fase 1

✓ Fase 2

Operação Urbana Consorciada

- Intervenções planejadas
- **Conceito de Operação Urbana Consorciada**
- Parâmetros e estrutura do Projeto de Lei

Cronograma



Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001):

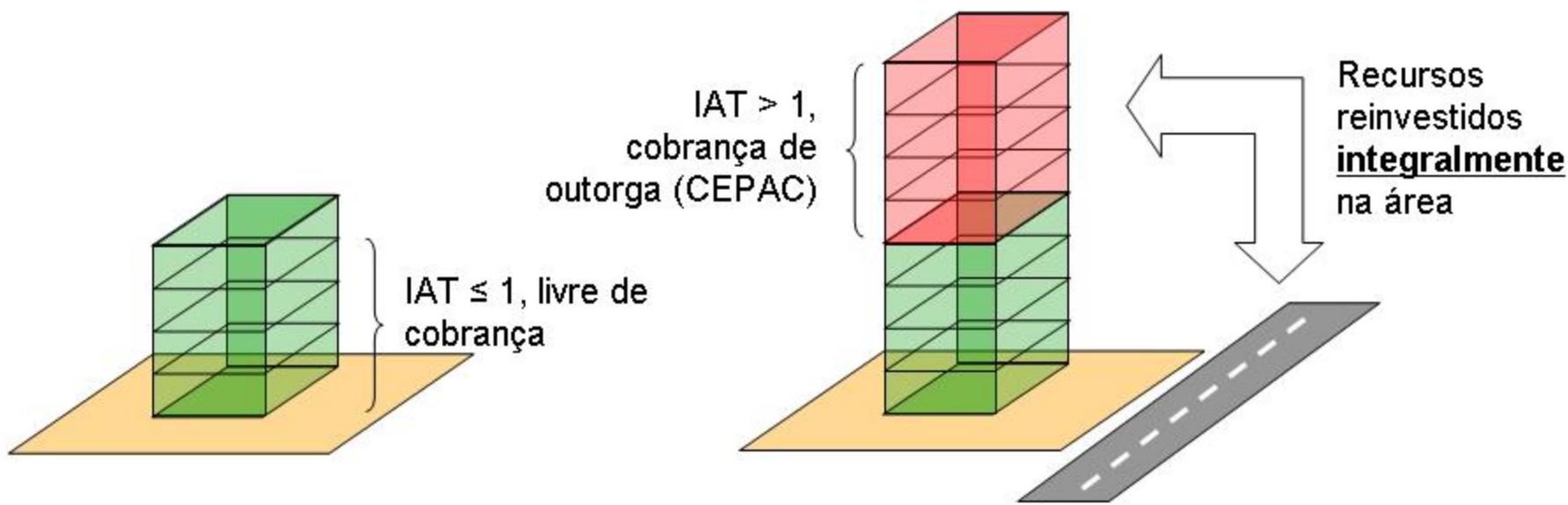
Art. 32, § 1º: “*Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental*”

Ainda de acordo com o Estatuto da Cidade, uma Operação Urbana Consorciada deverá:

- Delimitar um perímetro de abrangência
- Ser objeto de leis específicas
- Estipular um estoque de área adicional a ser comercializada
- Estabelecer programa de investimentos
- Utilizar todos os recursos arrecadados na realização do programa estabelecido na lei.

CONCEITO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

- Cobrança de outorga para a construção acima do índice de aproveitamento básico (via emissão de Certificados de Potencial Adicional Construtivo - CEPACs);
- CEPACs são títulos mobiliários, regulados pela CVM, e que podem ser negociados no mercado até a sua vinculação a um determinado lote;
- Os recursos captados deverão ser integralmente investidos na própria área.



EXEMPLOS DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA EM SÃO PAULO

Água Espraiada



- **Exemplos de intervenções:** Ponte estaiada sobre o rio Pinheiros (concluída), prolongamento da Av. Roberto Marinho, construção de habitação social, transporte público (metrô e corredor de ônibus)
- **Potencial construtivo adicional (estoque):** 3,75 Milhões de m²
- **Valor já arrecadado:** R\$ 740 milhões

Faria Lima



- **Exemplos de intervenções:** Reurbanização do largo do Batata, urbanização do boulevard Av. Juscelino, Alargamento Rua Gomes de Carvalho, Passagem em desnível na Av. Rebouças (concluído), Alargamento da Via Funchal (concluído)
- **Potencial construtivo adicional (estoque):** 1,3 Milhões de m²
- **Valor já arrecadado:** R\$ 1,02 bilhão

Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

✓ Fase 1

✓ Fase 2

Operação Urbana Consorciada

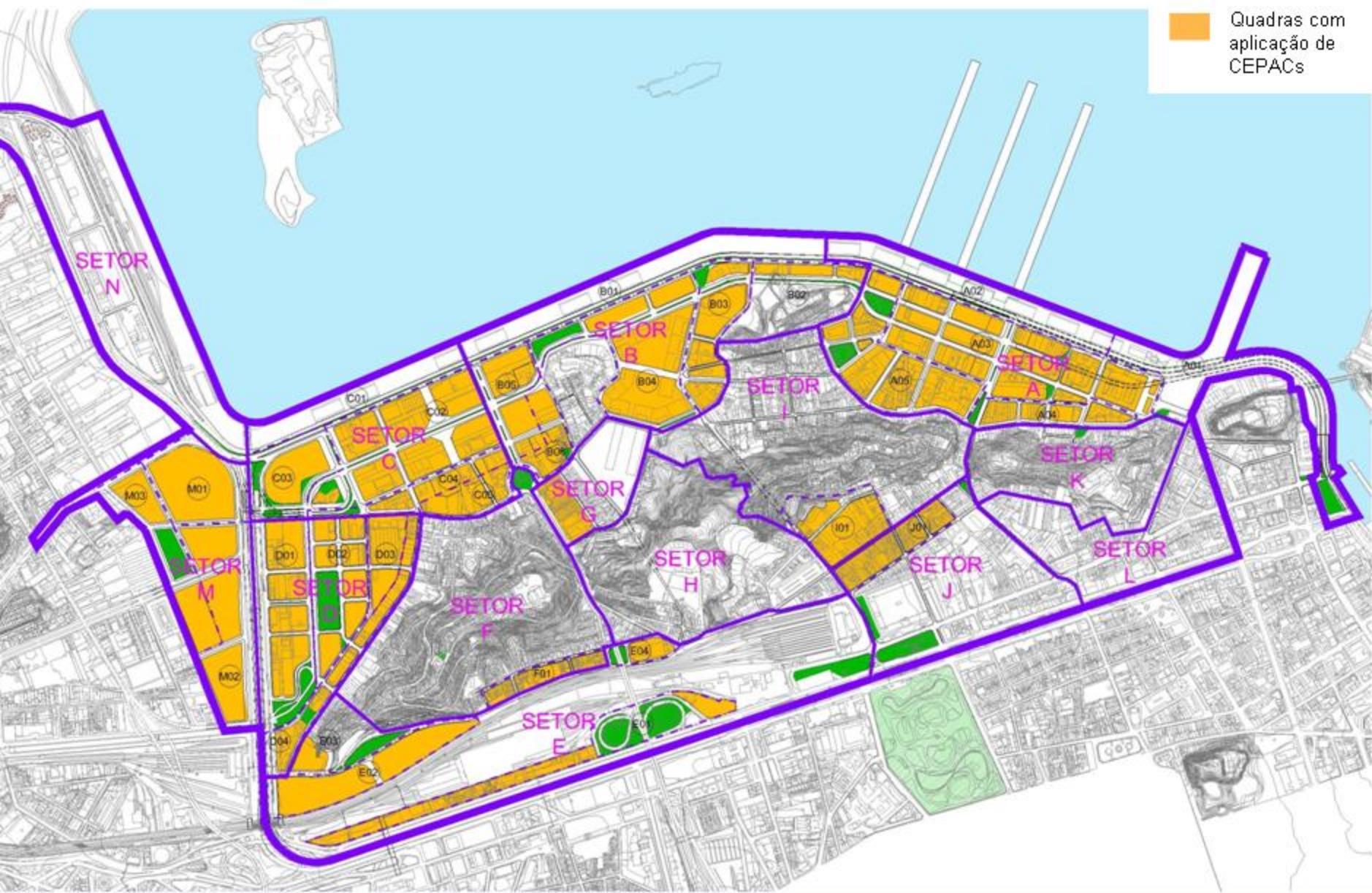
- Intervenções planejadas
- Conceito de Operação Urbana Consorciada
- ***Parâmetros e estrutura do Projeto de Lei***

Cronograma

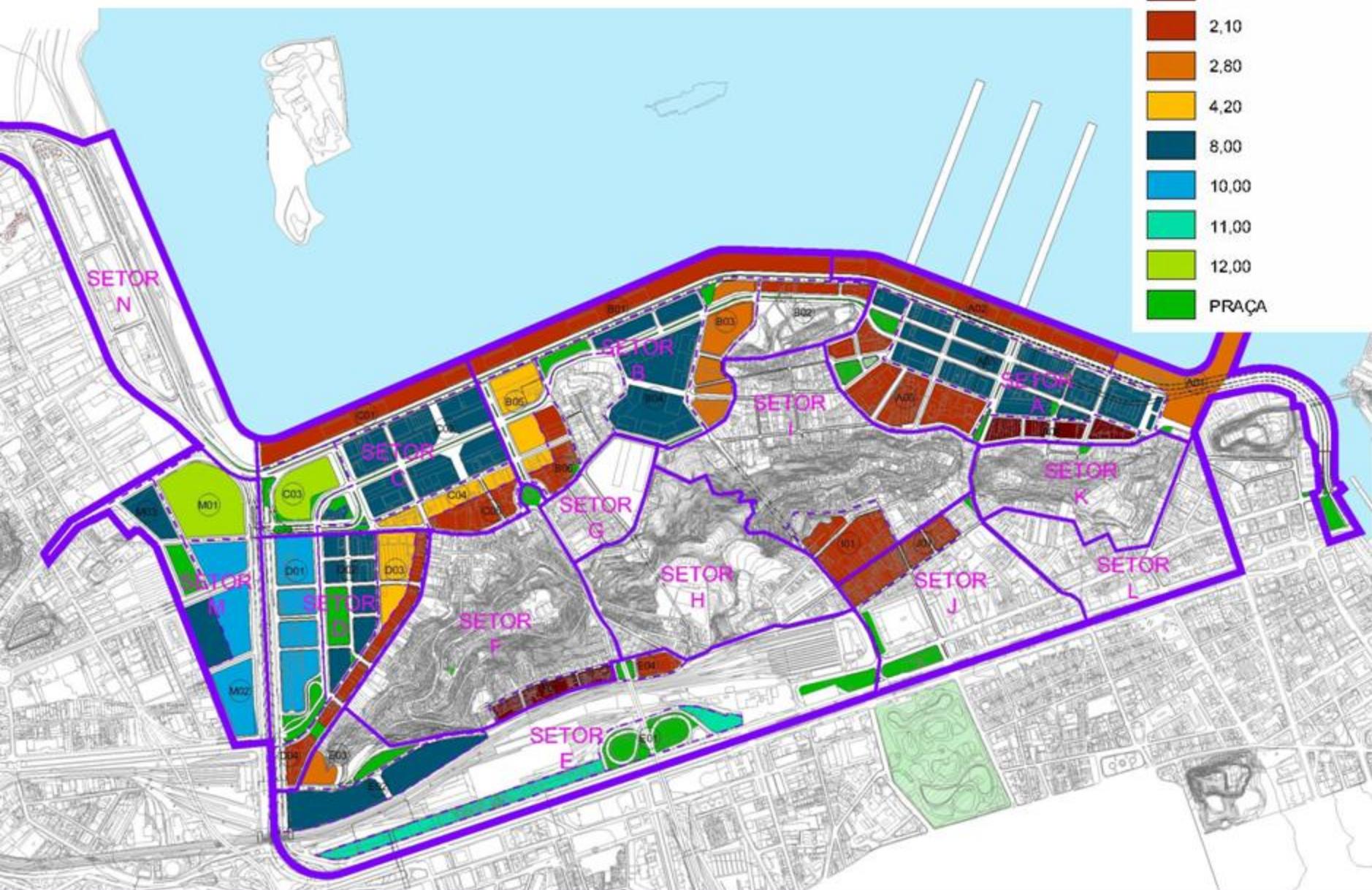
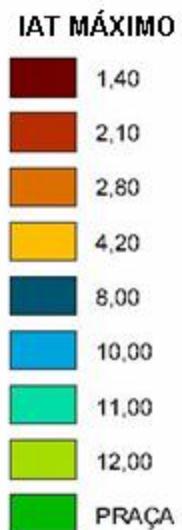


QUADRAS COM APLICAÇÃO DE CEPACs

Quadradas com
aplicação de
CEPACs



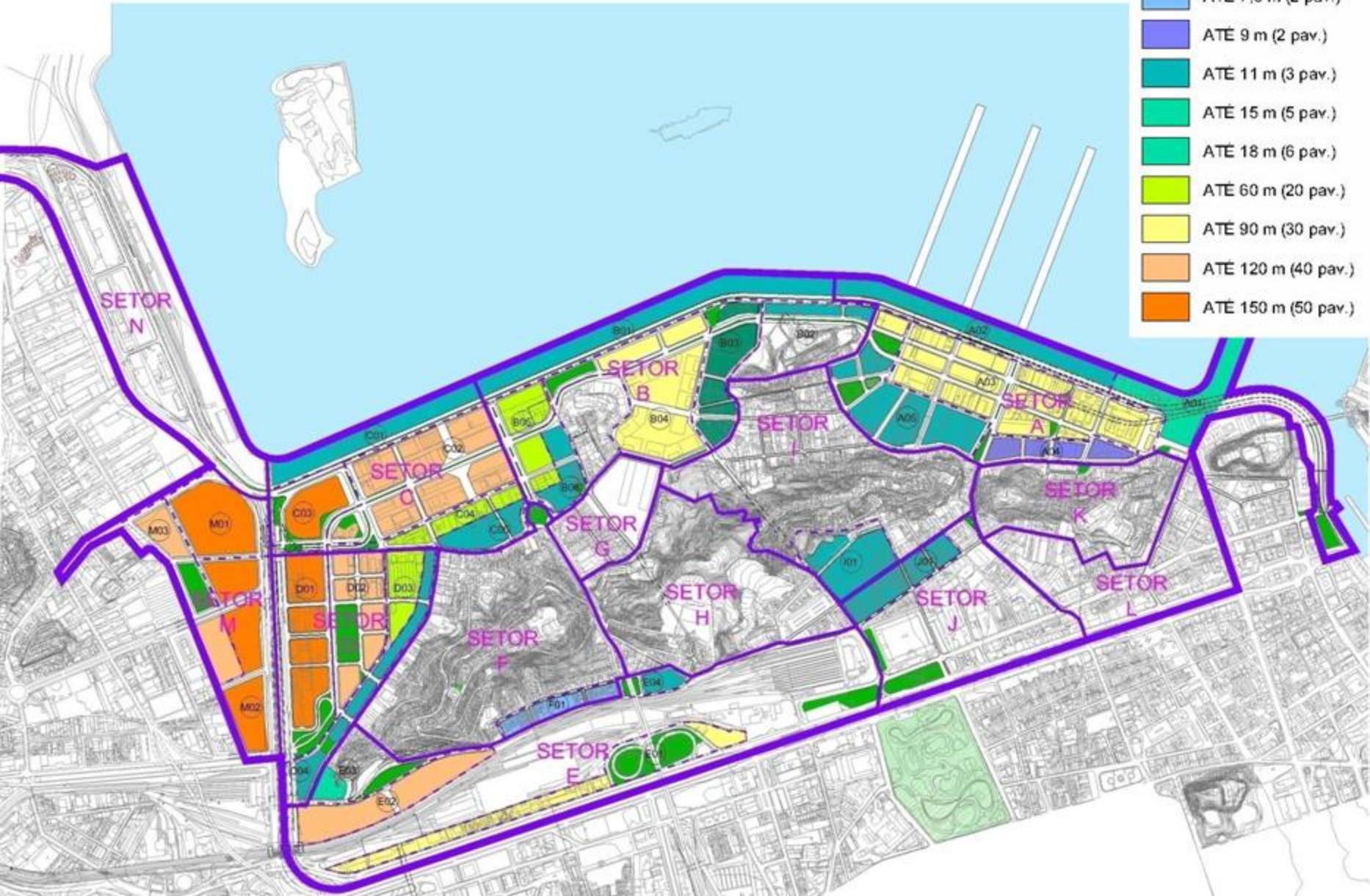
ÍNDICES DE APROVEITAMENTO MÁXIMOS POR QUADRA



GABARITOS MÁXIMOS POR QUADRA

LEGENDA GABARITO:

ATÉ 7,5 m (2 pav.)
ATÉ 9 m (2 pav.)
ATÉ 11 m (3 pav.)
ATÉ 15 m (5 pav.)
ATÉ 18 m (6 pav.)
ATÉ 60 m (20 pav.)
ATÉ 90 m (30 pav.)
ATÉ 120 m (40 pav.)
ATÉ 150 m (50 pav.)

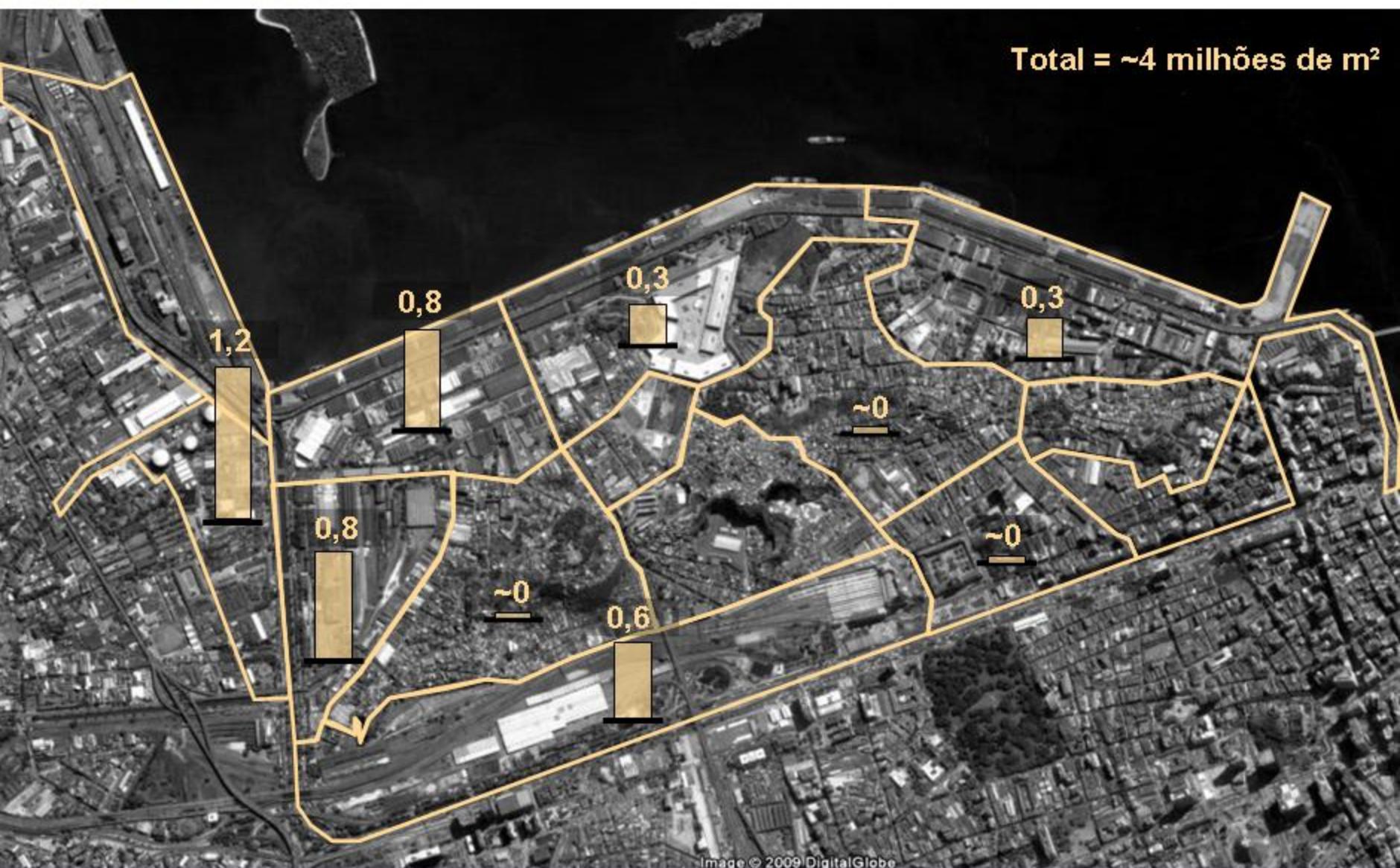


PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR SUBSETOR

SUB SETOR	GABARITO metros-pavimentos	TAXA DE OCUPAÇÃO	CAB	CAM
A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
B6	11 – 3	70%	1,00	2,10
C1	11 – 3	70%	2,10	2,10
C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
M3	120 – 40	50%	1,00	8,00

POTENCIAL CONSTRUTIVO A SER CONVERTIDO EM CEPACS

Millhões de m² por setor



Caracterização

Visão para o Porto do Rio

Obras

- ✓ Fase 1
- ✓ Fase 2

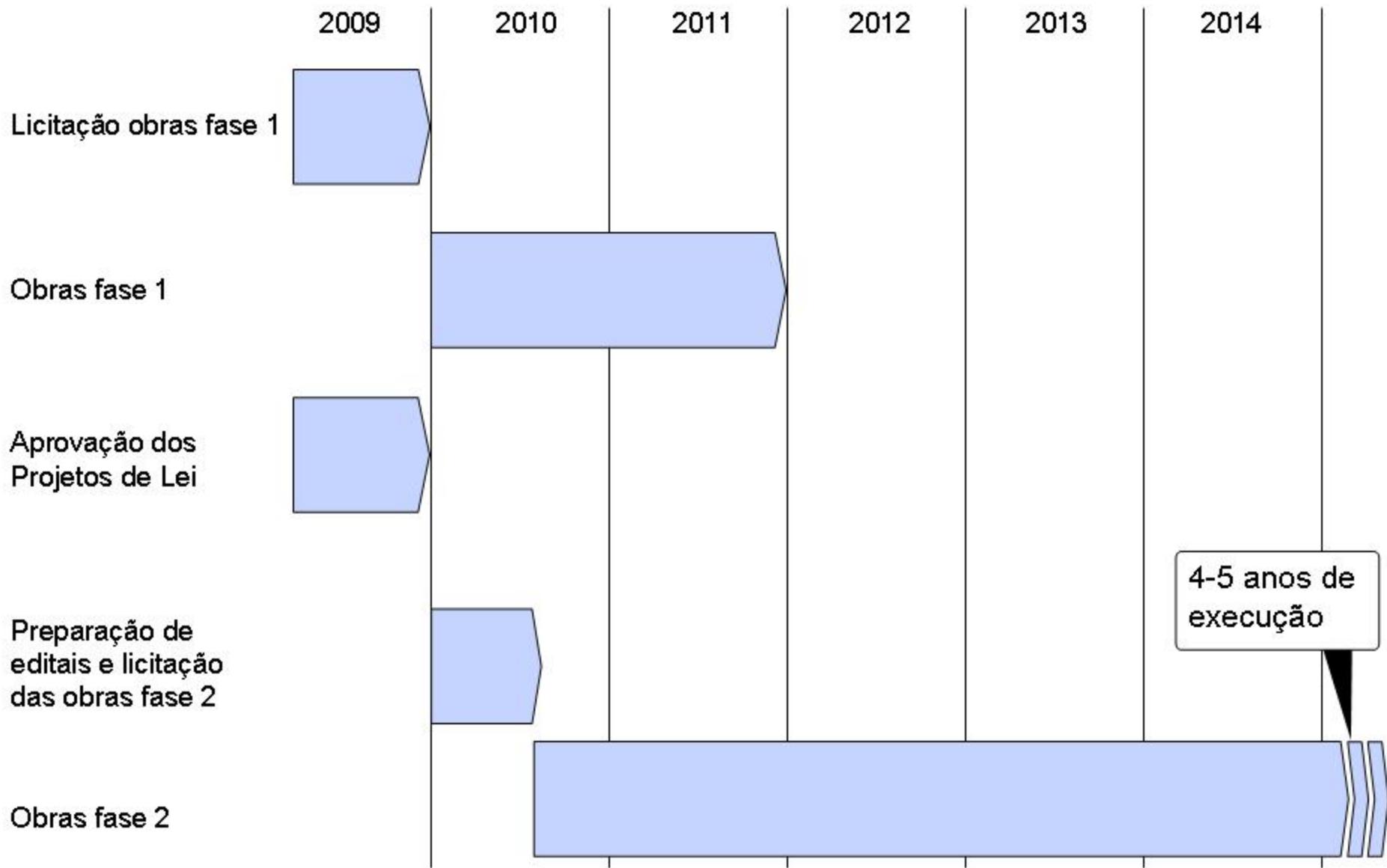
Operação Urbana Consorciada

- Intervenções planejadas
- Conceito de Operação Urbana Consorciada
- Parâmetros e estrutura do Projeto de Lei



Cronograma

CRONOGRAMA



An aerial photograph of the Rio-Niterói Bridge spanning the Guanabara Bay in Rio de Janeiro, Brazil. In the foreground, a large, partially developed land reclamation project is visible, featuring a mix of green vegetation and exposed earth. A multi-lane highway runs along the water's edge, with several cars in motion. The bridge itself is a long, straight structure with numerous support pillars extending from the shore into the bay. A small island with some trees is located in the middle ground.

portomaravilha@pcrj.rj.gov.br