

COMPUR



RUA MARQUÊS DE SÃO VICENTE
Nº104 - GÁVEA

RIO DE JANEIRO. MAR/2018
PARQUE SUSTENTÁVEL DA GÁVEA

LOCALIZAÇÃO



PRAÇA SANTOS DUMONT

PARQUE SUSTENTÁVEL
DA GÁVEA

SHOPPING DA GÁVEA

GÁVEA TRADE CENTER

PUC

PLANETÁRIO

TÚNEL RAFAEL MASCARENHAS

LOCALIZAÇÃO

ÁREA PRESERVADA

ÁREA DE INTERVENÇÃO

Nº104

RUA MARQUES DE SÃO VICENTE



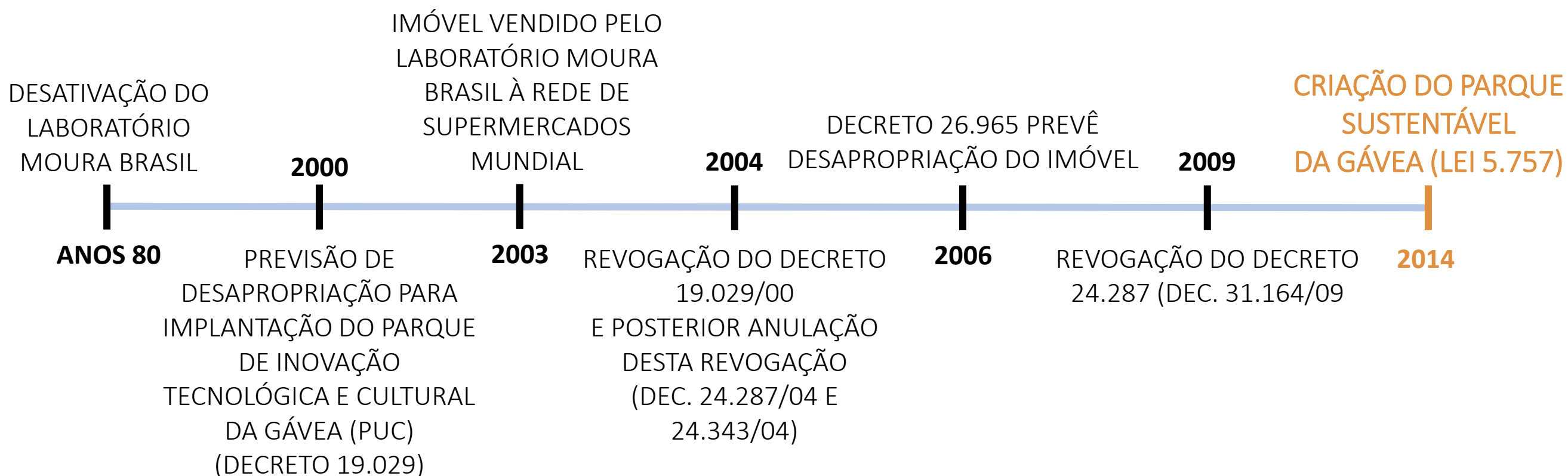
■ LOCALIZAÇÃO



■ HISTÓRICO

Desde os anos 80, após a desativação do Laboratório Moura Brasil, foram realizadas **diversas tentativas de aproveitamento do imóvel**, compatibilizando usos adequados aos interesses dos moradores da região. A última iniciativa, Lei Municipal 5757/14, criou o Parque Sustentável da Gávea.

Contudo, devido às **grandes restrições orçamentárias municipais**, a desapropriação e implantação do parque tornou-se inviável, mostrando a **parceria público-privado como a solução mais eficaz** para a solução desse impasse.



■ PANORAMA ATUAL

- Terreno privado
- Declarado Parque Sustentável
- Desapropriação não efetivada
- Forte restrição orçamentária municipal
- Políticas de desoneração de custeio de Praças e áreas públicas
- Falta de uso e degradação do imóvel e seu entorno aumenta a insegurança

**NECESSIDADE DE REGULAMENTAR E VIABILIZAR O
PARQUE SUSTENTÁVEL DA GÁVEA (LEI 5757)**

■ REPERCUSSÃO NA MÍDIA



O Globo
Ago/2012

RIO
BAIRROS

Um terreno fantasma no meio da Gávea

Área de dez mil metros quadrados na Rua Marquês de São Vicente não tem destino certo

POR CLARA PASSI

09/08/2012 8:00

O elefante branco que se instalou bem no coração na Gávea desde 2003, continua sem destino certo. Em 2003, o terreno de dez mil metros quadrados, no lado do número 94 da Rua Marquês de São Vicente, próximo à Rua Taylor, onde havia uma filial do laboratório Moura Brasil, foi vendido para supermercados Mundial. De lá para cá, já foi tornado de utilidade pública por então prefeitos Luiz Paulo Conde (a pedido da PUC-Rio, que instaura pesquisas) e Cesar Maia, até que, em 2009, Eduardo Paes devolveu o terreno.

O Globo
Abr/2014

Criação de parque na Marquês de São Vicente divide moradores da Gávea

Projeto de lei, já aprovado na Câmara, prevê a implantação de um espaço voltado para a sustentabilidade

O DIA RIO

02/04/2014 00:00:56

Gávea quer parque em área abandonada há 20 anos

Terreno tem 8 mil m² e pertence a uma rede de supermercados. Projeto de lei propondo o uso público do local será votado por vereadores

O Dia
Fev/2014

Paes sanciona projeto que cria o parque ecológico em terreno da Gávea

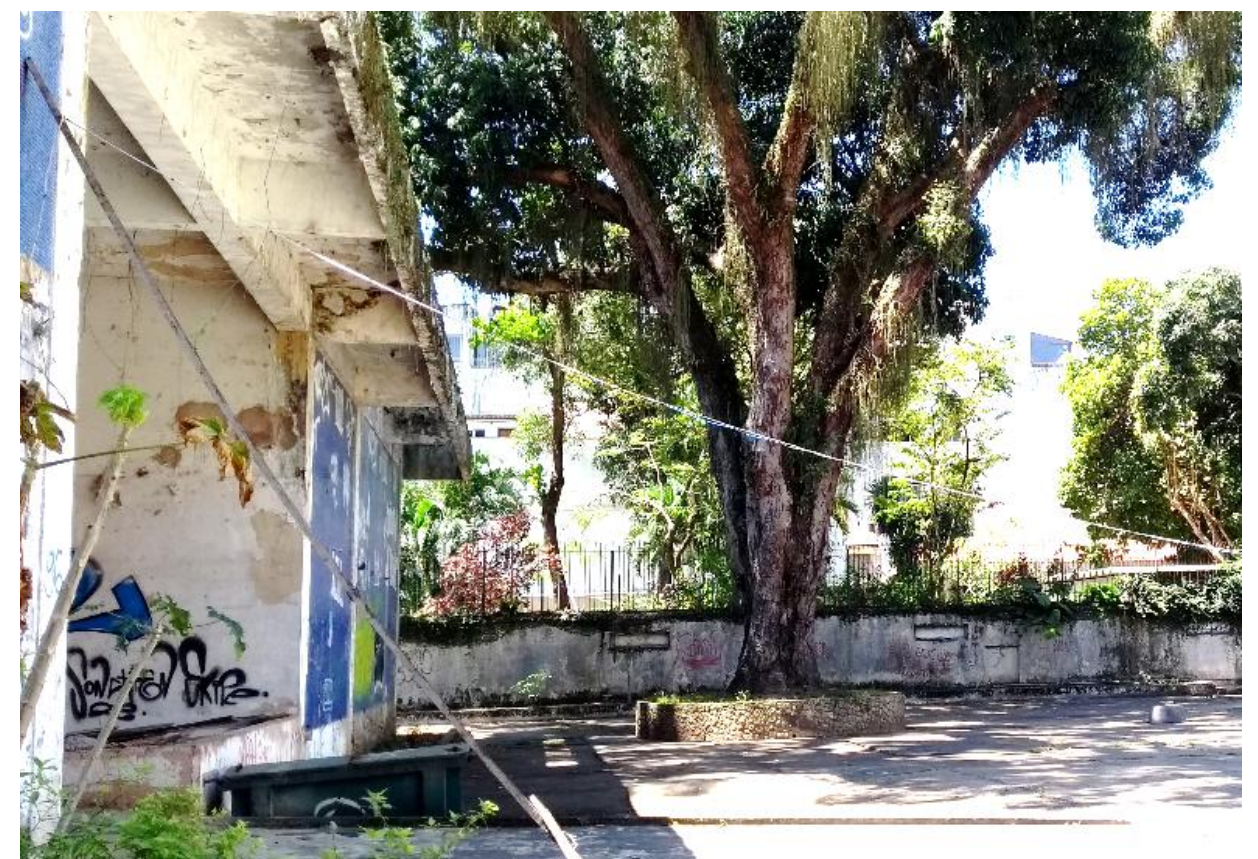
Uso da área, que terá que ser desapropriada, provoca discussão entre os moradores do bairro

O Globo
Jun/2014

■ O LOCAL



■ O LOCAL



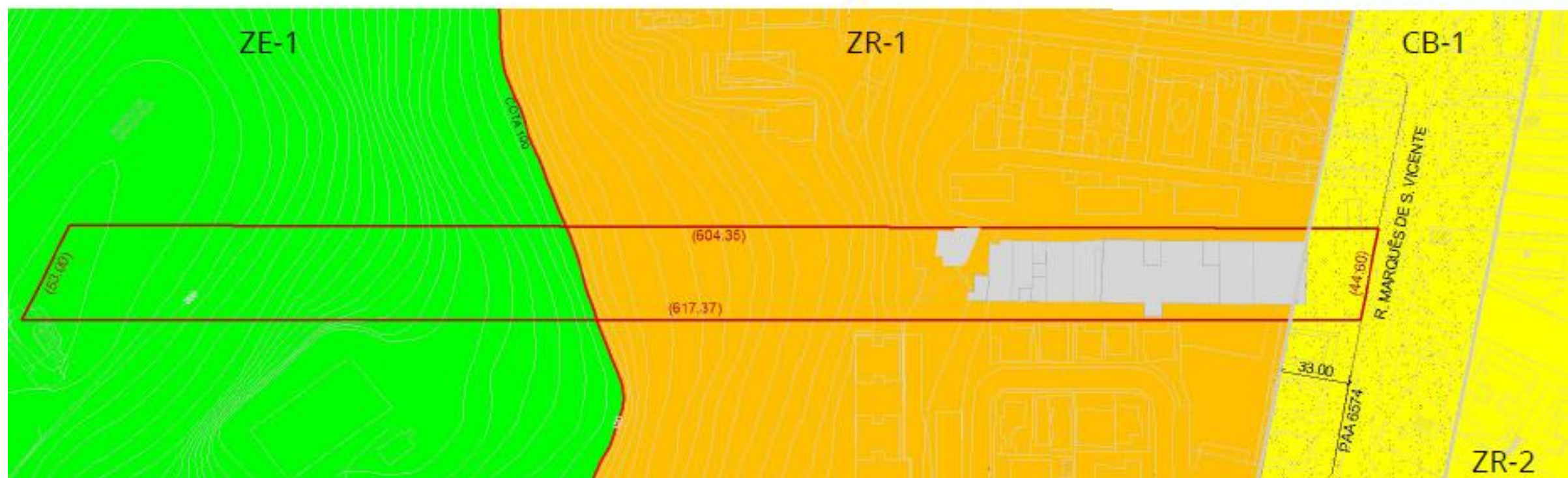
■ LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

ZONEAMENTO e GABARITO

ZR-1

Gabarito
11m de altura / 3 pav. superpostos

Uso
Residencial unifamiliar com uma única edificação no lote



Proteção:
Lei nº 5.757 / 2014: Cria o Parque Municipal Sustentável da Gávea, no terreno em questão.

Gabarito **CB-1 de ZR-2**

Afastado das divisas: 7 Pav.+ Gar. + PUC + Cob.
Não Afastado das divisas: 4 Pav. + Gar.+ PUC

Usos
Residencial multifamiliar e atividades de comércio e serviço, em edificações de uso exclusivo ou mistas com lojas no 1º pavimento.

■ PREMISSAS DA PROPOSTA

- Fortalecimento do vínculo entre a natureza e a cidade;
- Integração entre o meio ambiente e as áreas a serem construídas, preservando as características ambientais, paisagísticas e culturais do bairro e do terreno, com ênfase na proteção da densa massa arbórea existente nos fundos do imóvel e ocupação da área plana do terreno onde existe o galpão industrial desativado, já antropizado;
- Implantação do Parque sem onerar os cofres públicos municipais inclusive com sua futura manutenção, transferindo esses custos para a iniciativa privada, ou seja, para o(s) proprietários(s) do imóvel;
- Desenvolvimento de Termo de Compromisso para a Parceria Público Privado;
- Garantia de acesso público à área, obedecidos os horários de funcionamento dos parques municipais da Cidade;
- Ampliar a oferta de lazer à população;

■ PREMISSAS DA PROPOSTA

SUSTENTABILIDADE

- Preservar a árvore existente na área frontal do terreno;
- Criação de alameda central livre de construções permitindo a fruição da paisagem e conectando as diversas funções do parque;
- Restringir a área passível de ocupação à projeção das edificações existentes;
- Garantir a preservação do perfil natural do terreno e da vegetação de encosta;
- Bicicletário;
- Sistema de aproveitamento de água da chuva;
- Definir usos não incômodos à vizinhança;
- Exigir cuidados na emissão de ruídos;

■ PROJETO

SETOR A

Da Rua Marquês de São Vicente até a curva de nível 25m

Passível de ocupação, observando afastamento de forma a preservar a árvore existente e criação de alameda central conectando o logradouro com o Setor B.

SETOR B

Da curva de nível 25m até a curva de nível 100m

Destinado ao uso do parque com acesso livre ao público, sem qualquer construção, exceto equipamentos e mobiliários urbanos indispensáveis para o uso do parque.

SETOR C

Da curva de nível 100m até a divisa de fundos do lote

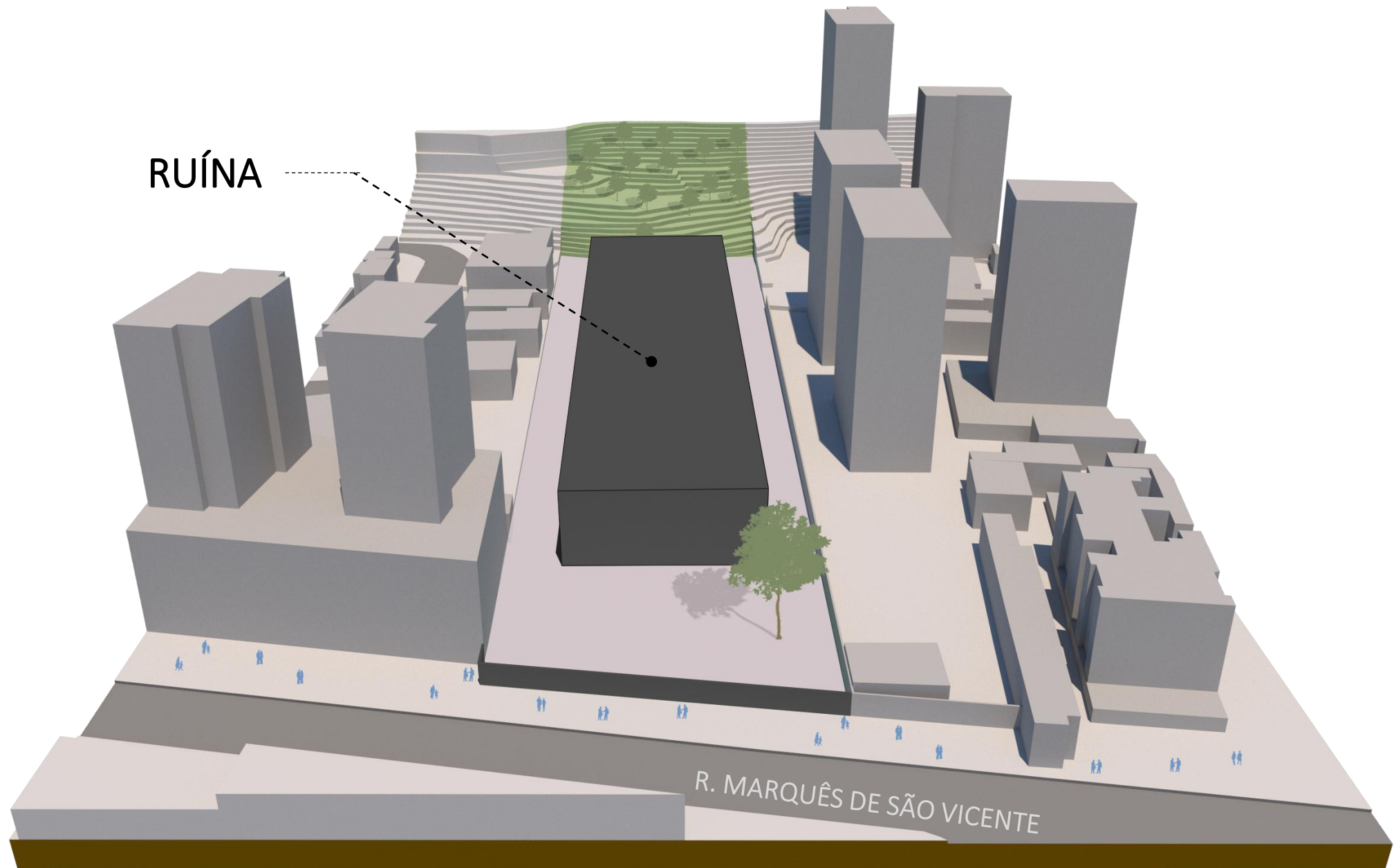
Vedado qualquer tipo de edificação, permitidos apenas atividades de estudo e pesquisa



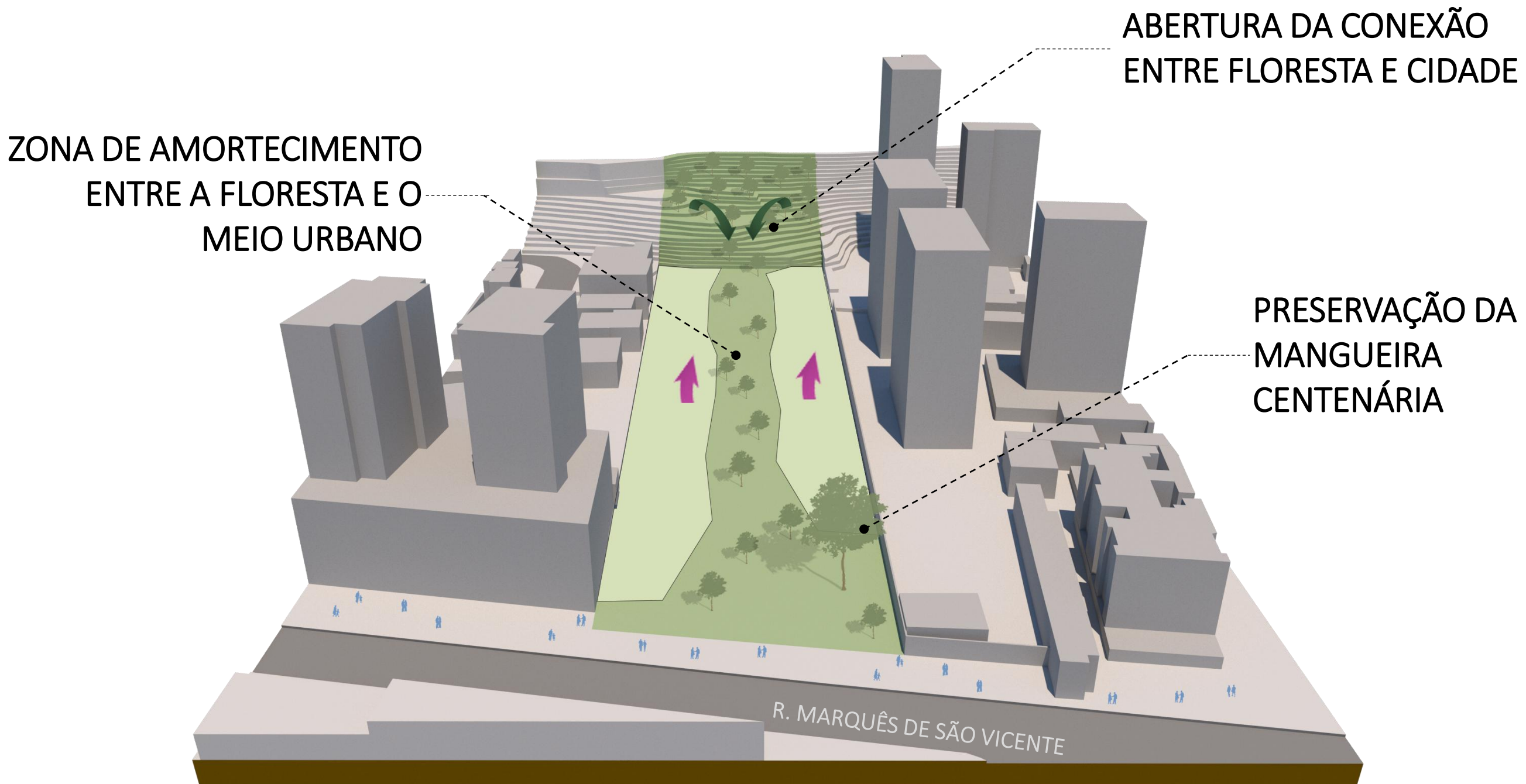
■ PROJETO



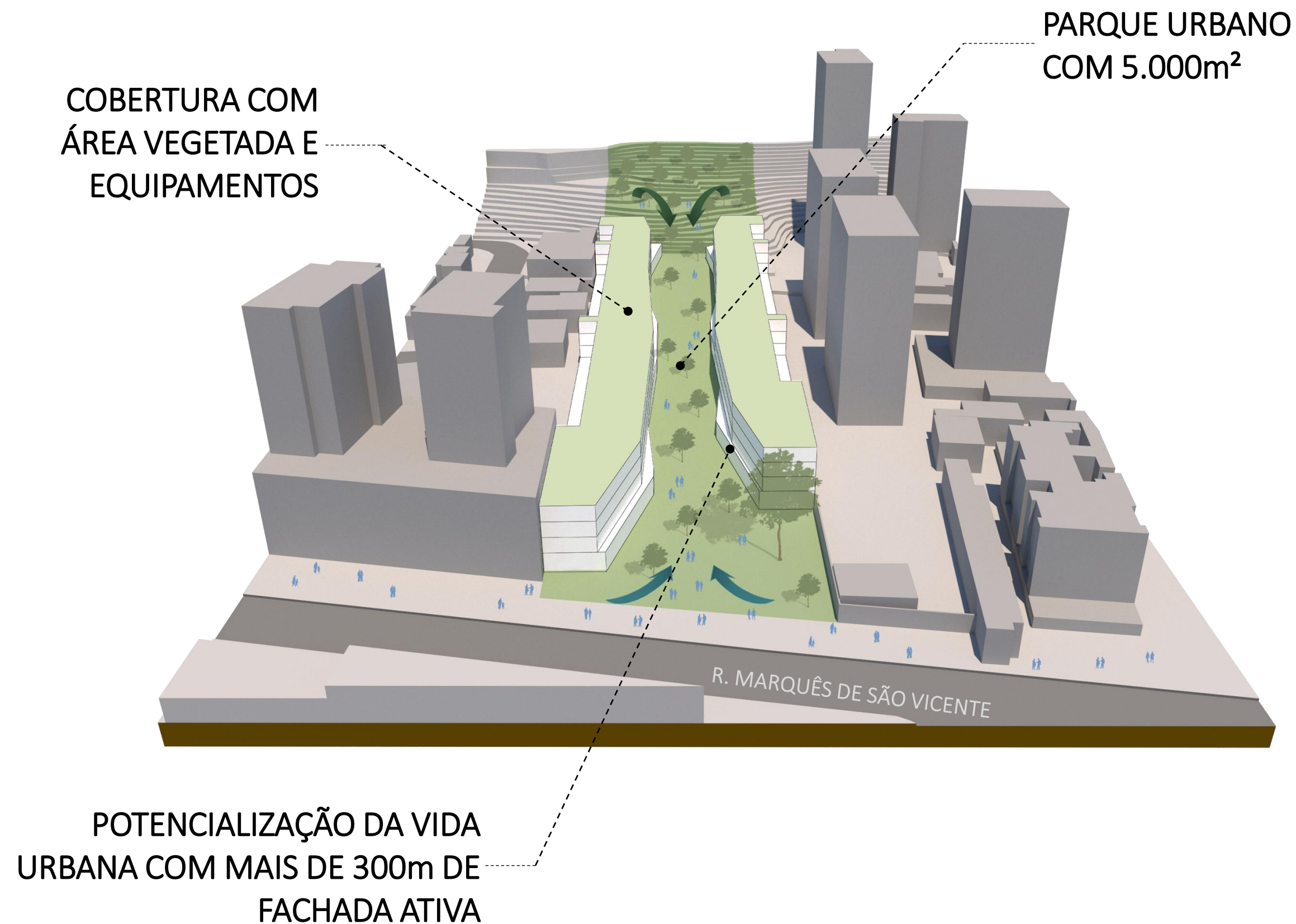
■ CONDIÇÃO EXISTENTE (SETOR A)



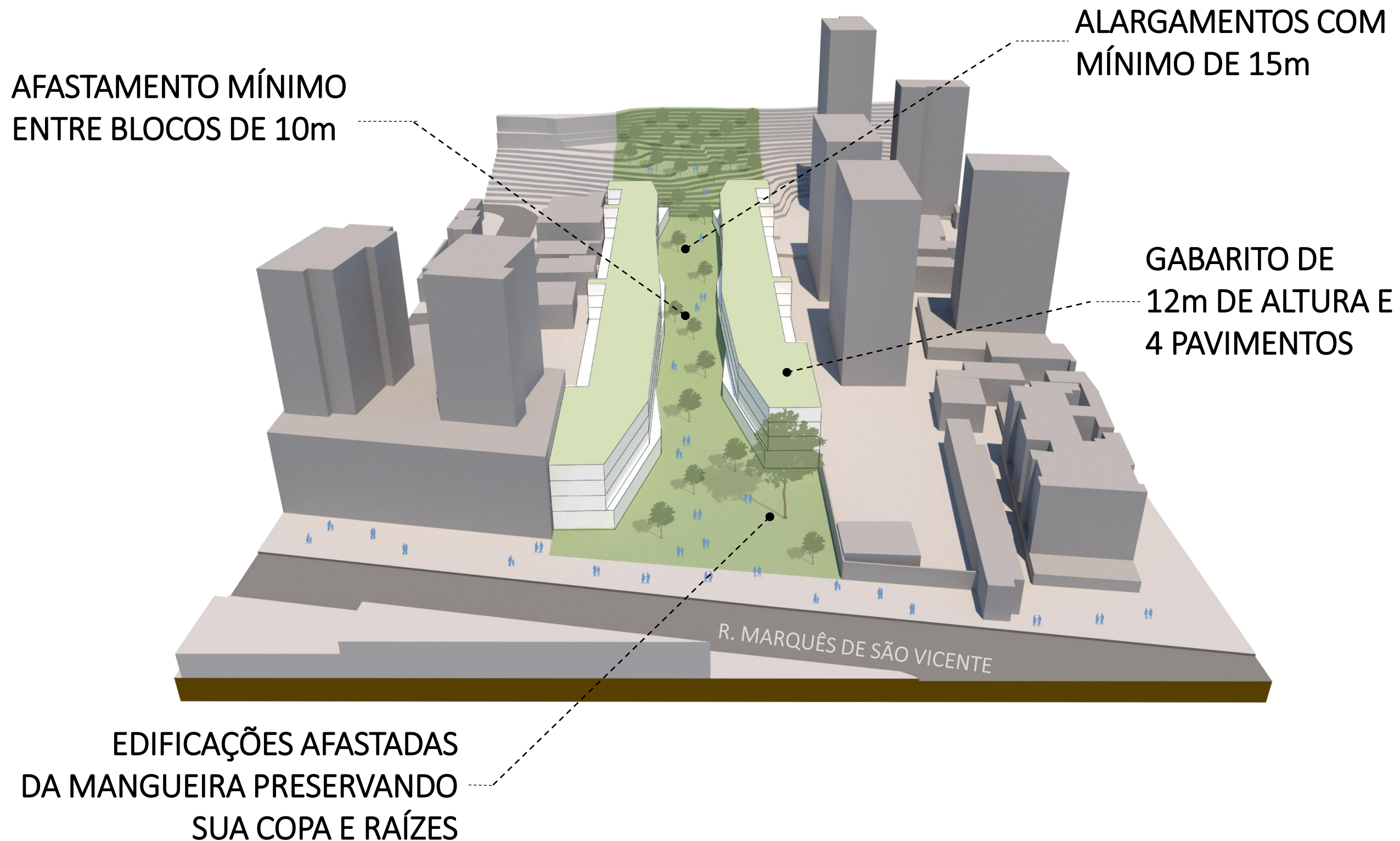
■ CONCEITO



■ CONCEITO



■ CONCEITO



■ PERSPECTIVA – ALAMEDA CENTRAL



■ PROPOSTA DE OCUPAÇÃO PARA O SETOR A

- **Usos Permitidos:** residencial, comercial e de serviços;
- **Gabarito máximo:** 4 pavimentos de qualquer natureza;
- **Altura máxima:** 12 metros, contados a partir da cota de soleira das edificações; Acima da altura de 12m, serão permitidos apenas os equipamentos de apoio tais como: casas de máquinas e painéis fotovoltaicos, admitindo-se terraços descobertos com área vegetada;
- **Subsolo:** Será permitido um pavimento de subsolo, aflorando até 0,30m (trinta centímetros) em relação ao perfil original do terreno destinado exclusivamente a estacionamento e áreas técnicas, recuado no mínimo 30m para preservação da árvore;
- **Vagas de estacionamento:** será prevista uma vaga para cada 50m² de área útil de loja, sala ou no mínimo uma vaga para cada duas unidades residenciais, independentemente de sua área, obedecidas as orientações do órgão responsável pelo sistema viário.
- **Alameda Central:** largura mínima de **10 metros**, com no mínimo três áreas de alargamento que permitam a inscrição de um círculo de **15 metros de diâmetro**.

■ PERSPECTIVA – PARQUE DA GÁVEA



■ PERSPECTIVA - ACESSO

