

FICHA TÉCNICA DE PROJETO

Município: Rio de Janeiro

Projeto: Área de Especial interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro

Área: 4.968.610 m².

Características: Projeto urbanístico de revitalização de zona portuária

O desenvolvimento dos estudos do Projeto Urbanístico de Revitalização da Zona Portuária foi autorizado pela prefeitura do Rio de Janeiro pelo Decreto municipal nº 26.866/06, estipulado um escopo mínimo para a apresentação (ver Ofício IPP/DUR nº 6 de 22 de março de 2007, em anexo) e indicado grupo de trabalho formado por servidores públicos, para coordenação do mesmo (ver Decreto municipal nº 27.665/07).

O projeto consistiu em proposta de viabilização de uma atuação público-privada para intervenção requerida na poligonal definida no Decreto municipal 26.852 de 9 de agosto de 2006, da cidade do Rio de Janeiro, nos bairros de Saúde, Gamboa, Centro e Santo Cristo e nas ações complementares ou conexas com o Projeto, envolvendo uma reurbanização e renovação de áreas urbanas com potencial construtivo de 4,3 milhões de metros quadrados, sendo 3,5 milhões de metros quadrados de área adicional. Contemplou, ainda em:

- Subsídios à elaboração da Lei de Operação Urbana Consorciada e elaboração dos estudos básicos necessários para simulação de cenários e definição de preços mínimos dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).
- Estudos Fundiários: abrangendo a análise de 5.135 lotes, sendo 1.221.228 m² de área pública e 1.536.224 m² de área privada.
- Estudos de ocupação e uso do solo: consistindo em levantamento de campo para coleta de dados e análise de território (ambiência urbana); morfologia urbana;

tipologia arquitetônica; acessibilidade; usos e estado de conservação. Ao todo foram cadastrados 2.968 lotes, ou seja, 78,88% dos lotes de toda a Zona Portuária.

- Análise do Patrimônio Histórico e Cultural levando-se em consideração as características e a legislação específica em nível nacional, estadual e municipal dos bens culturais tombados; dos bens culturais preservados e dos projetos culturais para a região.
- Estudos econômico-financeiros, incluindo a indicação da remuneração necessária à viabilização dos projetos.
- Modelagem e simulação para diferentes cenários urbanísticos que propiciaram uma negociação e concertação entre os diferentes entes envolvidos: prefeitura, iniciativa privada; instituições públicas dos diversos níveis de governo (Ministério das Cidades, Secretaria de Patrimônio da União – SPU, Caixa Econômica Federal, Cia. Docas do Rio de Janeiro – CDRJ, Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro – FIRJAN, Associação Comercial do Rio de Janeiro – ACRJ, etc.).
- Definição dos elementos dos projetos básicos que permitiram a plena caracterização das obras e serviços propostos: projeto urbano contendo proposta urbanística geral, índices urbanísticos, desenho de quadras, plano de uso do solo, zoneamento, áreas de proteção especial, equipamentos urbanos, drenagem, rede de água e esgoto, sistema viário e de transporte urbano, projetos especiais de turismo e inclusão social e plano de habitação de interesse social.
- Orçamento de todos os investimentos previstos.
- Diretrizes gerais para o licenciamento ambiental contendo princípios de sustentabilidade ambiental; controle e melhoria da qualidade do ar, das águas superficiais e do solo; aumento da área verde total de 5% para 15%; implantação de parques e corredores verdes.

- Estudo de Impacto de Vizinhança da Poligonal da Operação Urbana do Porto do Rio levando-se em conta: aumento e densidade populacional; existência de equipamentos urbanos e comunitários e a capacidade de instalação de novos; uso e ocupação do entorno da área onde deverão ser implantados novos empreendimentos; condições de ventilação e iluminação; valorização imobiliária; geração de tráfego e a demanda de transportes públicos; avaliação da paisagem urbana e cultural frente à inserção de novas edificações e/ou espaços abertos.
- Impactos socioeconômicos com a geração de empregos diretos e indiretos somente devido às obras de infra-estrutura, aos negócios imobiliários e às novas atividades na área da Poligonal da Operação Urbana do Porto do Rio.
- Integração e compatibilização dos estudos das diferentes áreas.

Foram desenvolvidos os serviços relativos ao Desenho Geral do projeto atendendo a todas as solicitações do Grupo de Trabalho instituído pela Prefeitura constantes do Ofício IPP/DUR n. 06 GT Portuária de 22 de março de 2007.

O trabalho foi entregue à prefeitura em 10/09/2007, cujo material encontra-se disponível na biblioteca do Instituto Pereira Passos, para consulta, sobe a referência 711.4 (815.31) S446p 2007. O trabalho foi constituído de **inúmeros** relatórios relacionados aos estudos apontados anteriormente e plantas de AutoCAD, com destaque para os subsídios da Lei Complementar e seus anexos para aprovação do projeto na Câmara Municipal.

O relatório final do grupo de trabalho considerou atendidas as orientações constantes do Ofício supracitado (vide Relatório Final – GT Portuária de 19/10/2007) e apontou como principais resultados um conceito estruturado na definição de cenários urbanísticos, destacando:

- A preservação com ruptura, no intuito de conjugar o novo com o tradicional.

- Ruptura da impermeabilidade (demolição do elevado da Perimetral, nova estruturação viária, novo sistema de transporte e novo desenho para a orla marítima).
- Ruptura com as funções portuária e industrial.
- Estímulo à apropriação dos espaços e adensamento (renovação, renovação parcial e preservação).
- Projetos especiais a serem objeto de concursos públicos.
- Diversificação do perfil populacional.
- Incentivos às atividades relacionadas ao turismo.
- Arcabouço financeiro pautado na Operação Urbana Consorciada.
- Operação baseada na formação de uma Sociedade de Propósito Específico.

Em 07 de Agosto de 2009, o Poder executivo da Prefeitura do Rio de Janeiro envia os documentos necessários à Aprovação da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio para a Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

O projeto urbanístico de revitalização de zona portuária foi aprovado pela Câmara em 24/09/09, com alterações no projeto urbanístico, em função do novo processo de consenso estabelecido em outras instâncias municipais, no último um ano e meio.