

BATALHÃO DO LEBLON

Proposta de ocupação



Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria Geral de Planejamento e Projeto
Coordenadoria de Planejamento Local
Gerência de Planejamento Local AP.1 e AP.2

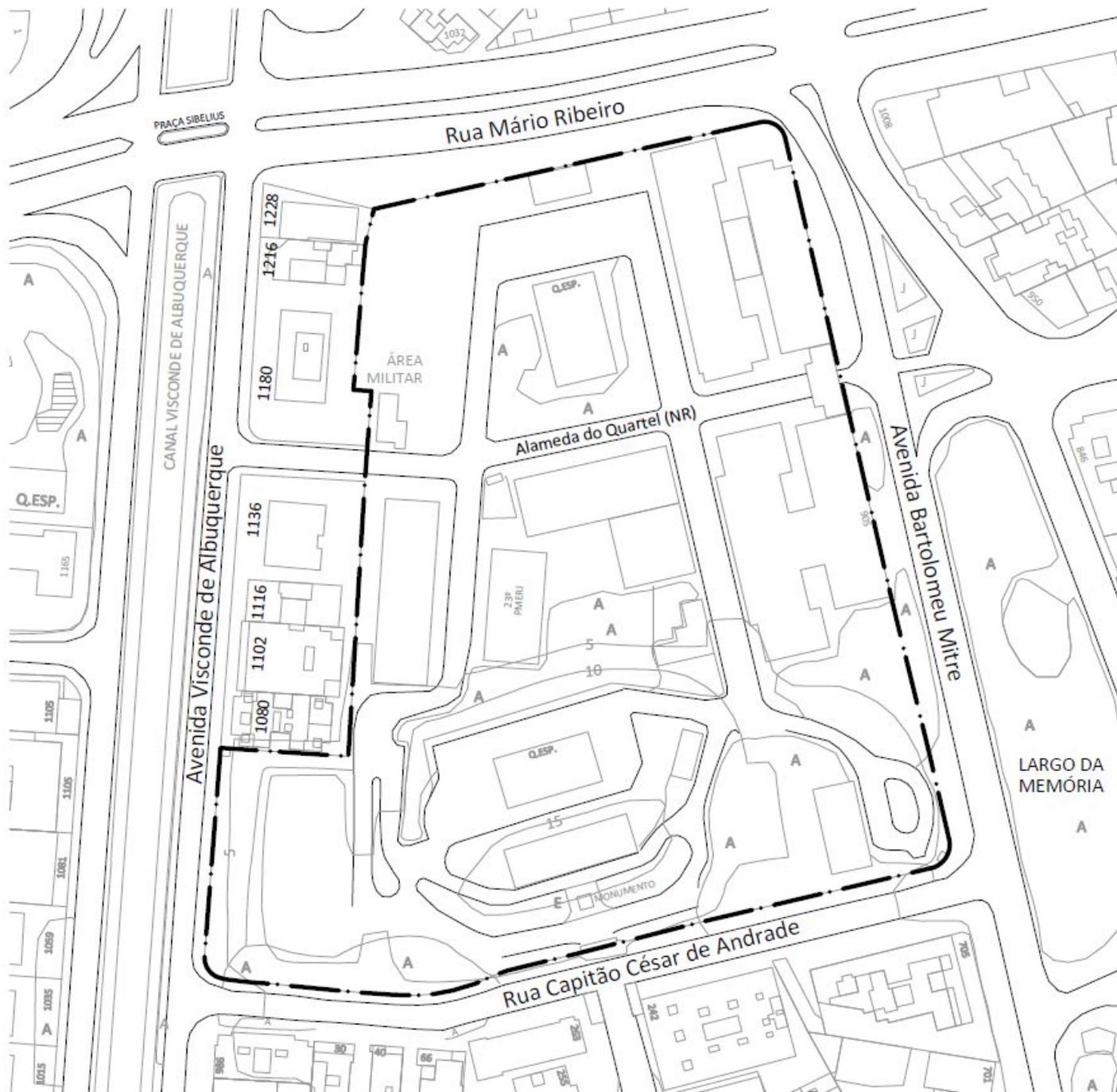
Demanda

Alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo na área ocupada pelo 23º Batalhão da Polícia Militar no Leblon, motivada por solicitação do Governo do Estado do Rio de Janeiro, permitindo que parte seja vendida e financie a construção das novas instalações da PMERJ, parte siga ocupada pelo Batalhão e, ainda, parte seja destinada à área verde e de lazer a ser doada ao Município.

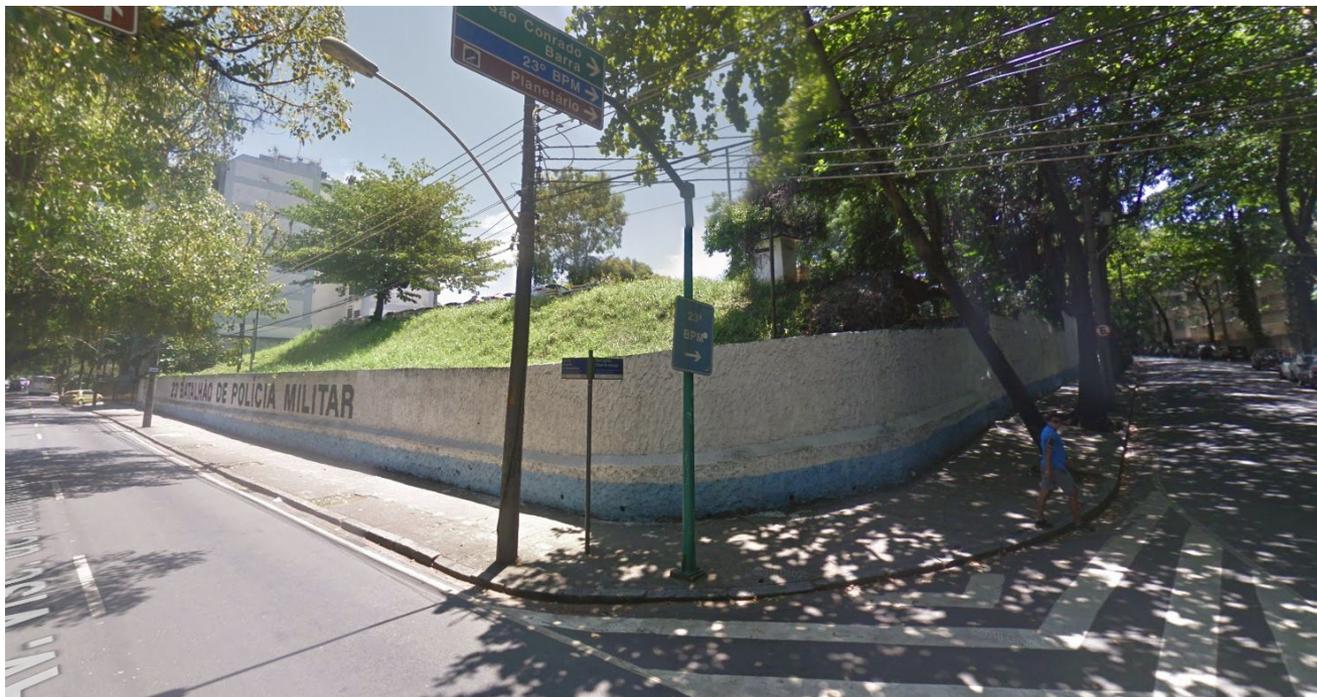
Localização



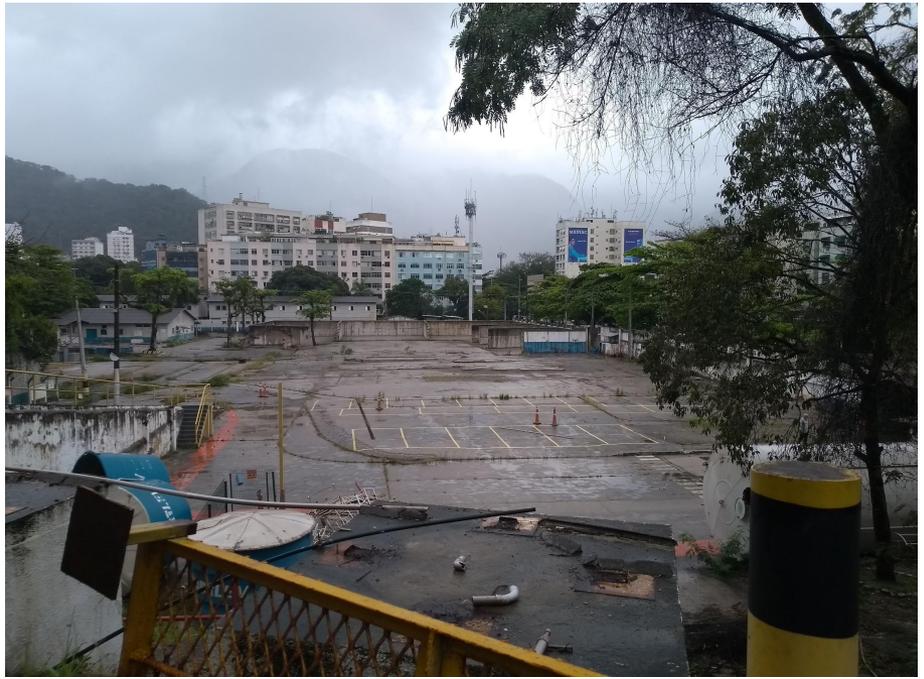
Localização



Fotos









Histórico

A área pertenceu ao Batalhão de Defesa de Costas do Exército Brasileiro nos anos 1930, sendo doado ao Governo do Estado do Rio de Janeiro por volta de 2007, para instalação do 23º Batalhão da PMERJ. Durante a construção da Linha 4 da rede metroviária, a área foi cedida ao consórcio responsável e utilizada como canteiro de obras. Desde então o BPM ocupa pequenos prédios de madeira, inapropriados para a operação da corporação.

Legislação em vigor

Zoneamento e APAC

Uso*:

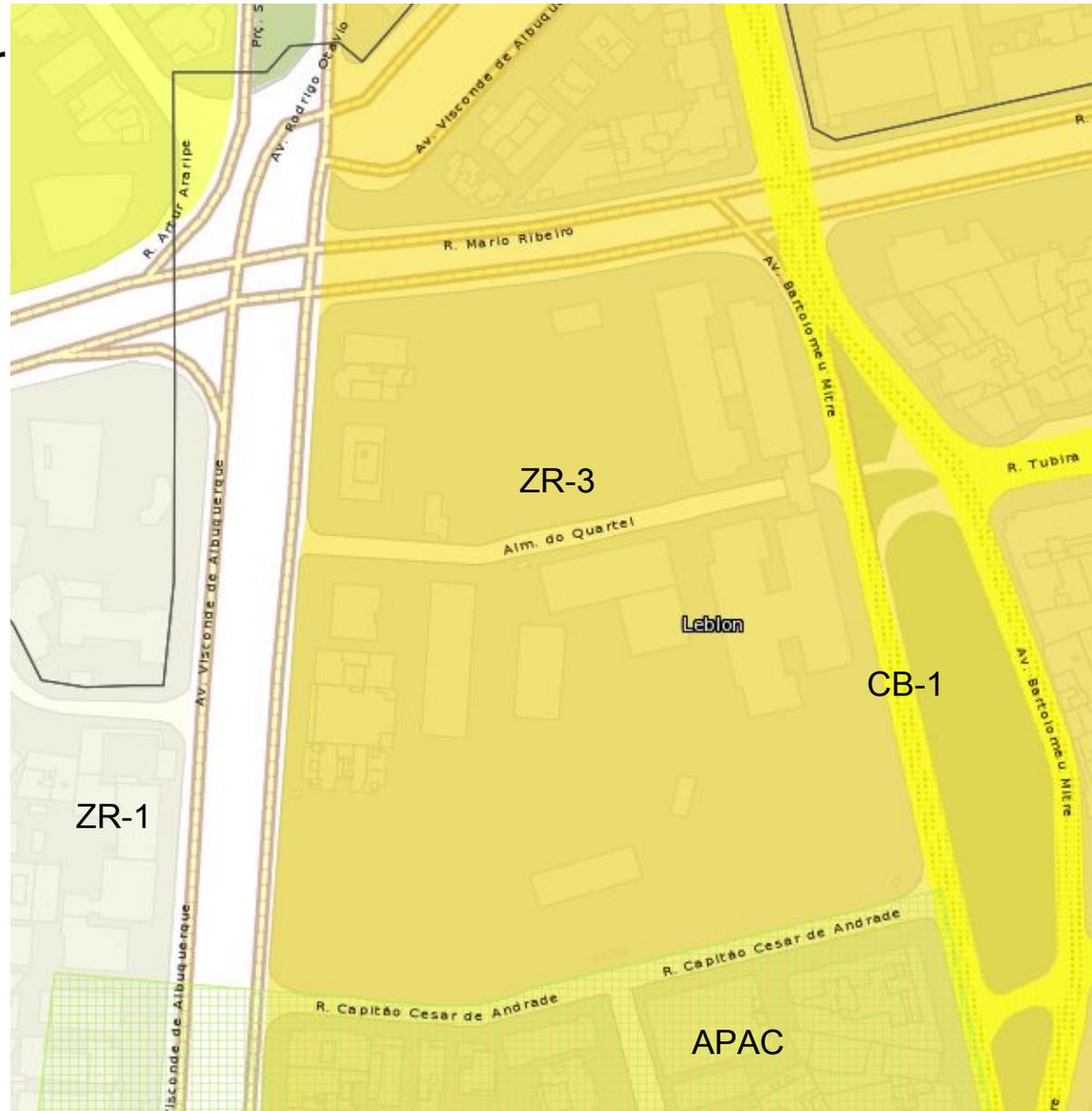
Batalhão da Polícia Militar

Gabarito:

34m Af. / 25m Não Af.
(APAC: 17m em 5pav.)

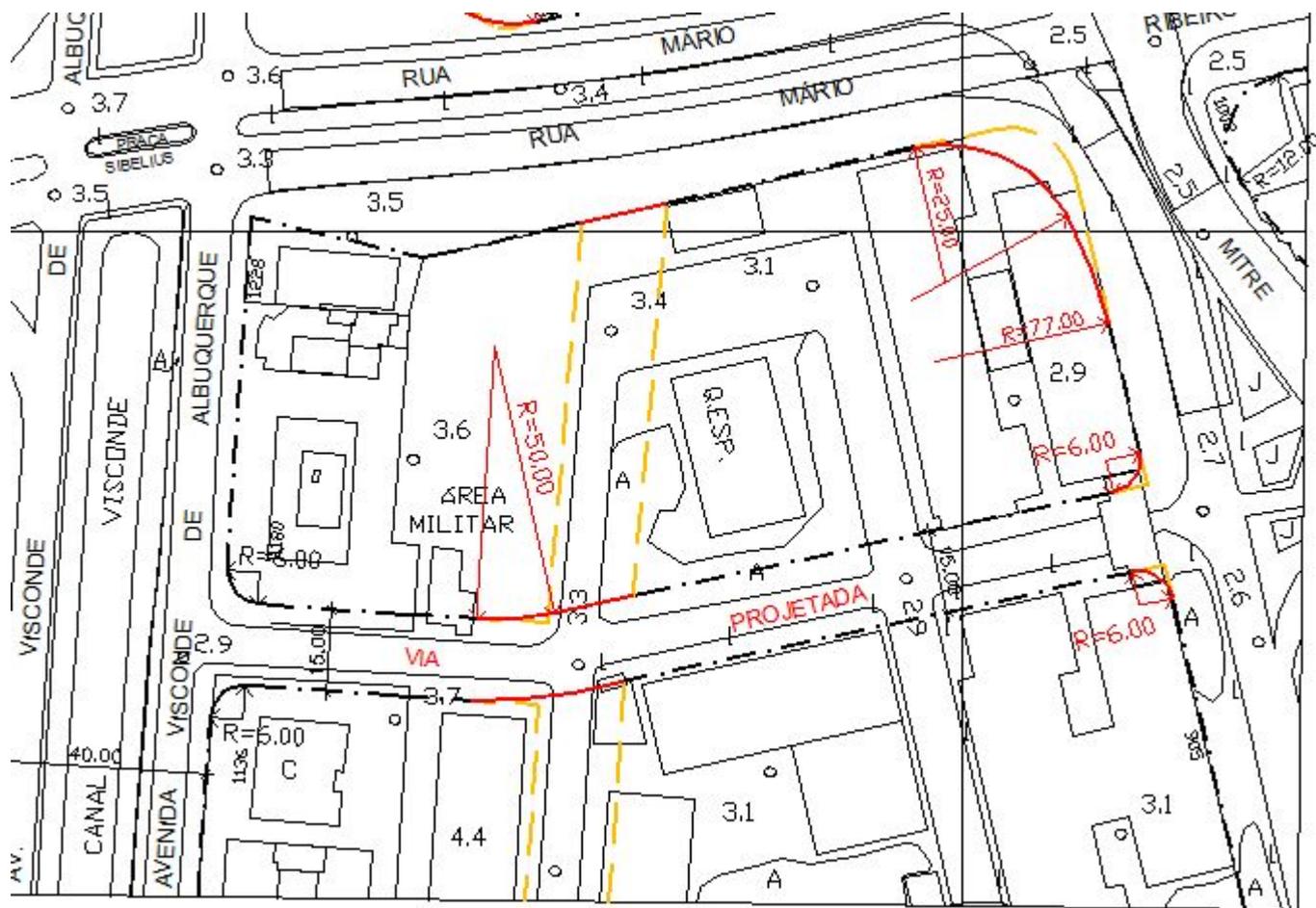
TO: 70%

* Dec.6.115/86 - PEU Leblon
Área 3 do Anexo 5



Legislação em vigor

PAA 12.081



Premissas e diretrizes para nova ocupação

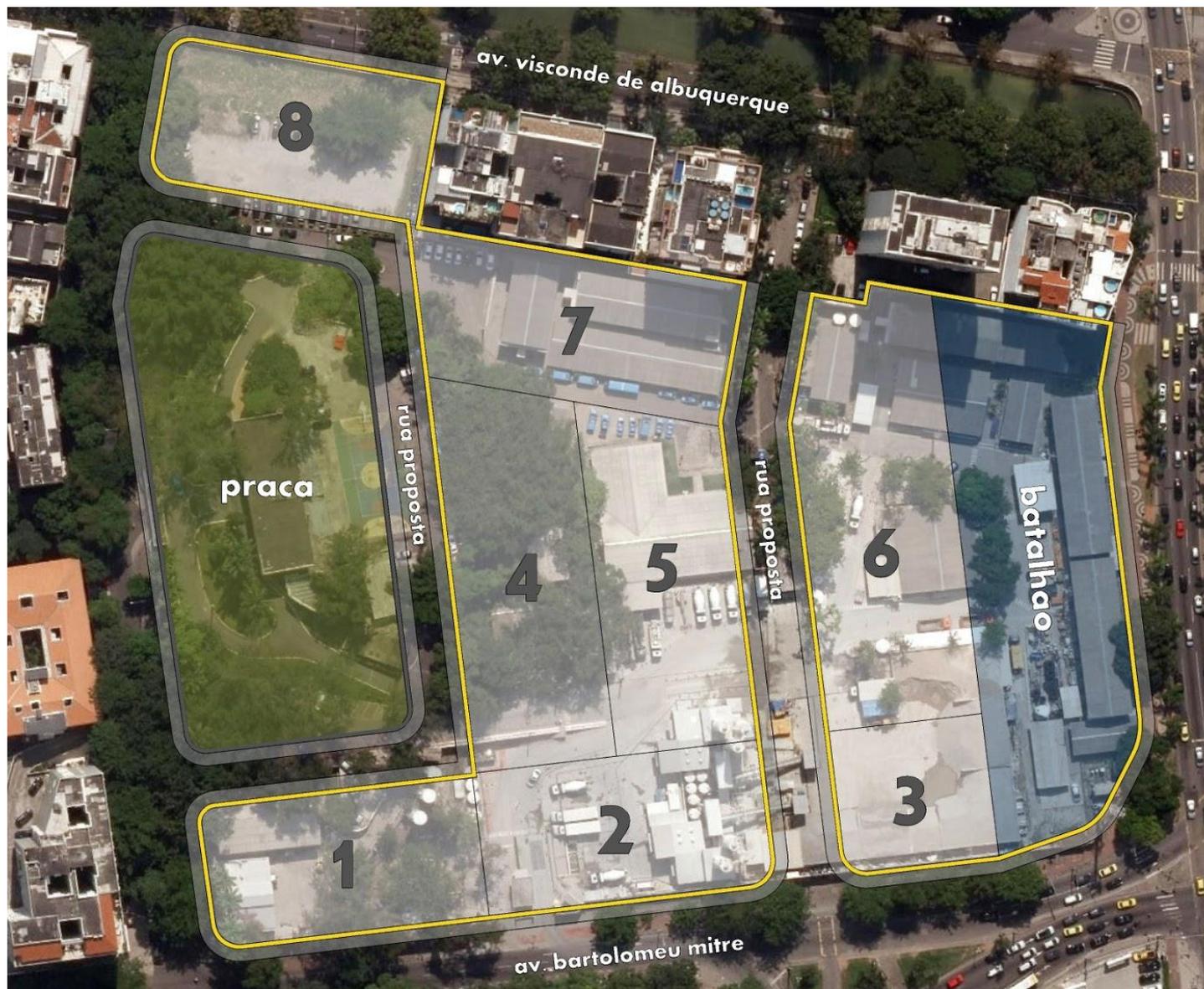
- Destinação de **lote** com testada para a R. Mário Ribeiro para construção de **nova sede do Batalhão da Polícia Militar**, devido à necessidade de reformulação, compactação e modernização de suas instalações;
- Destinação de área para **implantação de uma praça** no trecho mais arborizado do terreno e **integrada à malha viária**, assegurando menor supressão de árvores e melhor aproveitamento da topografia junto à Rua Capitão César de Andrade;
- **Abertura da via projetada** pelo PAA 12.081, que cruza a quadra ligando as Avenidas Visconde de Albuquerque e Bartolomeu Mitre.

Desenvolvimento do PLC

Instrumentos urbanísticos

- Obrigatoriedade de um **Projeto de Lei Complementar**, por se tratar de alteração de parâmetros e usos;
- Planejamento urbano especial com intervenções que extrapolam a definição de novos parâmetros edilícios através da criação de uma **Área de Especial Interesse Urbanístico**, prevista na LC 111/2011 **como aquela destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana;**
- Instituição de uma **Operação Interligada**, na forma da LC 111/2011, já que o terreno não possui potencial construtivo para uso diferente do existente – BPM e a alteração dos parâmetros de uso e ocupação proposta pelo PLC **acresceria valor ao empreendimento futuro, que estaria sujeito a pagamento de contrapartida ao Município.**

Proposta de ocupação

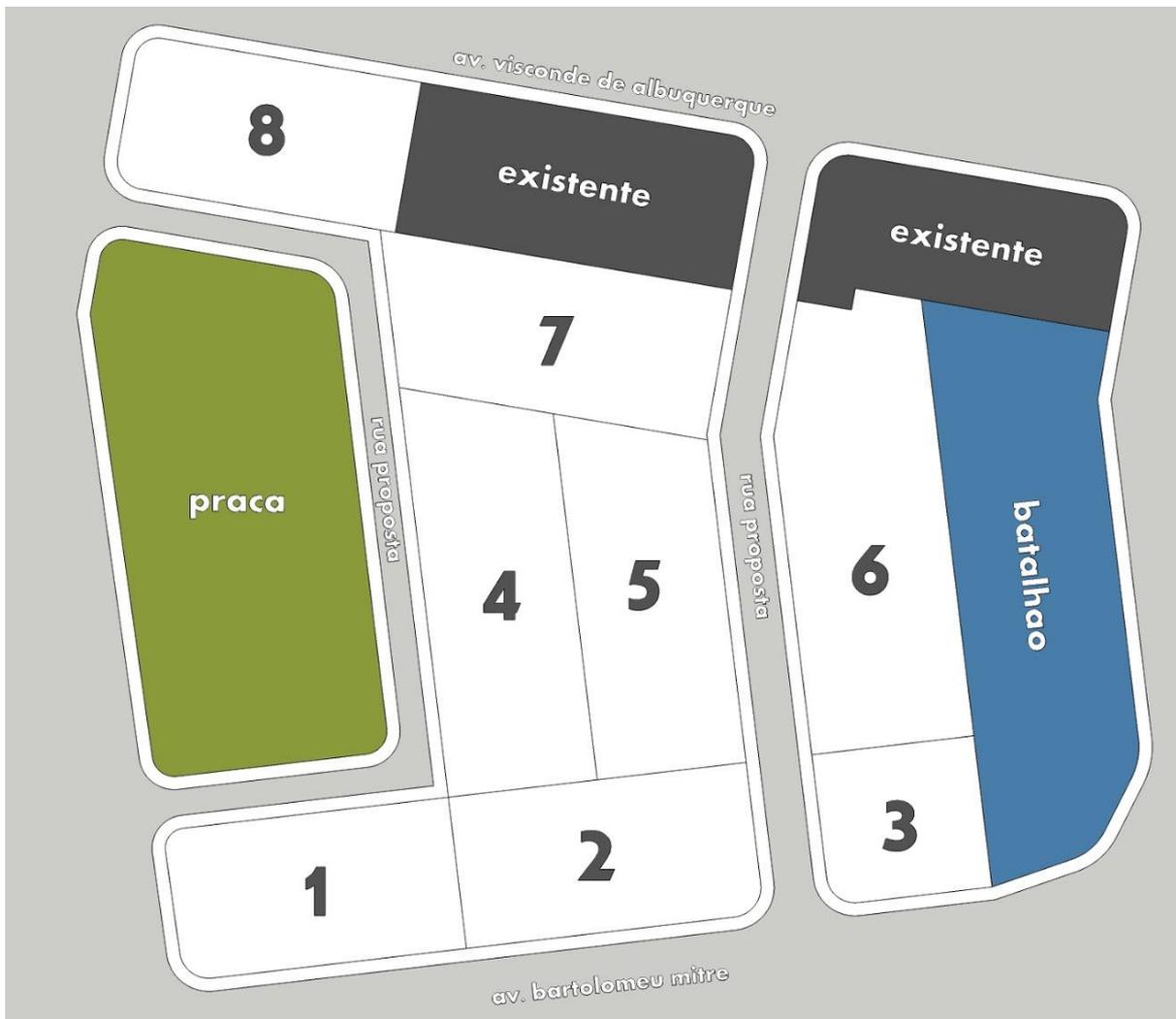


Proposta de ocupação

Área bruta: **35.000m²**

Área do Batalhão: **4.500m²**

Área de Praça: **7.000m²**



Principais propostas do PLC

Obrigações e doações

- Deverão ser destinadas áreas para praça e novas vias, e a **urbanização** desses logradouros **será de responsabilidade do empreendedor**, não podendo ter seu custo deduzido da contrapartida financeira a ser paga ao Município;
- Serão consideradas contempladas as exigências relativas à cessão gratuita de áreas ao Município já que os **7.000m² de praça** correspondem a **20% da área total do terreno** (35.000m²), superior aos 8% (6% para áreas livres + 2% para escola) de doação exigidos em caso de loteamento;
- Seguirão mantidas as exigências referentes à **construção de escola**.

Principais propostas do PLC

Parâmetros edifícios e usos - operação interligada

- **usos e atividades:** Centro de Bairro 1 do Dec. 6.115/86 em toda a área;
- **altura máxima da edificação:**
na Rua Capitão César de Andrade: determinações da APAC Leblon (17m em 5 pav.)
no restante da área: 34m, admitidas apenas edificações afastadas das divisas
- **taxa de ocupação:** 70%
- **afastamento frontal mínimo:**
na Avenida Visconde de Albuquerque: 5m
no restante da área: 3m

Principais propostas do PLC

Parâmetros edifícios e usos - operação interligada



Área lotes edificáveis:
20.400 m²

Taxa de ocupação: **70%**

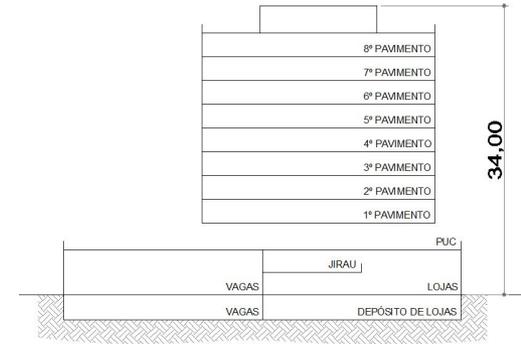
Altura: **34m** (APAC - 17m)

IAT: **3,5**

ATE: **71.400m²**

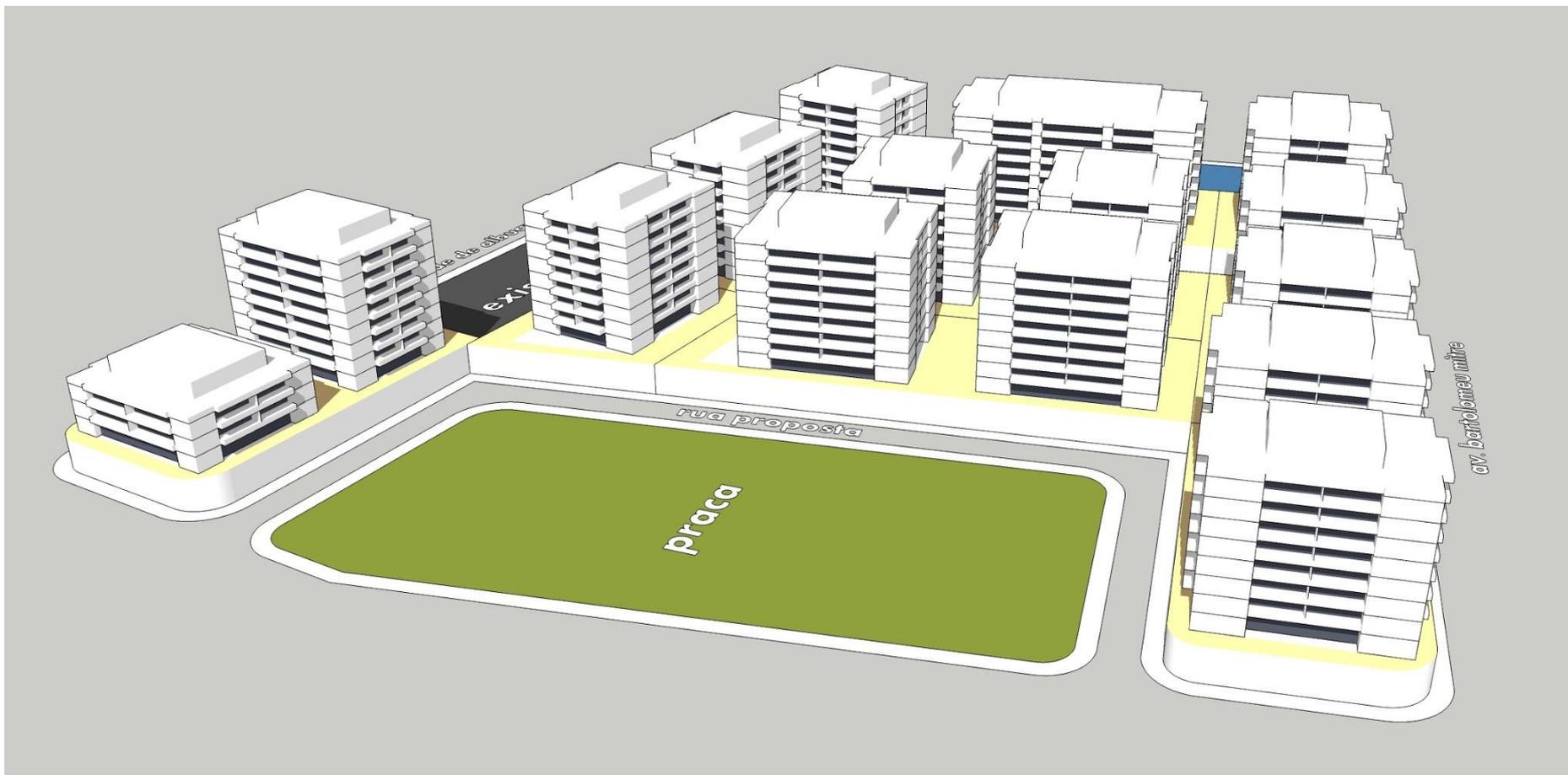
Principais propostas

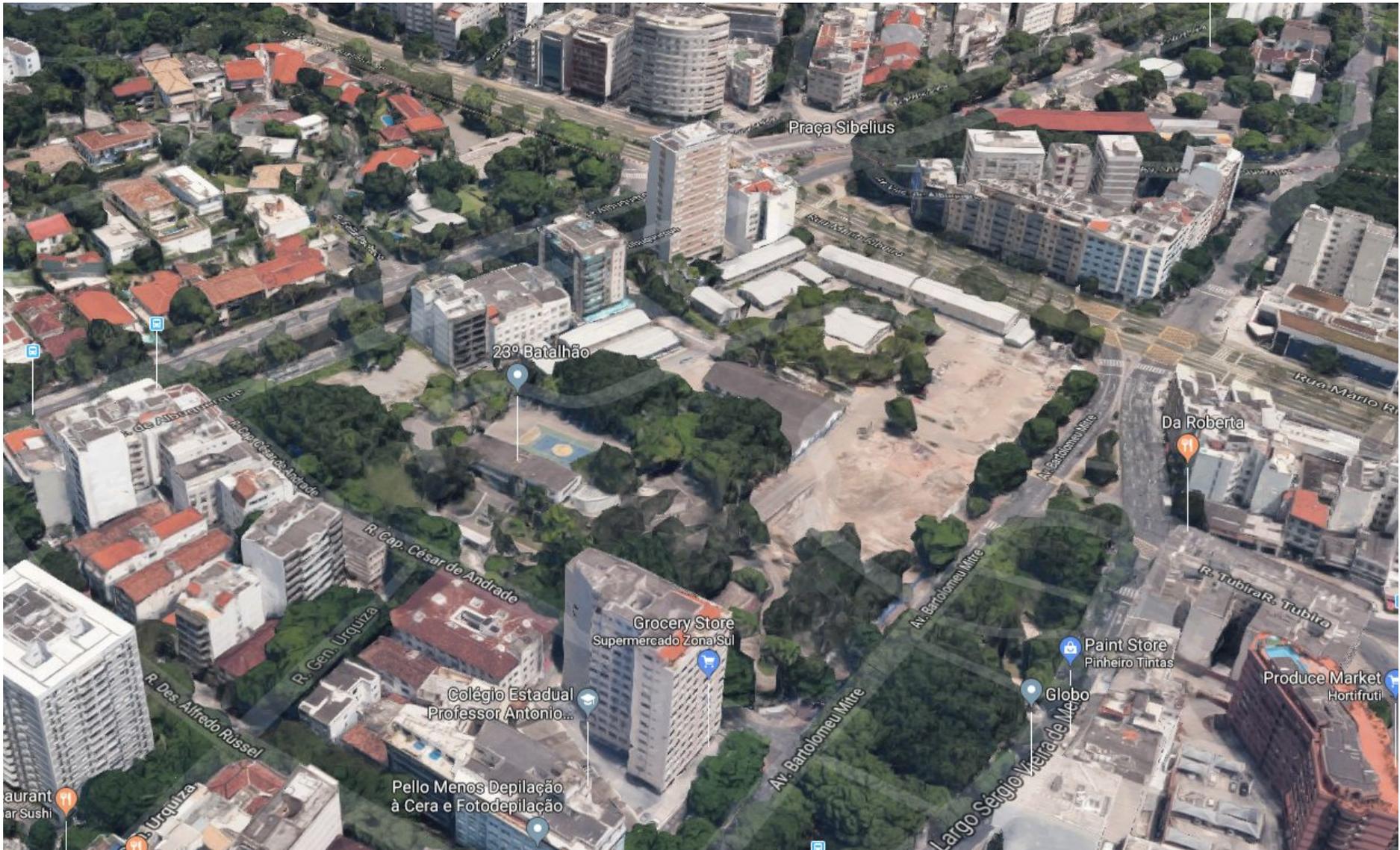
Simulação



Principais propostas

Simulação





Praça Sibelius

23º Batalhão

Grocery Store
Supermercado Zona Sul

Colégio Estadual
Professor Antonio...

Pello Menos Depilação
à Cera e Fotodepilação

Da Roberta

Paint Store
Pinheiro Tintas

Globo

Produce Market
Hortifruti

Restaurant
Sushi

R. Des. Alfredo Russel

R. Cap. César de Andrade

R. Cap. César de Andrade

R. Des. Alfredo Russel

R. Gen. Urquiza

R. Gen. Urquiza

Av. Barão de Mitre

Largo Sérgio Vieira de Mello

Av. Barão de Mitre

R. Tubira

Rua Mario R...

Principais propostas

Contrapartida financeira

- A **contrapartida financeira a ser paga ao Município**, possibilitada pela instituição da Operação Interligada, será calculada proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado decorrente da aplicação dos parâmetros de uso e ocupação alterados, e corresponderá à aproximadamente **8,5% da ATE x Valor de Venda do m² da edificação**.