



PEU VARGENS

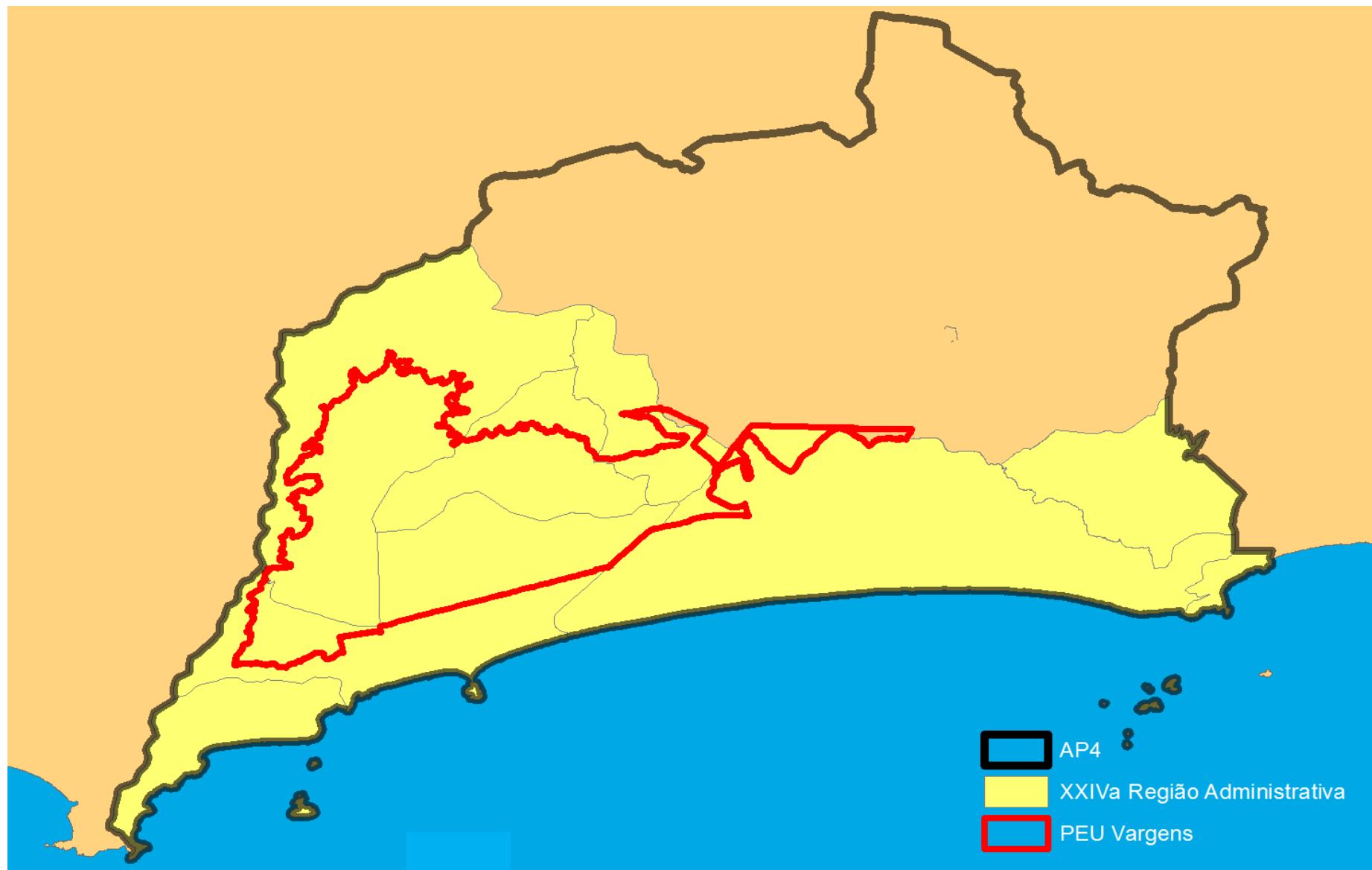
40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

LOCALIZAÇÃO



PEU VARGENS

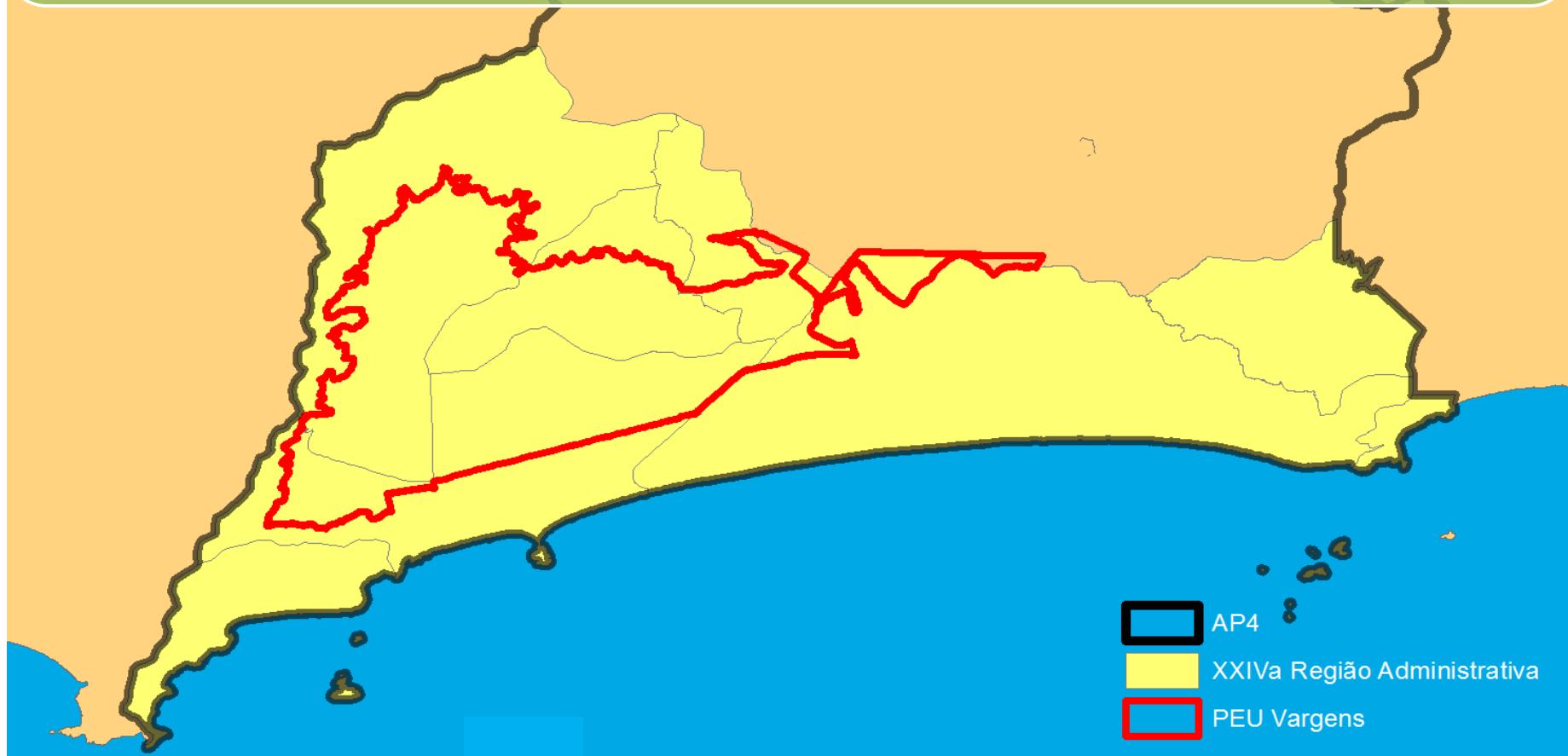
40
5
RIO
450



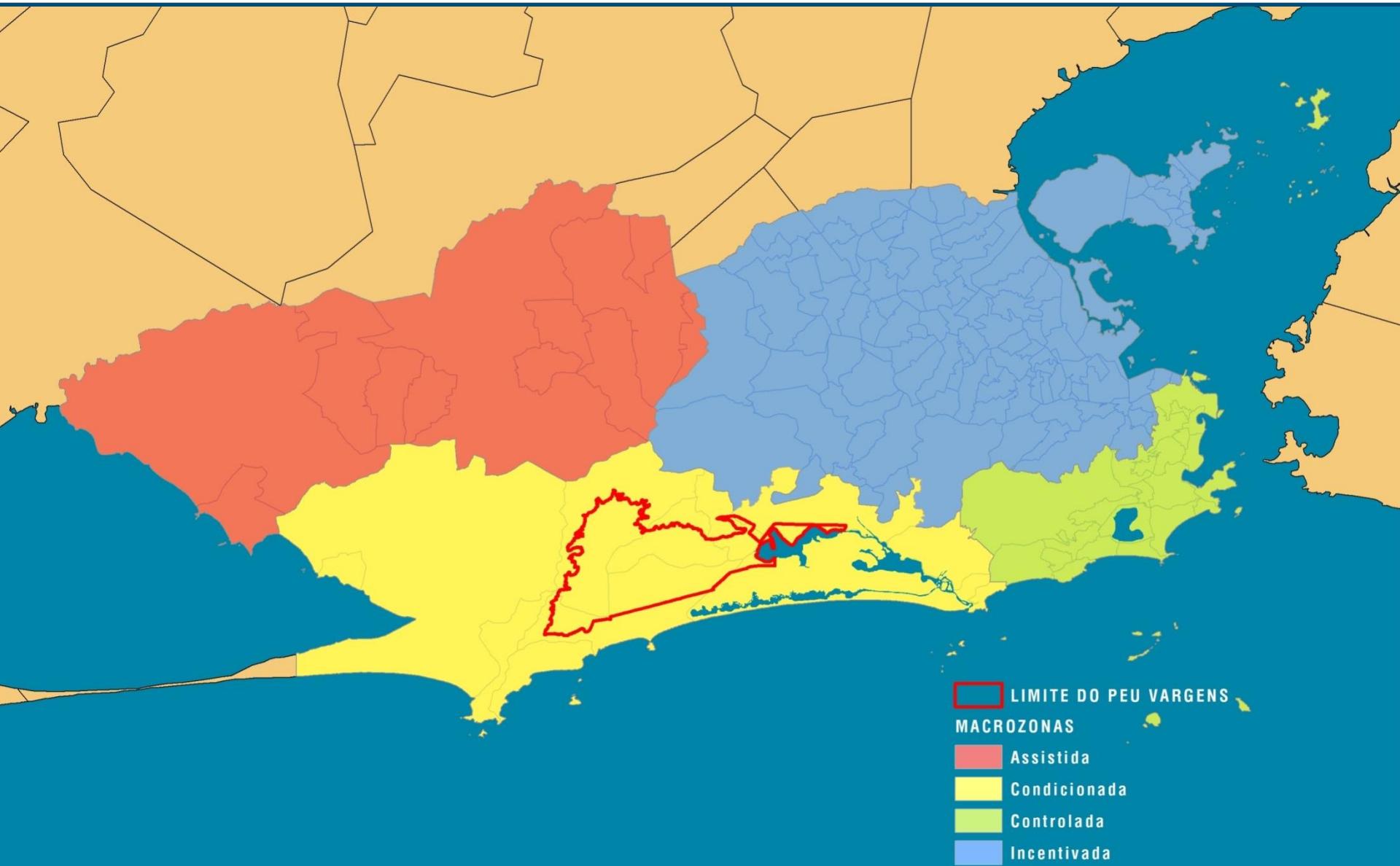
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4
URBANISMO

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

40
5
RIO 450

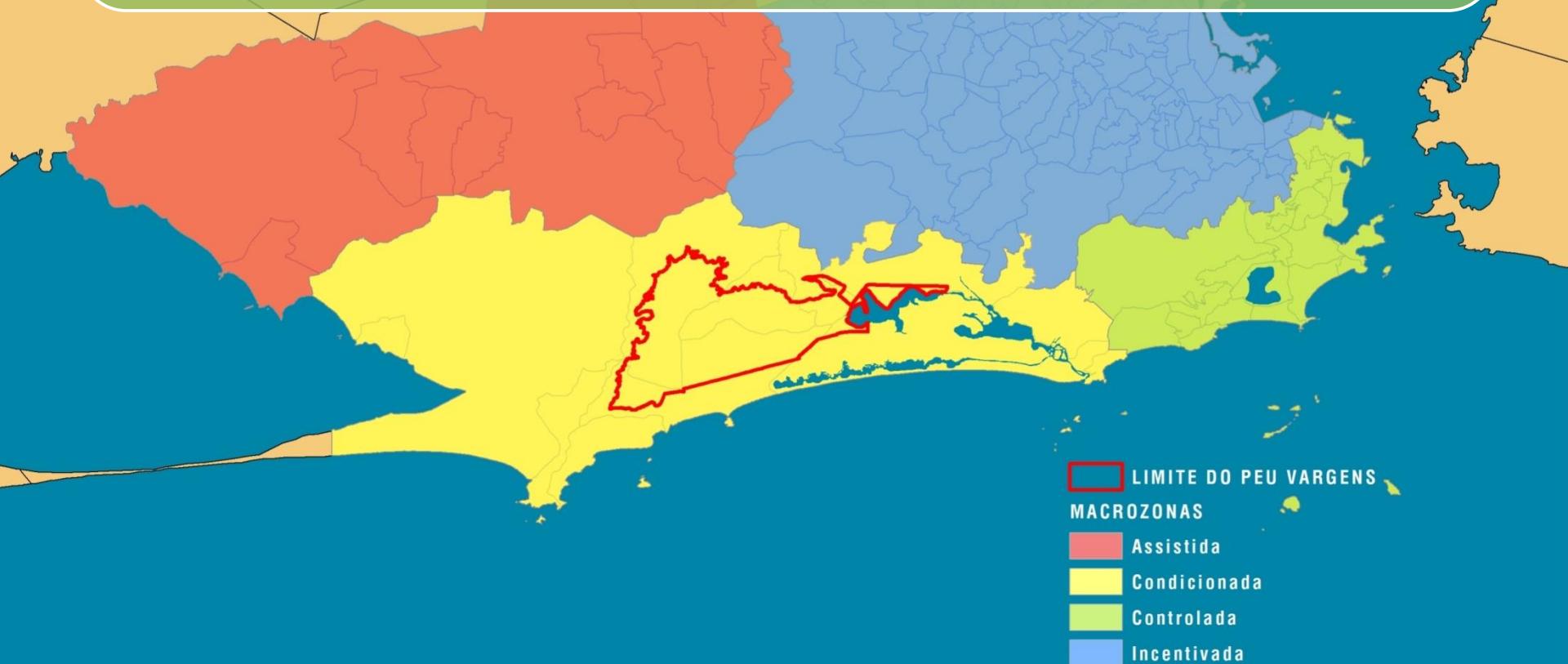
rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO PEU



PEU VARGENS

40
5
Rio
450



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



PEU VARGENS

40
5
RIO
450



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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009



Adensamento incompatível:

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental



Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente



Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

Ameaça aos ecossistemas naturais



Adensamento incompatível:

Fragilidade ambiental

Infraestrutura urbana deficiente

Ameaça aos ecossistemas naturais

**AEIA
VARGENS**

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

40
50
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



Grupo de
Trabalho

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



SMU

SMAC

SMO - Rio Águas

SMO - GEO Rio

SMTR - CET Rio

IRPH

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

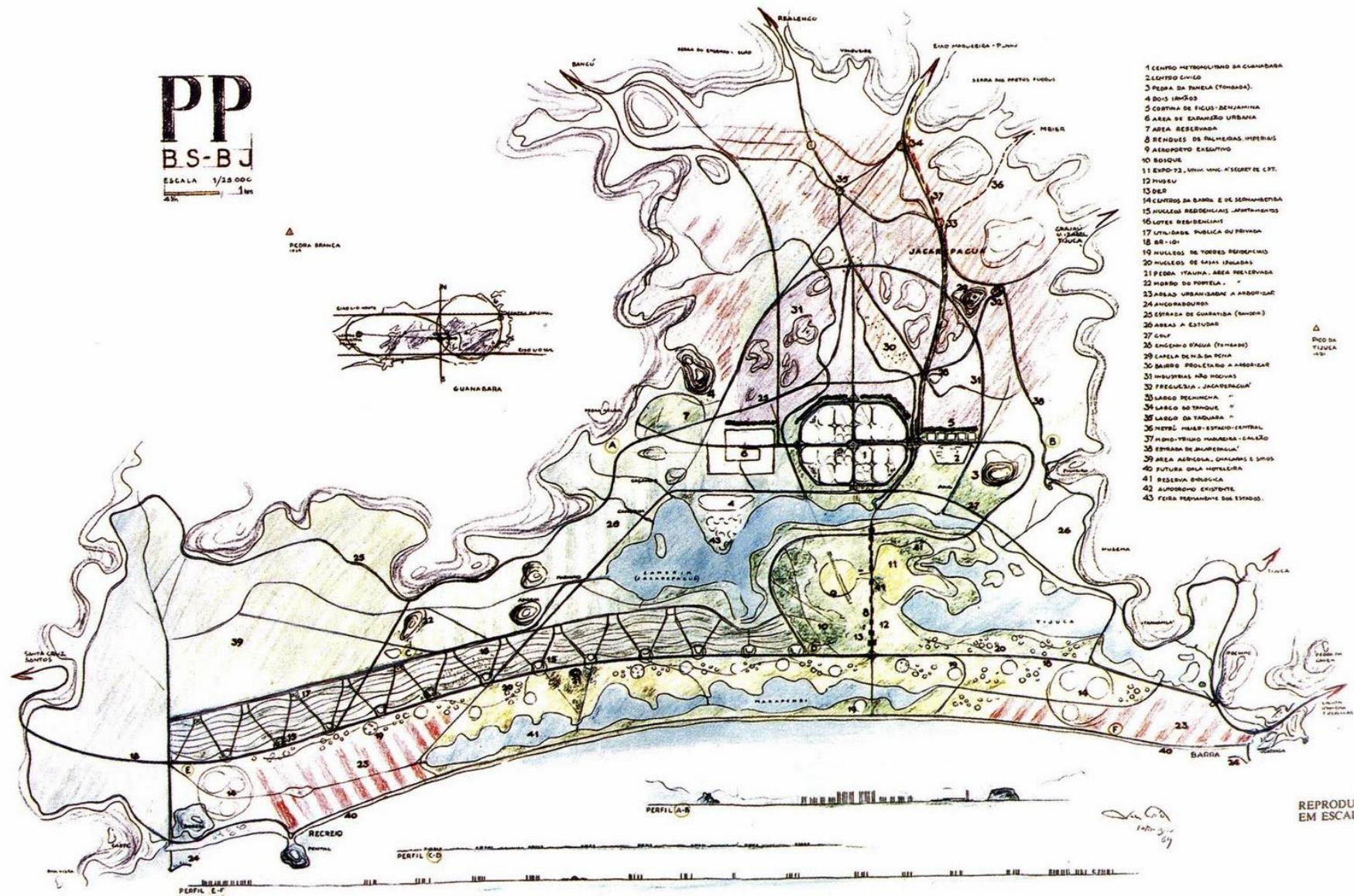
rio2016



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

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

PP
B.S.-B.J.
ESCALA 1/25.000
1 m.



REPRODUÇÃO DG
EM ESCALA 1:500

PEU VARGENS

450
RIO
450

The logo for the 2016 Rio Olympics, featuring a stylized blue, green, and orange graphic above the text "rio2016".

 RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

CARACTERIZAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



Predominância do uso residencial

CARACTERIZAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



Grandes áreas comerciais e industriais



CARACTERIZAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
50
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

An aerial photograph of a coastal city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban sprawl. In the foreground, there are several isolated urban nuclei, including a cluster of modern apartment buildings and a large construction site. The city extends towards the horizon, where a body of water and distant mountains are visible. A blue callout box is positioned in the center-left of the image, containing the text.

Núcleos urbanos isolados

CARACTERIZAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
5
RIO
450



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



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

CARACTERIZAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



Malha viária não implantada

CARACTERIZAÇÃO VIÁRIA

ÁREA COM OCUPAÇÃO DEFINIDA



PEU VARGENS

40
5 R10
450



rio2016

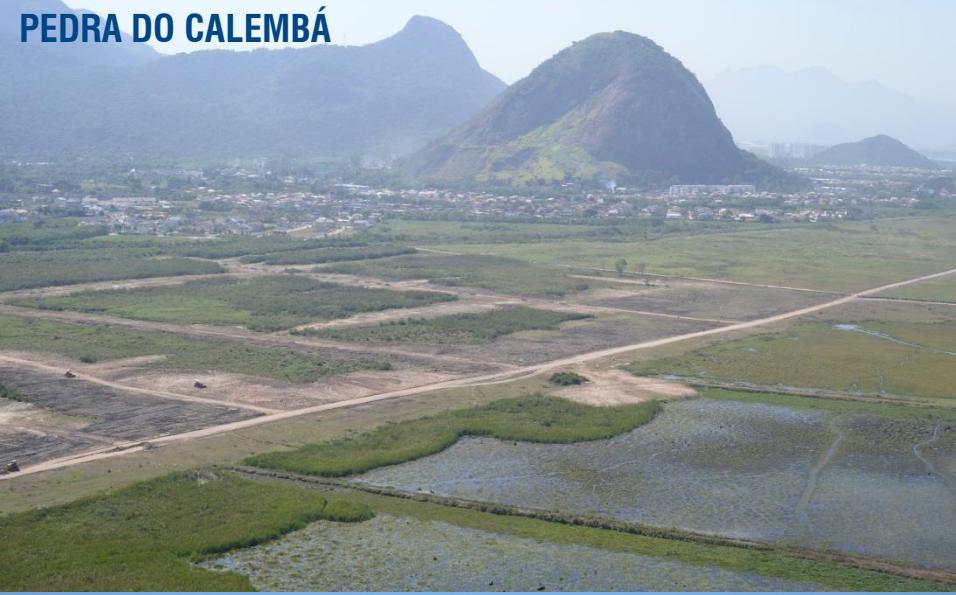


2020/2021/2022/2023

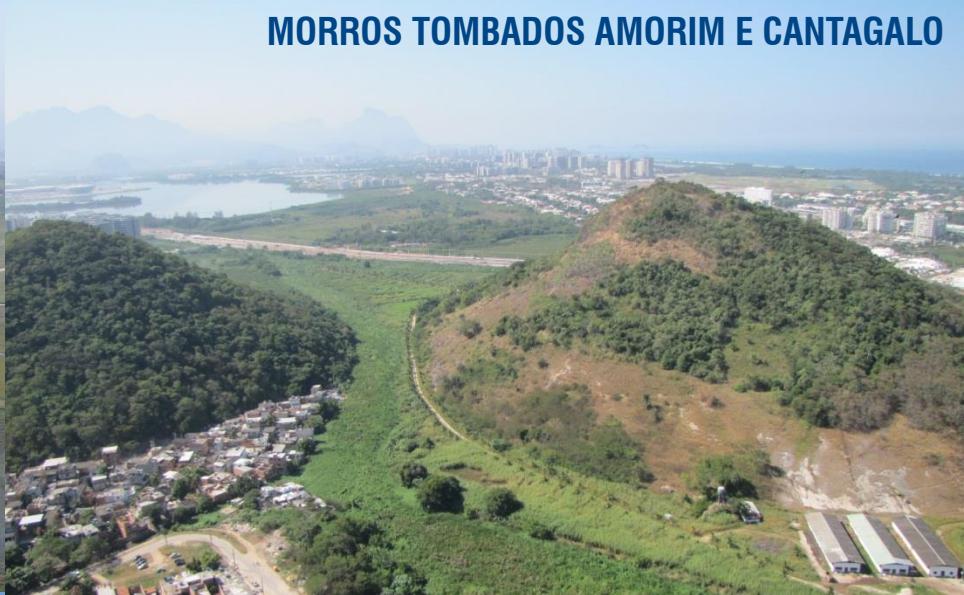
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO URBANA

PEDRA DO CALEMBÁ



MORROS TOMBADOS AMORIM E CANTAGALO



ENTORNO DA PEDREIRA IBRATA



CANAL DE SERNAMBETIBA

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

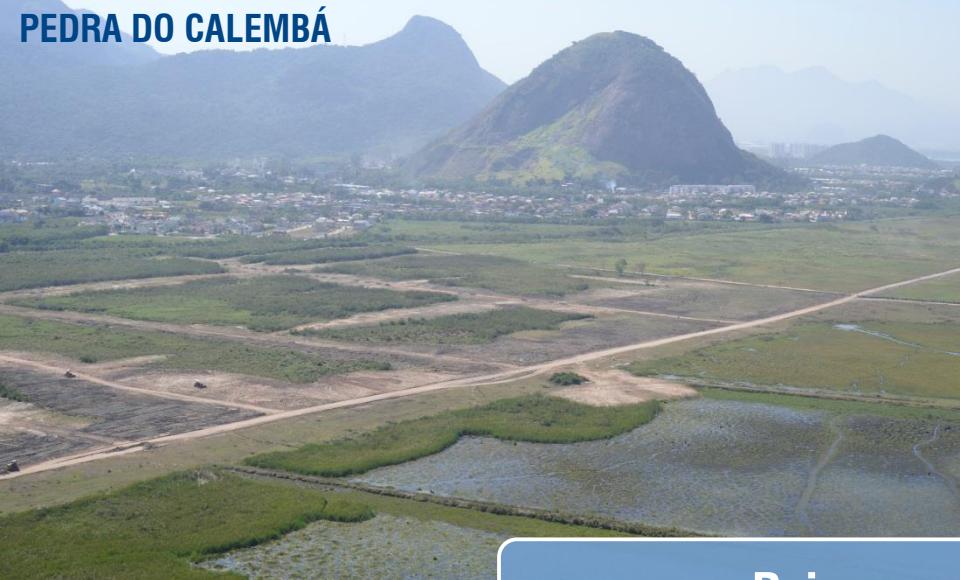
rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

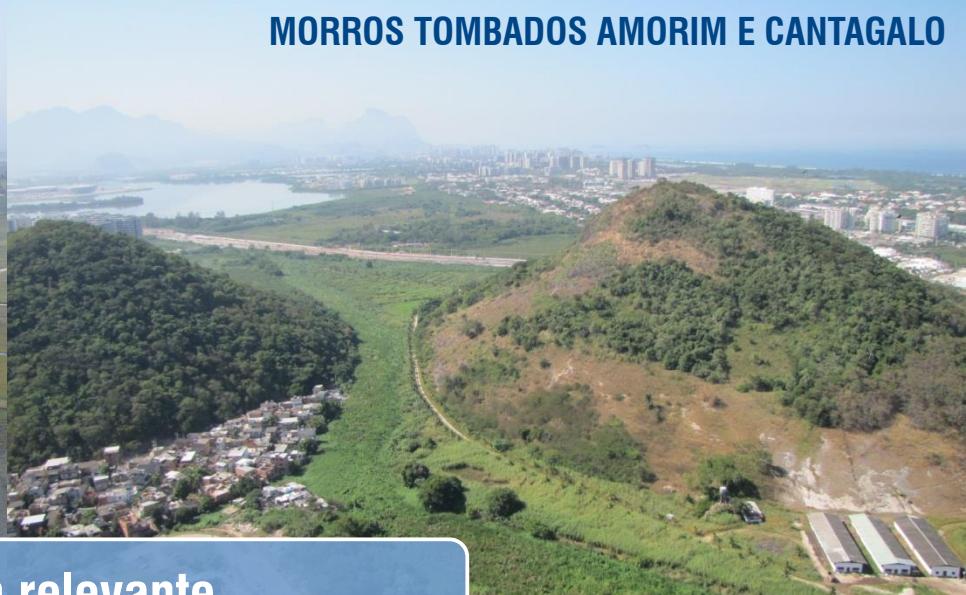
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

CARACTERIZAÇÃO URBANA

PEDRA DO CALEMBÁ



MORROS TOMBADOS AMORIM E CANTAGALO



Paisagem relevante



ENTORNO DA PEDREIRA IBRÁTA



CANAL DE SERNAMBETIBA

PEU VARGENS



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

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

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

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



FONTE: SMAC

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



FONTE: SMAC

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



FONTE: SMAC

CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL



Área cortada por rios e canais

Terrenos suscetíveis à inundação

Ecossistemas com características brejosas

Fauna e flora ameaçadas de extinção



FONTE: SMAC

PEU VARGENS

40
5
RIO 450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



FONTE: SMAC

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

- Manutenção de áreas naturais;



FONTE: SMAC

PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

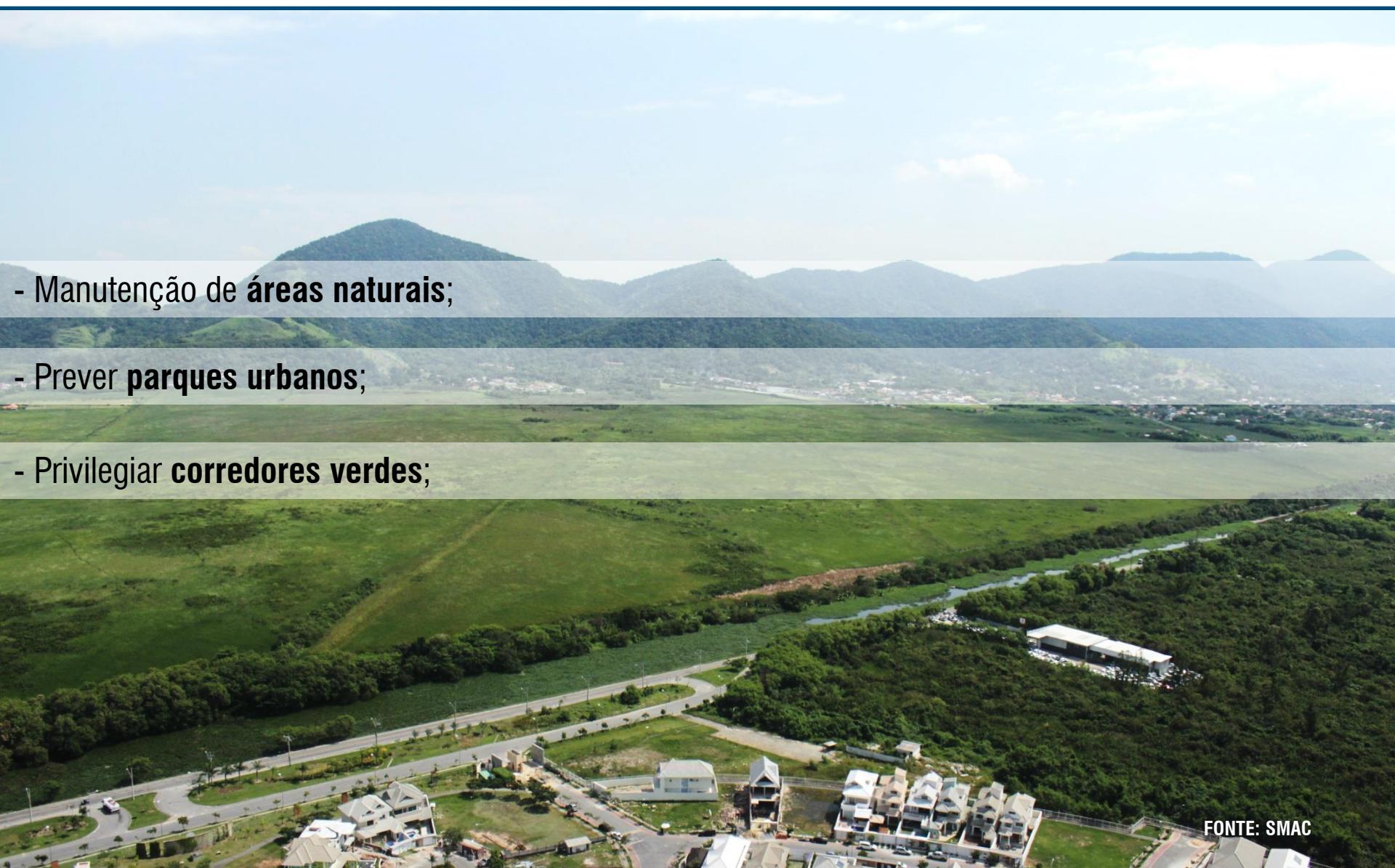
CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

- Manutenção de áreas naturais;
- Prever parques urbanos;



FONTE: SMAC

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



FONTE: SMAC

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

FONTE: SMAC

HIDROGRAFIA



PEU VARGENS

40
5 R10
450



 RIO
PREFEITURA

CGPU / CPL / GPL-4

**GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4**

HIDROGRAFIA



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

PEU VARGENS

40
5 R10
450



 RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

DIRETRIZES HIDROGRÁFICAS



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

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



- 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

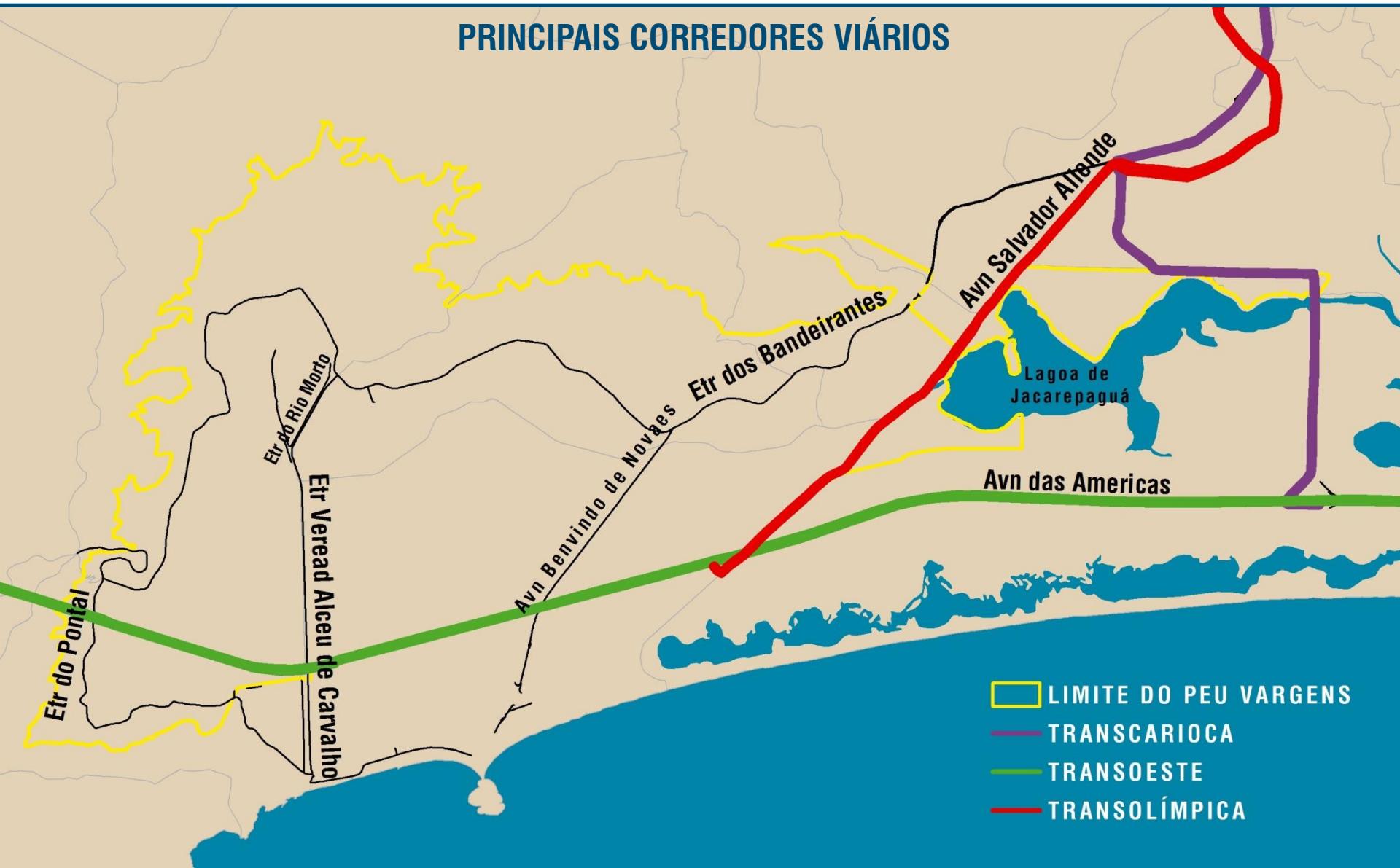
40
50
RIO
450

rio2016



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

PRINCIPAIS CORREDORES VIÁRIOS



DESTINAÇÕES DAS VIAGENS COM ORIGEM NA ÁREA DO PEU VARGENS



FONTE: SMTR

DIRETRIZES PARA INVESTIMENTO EM TRANSPORTES



FONTE: SMTR

PEU VARGENS

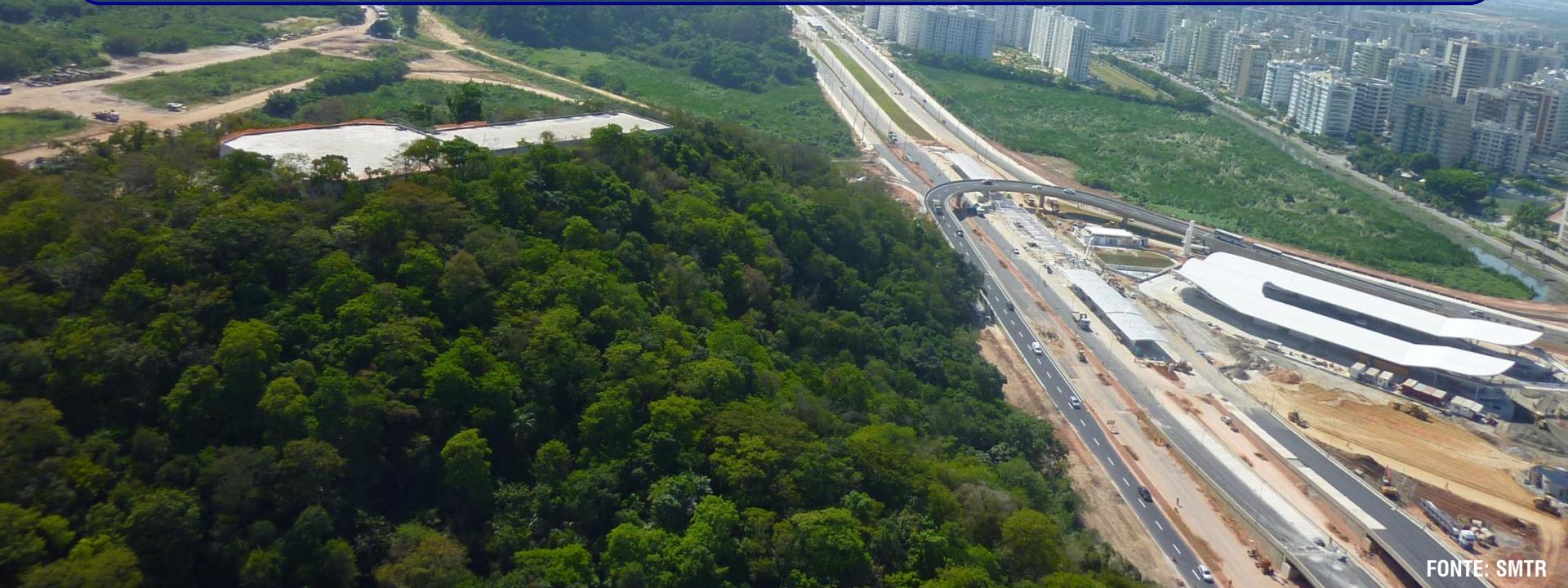
40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

40
50
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

- Implantar **eixos estruturadores**;



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

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



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



- 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;



DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
50
RIO
450

rio2016



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**;



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;



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;



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;



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;



DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
50
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

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



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



- 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**;



- 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;



- 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;



- 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;

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA



PEU VARGENS

40
5
RIO
450



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

DIRETRIZES PARA A ESTRUTURAÇÃO URBANA

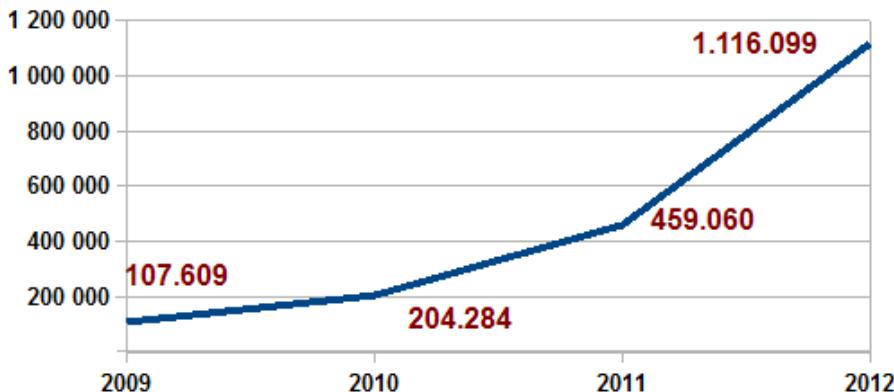
-Adoção do **IAT Básico** não superior a 1,0, considerando as conclusões do GT que indicam a **densidade habitacional máxima** de 320 hab/Ha



MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

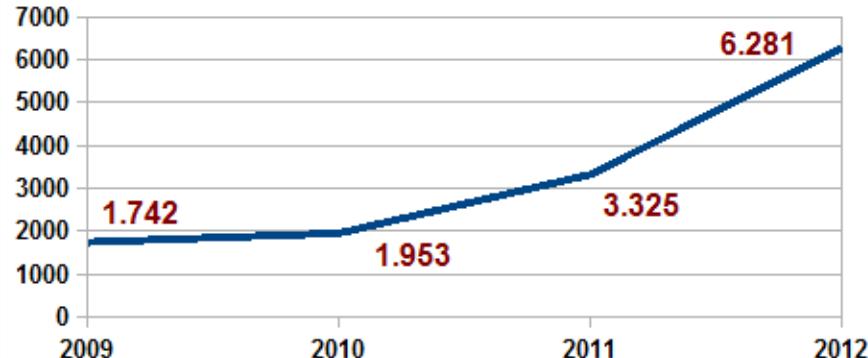
Licenças de Construção (2009-2012)

PEU VARGENS - Área Construída (m²) - 2009 - 2012



Fonte: U/CGPU/GIU

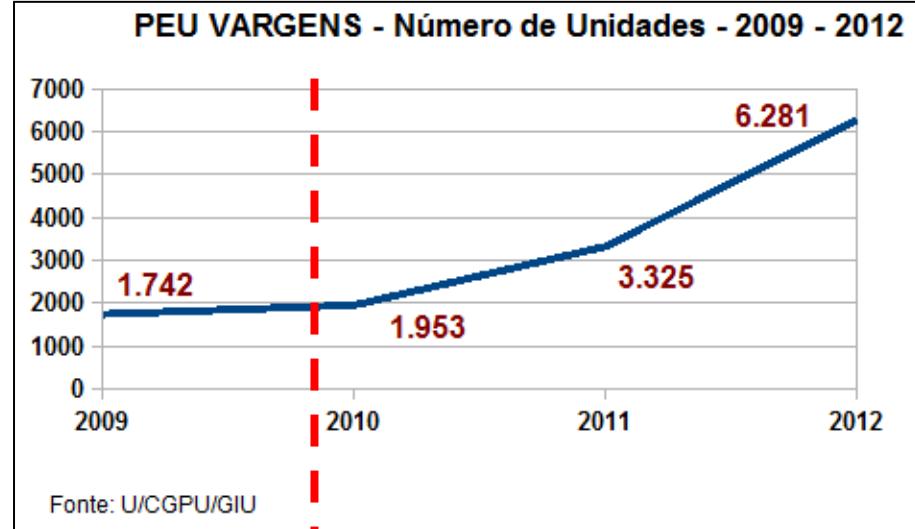
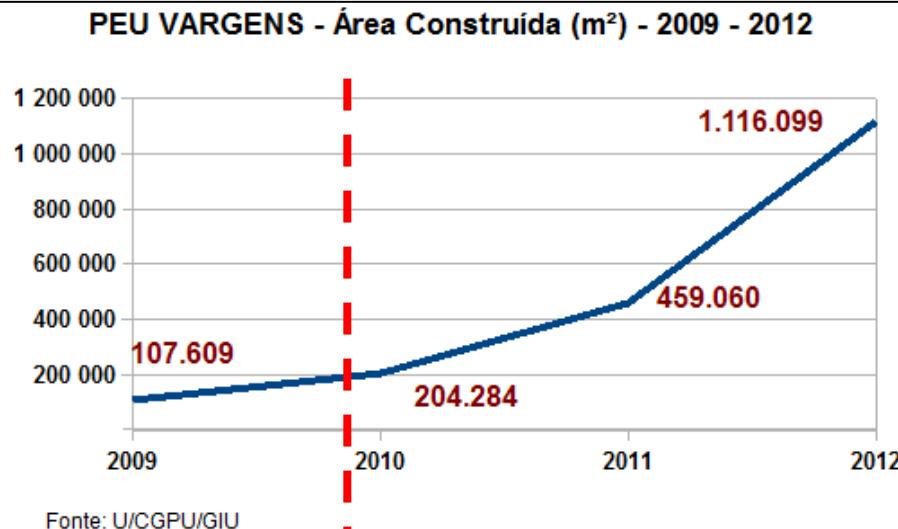
PEU VARGENS - Número de Unidades - 2009 - 2012



Fonte: U/CGPU/GIU

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

Licenças de Construção (2009-2012)

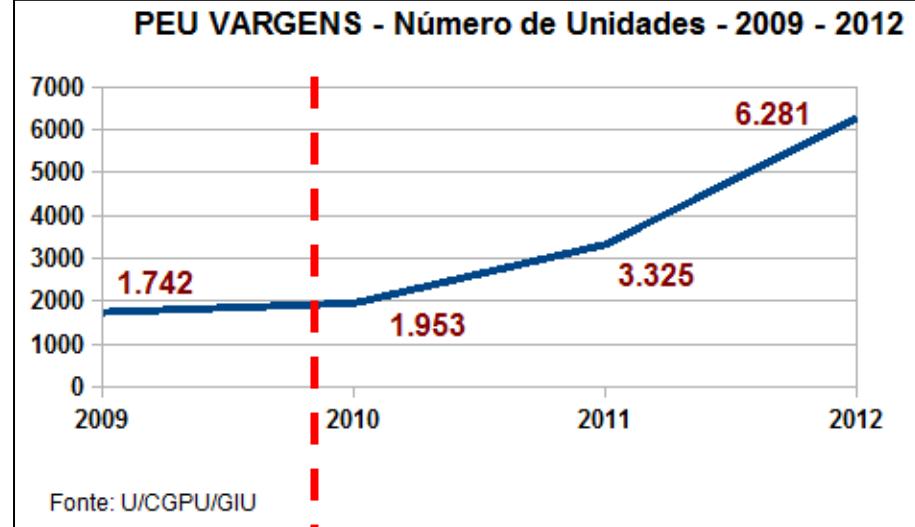
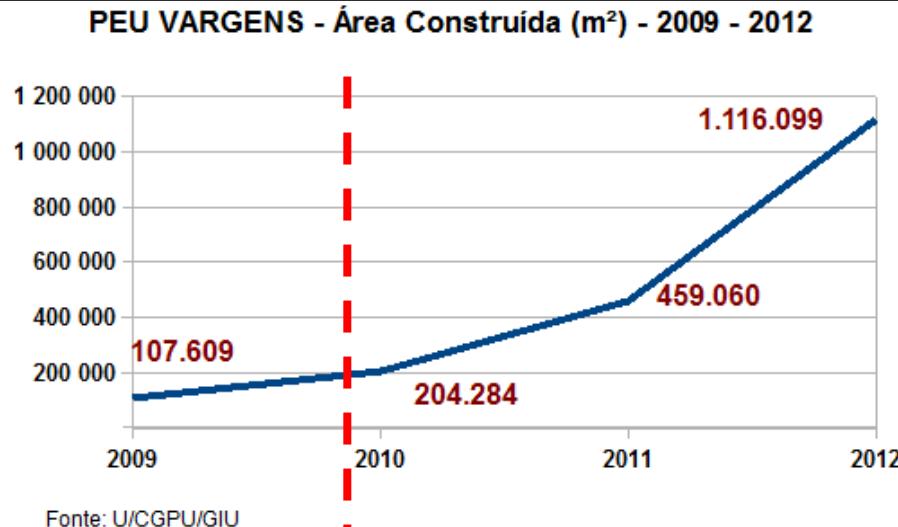


↓
NOV/2009
(APROVAÇÃO PEU VARGENS)

↓
NOV/2009
(APROVAÇÃO PEU VARGENS)

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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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%

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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

2 841 486

2.841.846 hab

909.955 hab
População da AP 4
(segundo CENSO 2010)

MOTIVAÇÃO PARA REVISÃO DA L.C. 104/2009

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	
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 (m ²)	Estimativa de moradores	Densidade (hab/ha)	Densidade Construída (m ² /ha)	Área (há)	Projeção área construída (m ²)	Estimativa de moradores	Densidade (hab/ha)	Densidade Construída (m ² /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



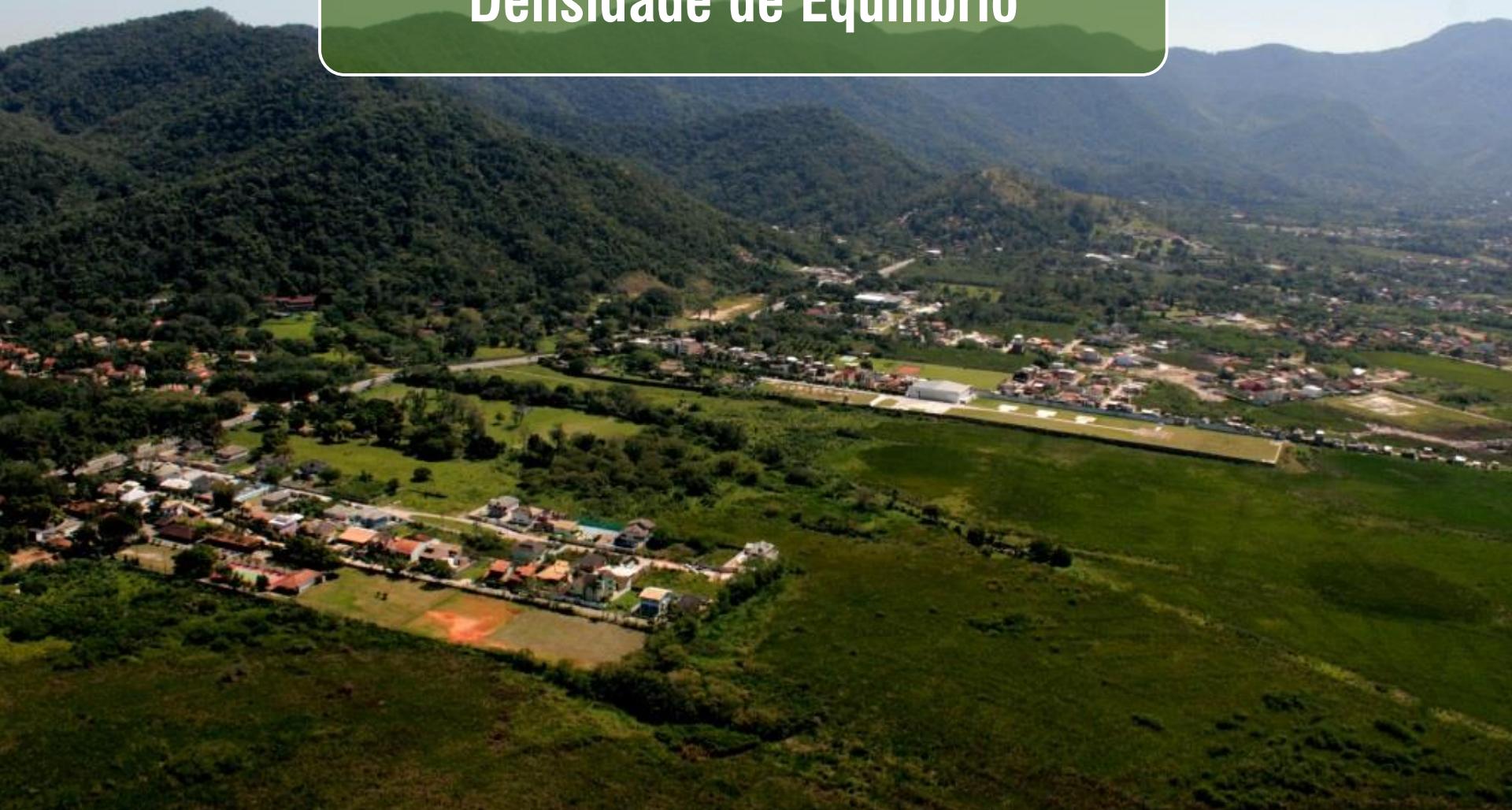
PEU VARGENS

40
5
RIO
450



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

Densidade de Equilíbrio



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

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

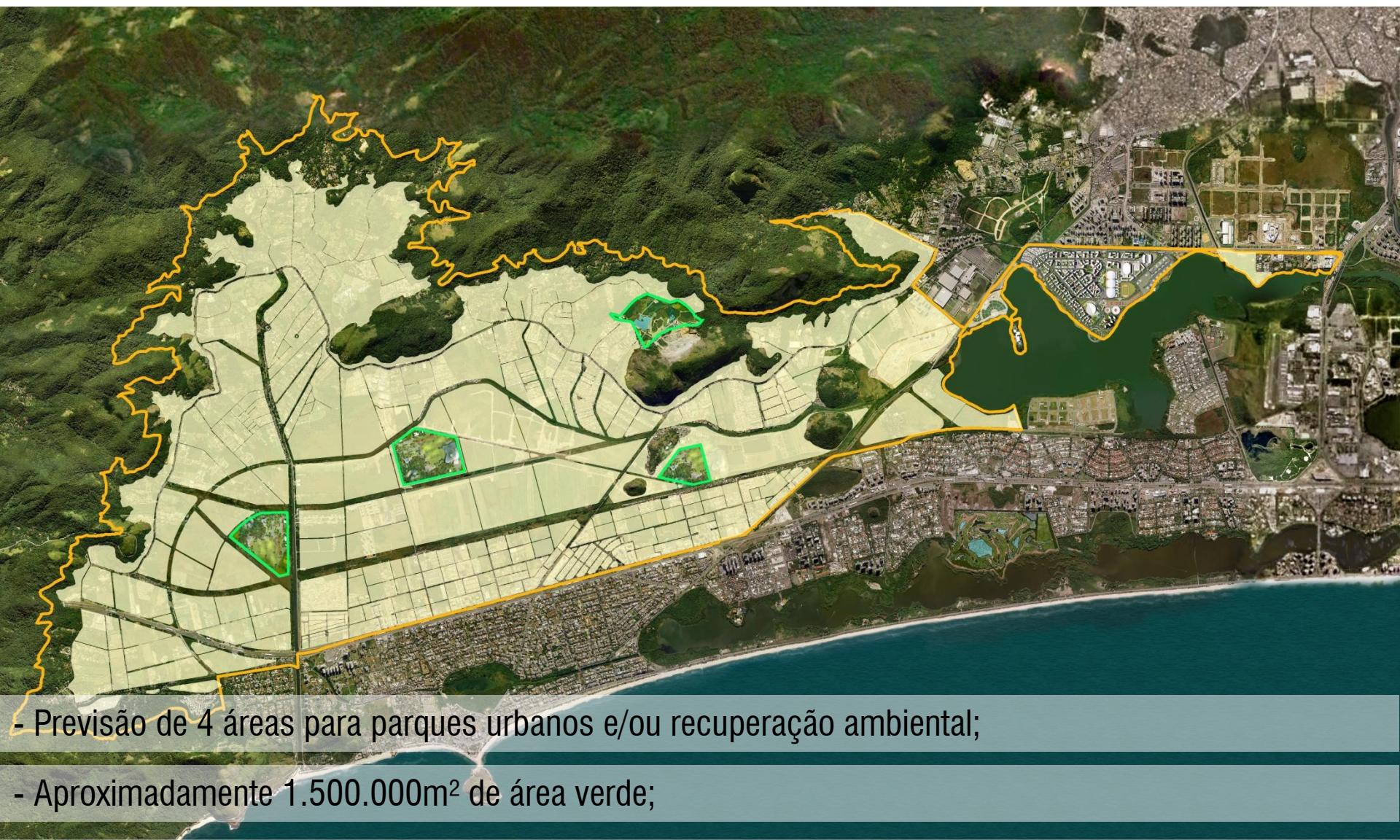
rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

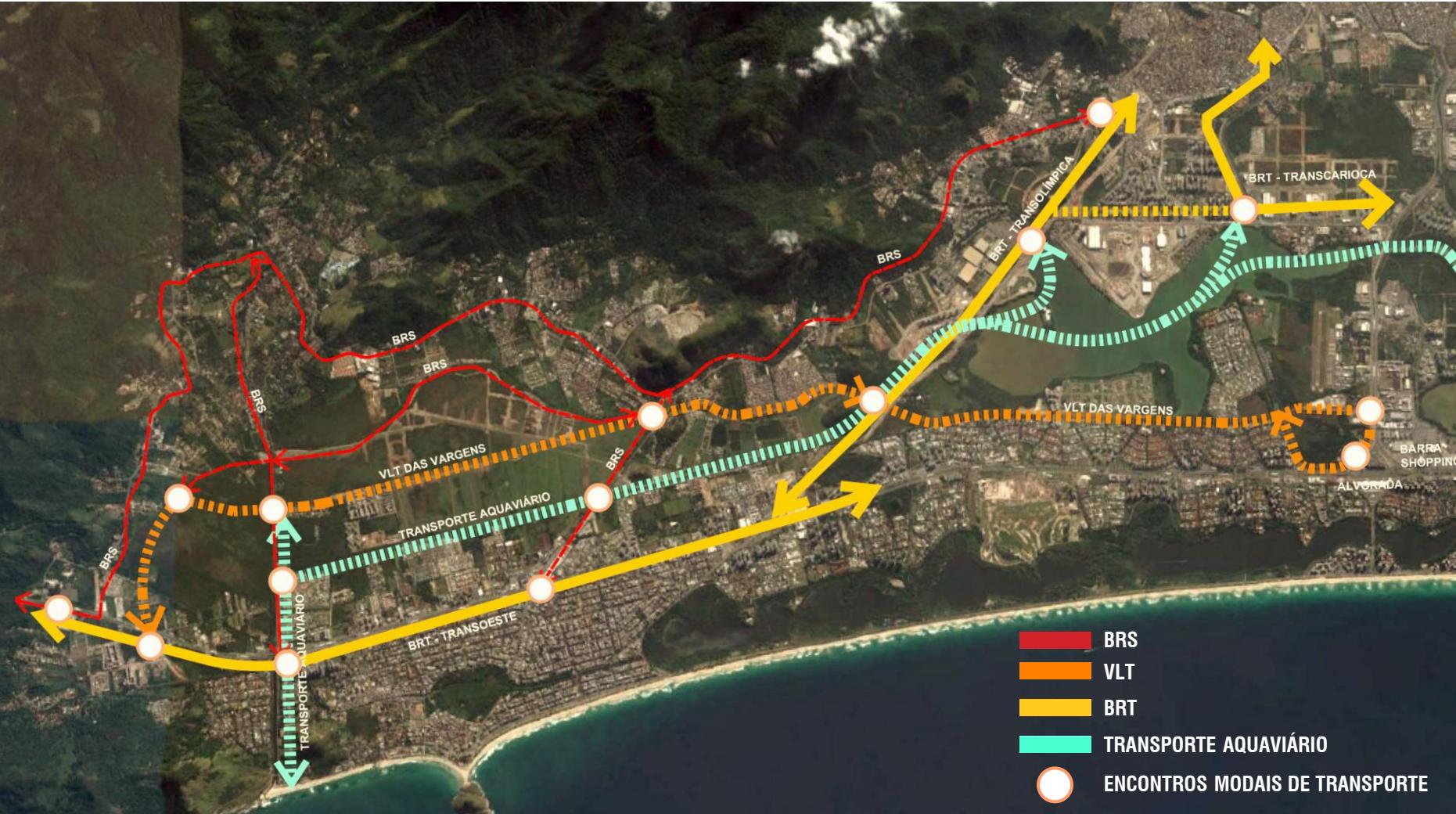


- Previsão de 4 áreas para parques urbanos e/ou recuperação ambiental;

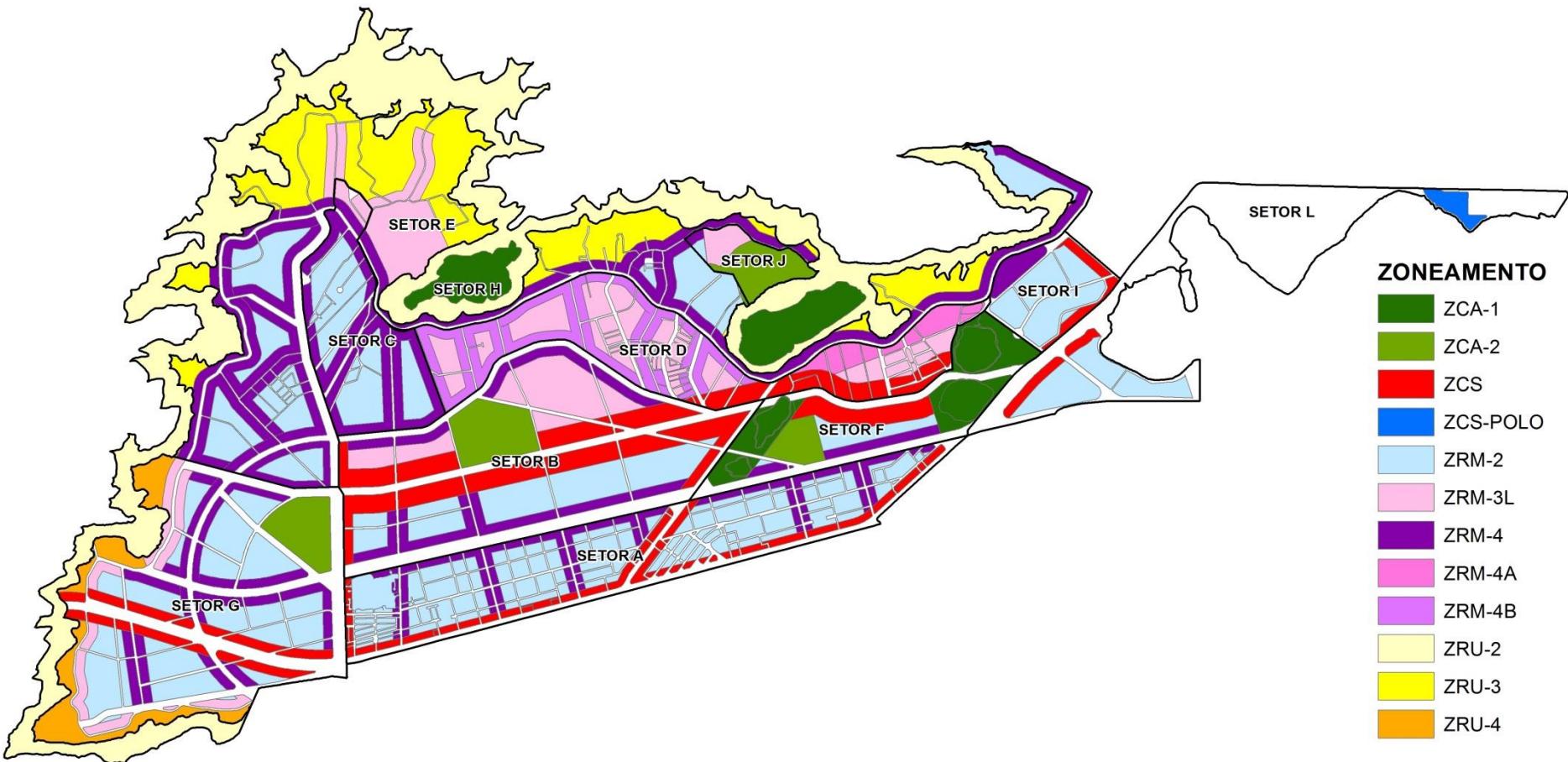


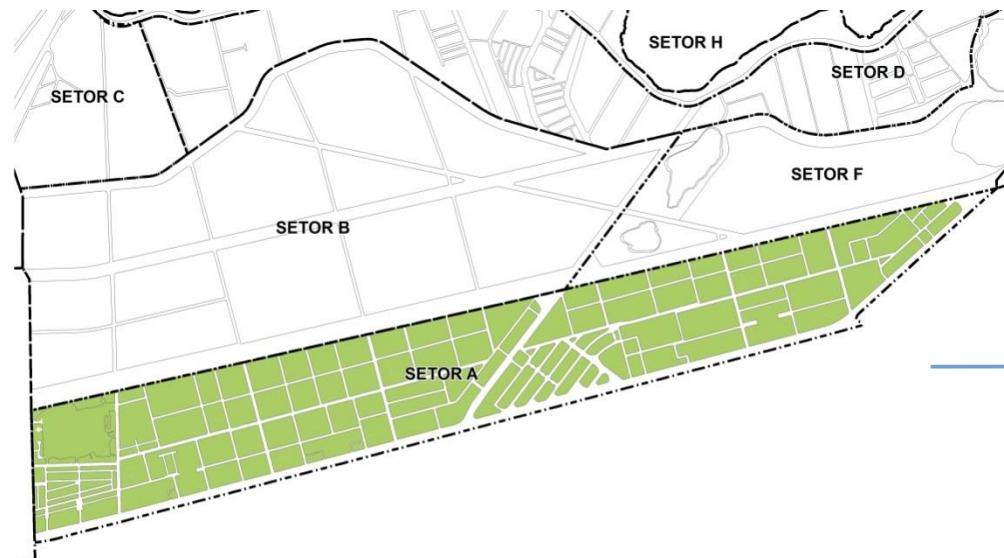
- Previsão de 4 áreas para parques urbanos e/ou recuperação ambiental;
- Aproximadamente 1.500.000m² de área verde;



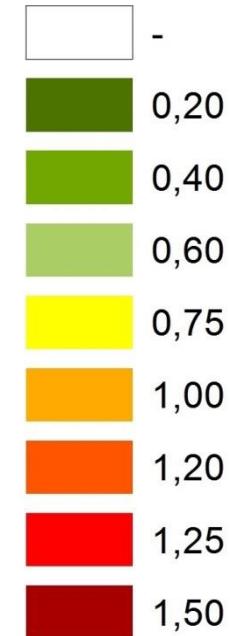


MAPA DE ZONEAMENTO

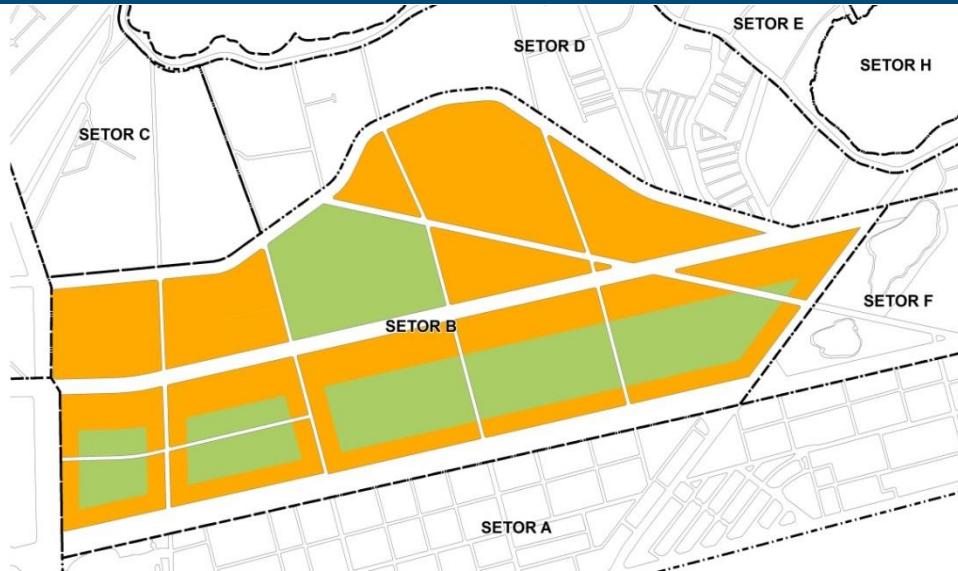




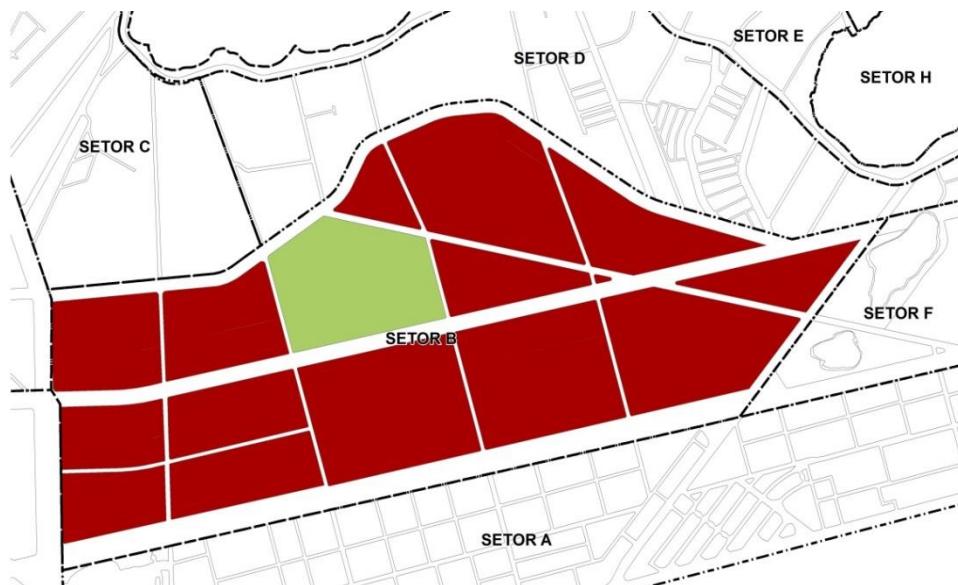
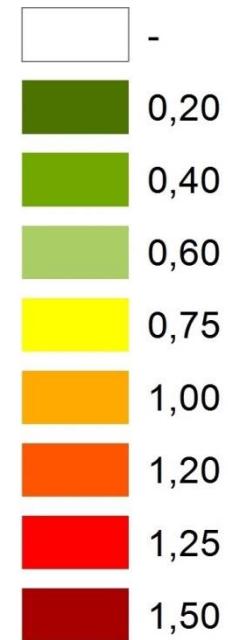
SETOR A
Básico



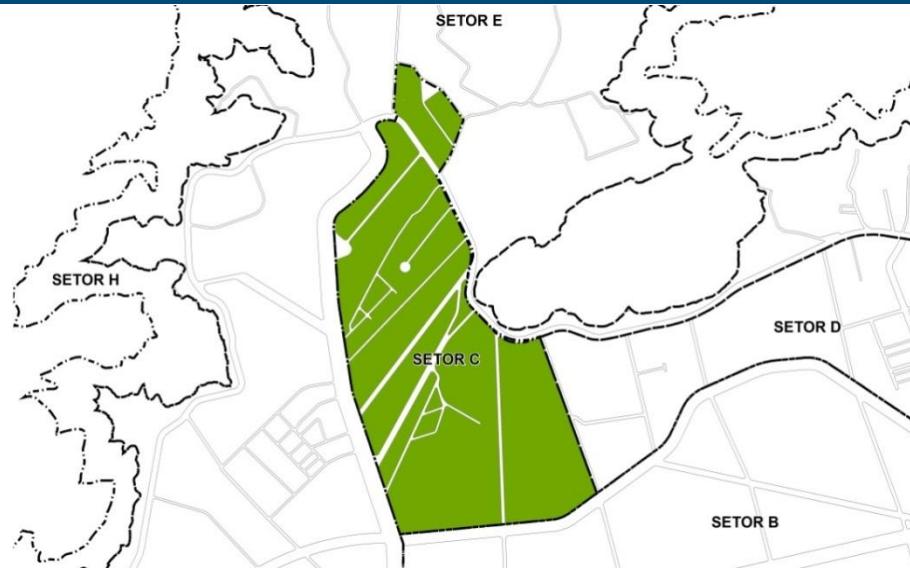
SETOR A
Outorga



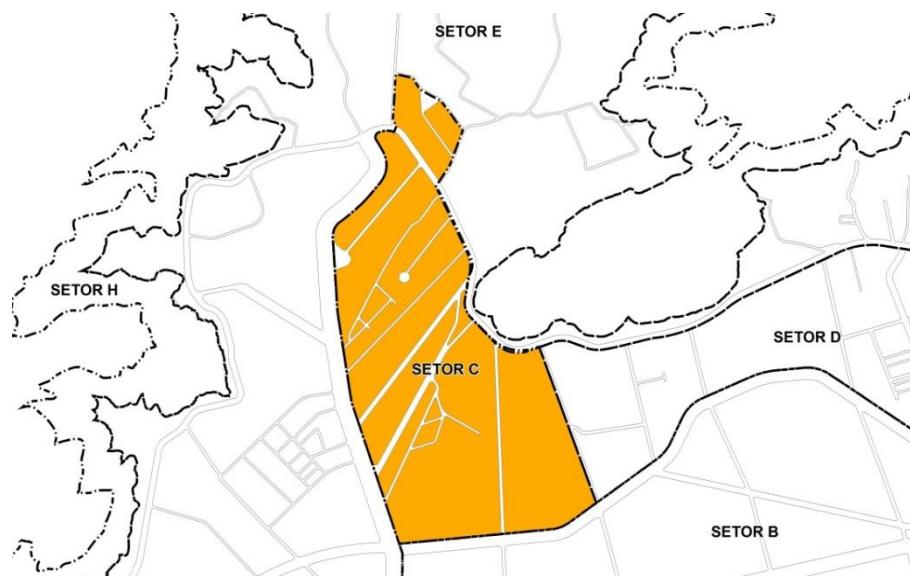
SETOR B
Básico



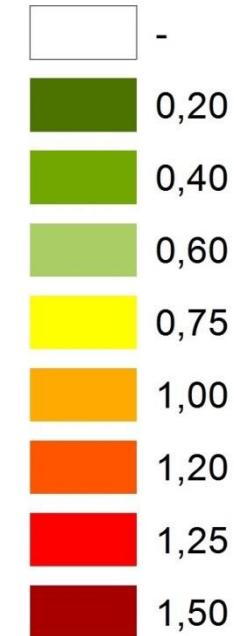
SETOR B
Outorga

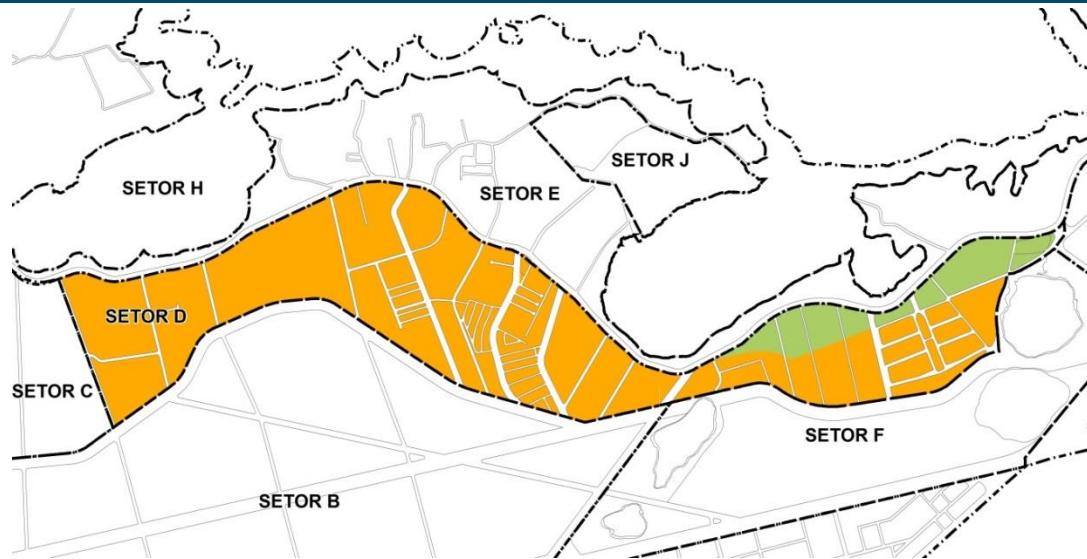


SETOR C
Básico

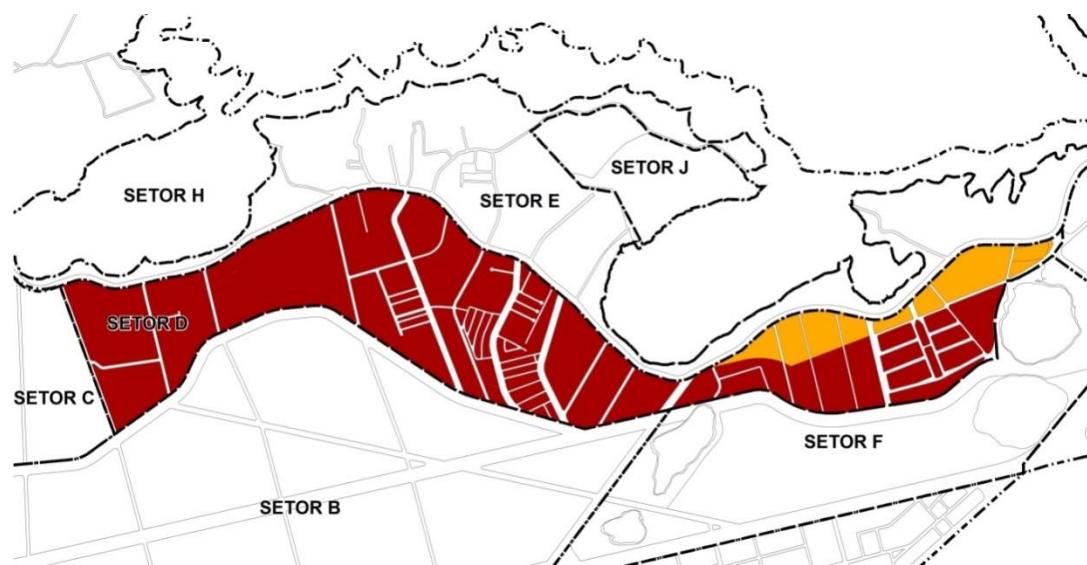
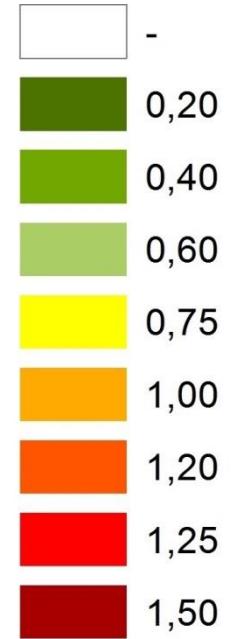


SETOR C
Outorga

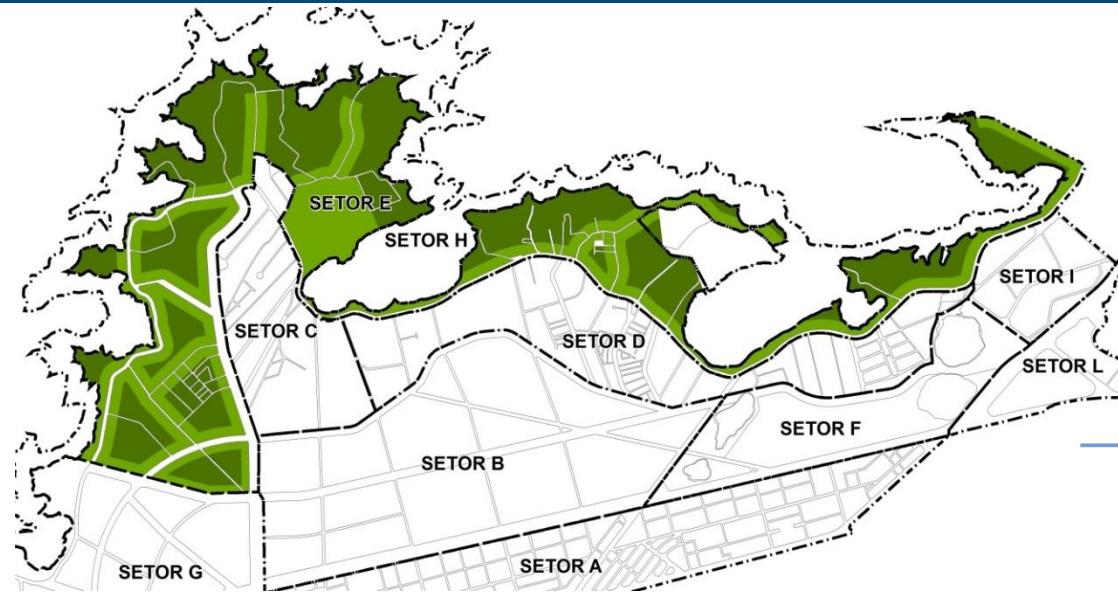




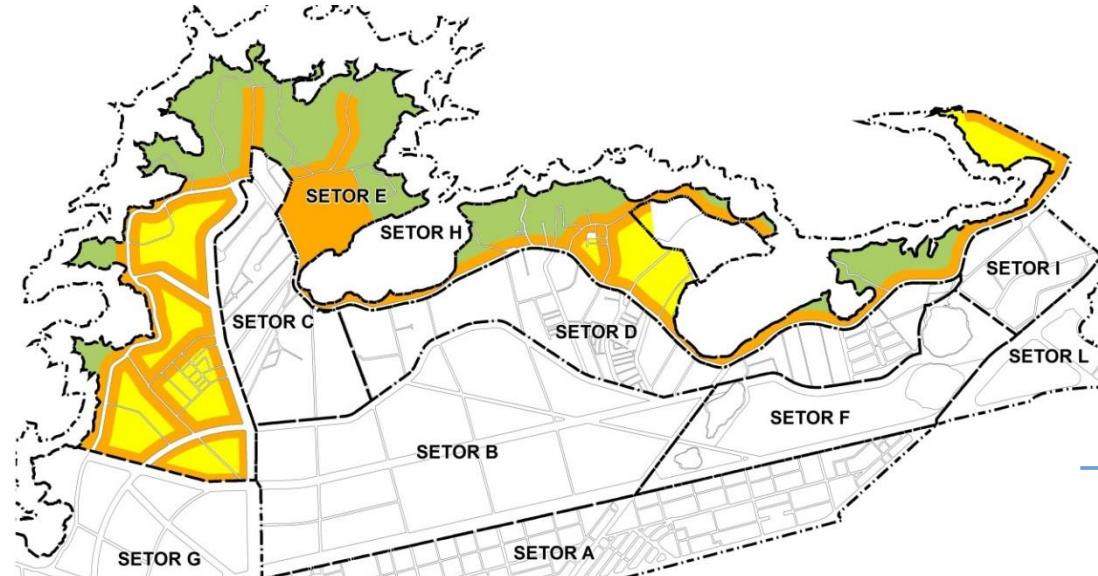
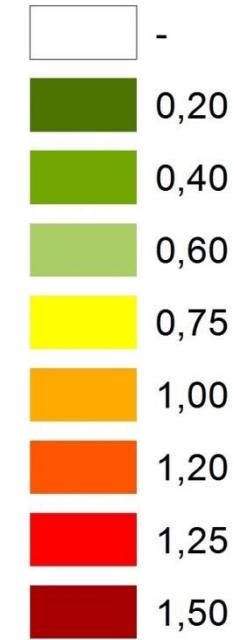
SETOR D
Básico



SETOR D
Outorga



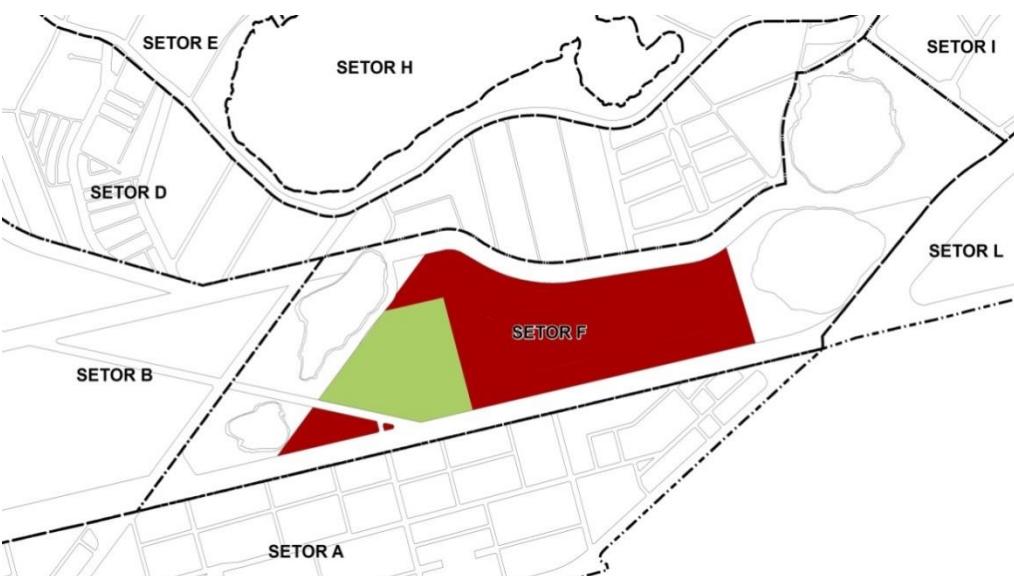
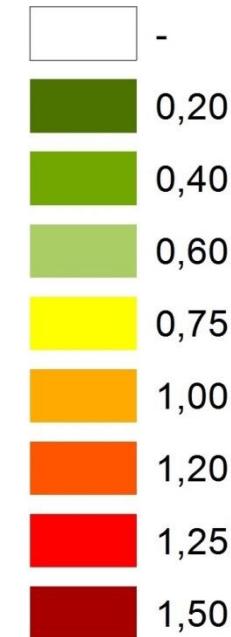
SETOR E
Básico



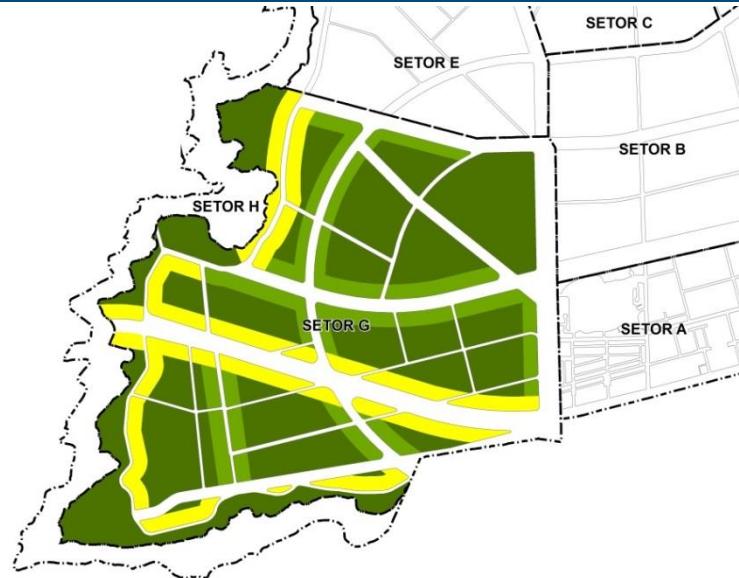
SETOR E
Outorga



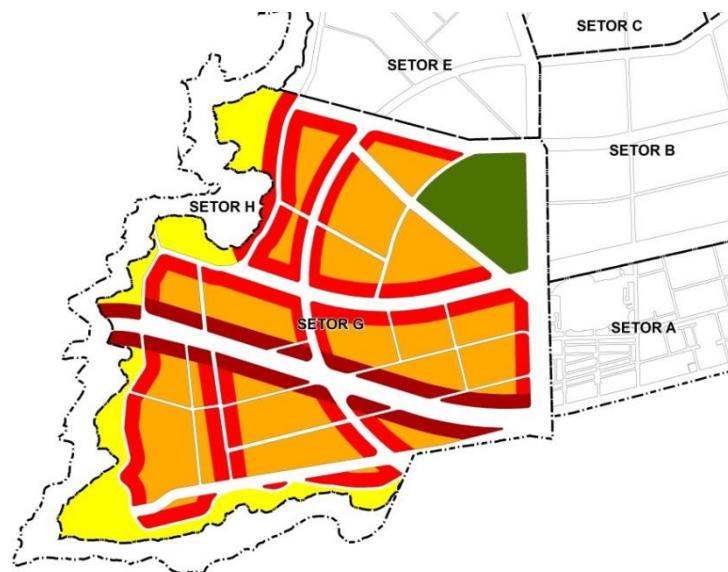
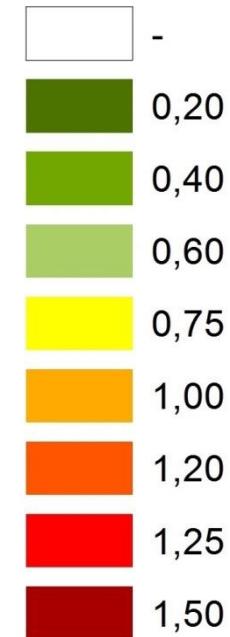
SETOR F
Básico



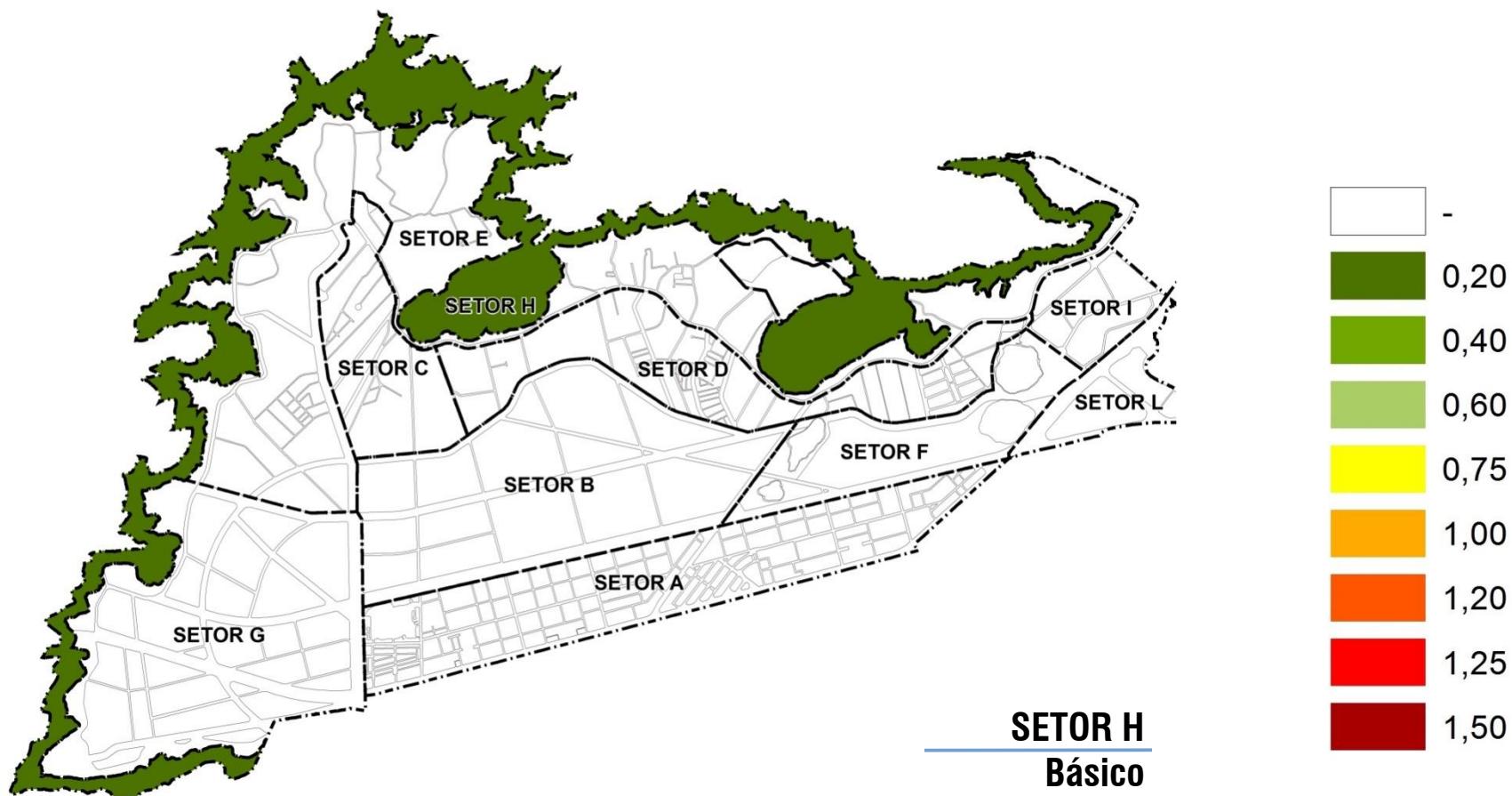
SETOR F
Outorga

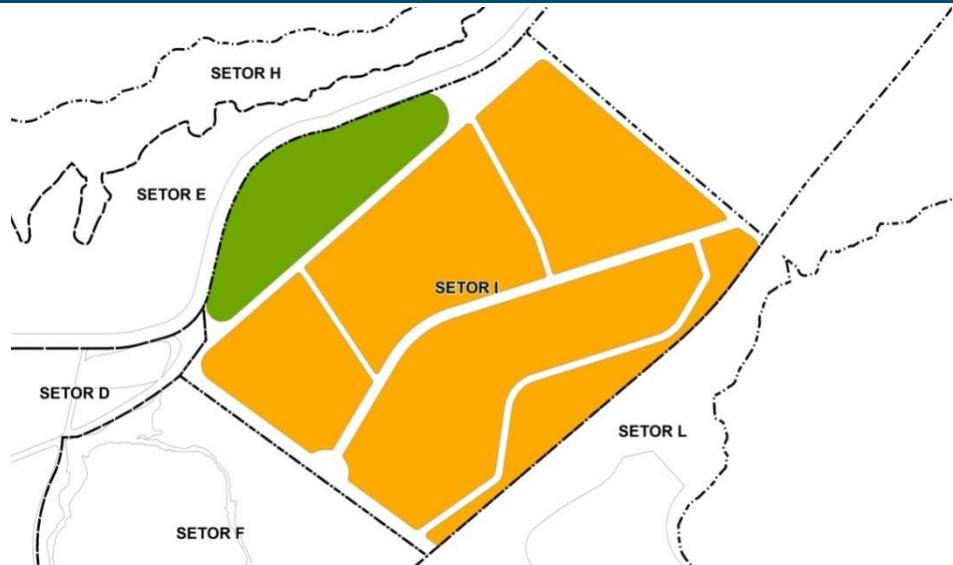


SETOR G
Básico

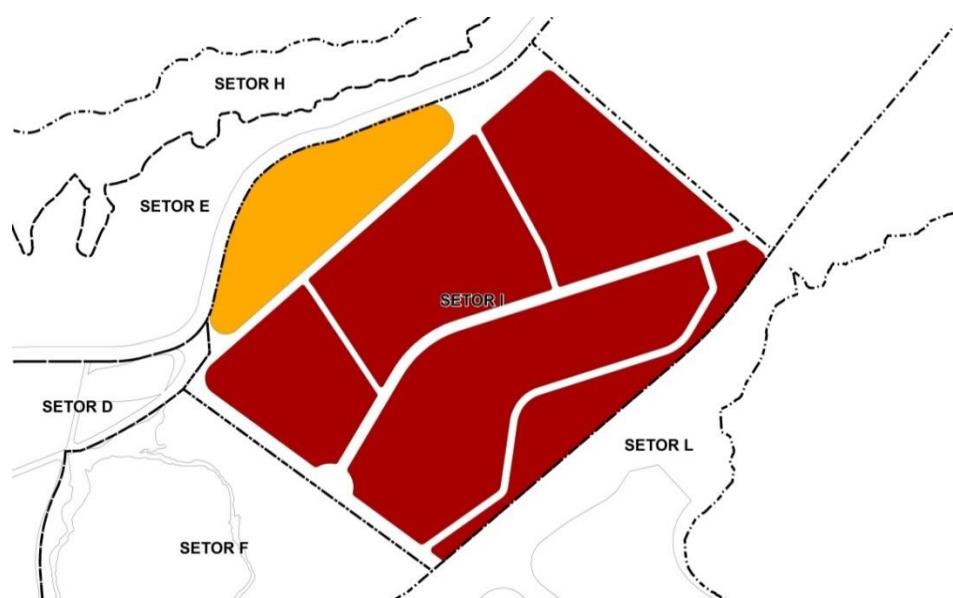


SETOR G
Outorga

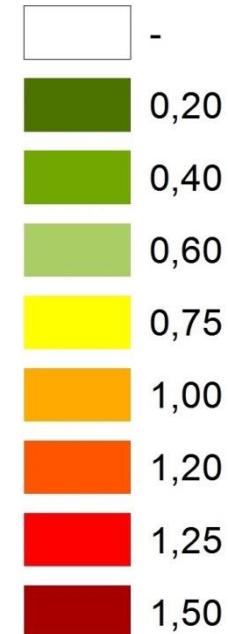


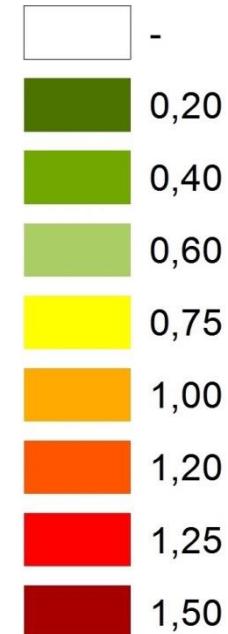
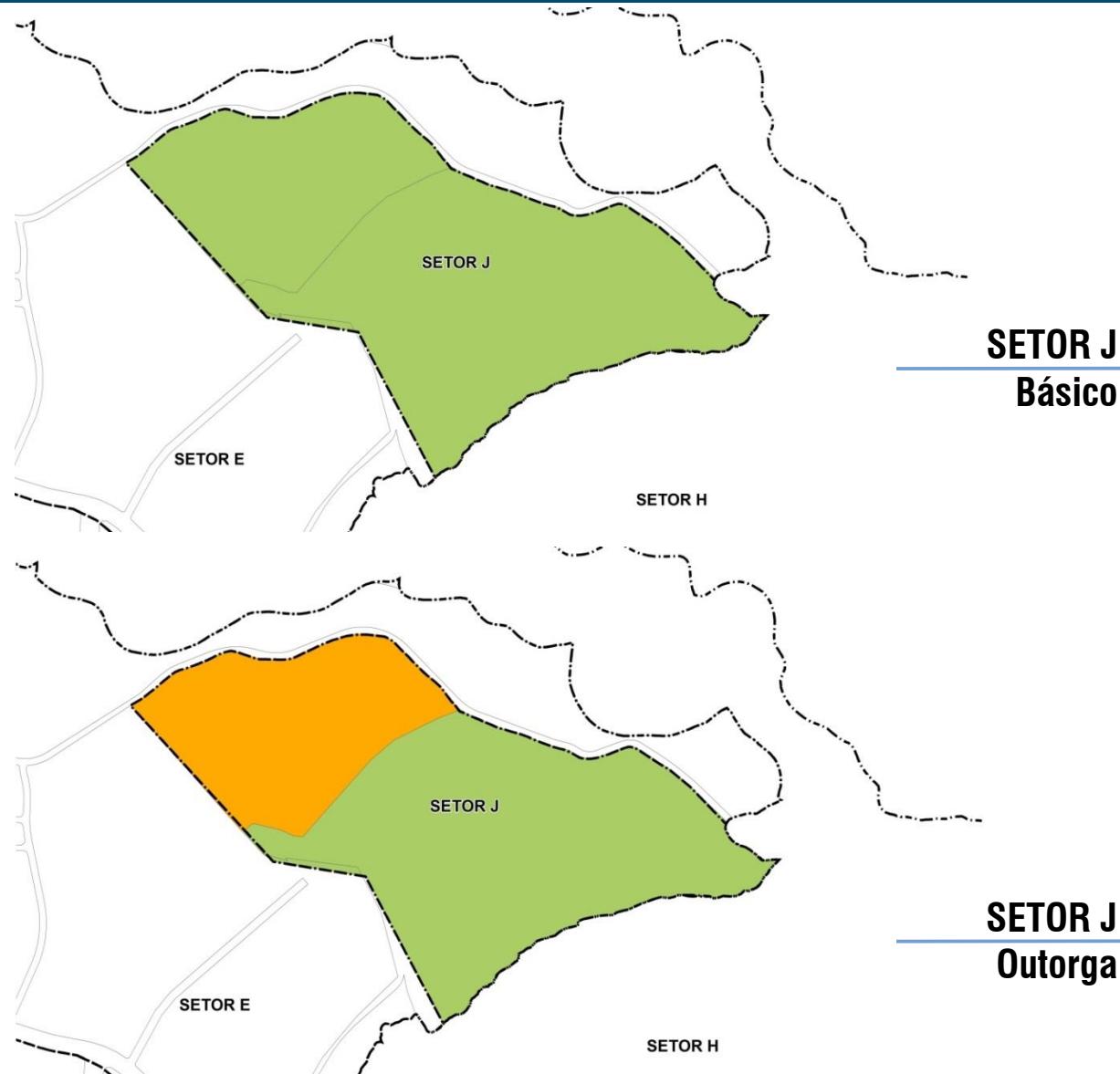


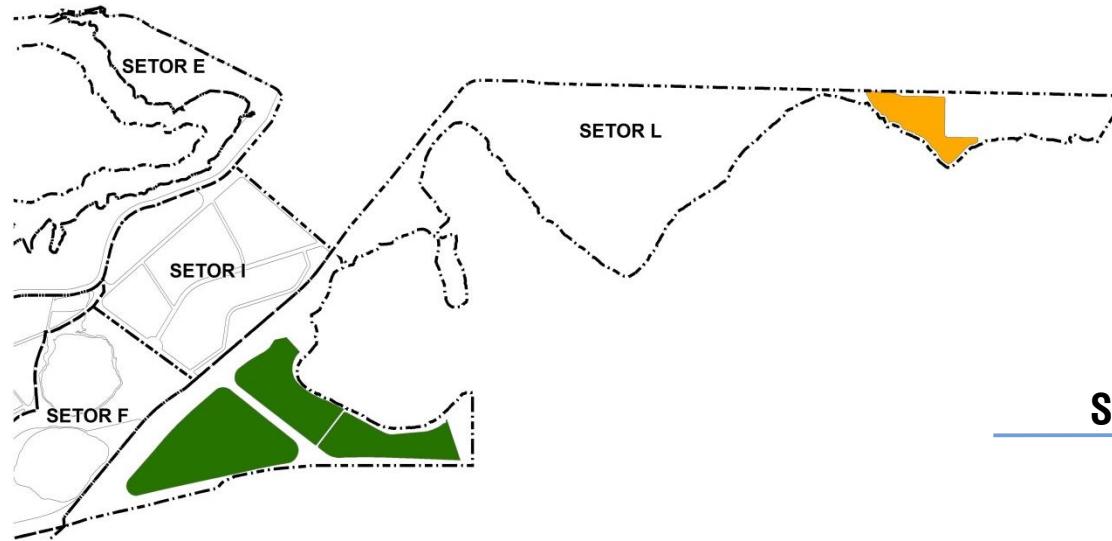
SETOR I
Básico



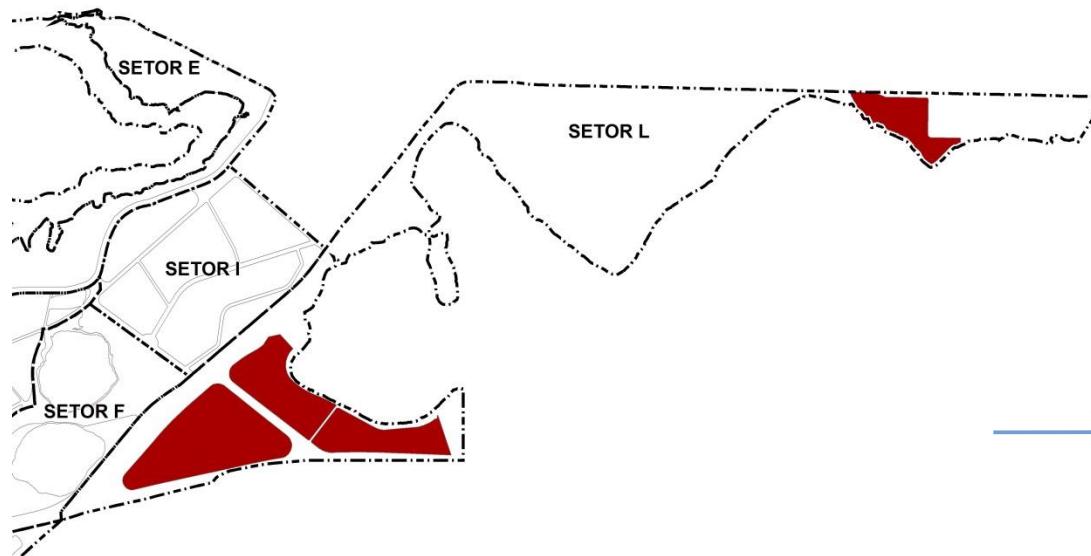
SETOR I
Outorga







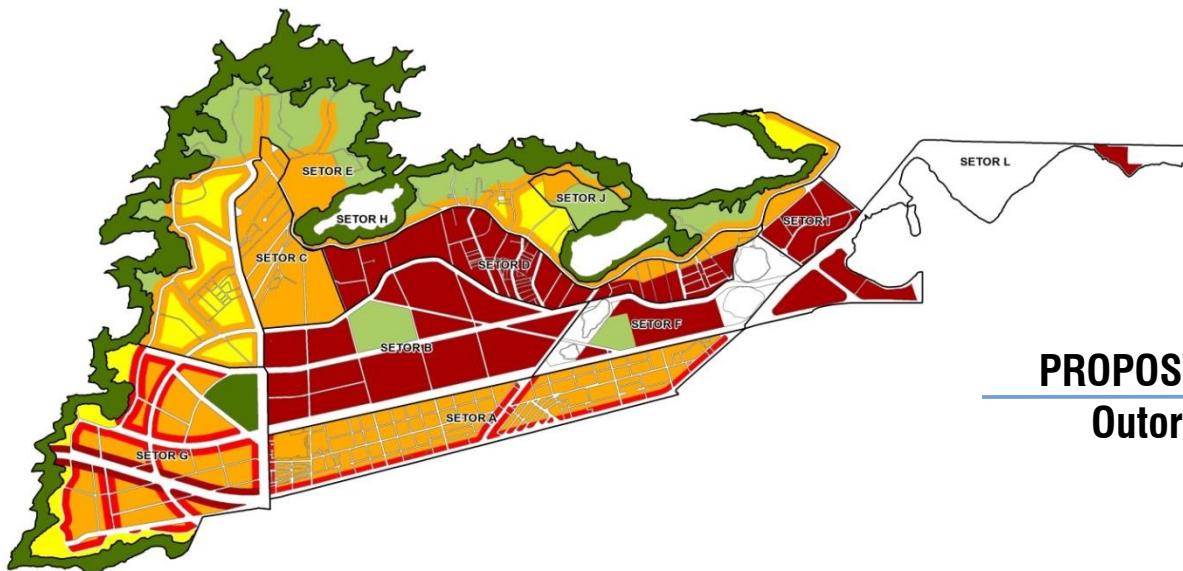
SETOR L
Básico



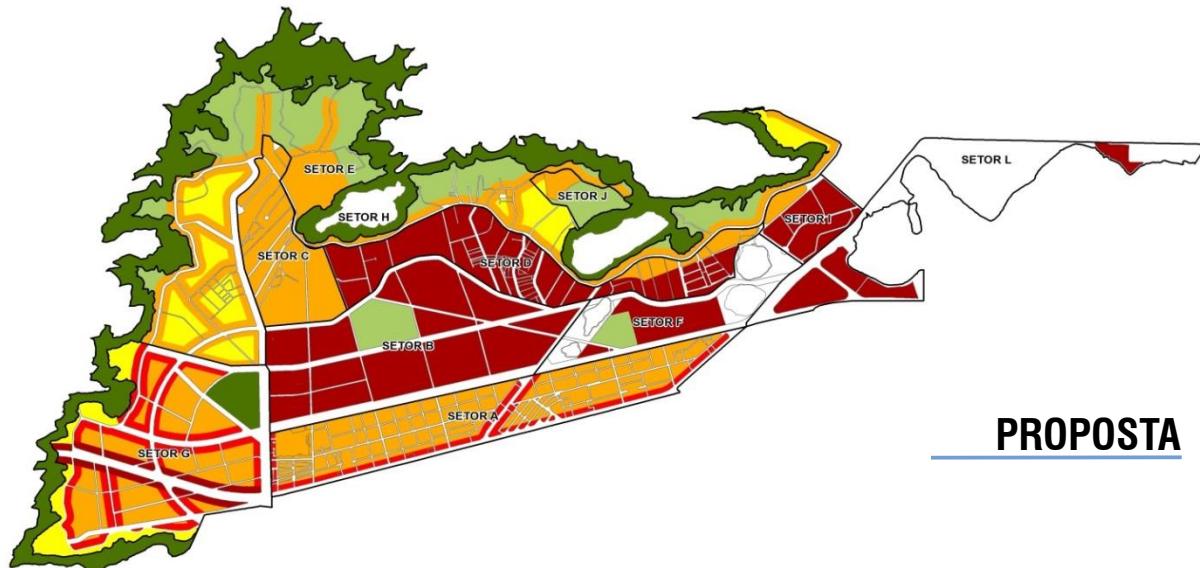
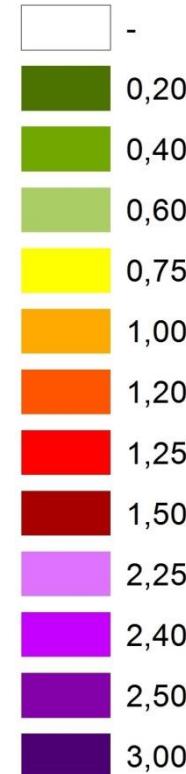
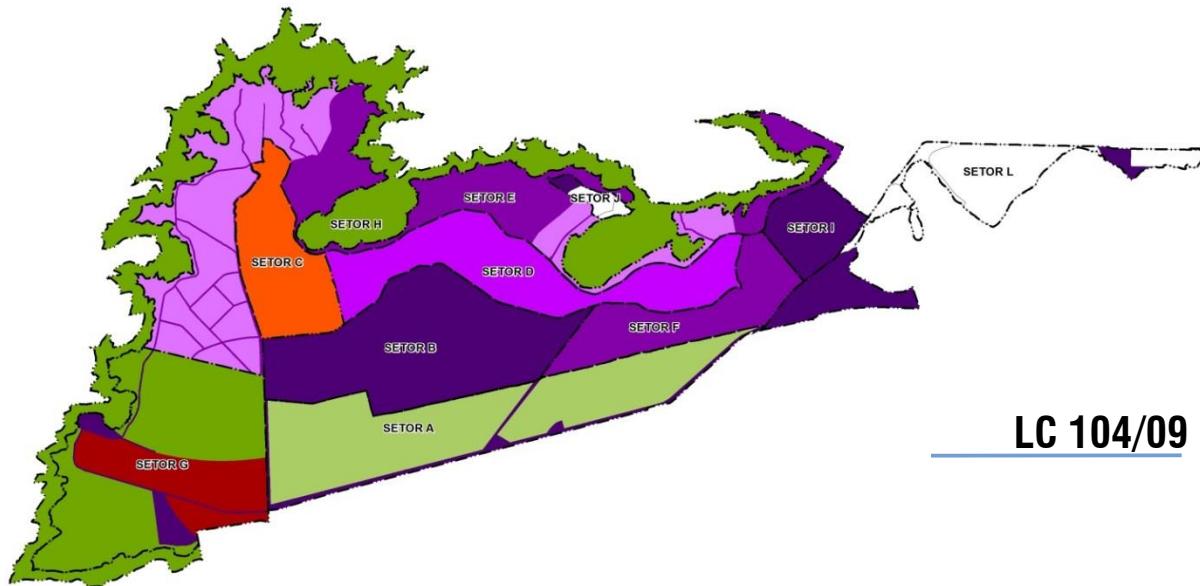
SETOR L
Outorga

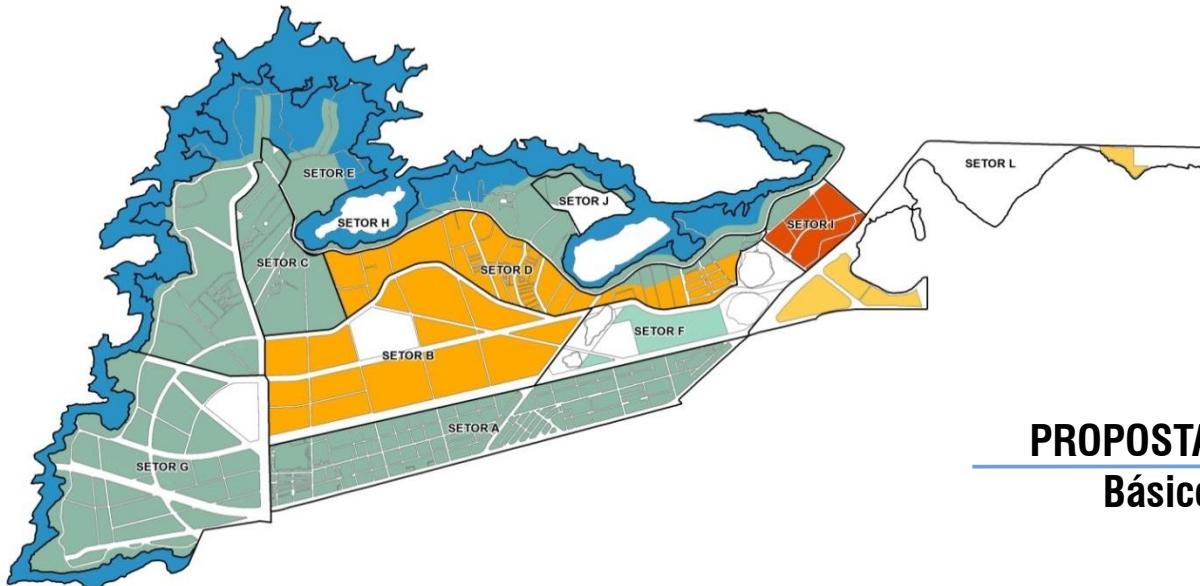


PROPOSTA
Básico

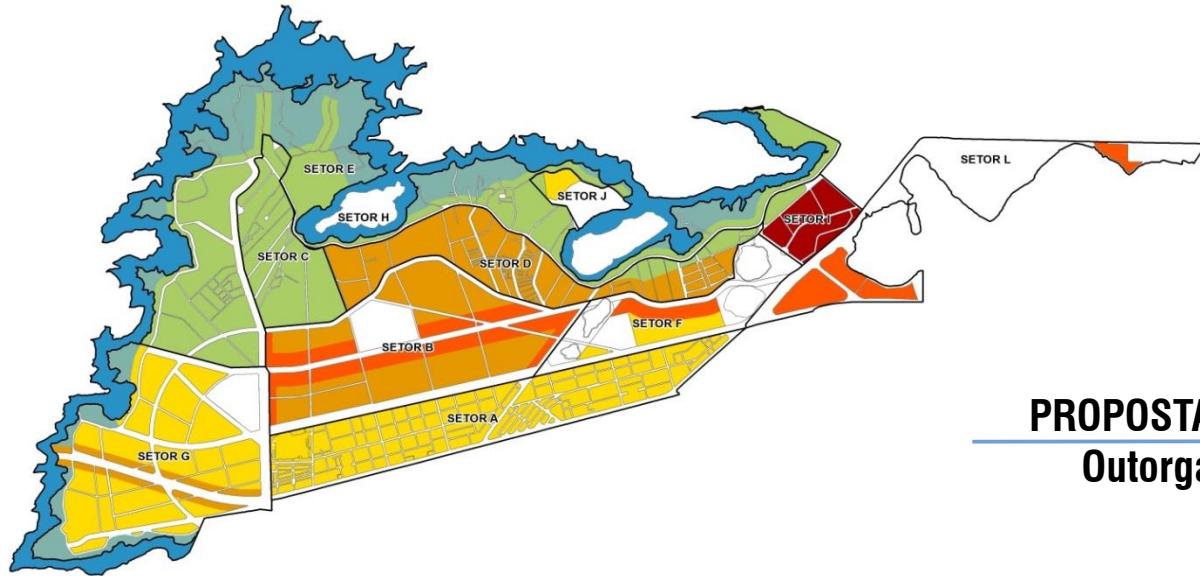


PROPOSTA
Outorga

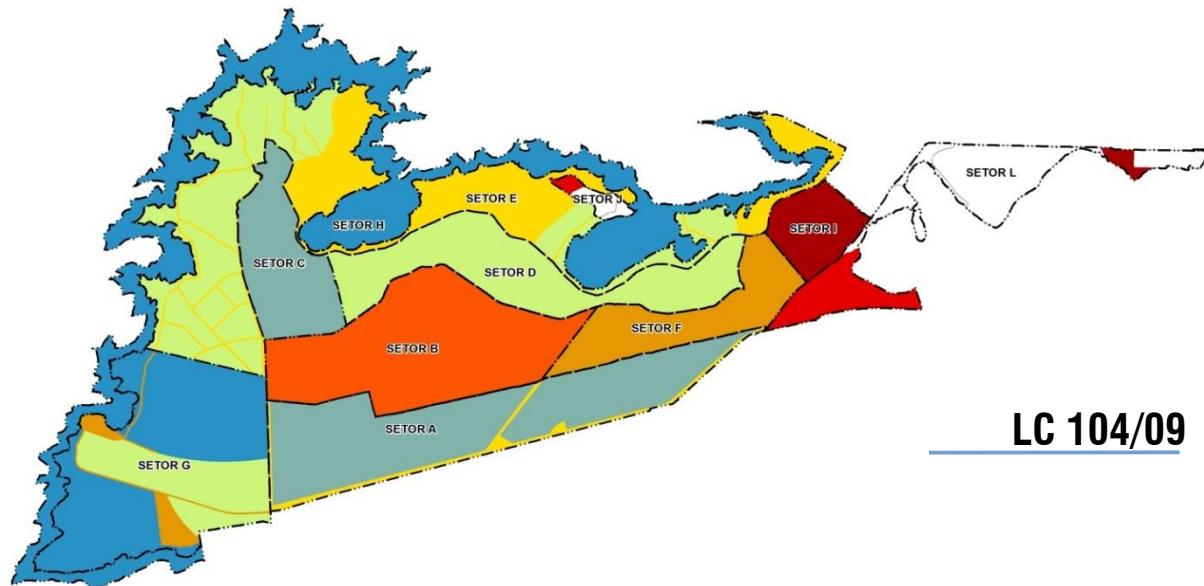




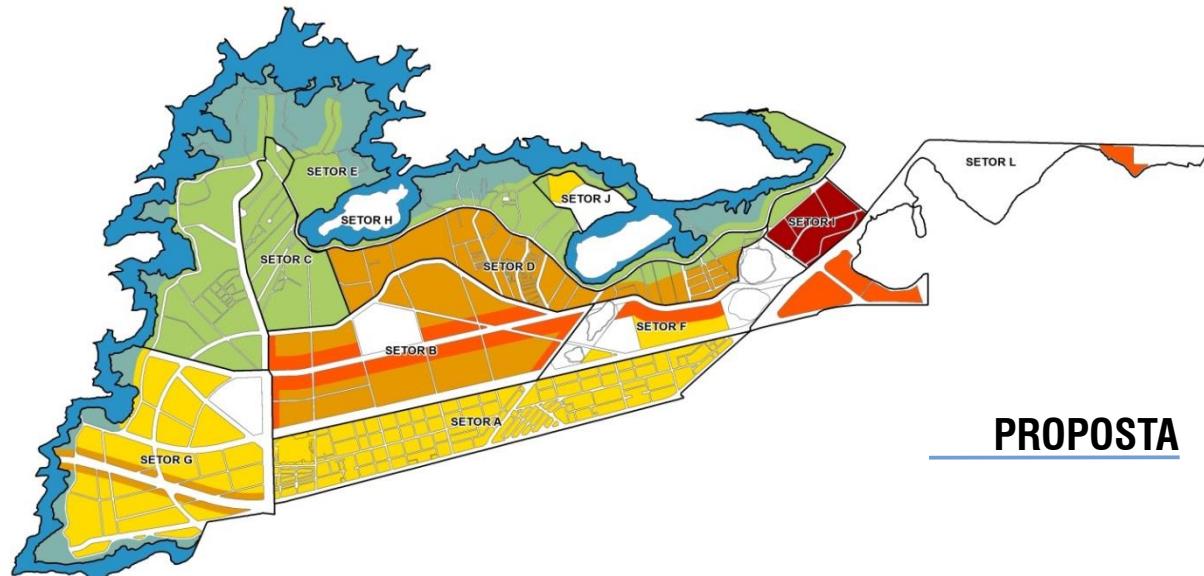
PROPOSTA
Básico



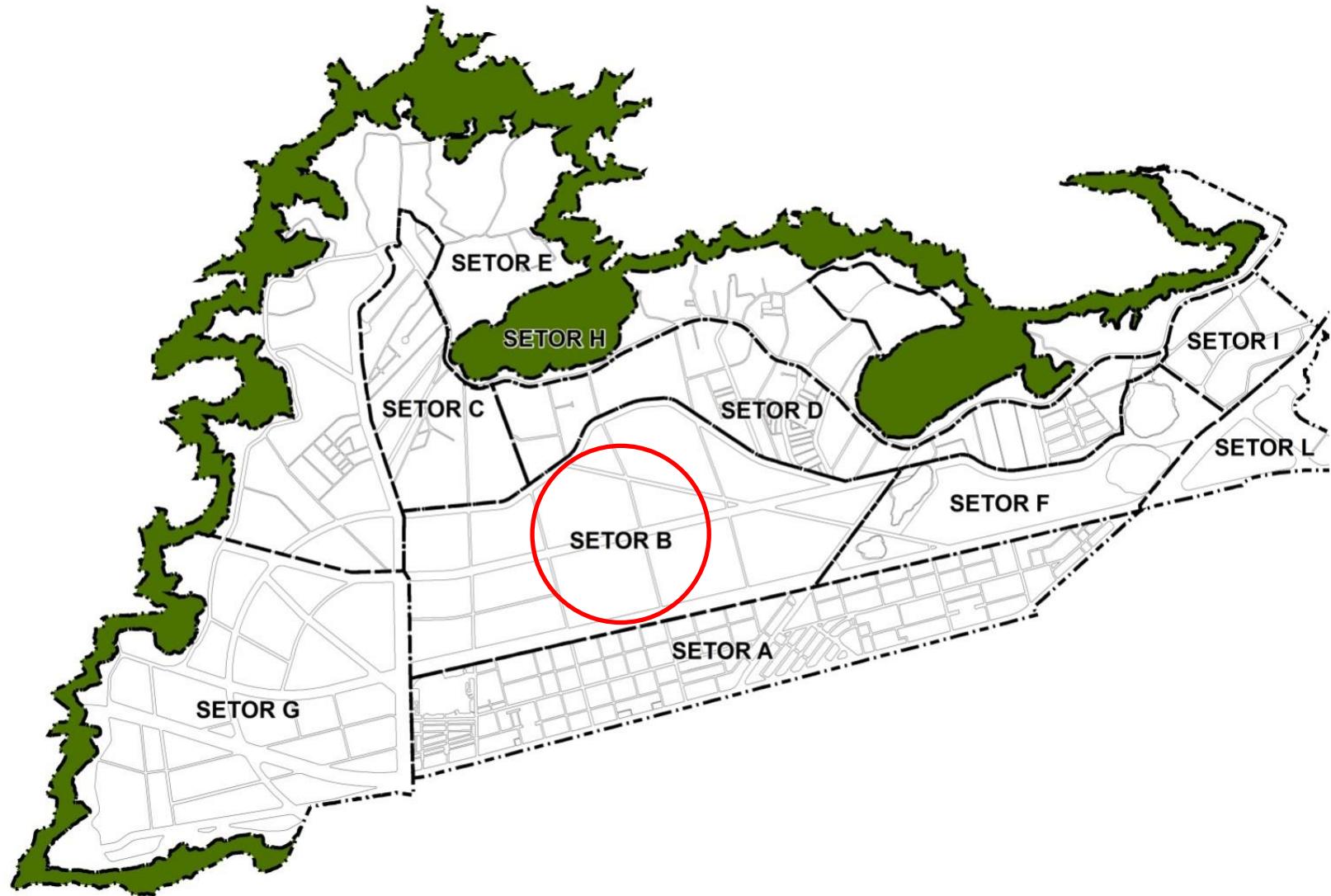
PROPOSTA
Outorga



-
- 2 PAVIMENTOS
- 3 PAVIMENTOS
- 4 PAVIMENTOS
- 5 PAVIMENTOS
- 6 PAVIMENTOS
- 8 PAVIMENTOS
- 9 PAVIMENTOS
- 15 PAVIMENTOS
- 18 PAVIMENTOS



SIMULAÇÃO SETOR B - LOCALIZAÇÃO



SIMULAÇÃO SETOR B COM L.C. 104/2009

OCUPAÇÃO ATUAL



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016



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

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

40
5
Rio
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

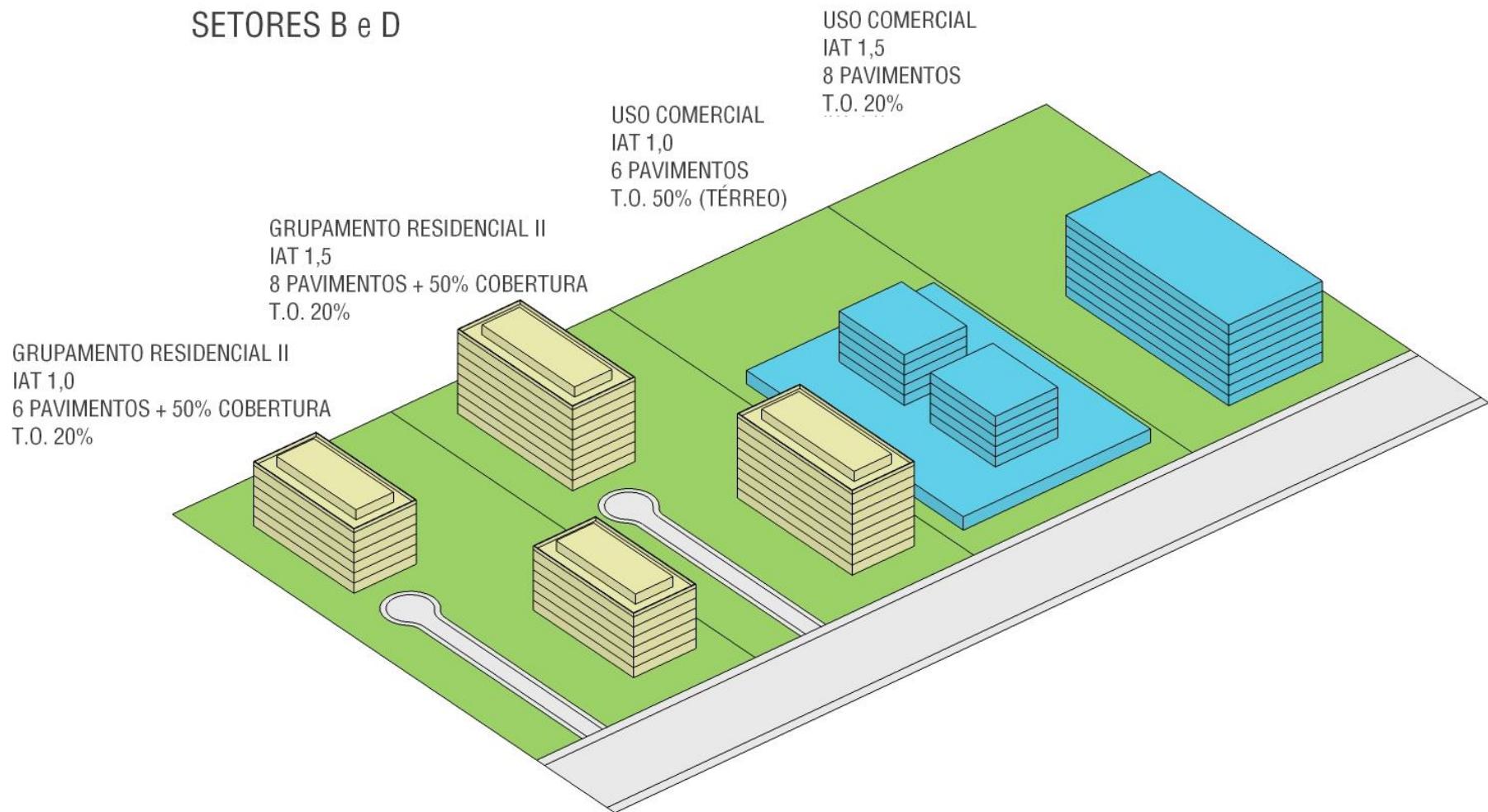
40
5
RIO
450

rio2016

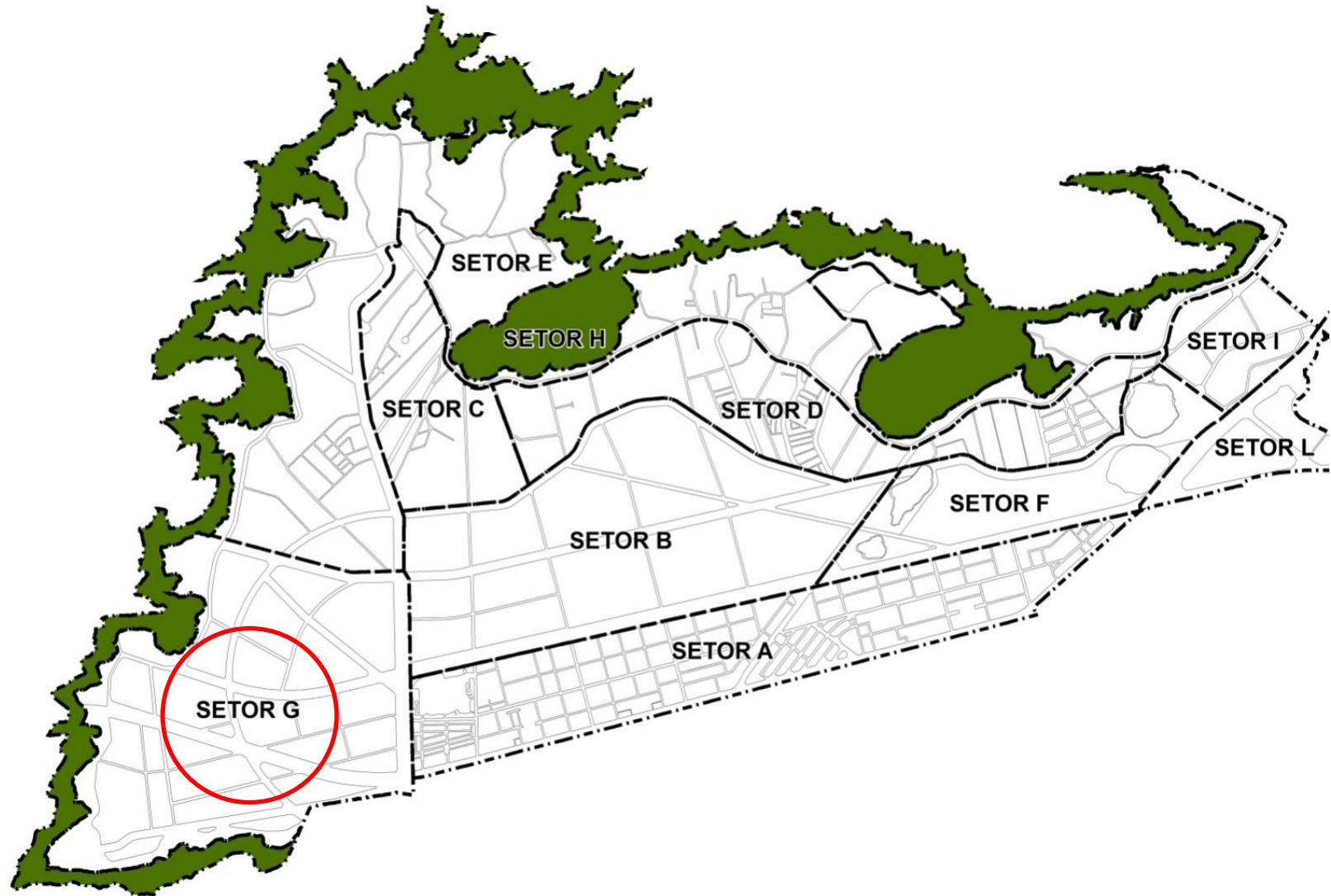
RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

SETORES B e D



SIMULAÇÃO SETOR G - LOCALIZAÇÃO



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

SETOR G (PONTAL)

OCUPAÇÃO ATUAL – MAIO 2016



PEU VARGENS

40
50
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

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

OCUPAÇÃO ATUAL



PEU VARGENS

40
5
RIO
450

rio2016



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

40
5
RIO
450

rio2016

RIO
PREFEITURA
URBANISMO

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

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

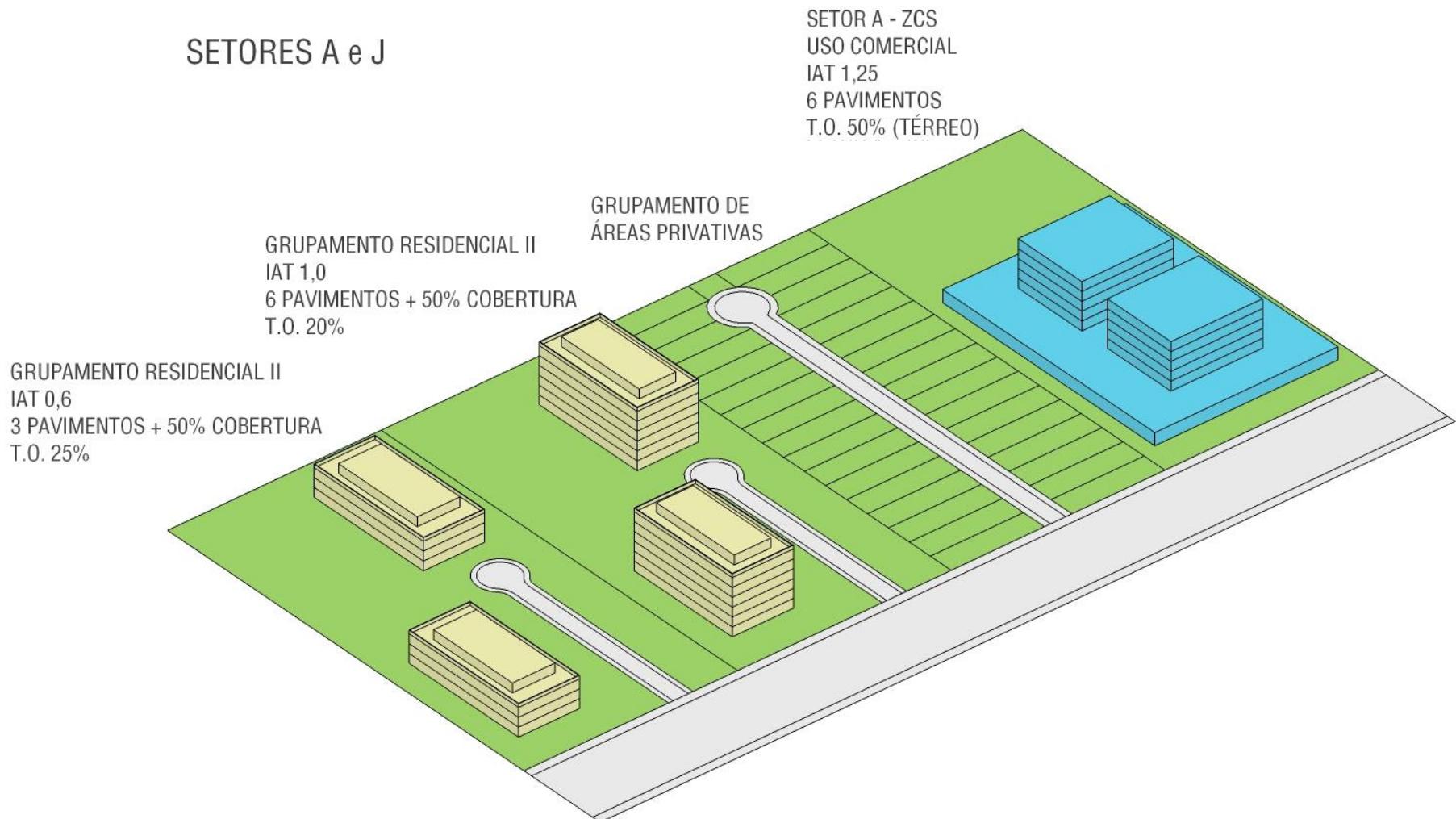
40
5
RIO
450

rio2016

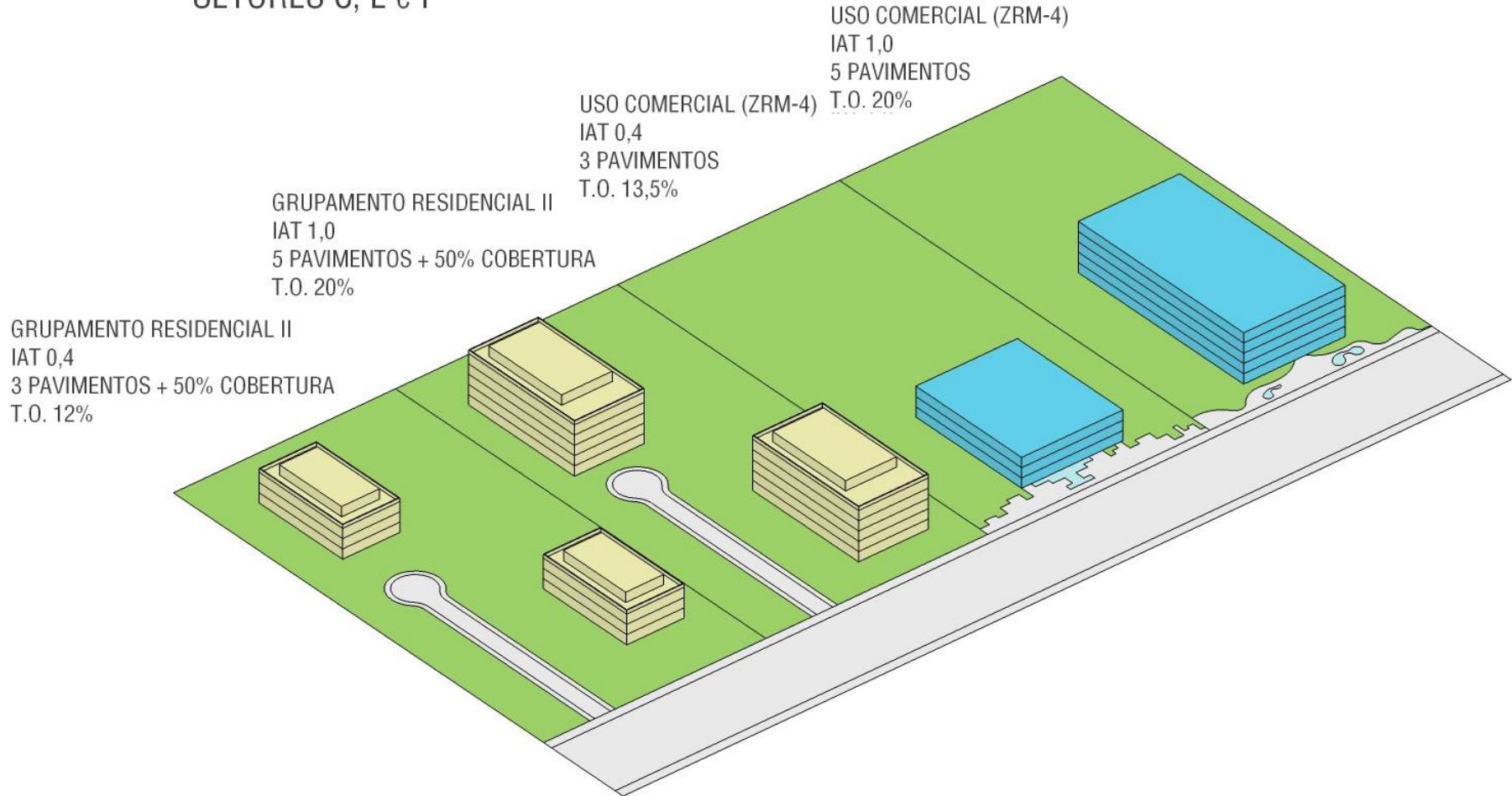


CGPU / CPL / GPL-4
GERÊNCIA
DE PLANEJAMENTO
LOCAL 4

SETORES A e J



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 Câmera 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