

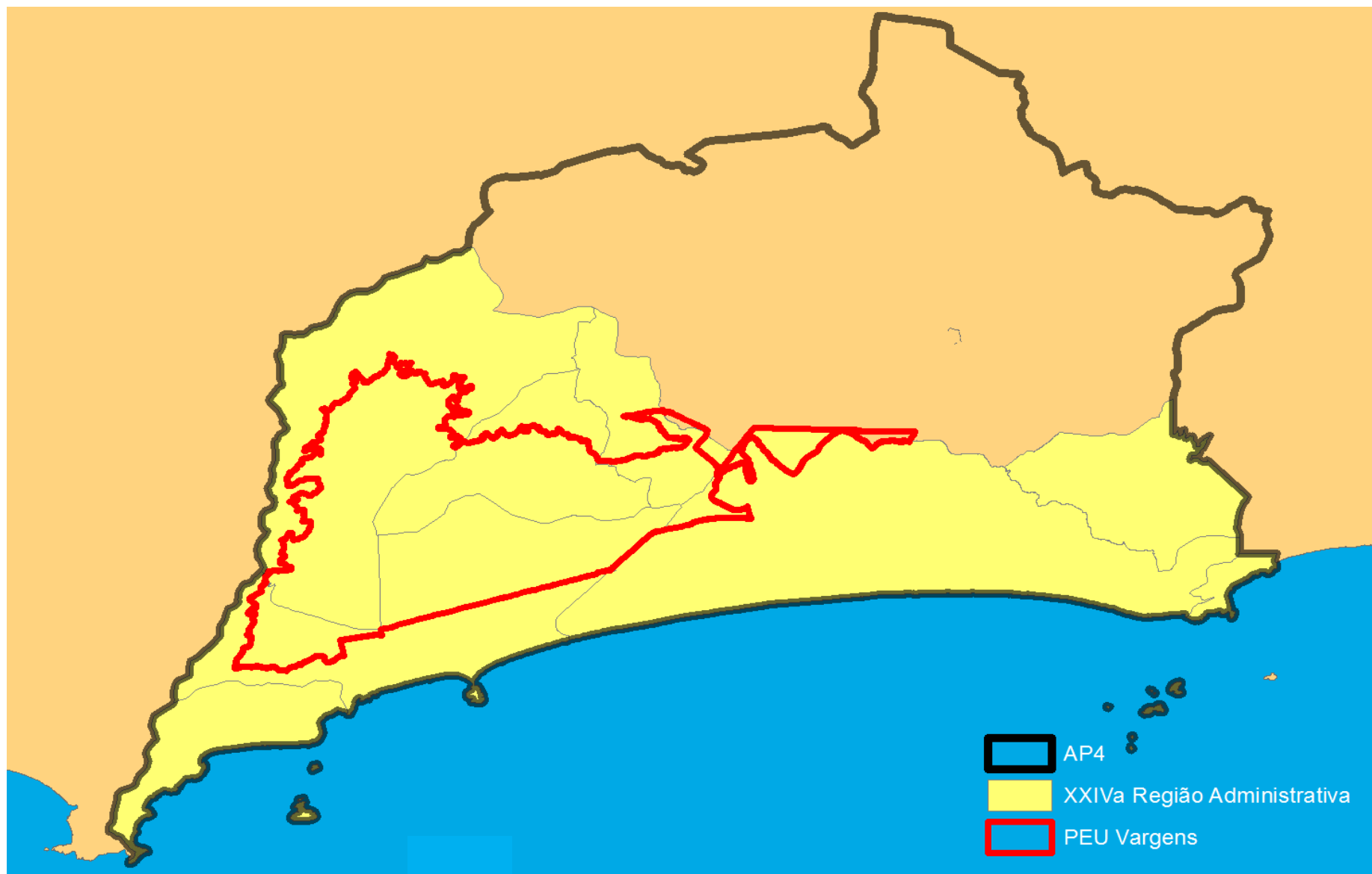


PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

LOCALIZAÇÃO

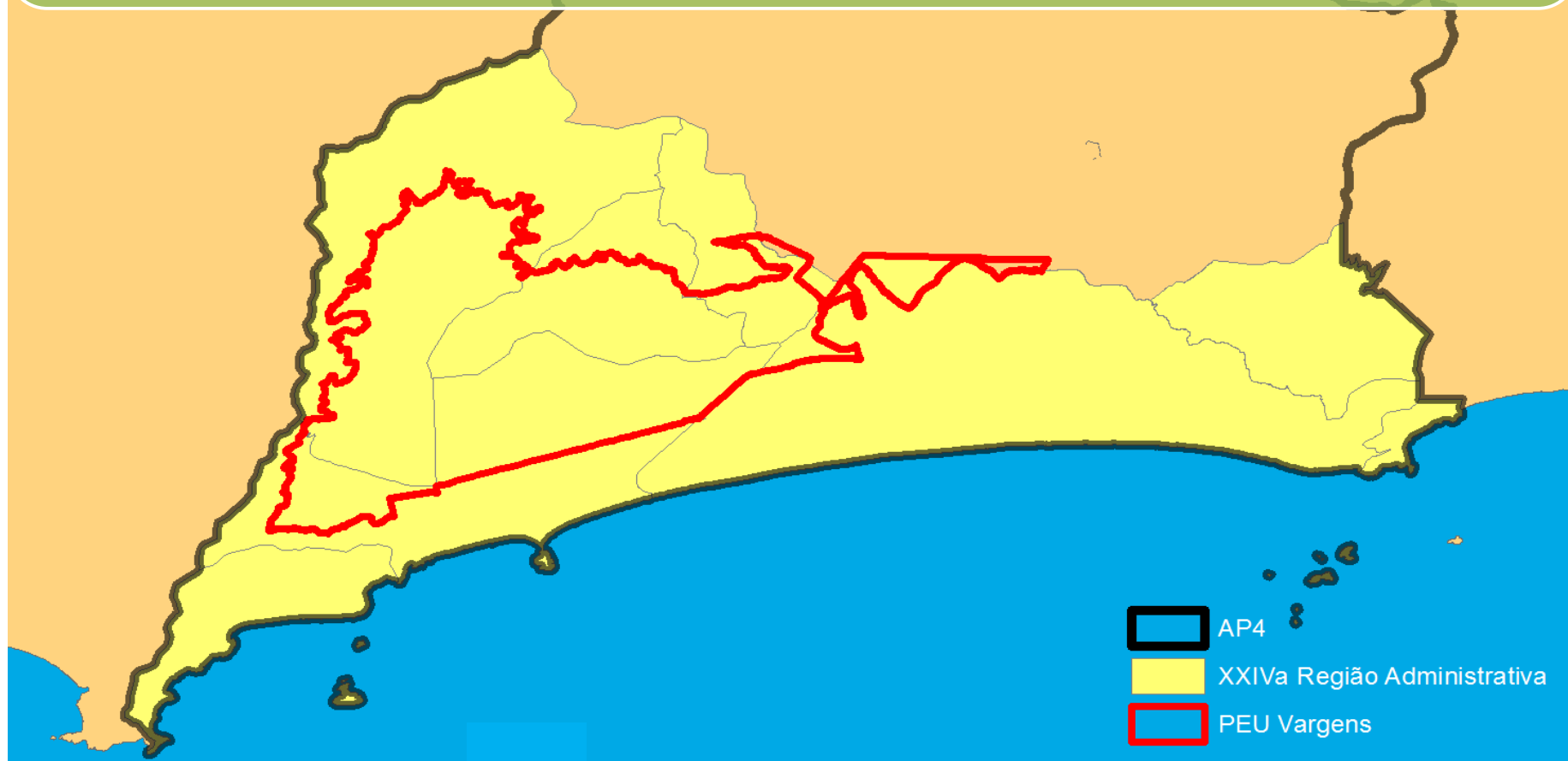


PEU VARGENS

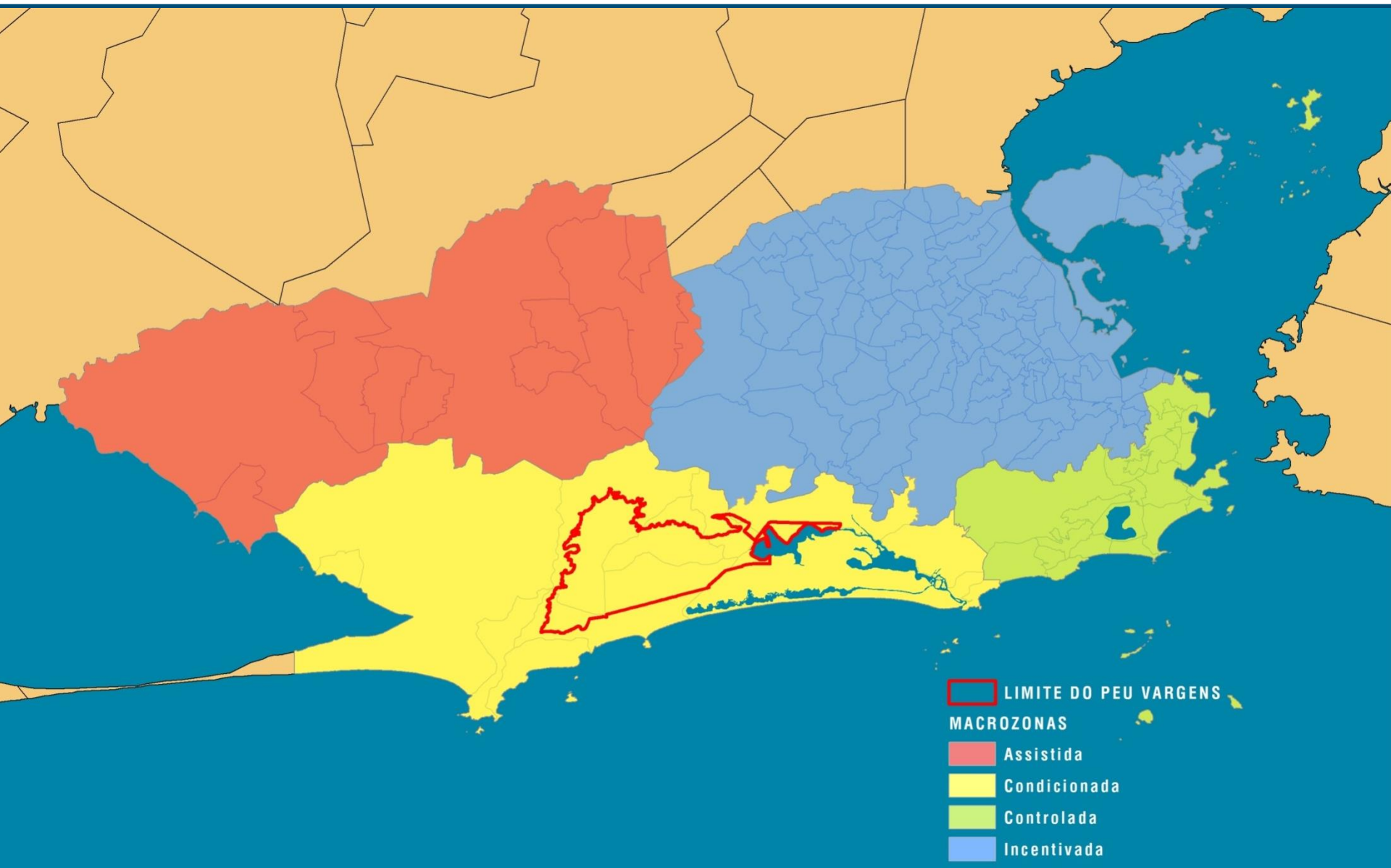


CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

A XXIV RA tem área de 16.559 ha, o que representa 23,99% da área do município.
O PEU Vargens com área de abrangência de 5.125 ha, representa 30,94% da XXIV RA.



MACROZONA



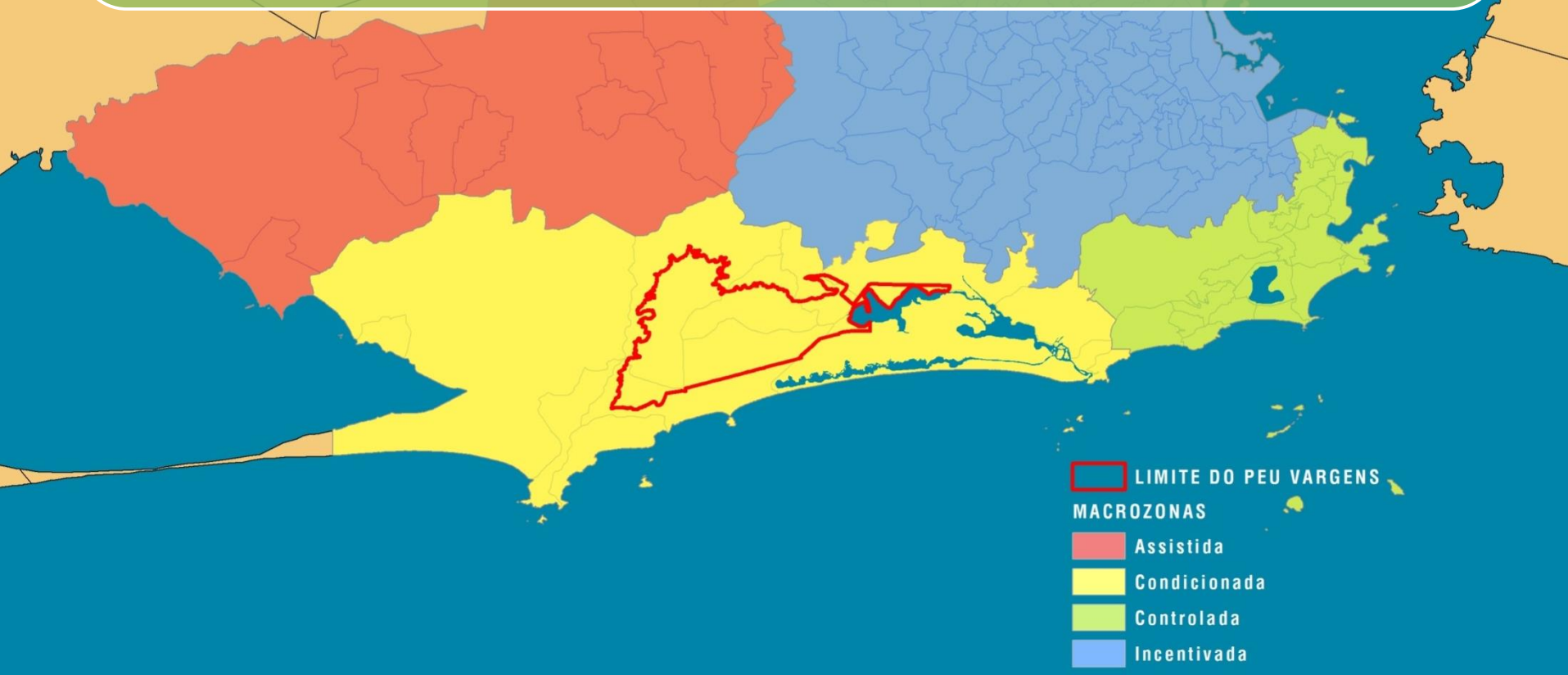
PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Macrozona de Ocupação Condicionada, onde o adensamento populacional, a intensidade construtiva e o incremento das atividades econômicas serão restringidos de acordo com a capacidade das redes de infraestrutura e subordinados à proteção ambiental e paisagística, podendo ser progressivamente ampliados com o aporte de recursos privados.

Lei Complementar nº 111/2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro



PEU VARGENS

ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO PEU



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Adensamento incompatível:

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

Ameaça aos ecossistemas naturais

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

Ameaça aos ecossistemas naturais

**AEIA
VARGENS**

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Decreto nº37.958 - 4 de novembro de 2013, cria Área de Especial Interesse Ambiental na área do PEU Vargens e congela a concessão de licenças.

Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

Ameaça aos ecossistemas naturais

**AEIA
VARGENS**

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



Grupo de Trabalho

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Grupo de
Trabalho

SMU

SMAC

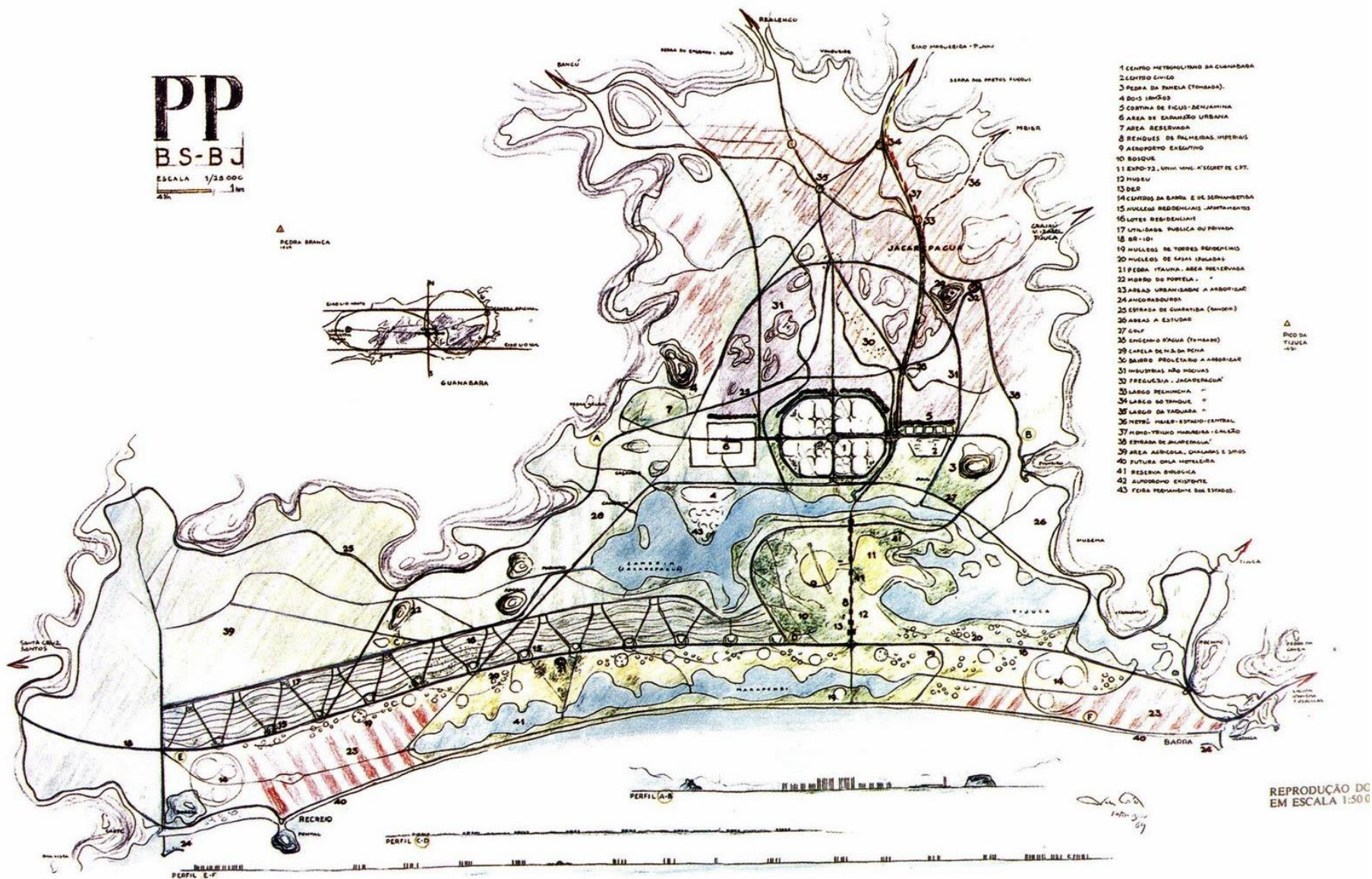
SMO - Rio Águas

SMO - GEO Rio

SMTR - CET Rio

IRPH

ÁREA INSERIDA NO PLANO PILOTO DA BAIXADA DE JACAREPAGUÁ – Lei 42 de 23/06/1969



PEU VARGENS

40
5
Rio
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

URBANISMO

Predominância do uso residencial

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



Grandes áreas comerciais e industriais

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Grandes áreas comerciais e industriais

Vazios urbanos

PEU VARGENS



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



Núcleos urbanos isolados

PEU VARGENS




CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEÚ VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



Ocupações irregulares, em especial nas
faixas marginais de proteção de rios e
faixas de logradouros



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

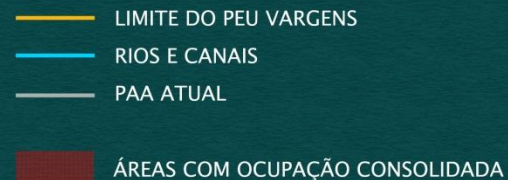
Malha viária não implantada

PEU VARGENS



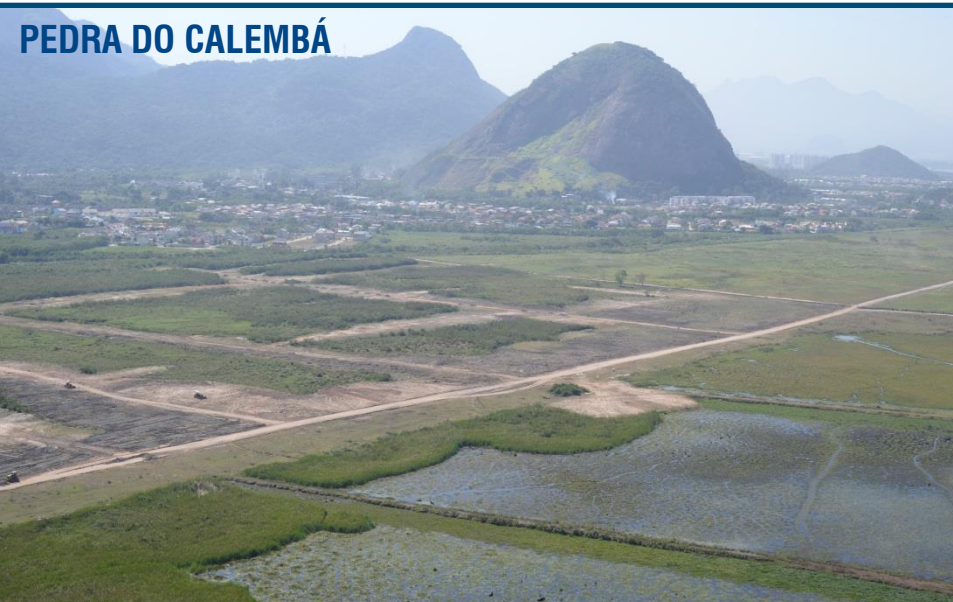
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

ÁREA COM OCUPAÇÃO DEFINIDA



CARACTERIZAÇÃO URBANA

PEDRA DO CALEMBÁ



MORROS TOMBADOS AMORIM E CANTAGALO



ENTORNO DA PEDREIRA IBRATA



CANAL DE SERNAMBETIBA

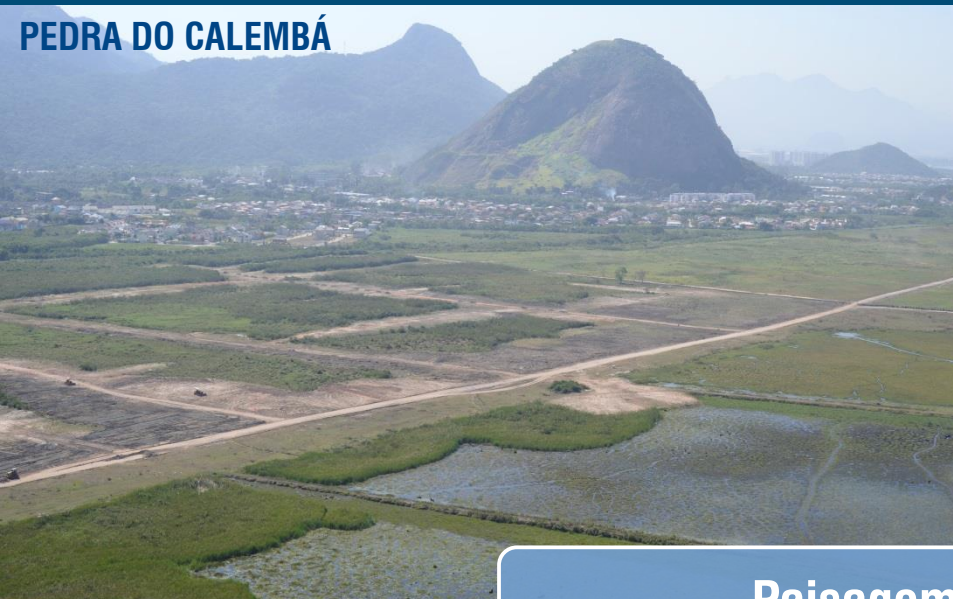
PEU VARGENS



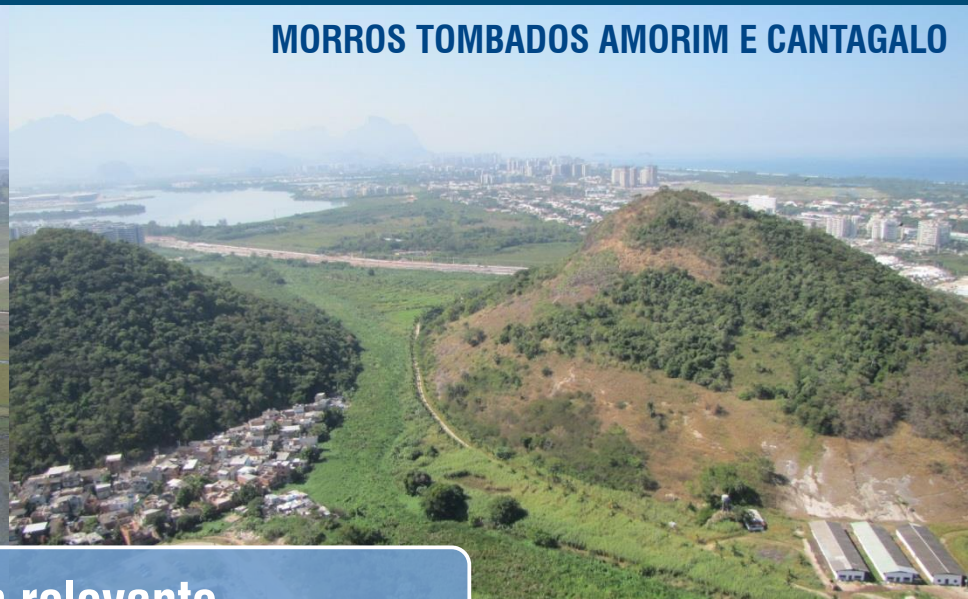
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO URBANA

PEDRA DO CALEMBÁ



MORROS TOMBADOS AMORIM E CANTAGALO



Paisagem relevante



ENTORNO DA PEDREIRA IBRATA



CANAL DE SERNAMBETIBA

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

MORROS TOMBADOS



Morro do Cantagalo – tombado pelo decreto estadual n. 5.808 de 1982

Morro do Portelo – tombado pelo decreto estadual n. 5.808 de 1982

Morro do Amorim – tombado pelo decreto estadual n. 5.808 de 1982

Morro do Urubu – tombado no governo de Chagas Feitas em 1975

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



Área cortada por rios e canais



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



Área cortada por rios e canais



Terrenos suscetíveis à inundação



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



Área cortada por rios e canais



Terrenos suscetíveis à inundação



Ecosystemas com características brejosas



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



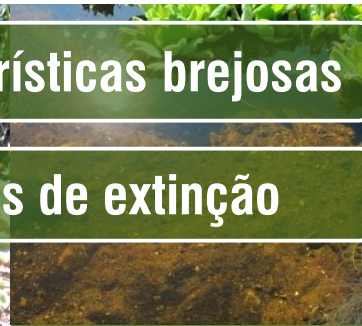
Área cortada por rios e canais

Terrenos suscetíveis à inundação



Ecosistemas com características brejosas

Fauna e flora ameaçadas de extinção



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Manutenção de **áreas naturais**;



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Manutenção de **áreas naturais**;
- Prever **parques urbanos**;

FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Manutenção de **áreas naturais**;
- Prever **parques urbanos**;
- Privilegiar **corredores verdes**;



FONTE: SMAC

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Manutenção de **áreas naturais**;
- Prever **parques urbanos**;
- Privilegiar **corredores verdes**;
- Evitar a ocupação indevida das **margens dos rios**.

FONTE: SMAC

PEU VARGENS



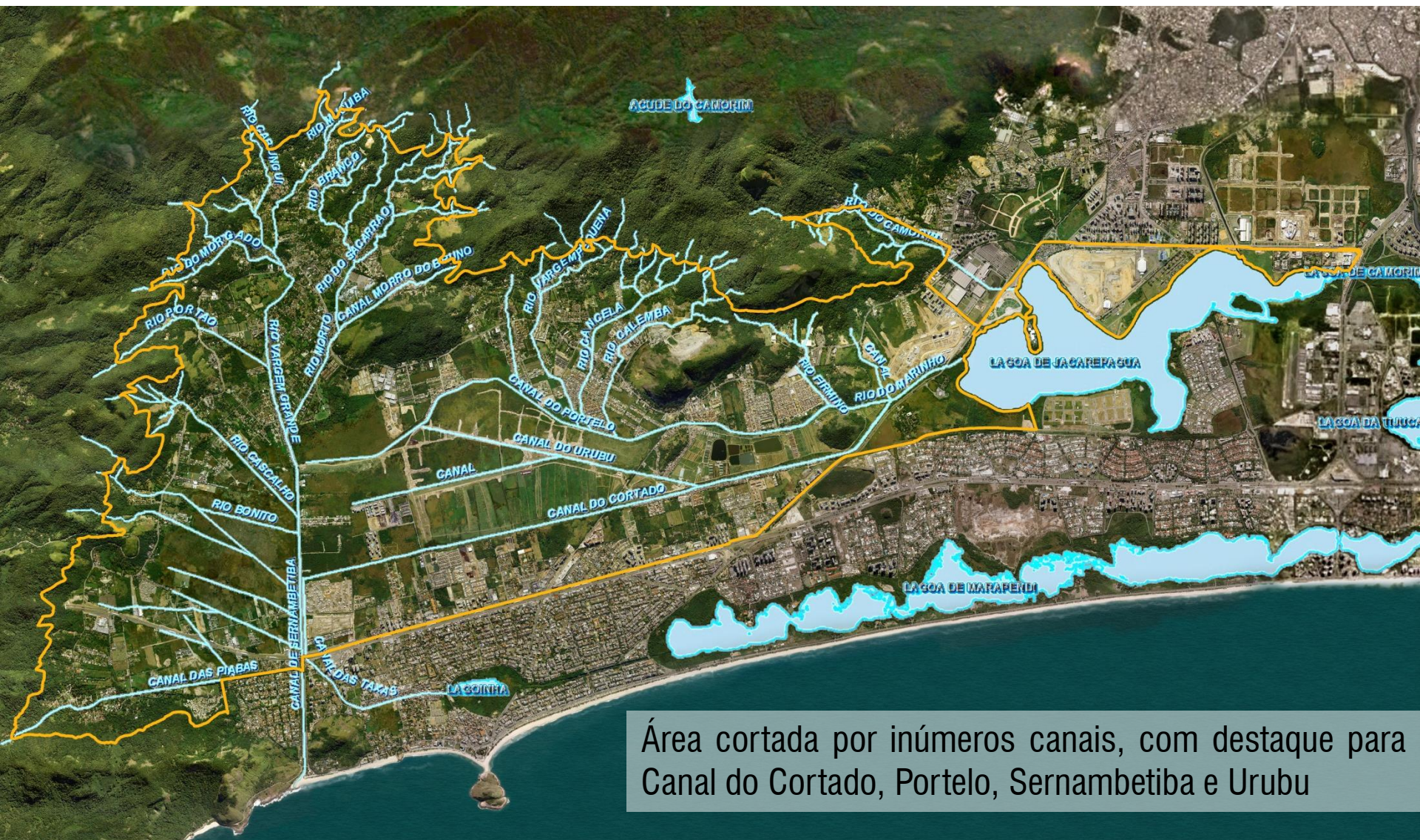
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



Área cortada por inúmeros canais, com destaque para Canal do Cortado, Portelo, Sernambetiba e Urubu



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Contemplar **áreas de lazer junto às FMP** dos cursos d'água;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Contemplar **áreas de lazer junto às FMP** dos cursos d'água;
- Implantar **corredores verdes** ao longo dos rios

- 
- Contemplar **áreas de lazer junto às FMP** dos cursos d'água;
 - Implantar **corredores verdes** ao longo dos rios
 - Garantir o **saneamento** da bacia contribuinte aos cursos d'água da região

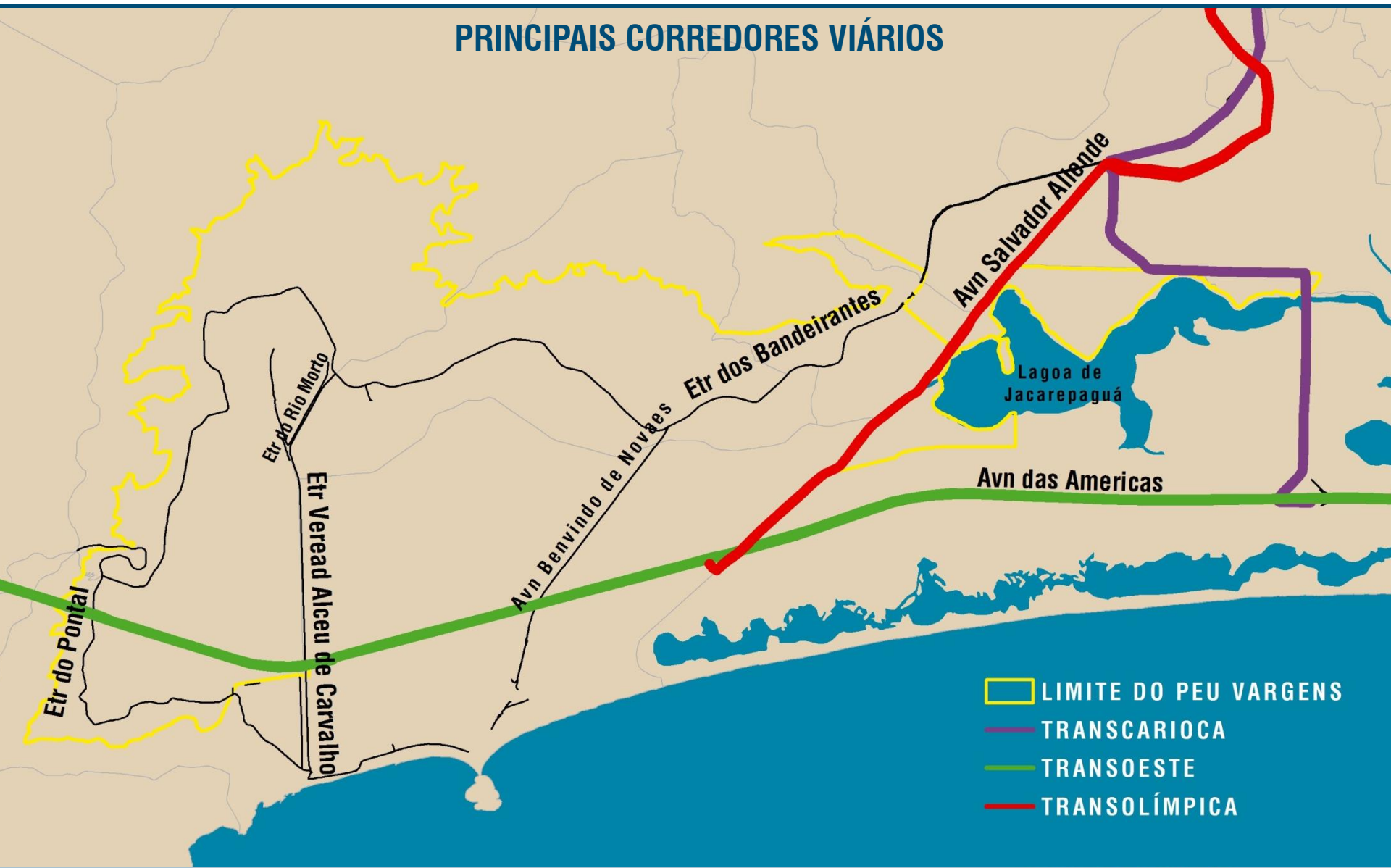
FONTE: RIO ÁGUAS

ALINHAMENTOS PROJETADOS EXISTENTES



PEU VARGENS

PRINCIPAIS CORREDORES VIÁRIOS



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DESTINAÇÕES DAS VIAGENS COM ORIGEM NA ÁREA DO PEU VARGENS



FONTE: SMTR

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA INVESTIMENTO EM TRANSPORTES



FONTE: SMTR

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Incremento do sistema de transporte de média capacidade em especial nas Vias 4, 5 e Benvindo de Novaes

FONTE: SMTR

Incremento do sistema de transporte de média capacidade em especial nas Vias 4, 5 e Benvindo de Novaes

Incremento do sistema alimentador de transportes

FONTE: SMTR

Incremento do sistema de transporte de média capacidade em especial nas Vias 4, 5 e Benvindo de Novaes

Incremento do sistema alimentador de transportes

Previsão de áreas para novos terminais

FONTE: SMTR



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Implantar **eixos estruturadores**;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

URBANISMO

DIRETRIZES PARA MOBILIDADE

- Implantar **eixos estruturadores**;
- Implantar **eixos coletores** projetados;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA MOBILIDADE

- Implantar **eixos estruturadores**;
- Implantar **eixos coletores** projetados;
- Viabilizar a **desocupação das faixas de logradouro** irregularmente ocupadas;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA MOBILIDADE

- Implantar **eixos estruturadores**;
- Implantar **eixos coletores** projetados;
- Viabilizar a **desocupação das faixas de logradouro** irregularmente ocupadas;
- Adotar **alternativas de transporte**: VLT, sistema lagunar e sistema cicloviário;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Critérios de ocupação urbana, que observem a **infraestrutura existente e a ser implantada**;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Critérios de ocupação urbana, que observem a **infraestrutura existente e a ser implantada**;
- Parâmetros urbanísticos compatíveis com a **fragilidade ambiental** da área;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Critérios de ocupação urbana, que observem a **infraestrutura existente e a ser implantada**;
- Parâmetros urbanísticos compatíveis com a **fragilidade ambiental** da área;
- Definição de **taxa de permeabilidade**, obrigatoriedade do afastamento entre edificações e arborização;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Critérios de ocupação urbana, que observem a **infraestrutura existente e a ser implantada**;
- Parâmetros urbanísticos compatíveis com a **fragilidade ambiental** da área;
- Definição de **taxa de permeabilidade**, obrigatoriedade do afastamento entre edificações e arborização;
- Preservar os **Morros Tombados** e valorizar a paisagem existente;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Critérios de ocupação urbana, que observem a **infraestrutura existente e a ser implantada**;
- Parâmetros urbanísticos compatíveis com a **fragilidade ambiental** da área;
- Definição de **taxa de permeabilidade**, obrigatoriedade do afastamento entre edificações e arborização;
- Preservar os **Morros Tombados** e valorizar a paisagem existente;
- Criar **parques urbanos** para proporcionar a manutenção dos ecossistemas locais;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;
- Controlar o uso e ocupação das **áreas frágeis**;



PEU VARGENS

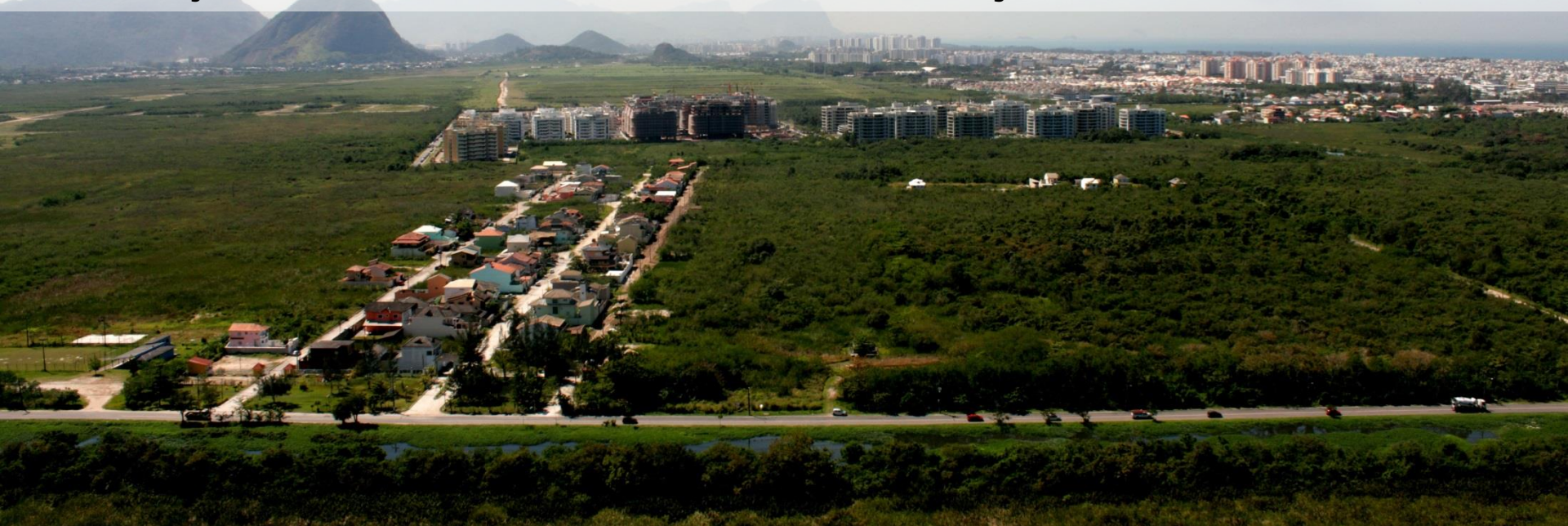


CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;
- Controlar o uso e ocupação das **áreas frágeis**;
- Utilizar instrumentos da política urbana com o objetivo de obter recursos para adequar as condições de urbanização e de infraestrutura às **demandas de uso e ocupação**;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;
- Controlar o uso e ocupação das **áreas frágeis**;
- Utilizar instrumentos da política urbana com o objetivo de obter recursos para adequar as condições de urbanização e de infraestrutura às **demandas de uso e ocupação**;
- Estabelecer **Plano de Diretrizes Viárias** acompanhado de soluções de mobilidade urbana;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

URBANISMO

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;
- Controlar o uso e ocupação das **áreas frágeis**;
- Utilizar instrumentos da política urbana com o objetivo de obter recursos para adequar as condições de urbanização e de infraestrutura às **demandas de uso e ocupação**;
- Estabelecer **Plano de Diretrizes Viárias** acompanhado de soluções de mobilidade urbana;
- Incentivar a **utilização da bicicleta**, priorizando a implantação de sistema ciclovitário;



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

- Viabilizar a **conservação e manutenção das áreas protegidas**, e sua fruição pela população;
- Controlar o uso e ocupação das **áreas frágeis**;
- Utilizar instrumentos da política urbana com o objetivo de obter recursos para adequar as condições de urbanização e de infraestrutura às **demandas de uso e ocupação**;
- Estabelecer **Plano de Diretrizes Viárias** acompanhado de soluções de mobilidade urbana;
- Incentivar a **utilização da bicicleta**, priorizando a implantação de sistema cicloviário;
- Estimular o **setor de turismo e lazer** através da valorização dos polos culturais, ecológicos e gastronômicos, incentivando as atividades correlatas ao setor;

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

-Adoção do **IAT Básico** não superior a 1,0, considerando as conclusões do GT que indicam a **densidade habitacional máxima** de 320 hab/Ha

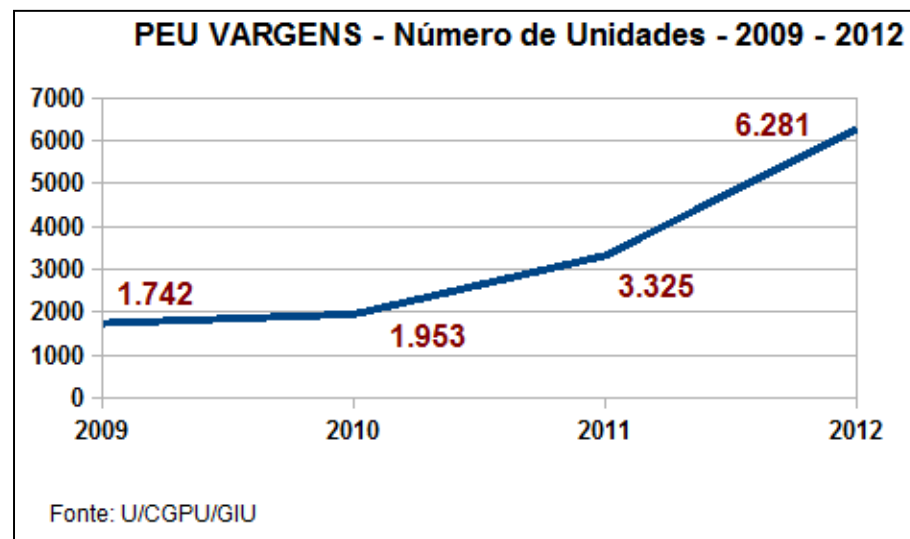
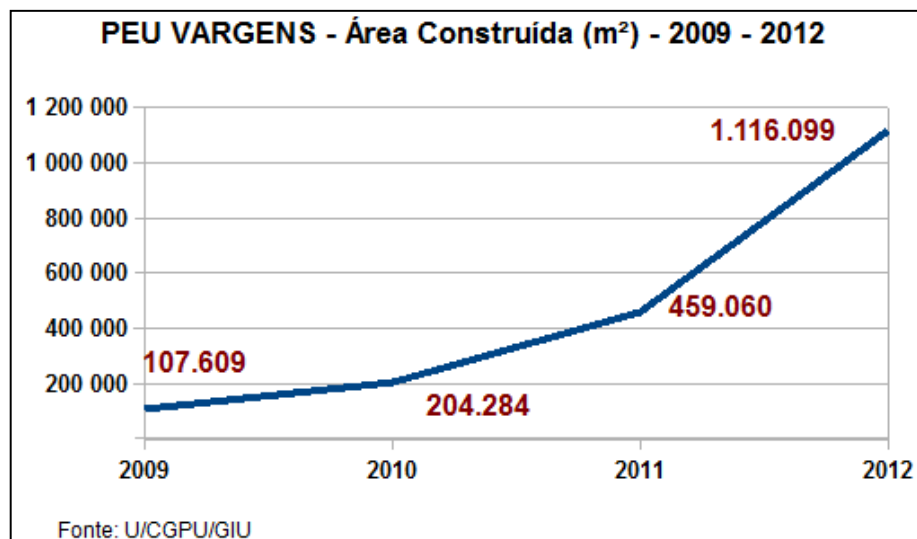


PEU VARGENS



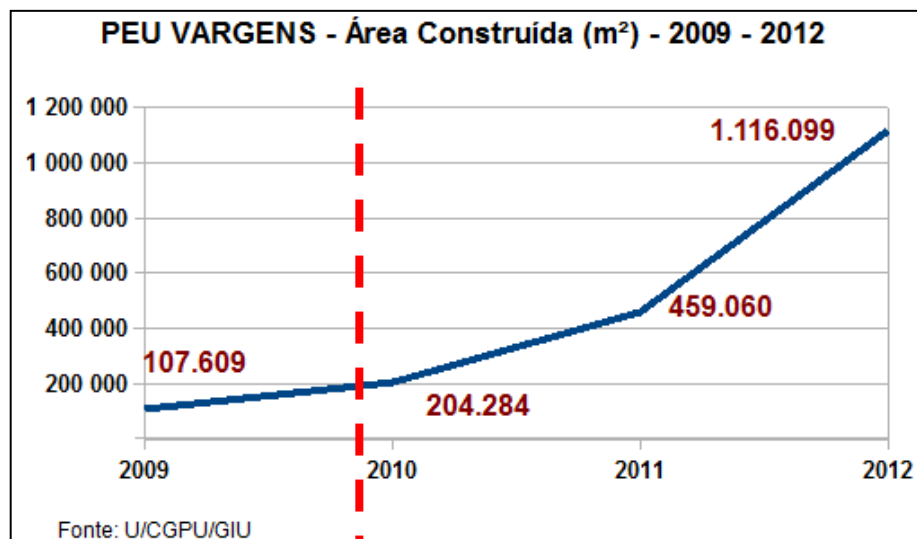
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Licenças de Construção (2009-2012)



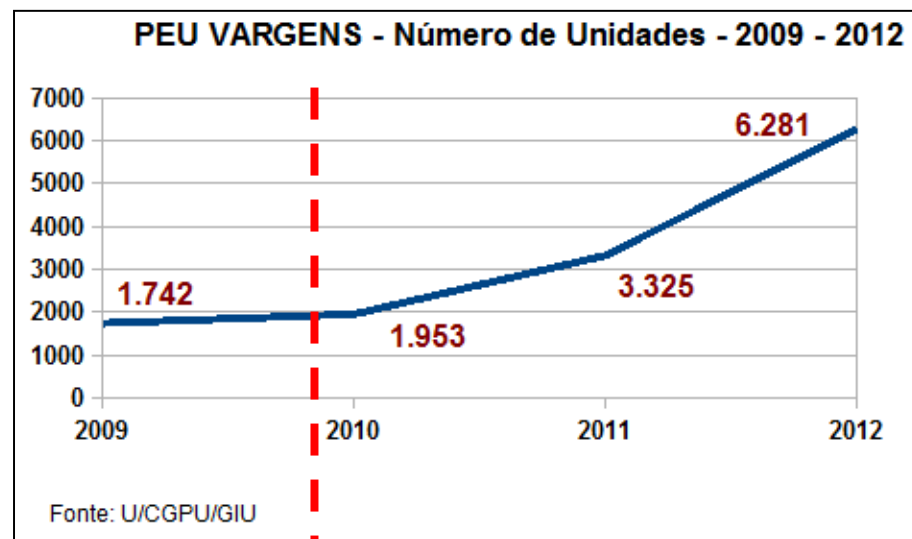
MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

Licenças de Construção (2009-2012)



NOV/2009

(APROVAÇÃO PEU VARGENS)



NOV/2009

(APROVAÇÃO PEU VARGENS)

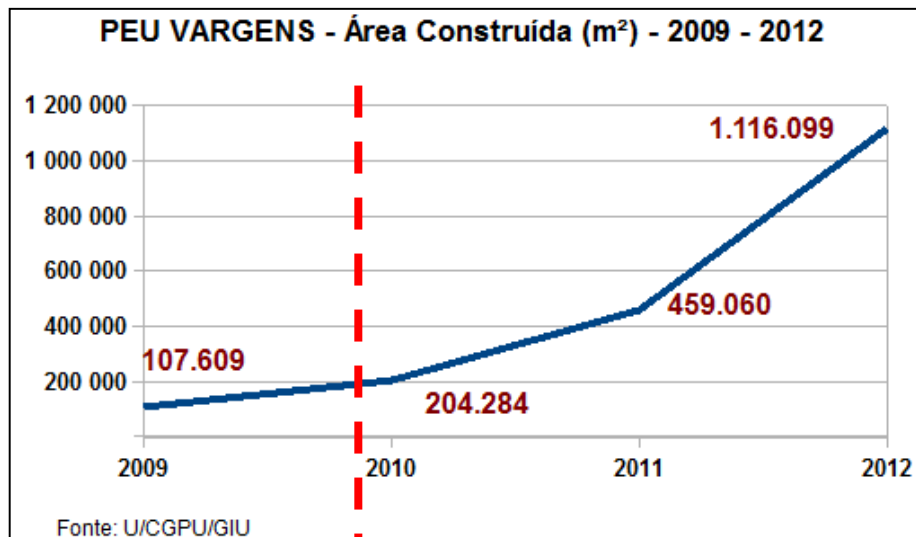
PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4
URBANISMO

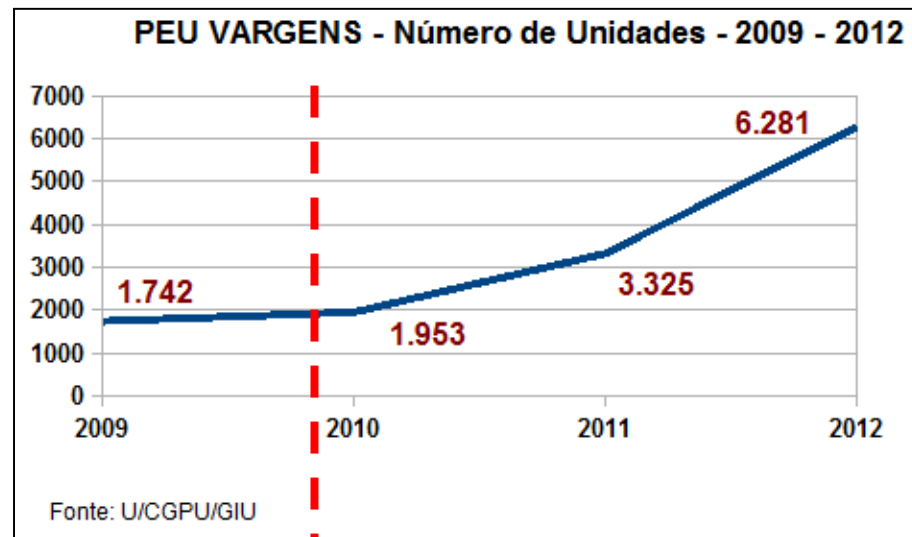
MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

Licenças de Construção (2009-2012)



NOV/2009

(APROVAÇÃO PEU VARGENS)



NOV/2009

(APROVAÇÃO PEU VARGENS)

Crescimento de
937% Área Construída
260% Número de Unidades

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

Crescimento de
300%

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

2.841.846 hab

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

2.841.846 hab

909.955 hab
População da AP 4
(segundo CENSO 2010)

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981 e LC 104/2009

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 |

Fonte: SMU

População da AP 3
+
População da AP 1
(segundo CENSO 2010)



2.841.846 hab

909.955 hab
População da AP 4
(segundo CENSO 2010)

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981, LC 104/2009 e Proposta

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | | PROPOSTA | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 | 1 635 308 | 315 |

Fonte: SMU

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981, LC 104/2009 e Proposta

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | | PROPOSTA | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 | 1 635 308 | 315 |

Fonte: SMU

Redução de
42%

CÁLCULO DA DENSIDADE POPULACIONAL DE ÁREAS DO DECRETO 3046, DE 27 DE ABRIL DE 1981

SUBZONA A-18

NÚCLEO 1

(RIVIERA DEL FIORI + MEDITERRÂNEO + JARDIM IBIZA + WIMBLEDON PARK)

| | UNIDADES HABITACIONAIS | HAB / UH | TOTAL HAB | ÁREA (HA) | DENSIDADE | OBSERVAÇÕES |
|---------------|------------------------|----------|-------------|--------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOTAL | 1750 | 3 | 5250 | 61,20 | 86 HAB / HA | O Wimbledon Park foi incluído neste núcleo, pois o Riviera del Fiori, que representa meio núcleo, não tem UH unifamiliar. |
| MULTIFAMILIAR | 1568 | 3 | 4704 | | | |
| UNIFAMILIAR | 182 | 3 | 546 | | | |

NÚCLEO 3

(NOVA IPANEMA)

| | UNIDADES HABITACIONAIS | HAB / UH | TOTAL HAB | ÁREA (HA) | DENSIDADE | OBSERVAÇÕES |
|---------------|------------------------|----------|-------------|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOTAL | 1040 | 3 | 3120 | 39,71 | 79 HAB / HA | As UH multifamiliares deste núcleo tem áreas maiores que as UH multifamiliares dos núcleos 1 e 6 |
| MULTIFAMILIAR | 924 | 3 | 2772 | | | |
| UNIFAMILIAR | 116 | 3 | 348 | | | |

NÚCLEO 1



NÚCLEO 3



| | NÚCLEO 6 | | | | | |
|---------------|------------------------|----------|-------------|--------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | (NOVO LEBLON) | | | | | |
| | UNIDADES HABITACIONAIS | HAB / UH | TOTAL HAB | ÁREA (HA) | DENSIDADE | OBSERVAÇÕES |
| TOTAL | 1869 | 3 | 5607 | 53,67 | 104 HAB / HA | A densidade é maior por conta das torres, que tem maior quantidade de unidades se comparadas com as torres dos núcleos 1 e 3 |
| MULTIFAMILIAR | 1680 | 3 | 5040 | | | |
| UNIFAMILIAR | 189 | 3 | 567 | | | |

| SUBZONAS A-1 E A-20 | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|
| SUBZONA A-1 – JARDIM OCEÂNICO (*) | | | | | SUBZONA A-20 – RECREIO DOS BANDEIRANTES (**) | | | | |
| Área (há) | Projeção área construída (m²) | Estimativa de moradores | Densidade (hab/ha) | Densidade Construída (m²/ha) | Área (há) | Projeção área construída (m²) | Estimativa de moradores | Densidade (hab/ha) | Densidade Construída (m²/ha) |
| 26 | 253 969 | 6 772 | 262 | 9 817 | 58 | 430 820 | 22 883 | 393 | 7 407 |

(*) Para os cálculos foram usados os lotes de 525 m²

(**) Para os cálculos foram usados os lotes de 600 m², 630 m² e 665 m², por formarem o miolo de grande parte das quadras e representarem no somatório destas quadras, 53% do nº de lotes

NUCLEO 6



SUBZONA A-1



SUBZONA A-20



Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981, LC 104/2009 e Proposta

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | | PROPOSTA | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 | 1 635 308 | 315 |

Fonte: SMU

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981, LC 104/2009 e Proposta

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | | PROPOSTA | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 | 1 635 308 | 315 |

Fonte: SMU

Densidade do Jardim Oceânico (CENSO 2010)
262 Hab/Ha

Densidade da Subzona A-20 (CENSO 2010)
393 Hab/Ha

Estudo Comparativo entre o Decreto 3.046/1981, LC 104/2009 e Proposta

(Estimativa de moradores e densidade populacional)

| Área PEU Vargens (ha) | Decreto 3046/81 | | LC 104/2009 | | PROPOSTA | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) | Estimativa de moradores | Densidade (Hab/Ha) |
| 5 199 | 702 711 | 135 | 2 841 486 | 547 | 1 635 308 | 315 |

Fonte: SMU

Foram consideradas as características da área e sua relação com o restante da cidade.

Densidade do Jardim Oceânico (CENSO 2010)
262 Hab/Ha

Densidade da Subzona A-20 (CENSO 2010)
393 Hab/Ha



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Densidade de Equilíbrio

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

Densidade de Equilíbrio

Esta Densidade está condicionada a implantação da infraestrutura, que por sua vez será viabilizada pela Operação Urbana.

Densidade de Equilíbrio

Esta Densidade está condicionada a implantação da infraestrutura, que por sua vez será viabilizada pela Operação Urbana.

Operação Urbana

Densidade de Equilíbrio

Esta Densidade está condicionada a implantação da infraestrutura, que por sua vez será viabilizada pela Operação Urbana.

Operação Urbana

Esta Operação dar-se-á através da utilização de parâmetros construtivos máximos e mínimos.



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

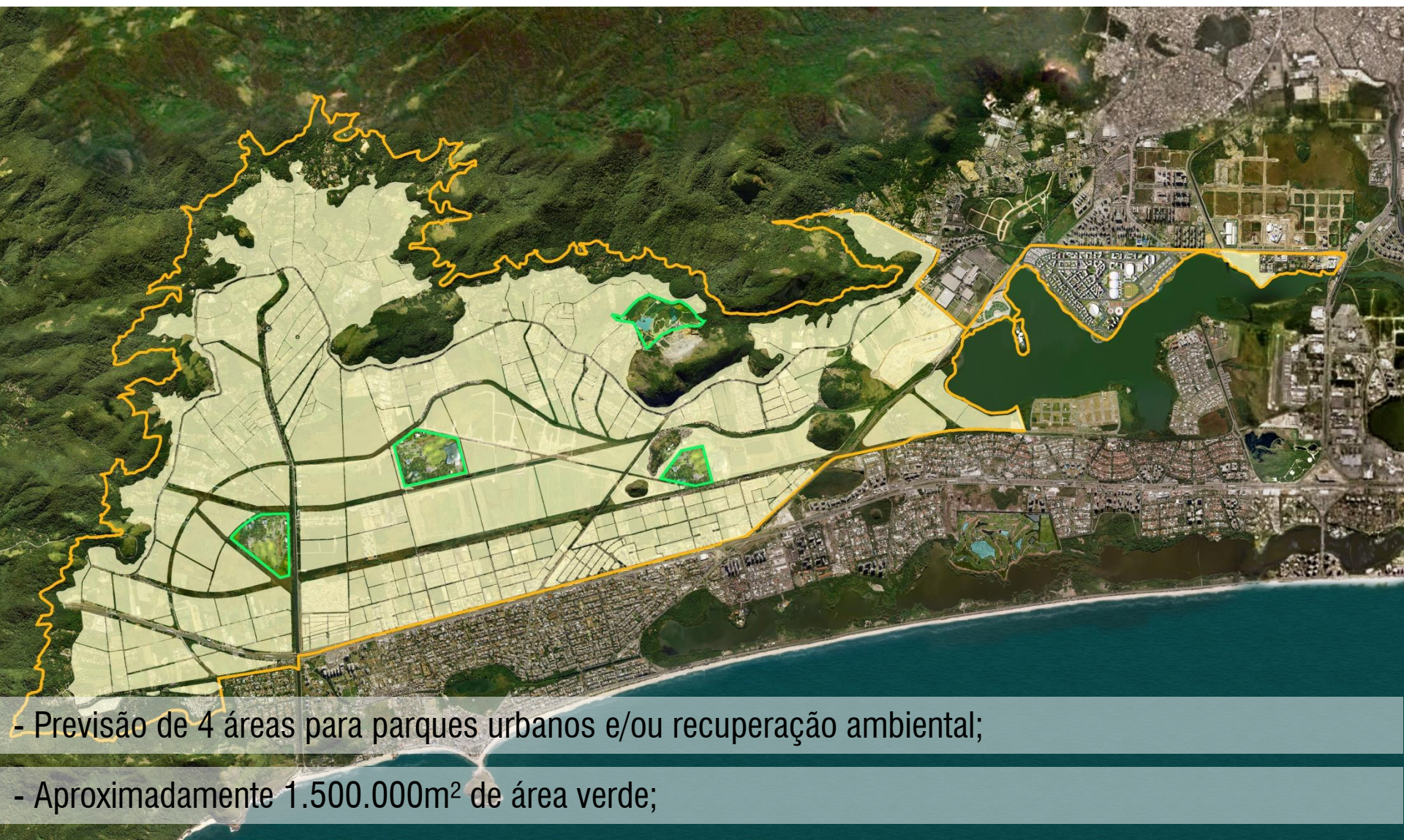


- Previsão de 4 áreas para parques urbanos e/ou recuperação ambiental;

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



- Previsão de 4 áreas para parques urbanos e/ou recuperação ambiental;
- Aproximadamente 1.500.000m² de área verde;

PEU VARGENS



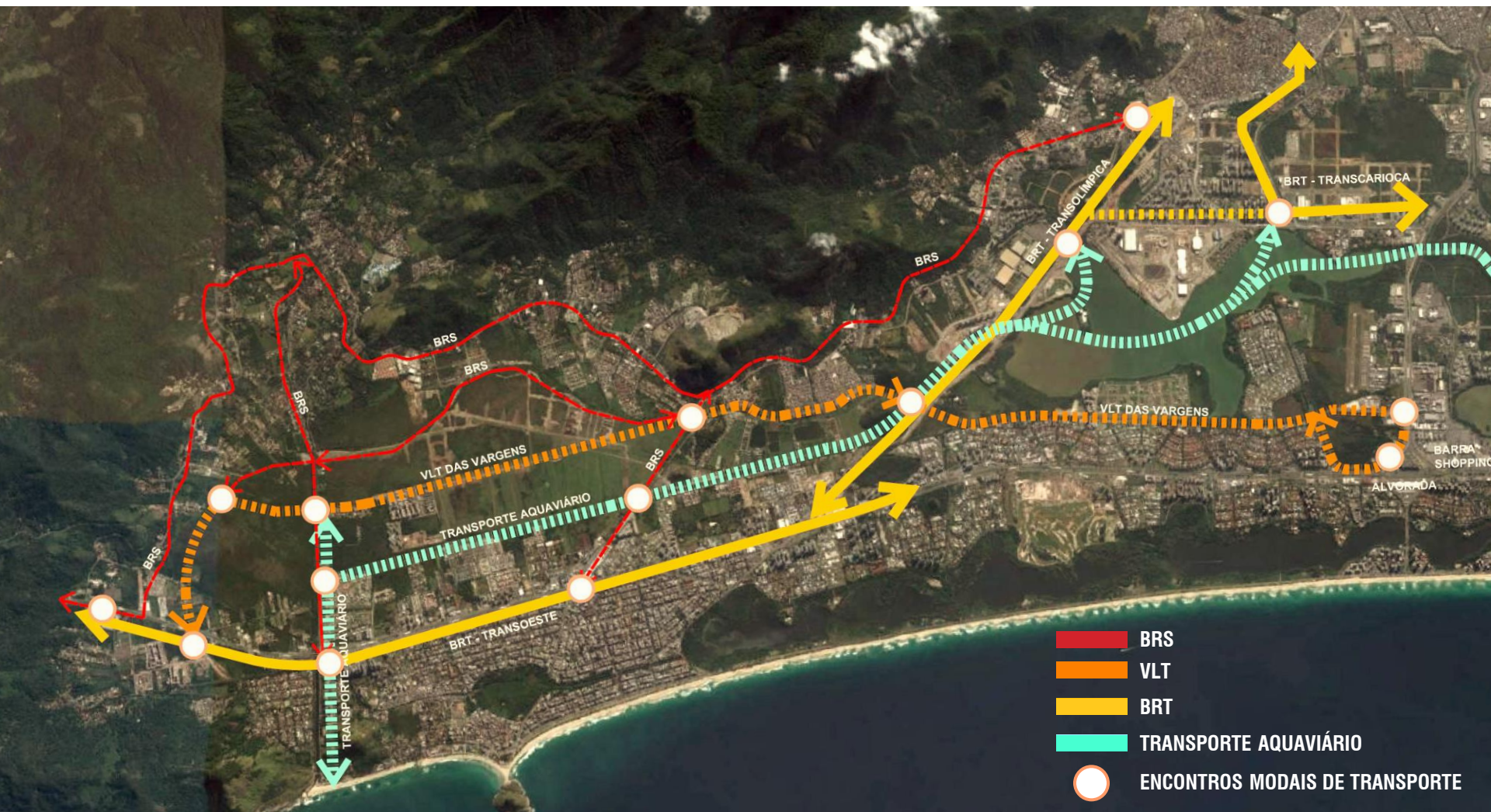
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

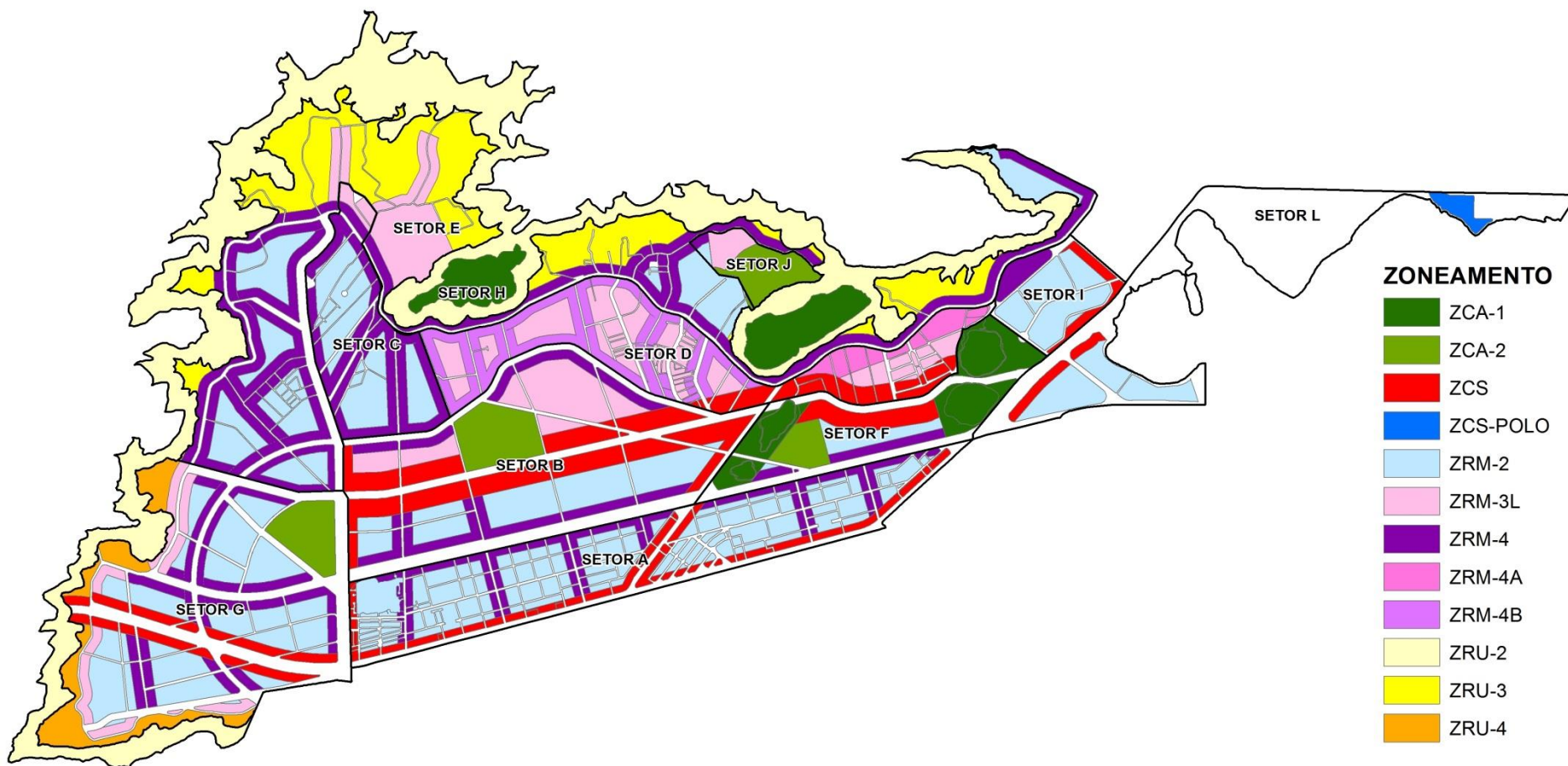


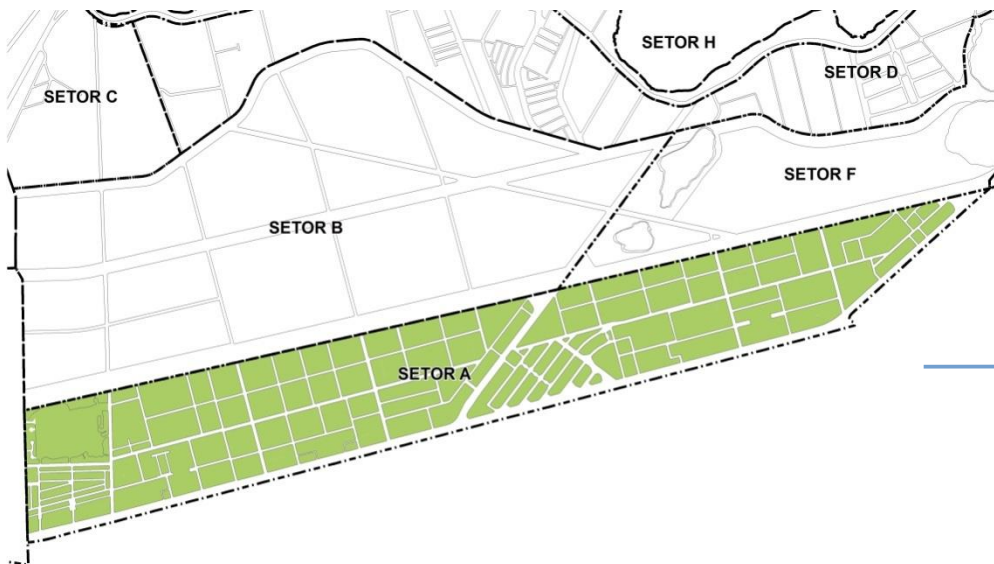
PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

MAPA DE ZONEAMENTO

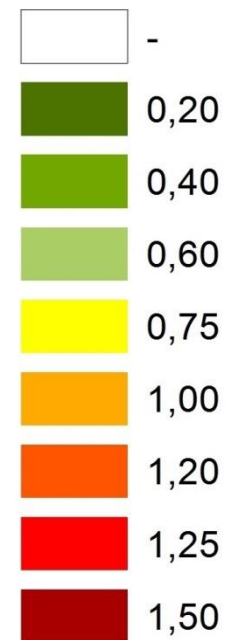


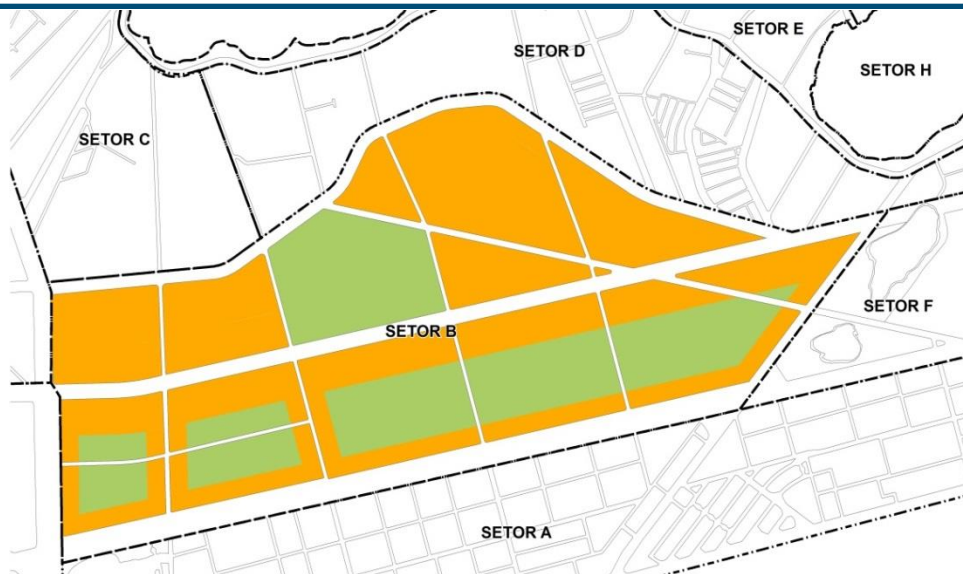


SETOR A
Básico

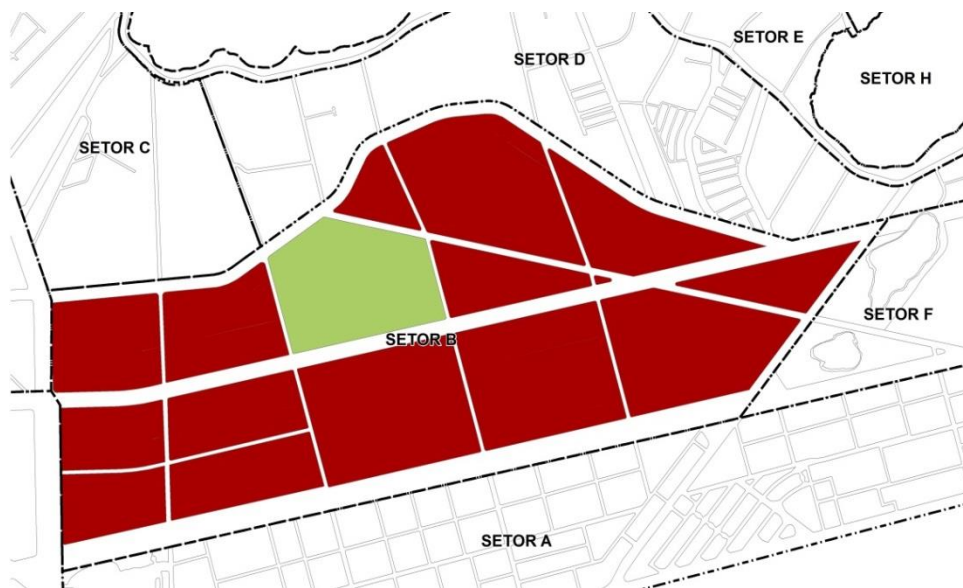


SETOR A
Outorga



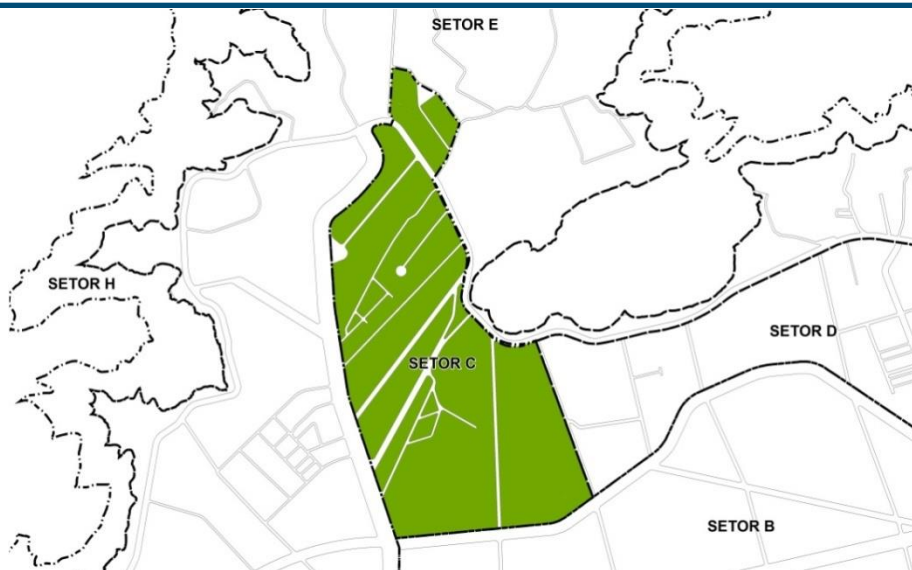


SETOR B
Básico

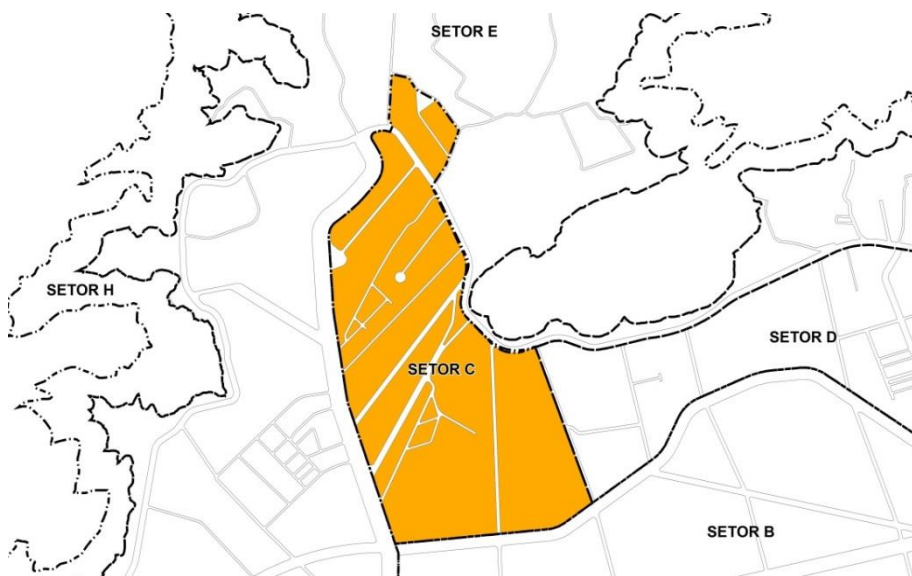


SETOR B
Outorga

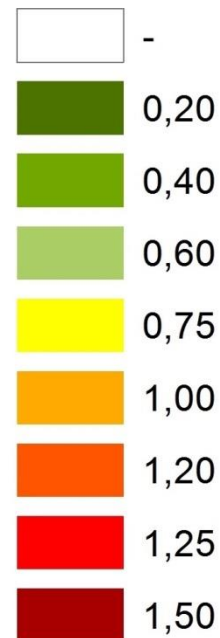


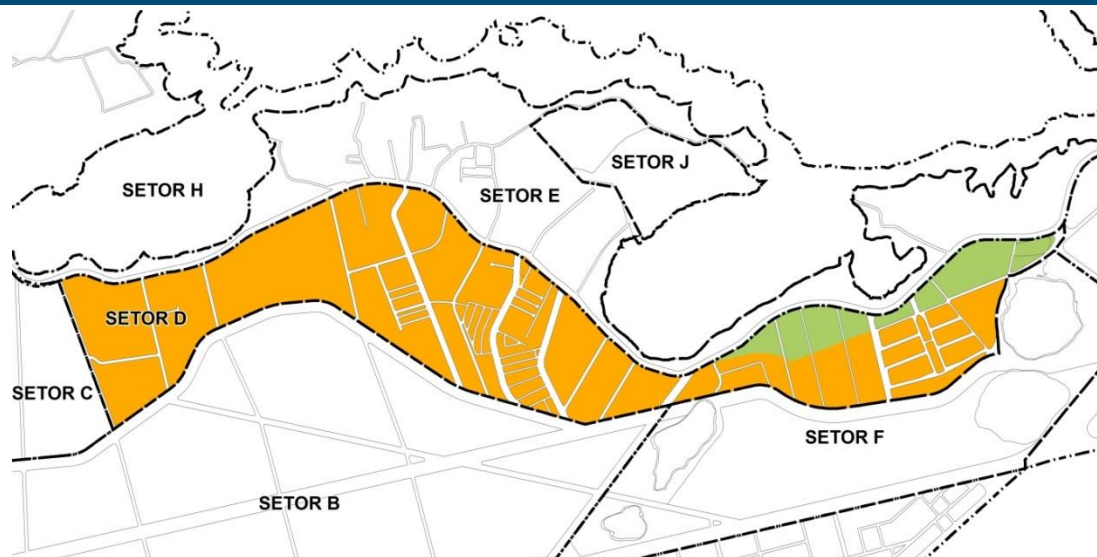


SETOR C
Básico

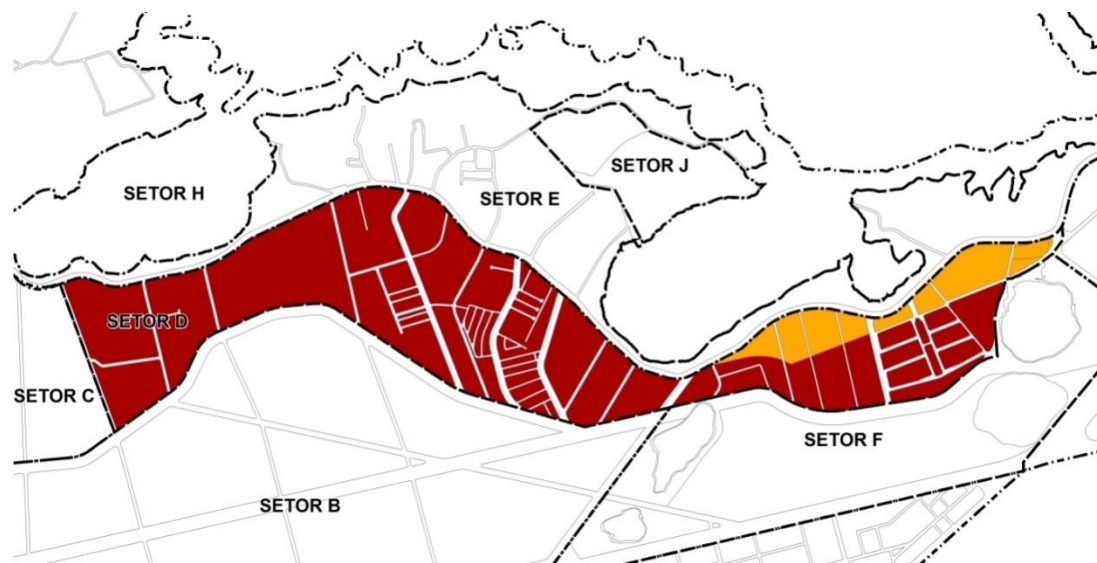


SETOR C
Outorga



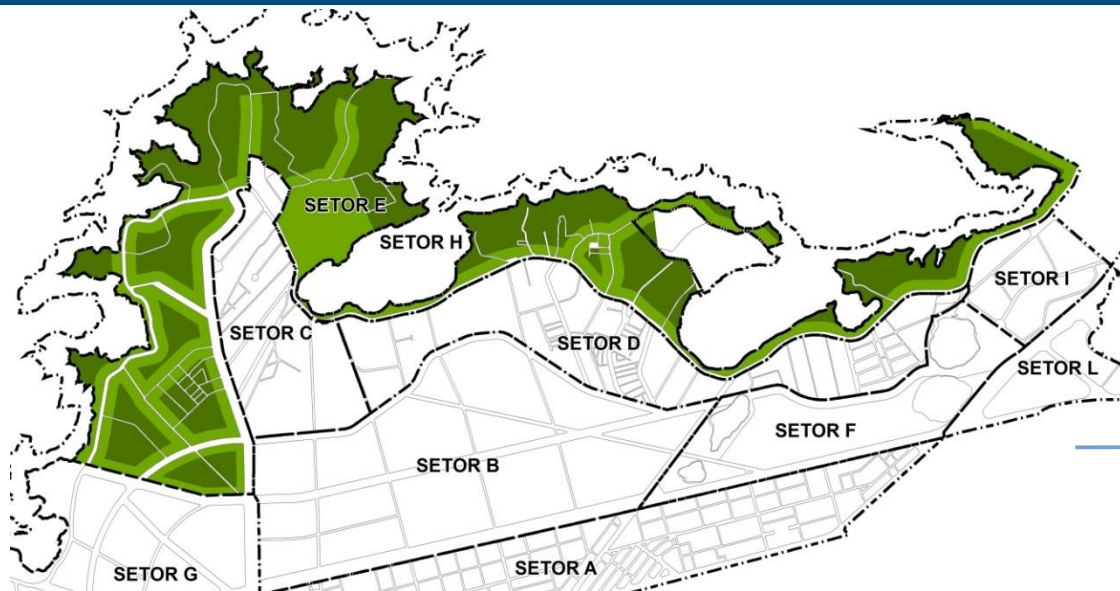


SETOR D
Básico

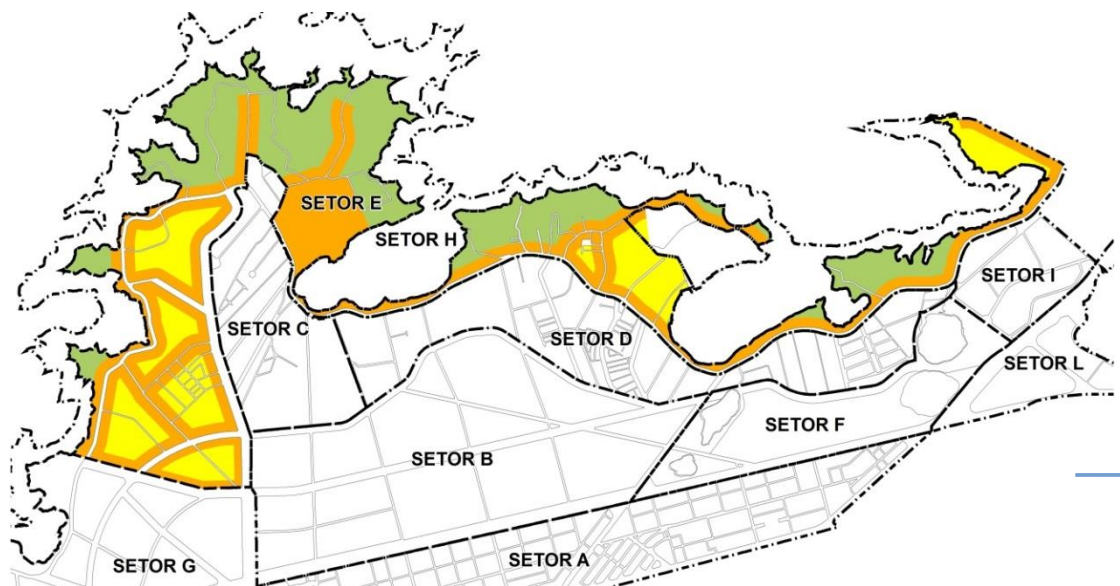


SETOR D
Outorga





SETOR E
Básico



SETOR E
Outorga



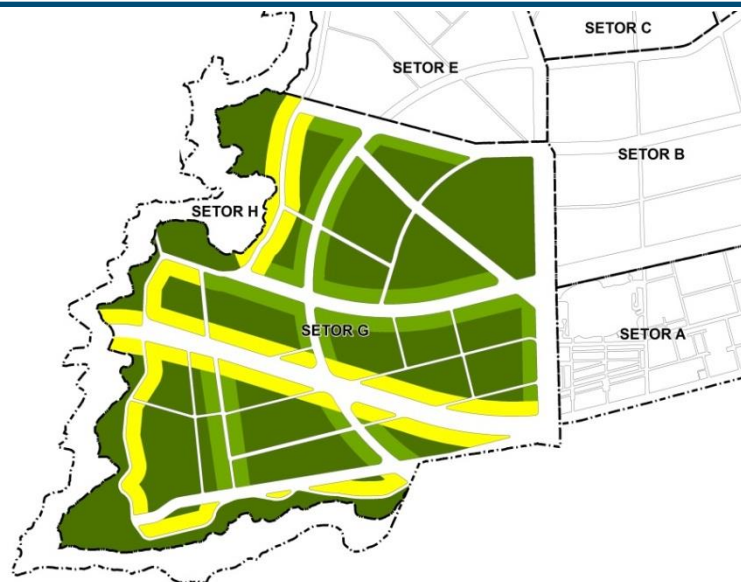


SETOR F
Básico

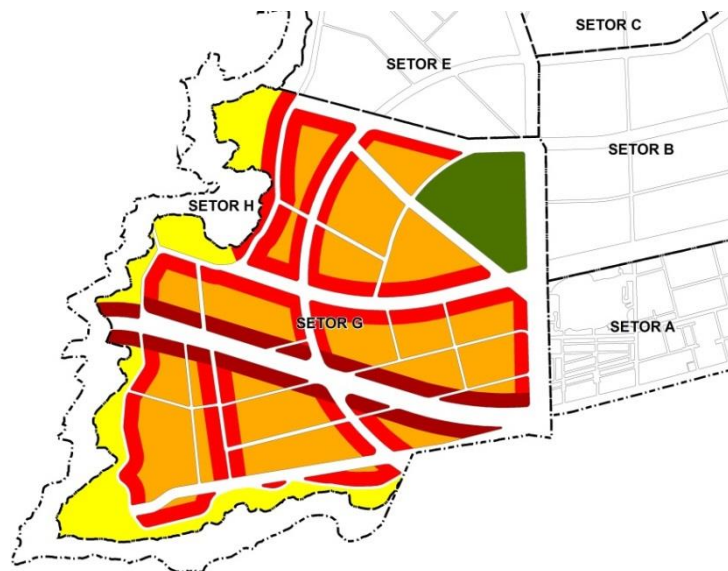


SETOR F
Outorga

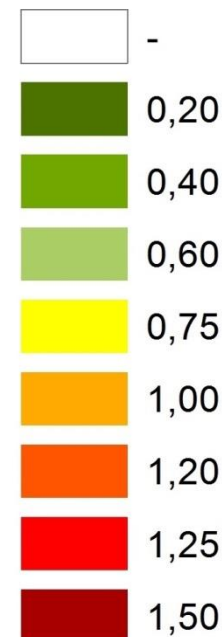


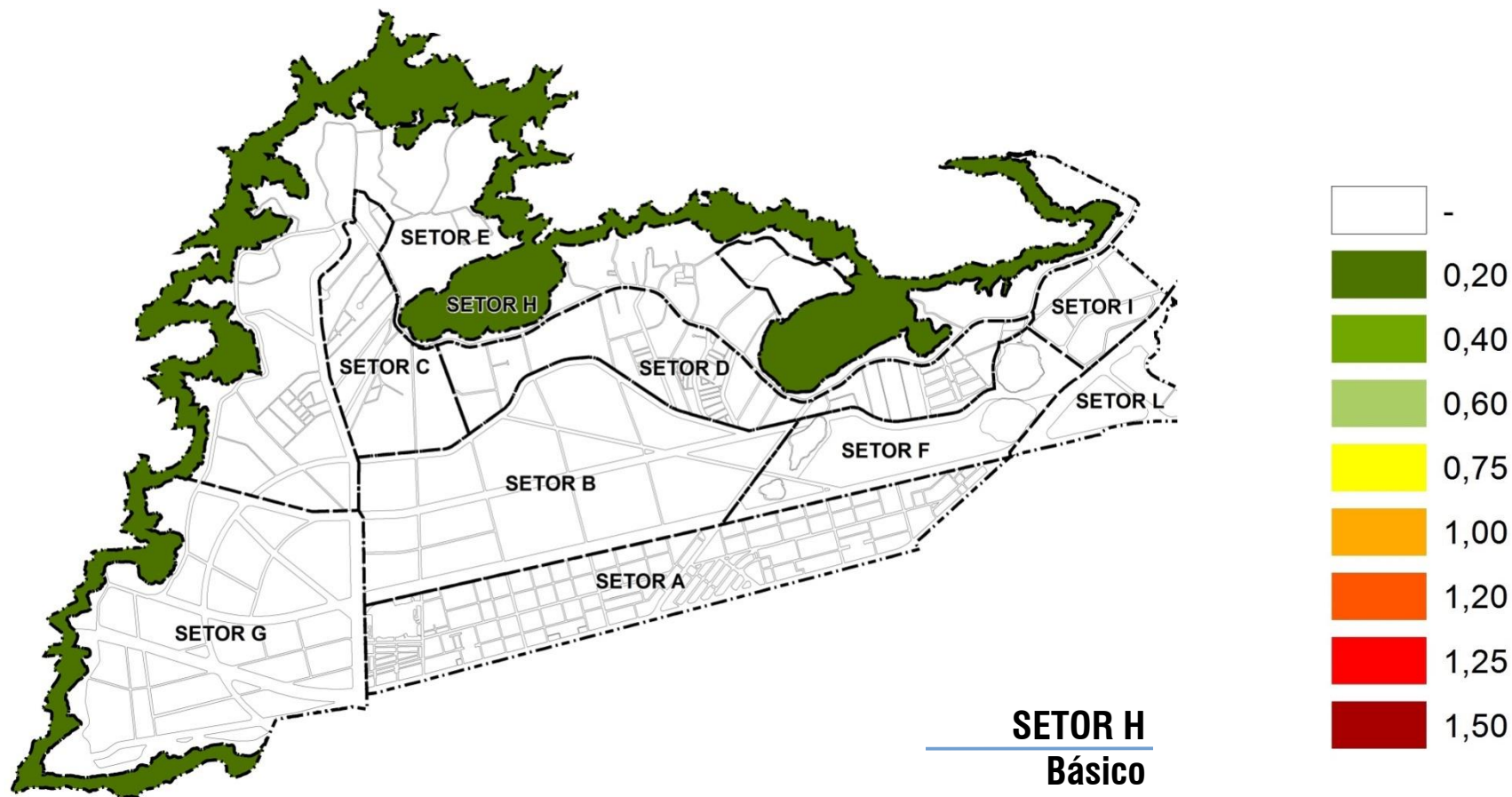


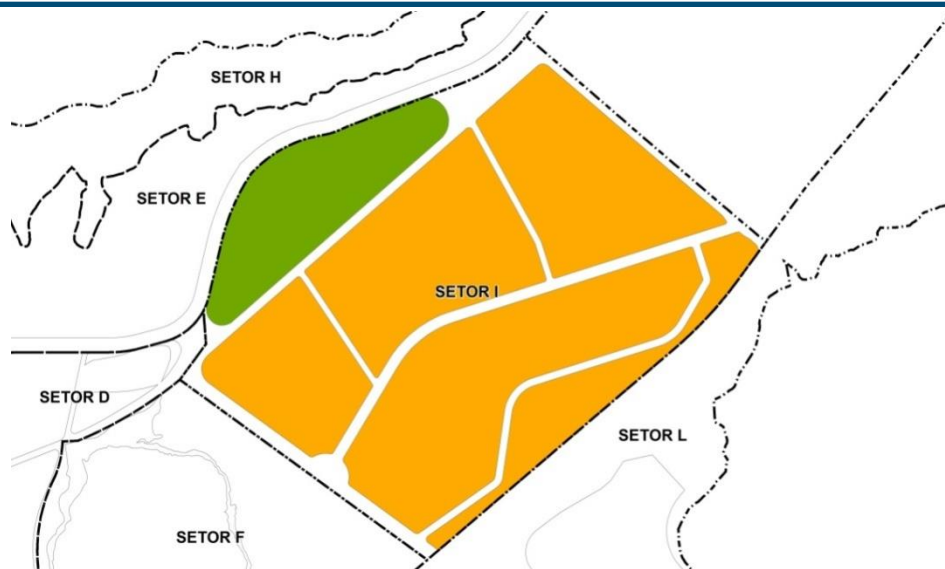
SETOR G
Básico



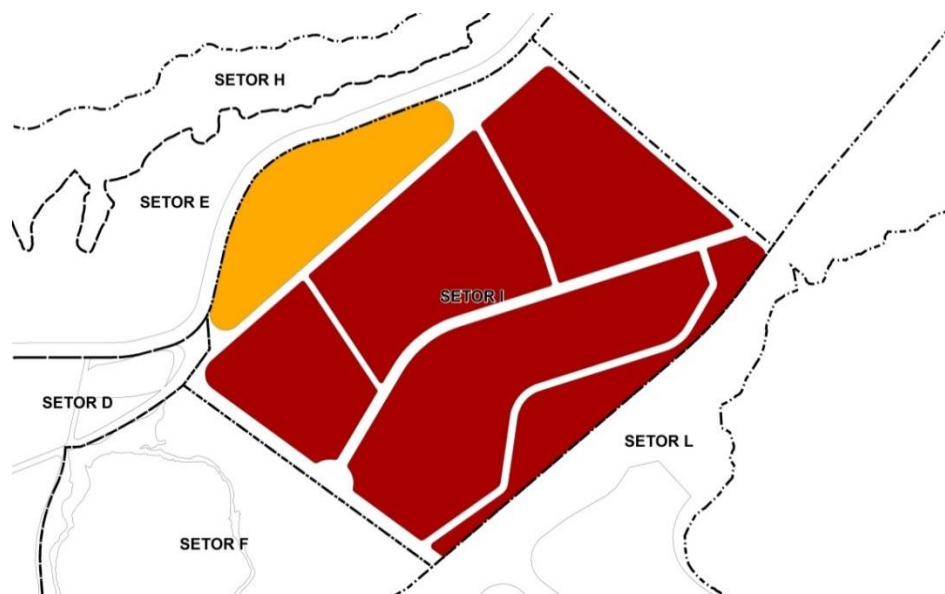
SETOR G
Outorga



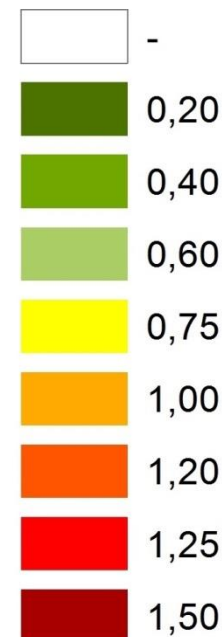


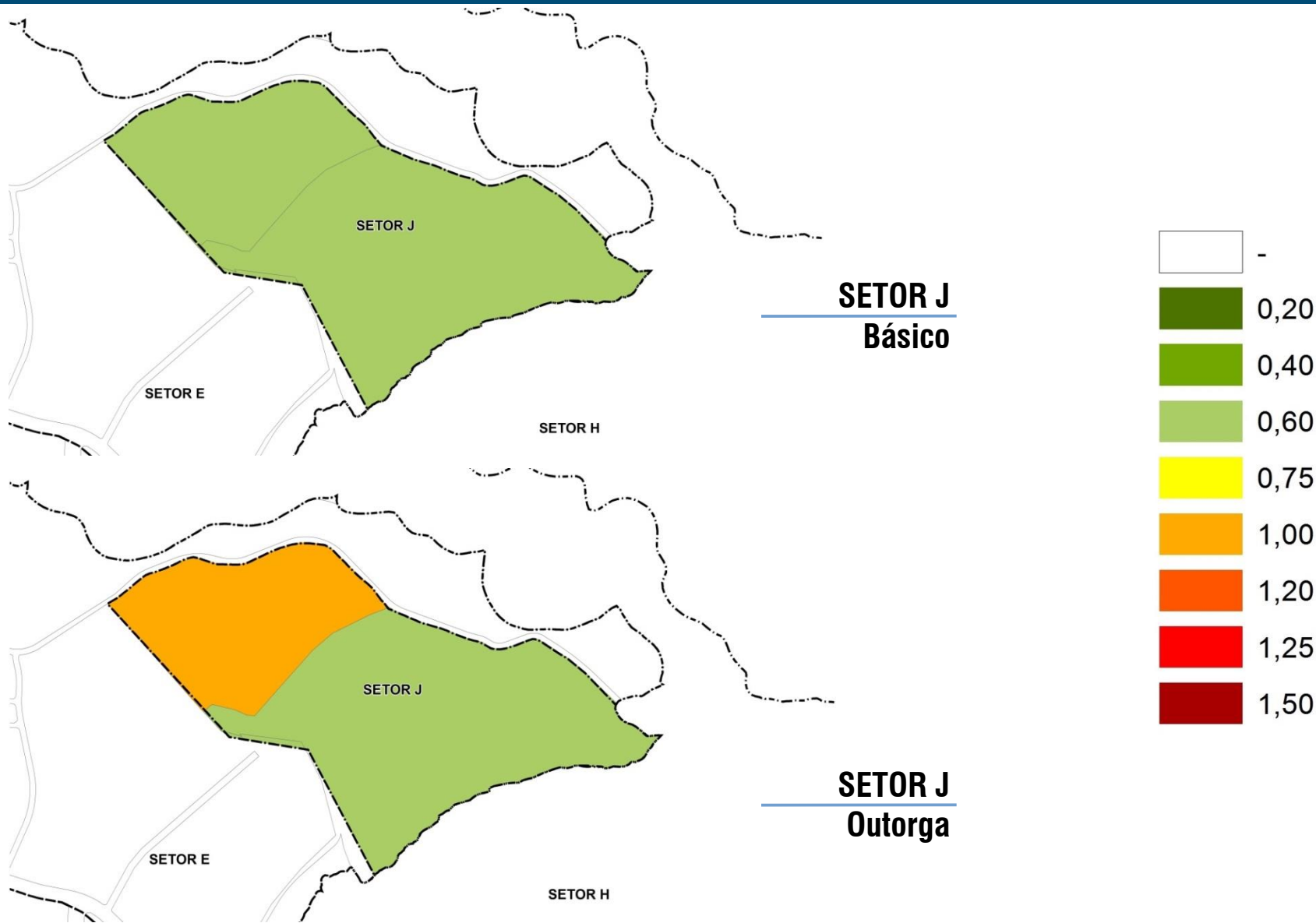


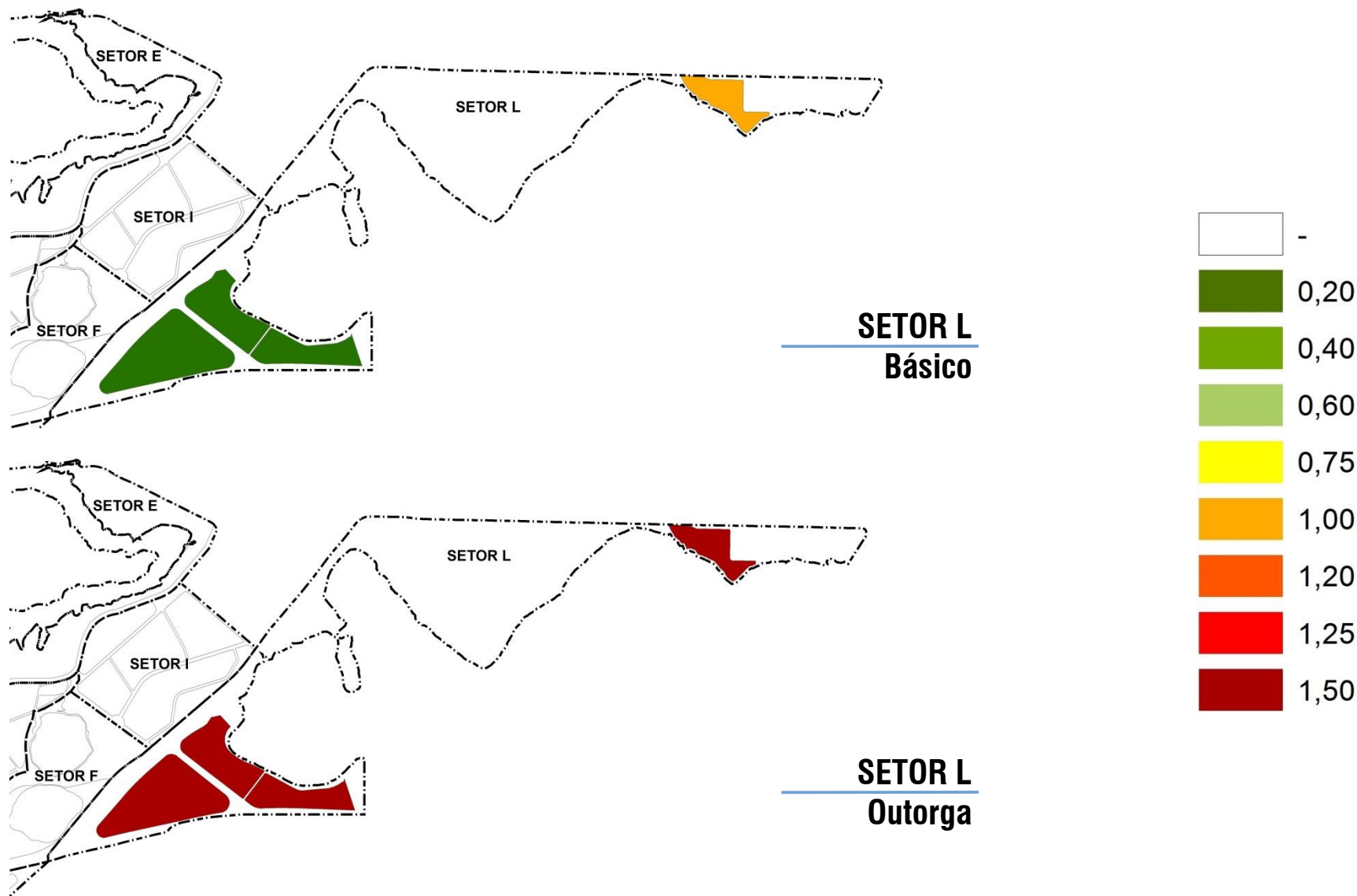
SETOR I
Básico



SETOR I
Outorga

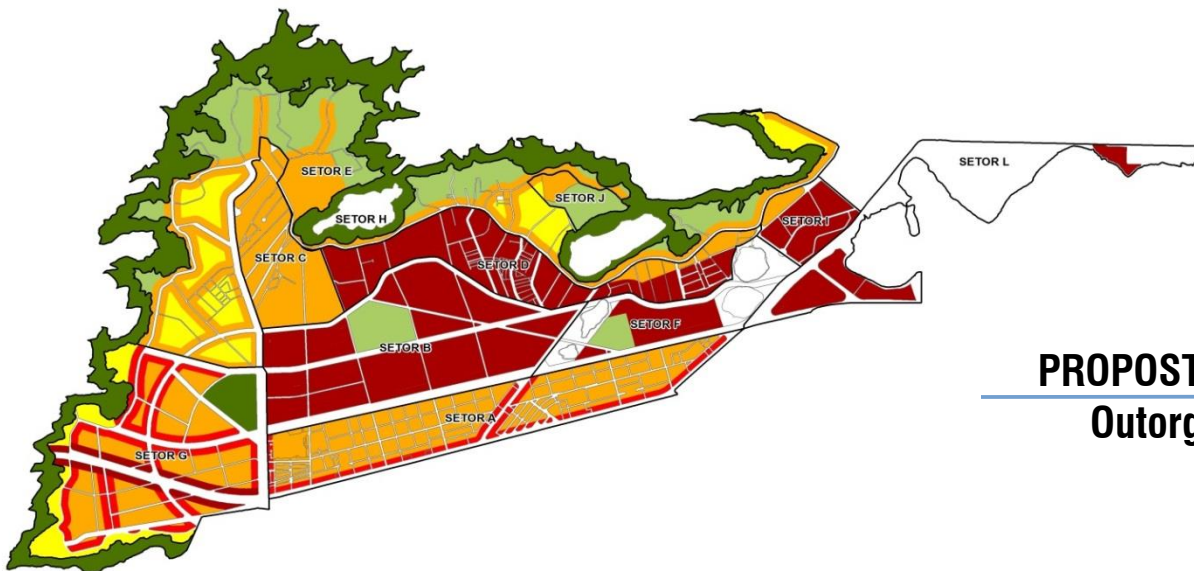






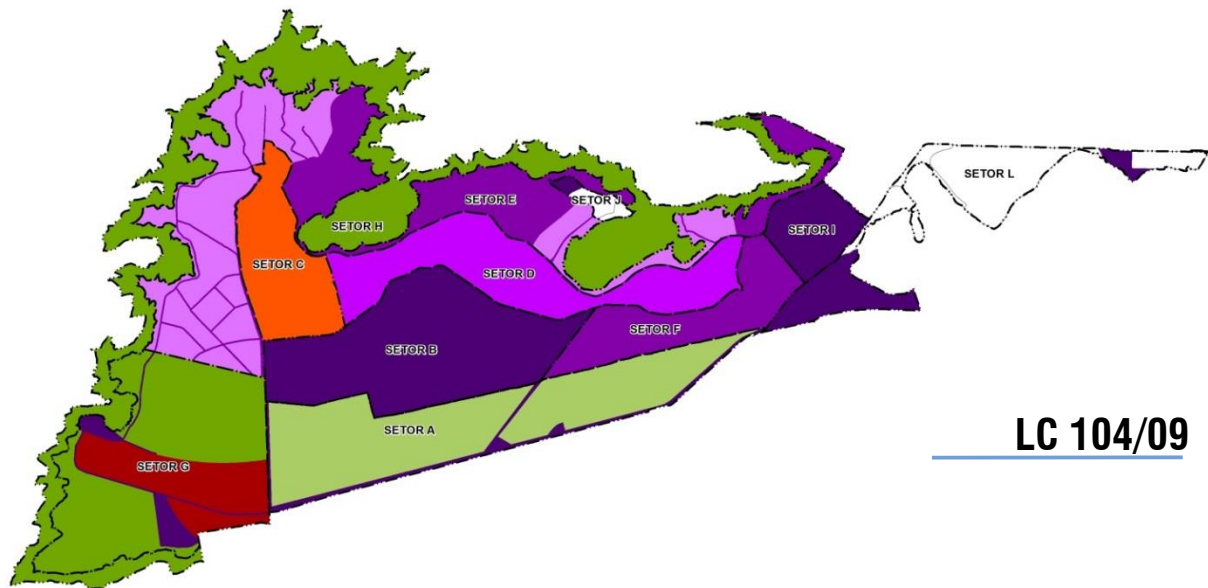


PROPOSTA
Básico

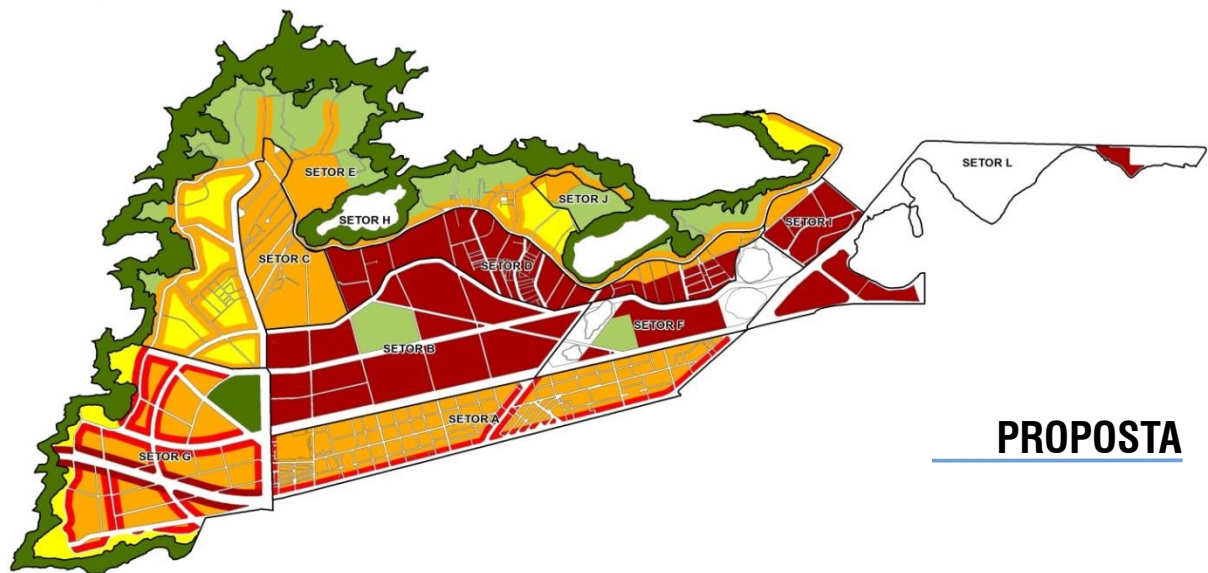


PROPOSTA
Outorga



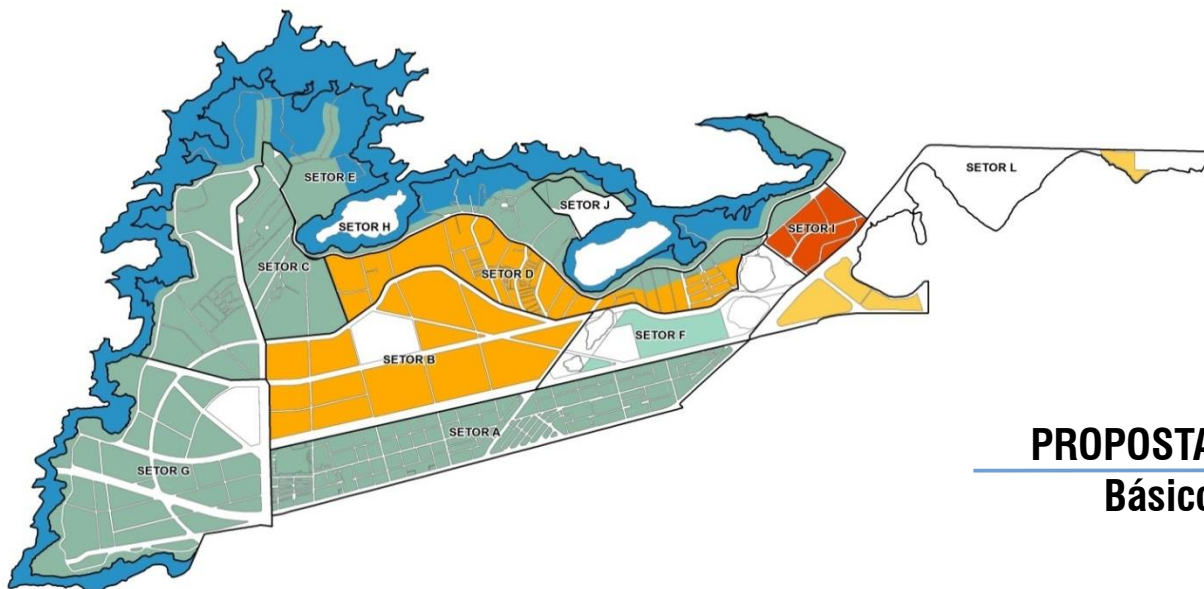


LC 104/09

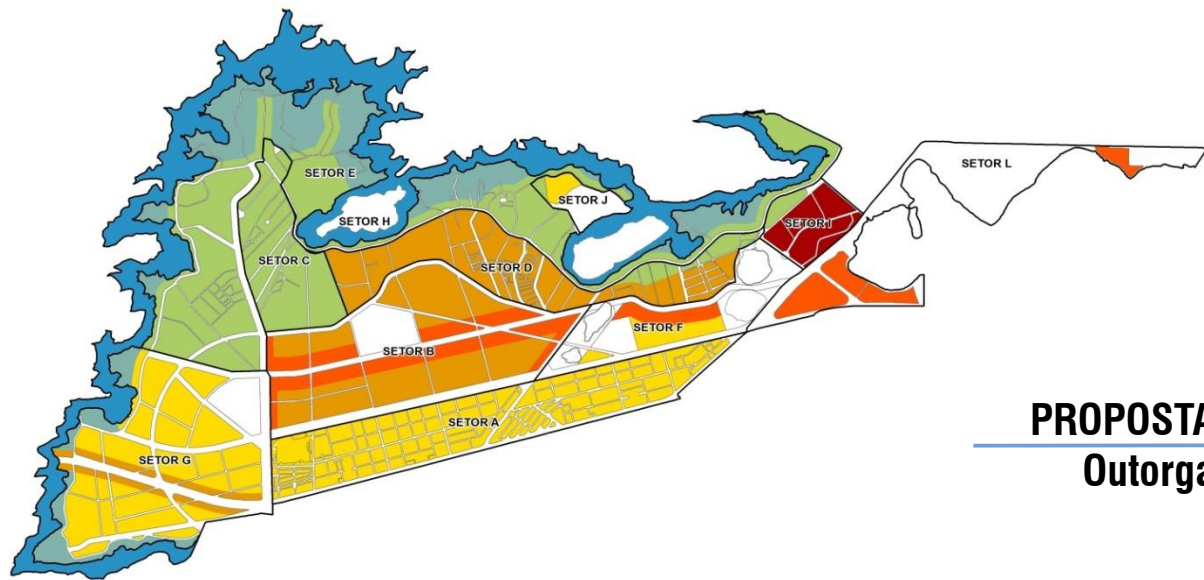


PROPOSTA



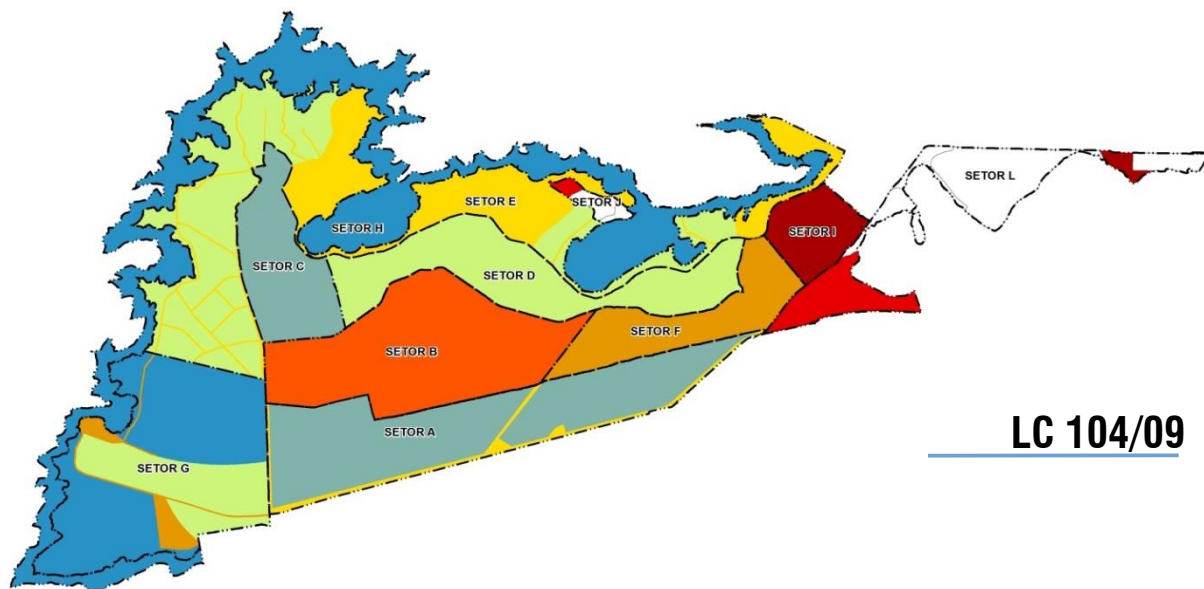


PROPOSTA
Básico

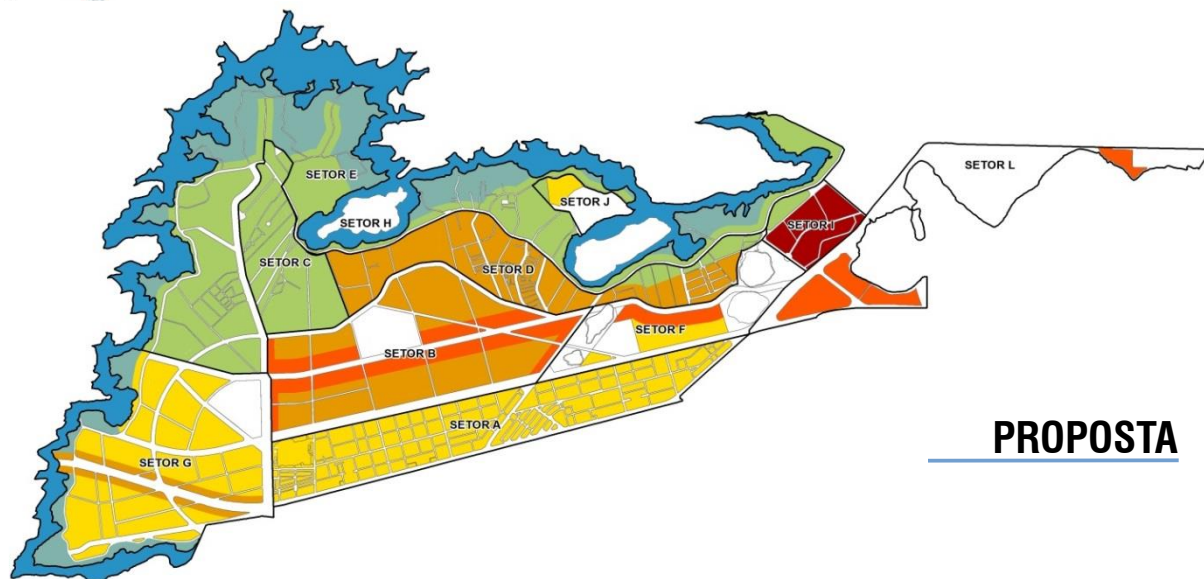


PROPOSTA
Outorga





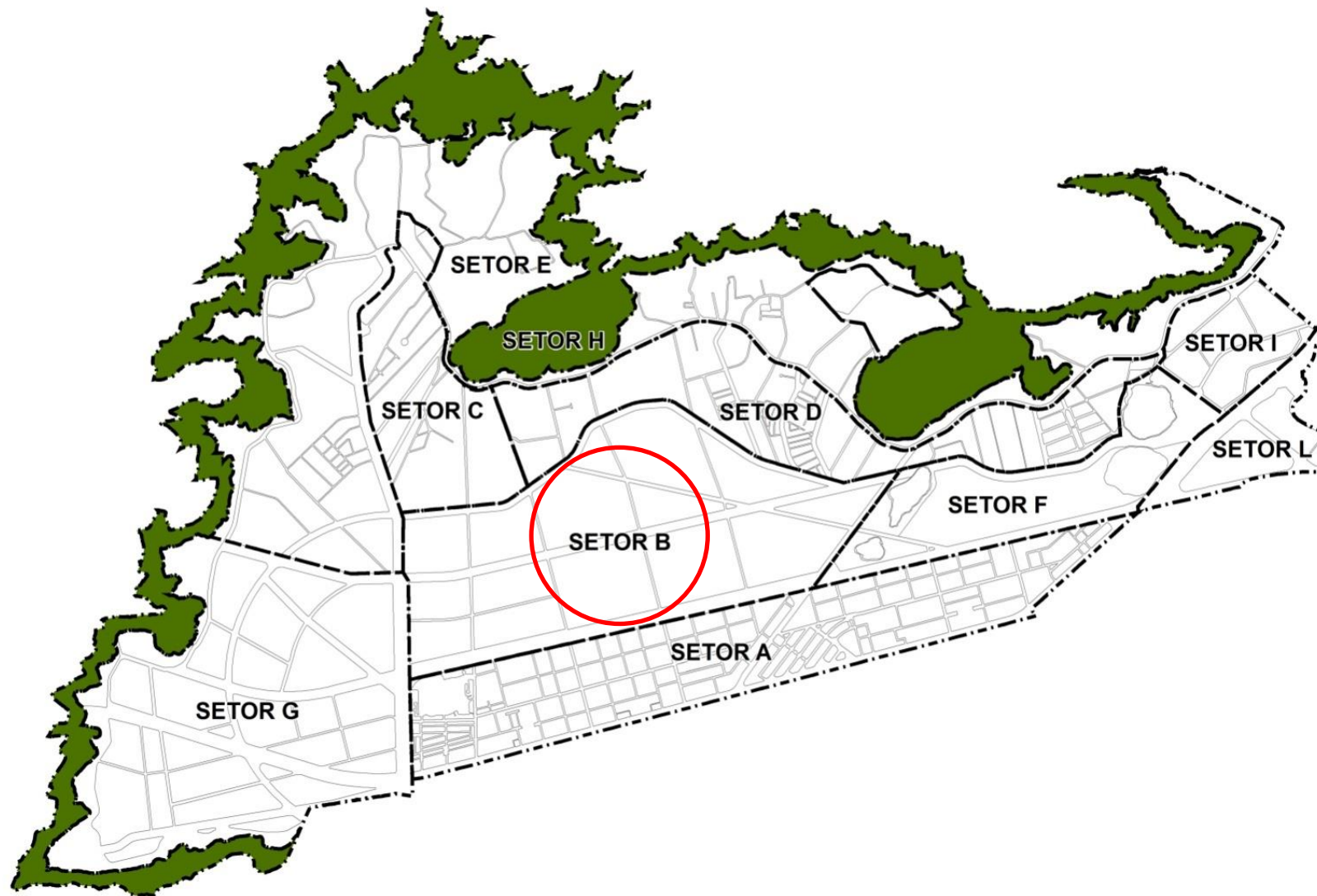
LC 104/09



PROPOSTA



SIMULAÇÃO SETOR B - LOCALIZAÇÃO



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

OCUPAÇÃO ATUAL



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SIMULAÇÃO SETOR B COM L.C. 104/2009

OCUPAÇÃO LC 104 2009

Gabarito Máximo: 9 pavimentos

IAT Máximo: 3,0



Simulação elaborada a partir do máximo de ocupação prevista na LC104 / 2009.

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SIMULAÇÃO SETOR B PROPOSTA

OCUPAÇÃO PROPOSTA

Gabarito Máximo: 9 pavimentos

IAT Máximo: 1,5

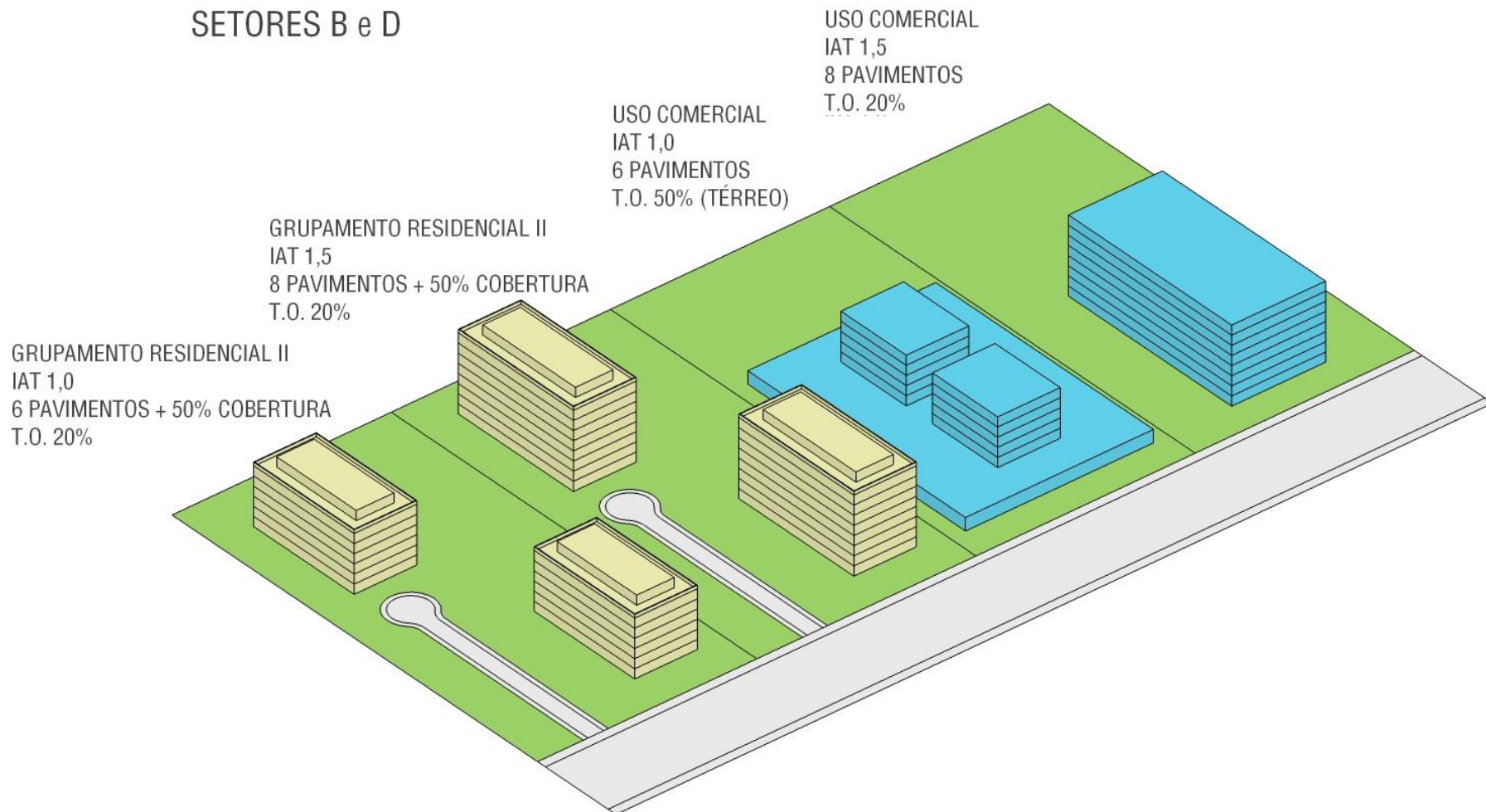


PEU VARGENS

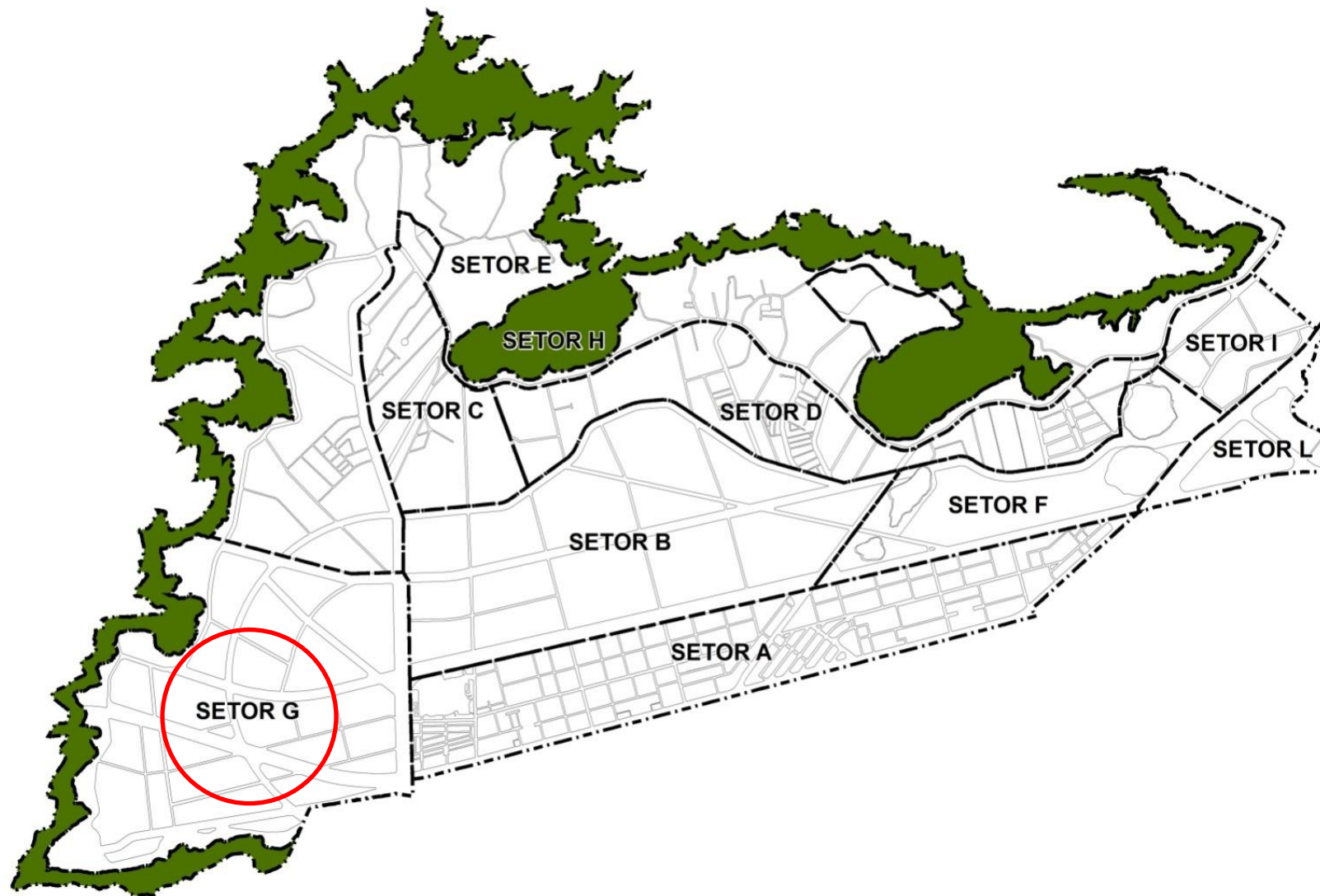


CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SETORES B e D



SIMULAÇÃO SETOR G - LOCALIZAÇÃO



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SETOR G (PONTAL)

OCUPAÇÃO ATUAL – MAIO 2016



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SIMULAÇÃO SETOR G (PONTAL) COM L.C. 104/2009

OCUPAÇÃO ATUAL



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SIMULAÇÃO SETOR G (PONTAL) COM L.C. 104/2009

OCUPAÇÃO LC 104 2009

Gabarito Máximo: 9 pavimentos

IAT Máximo: 3,0



Simulação elaborada a partir do máximo de ocupação prevista na LC104 / 2009.

PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4

GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

URBANISMO

SIMULAÇÃO SETOR G (PONTAL) PROPOSTA

OCUPAÇÃO PROPOSTA

Gabarito Máximo: 6 pavimentos (8 para Av. das Américas)

IAT Máximo: 1,25 (1,5 para Av. das Américas)



PEU VARGENS



CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

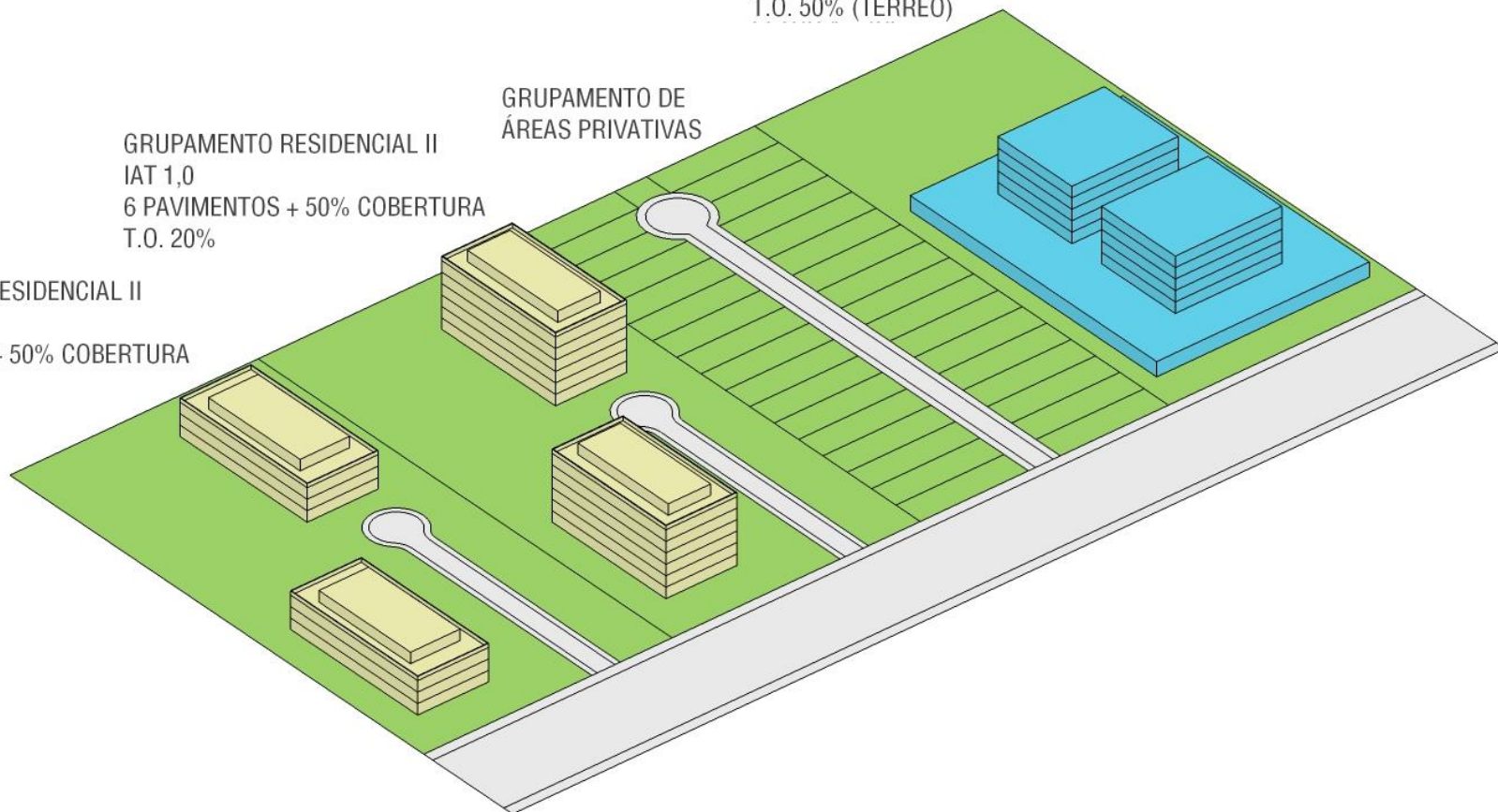
SETORES A e J

SETOR A - ZCS
USO COMERCIAL
IAT 1,25
6 PAVIMENTOS
T.O. 50% (TÉRREO)

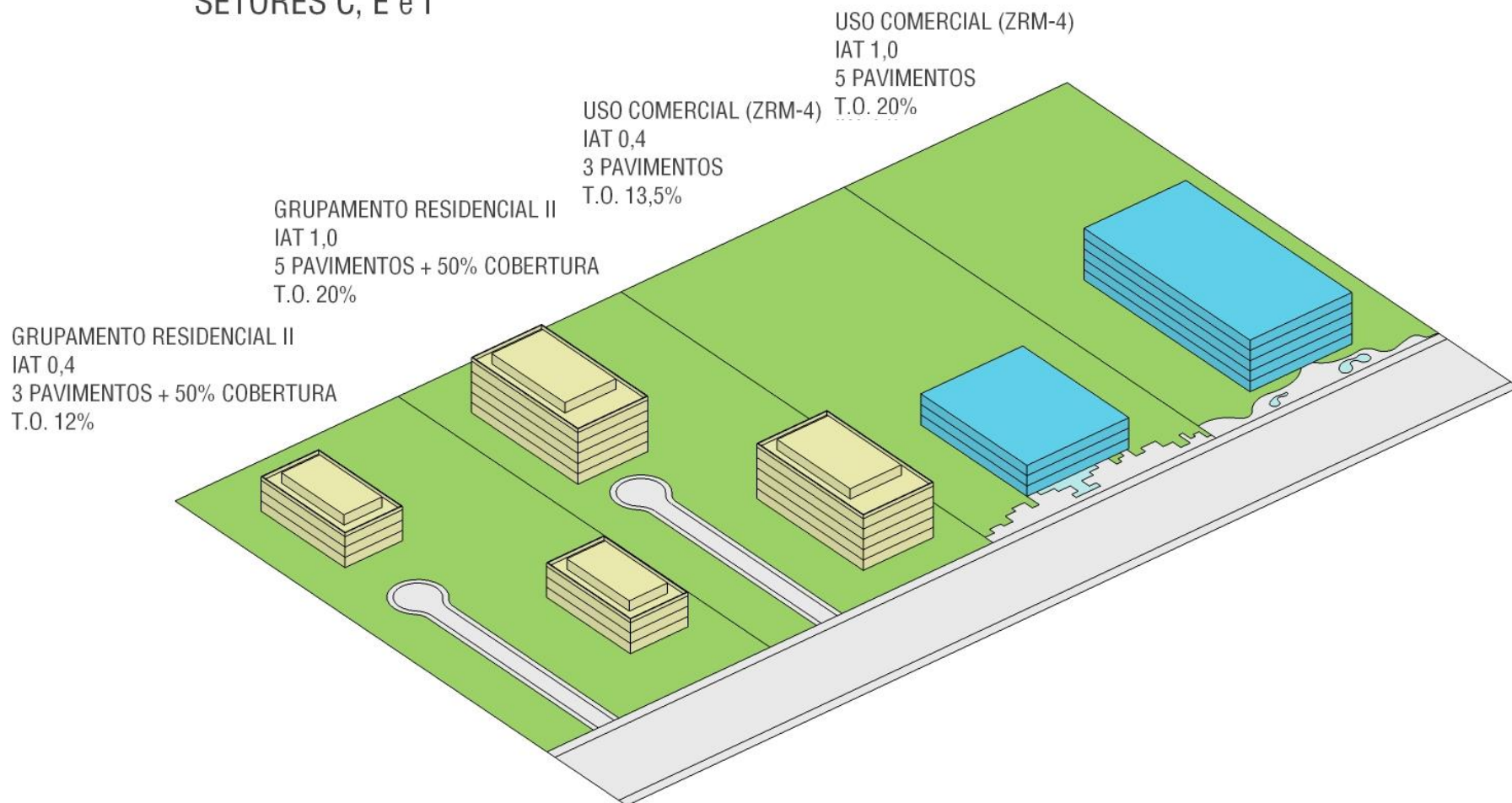
GRUPAMENTO DE
ÁREAS PRIVATIVAS

GRUPAMENTO RESIDENCIAL II
IAT 1,0
6 PAVIMENTOS + 50% COBERTURA
T.O. 20%

GRUPAMENTO RESIDENCIAL II
IAT 0,6
3 PAVIMENTOS + 50% COBERTURA
T.O. 25%



SETORES C, E e I



partecipevargens.smu@gmail.com

Secretaria Municipal de Urbanismo
Maria Madalena Saint Martin Astácio

Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano
Gloria Denise de Menezes Torres

Coordenadoria de Planejamento Local
Mariana Barroso Ferreira

Gerência de Planejamento Local 4
Estela Regina Hessel Fontenele

Gerência de Informações Urbanísticas
Eugênia Vitória Câmara Loureiro

EQUIPE

Gerência de Informações Urbanísticas
Pedro Renault de Barros Correia
Maria Alice Martins De Souza
Felipe Coriolano Siqueira
Gustavo de Abreu Barreto

Gerência de Planejamento Local 4
Carolina Machado Martins
Consuelo da Cunha Ventura
Lilian de Oliveira Serôa da Motta Jordão
Luiz Eduardo Santos
Pedro Durão de Andrade Junior
Vera Lucia Rodrigues Cardim