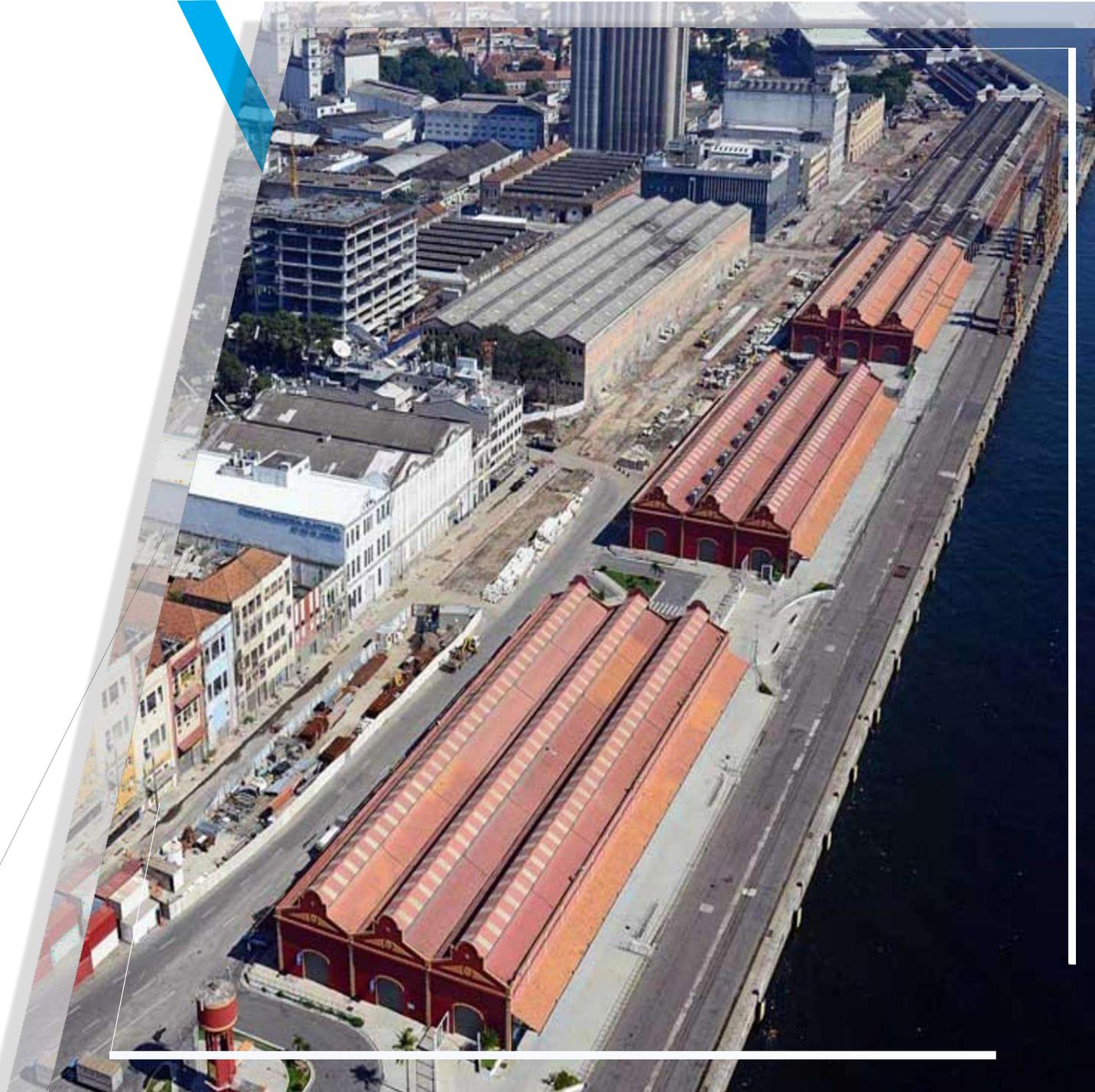


Masterplan FII PM

Projeto Porto Maravilha



Um time de especialistas

Para essa tarefa, montamos um time especial para encontrar as melhores condições, de forma colaborativa, para resgatarmos a região em questão.

VINCI REAL ESTATE

Empresa responsável pela liderança da elaboração do Masterplan. Especializada em gestão de recursos, de patrimônio e em assessoria financeira. Foi fundada em outubro de 2009 por um grupo de gestores com ampla experiência no mercado financeiro. Tem profundo conhecimento da economia brasileira e extensa rede de relacionamentos.

RAF ARQUITETURA & URBANISMO

Empresa que atua na área de arquitetura e urbanismo desde 1989. Nosso campo de atuação é amplo, e plural, o que nos permite troca de experiências de forma global e apresentar ações de participação locais. Temos no nosso portfólio em torno de 3(três) milhões de metros quadrados projetados. Arquitetura e urbanismo, com arte e tecnologia.

R.E.M. MARKETING

A REM – Real Estate Marketing, nasce com mais de 20 anos de experiência num segmento específico: o mercado imobiliário. Nossa proposta é atuar de forma abrangente dentro do setor porém com foco na entrega de serviços de marketing.

CONEN INFRAESTRUTURA URBANA

Empresa especializada em projetos, consultoria, planos diretores e análises de negócio na área de infraestrutura urbana, com 28 anos de experiência e trabalhos realizados no Brasil e em vários países da América Latina.

1. Cenário atual do Porto Maravilha



Situação atual do Porto Maravilha



MOBILIDADE, PROXIMIDADE e SUSTENTABILIDADE caminham juntos no Porto Maravilha.



70km
Reurbanização
vias

4.765m
túneis

650.000
M2 calçadas

17km
ciclovias

MOBILIDADE - Seja por terra, água ou ar: todos os caminhos levam ao Porto Maravilha



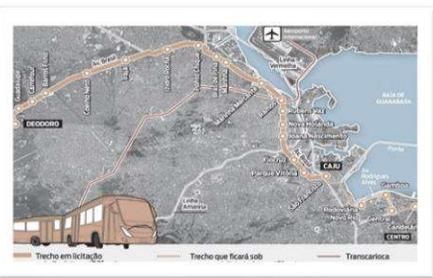
Rodoviária Novo Rio

Integrada ao contexto do Porto Maravilha e recebendo 27 mil passageiros em dias normais e até 40 mil em datas festivas, a Rodoviária Novo Rio vem recebendo desde 2009 investimentos para obras de modernização e reformas. Em 2018 foram mais de R\$ 5 milhões investidos na reforma das fachadas, em um novo mix de produtos e serviços na área comercial, entre outros.



Aeroporto Santos Dumont

Com um fluxo médio de 29 mil pessoas por dia, apenas 2km de distância do Porto Maravilha e com acesso por VLT, o aeroporto Santos Dumont possui uma ampla visão para a Baía de Guanabara. Em anexo ao aeroporto, o Shopping Bossa Nova Mall com suas mais de 45 lojas e restaurantes oferecem charme, conforto e modernidade aos frequentadores da região.



BRT Transbrasil

Com 30km de extensão e previsão de 28 estações, o BRT Transbrasil prevê a ligação entre o bairro de Deodoro a Rodoviária Novo Rio. A Prefeitura do Rio ainda pretende executar a criação de um terminal de VLT próximo à Rodoviária Novo Rio que integre o BRT Transbrasil. A previsão de término é para 2023.



Situação atual do Porto Maravilha

MOBILIDADE - Seja por terra, água ou ar: todos os caminhos levam ao Porto Maravilha



Porto do Rio

O Porto do Rio de Janeiro movimentou em 2020, 7,42 milhões de toneladas de cargas, alta de 3,4% em comparação a 2018. Em relação aos transatlânticos, o Rio recebeu em 2019 mais de 425 mil turistas em 112 embarcações, um aumento 19% maior que o ano anterior.



CCR Barcas

À apenas 4 km do Porto Maravilha e umas das opções de transporte para Niterói, as barcas recebem em média 180 mil passageiros por dia que em sua maioria trabalham no Rio de Janeiro e residem em Niterói.



Centro do Rio

O Porto Maravilha faz fronteira com o Centro do Rio, o maior centro nervoso da Cidade Maravilhosa. Sede de grandes empresas e a maior concentração de trabalhadores da cidade, a região ainda sofre com a degradação e falta de investimentos públicos e privados.



Situação atual do Porto Maravilha

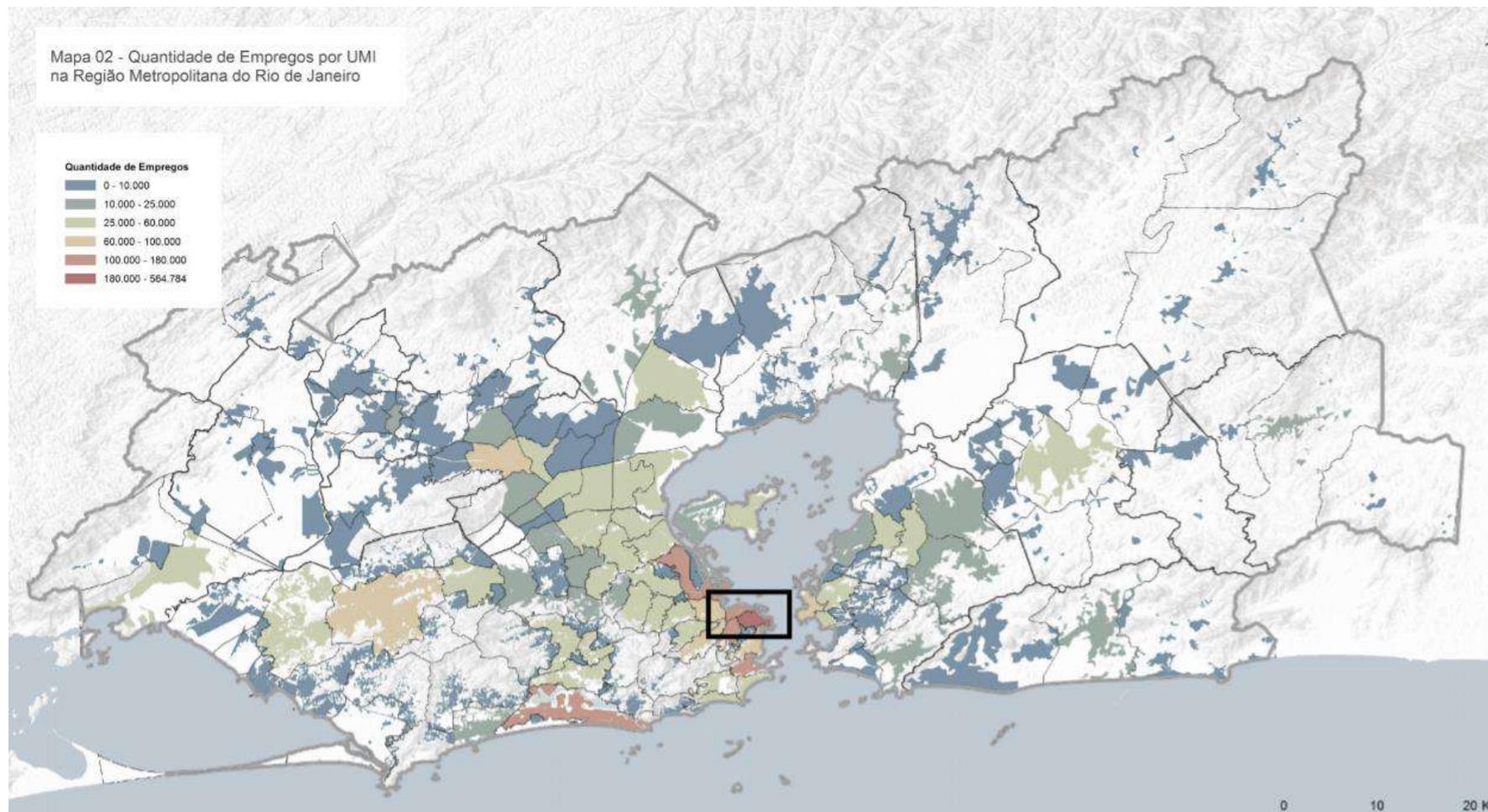


CONVÍVIO - A RETOMADA DO ORGULHO DE SER CARIOCA: de uma região abandonada a um Polo de Cultura e Lazer



- | | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|
| 1 AquaRio | 5 Pier Mauá | 9 Centro Cultural José Bonifácio | 13 Rua Sacadura Cabral | 17 Centro Cultural Light |
| 2 Pedra do Sal | 6 Boulevard Olímpico | 10 Galpão Gamboa | 14 NAU - Nucleo de Ativação Urbana | 18 Centro Cultural Correios |
| 3 Museu do Amanhã | 7 Cidade do Samba | 11 Igreja S. F. da Prainha | 15 Rio Star | 19 Centro Cultural Carioca |
| 4 Museu de Arte de Rio | 8 Cais do Valongo | 12 Museu da Marinha | 16 Centro Cultural Cândido José de Araújo | 20 Museu Histórico Nacional |
| | | | | 21 Museu Nacional de Belas Artes |

ATIVIDADES COMERCIAIS - Centro nervoso do Rio de Janeiro



2. Identificação dos terrenos FII PM



Histórico da região dos ativos do FII PM



Setores em evidência

Uma vez definido esse vetor através do fio condutor da via, **trataremos de identificar e absorver as potencialidades dos bairros** adjacentes de cada setor: a Leste, a região portuária com as intervenções urbanas do programa Porto Maravilha, e a Oeste, observando o Imperial bairro de São Cristóvão, e seu processo natural de transformação.



AV. FRANCISCO BICALHO E REGIÃO PORTUÁRIA

A área de estudo em questão compreende terrenos que estão localizados no bairro de São Cristóvão e região Portuária, à margem da Avenida Francisco Bicalho, construída nos moldes dos boulevares franceses, quando da expansão do porto e seus equipamentos no início do século XX.

Por conta disto, existe a **dicotomia entre ser porta de entrada e saída da cidade, e uma grande área de logística e abastecimento.**

Após ter seu apogeu para a cidade, sofreu com o esvaziamento comercial da região, e com as diversas intervenções “rodoviaristas” que adicionaram uma sorte de “obras de arte” - pontes, viadutos, aquedutos - transformando integralmente seu **perfil inicial**, tornando-a uma **via sem expressão e sem relação com os bairros lindouros.**

Hoje, grande parte de seus outrora funcionais equipamentos e edifícios de serviços estão desativados; alguns ainda com algum uso temporário, outros em litígio, ou ainda em processo de desativação.



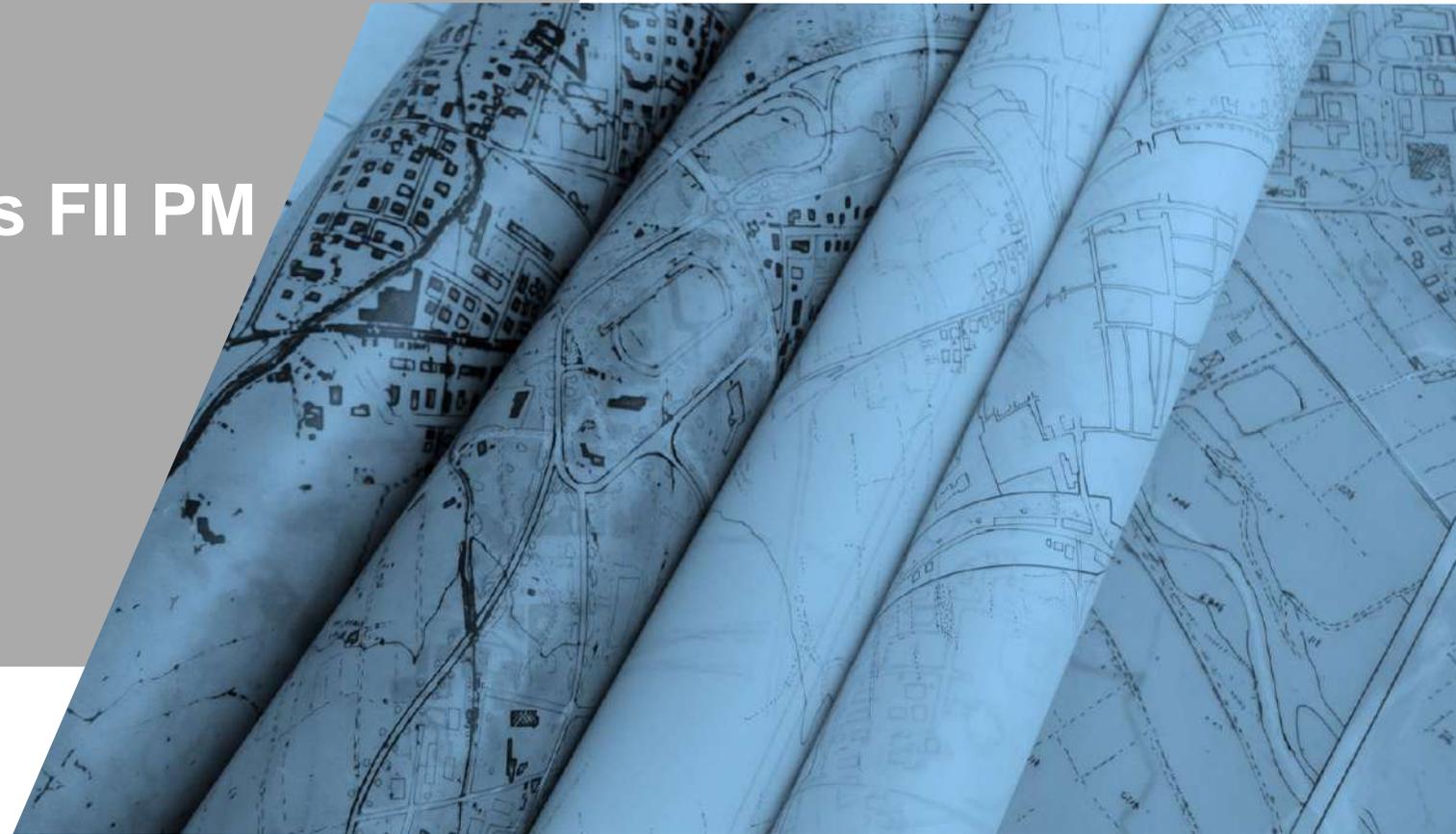
OPORTUNIDADES EXISTENTES

Esse quadro apresentado, por outro lado, nos revela um **desejo de renovação**. E é através das **qualidades encobertas** por seu abandono que buscaremos as **oportunidades de transformação** da região.

Um novo Plano Diretor de ocupação deverá considerar a **Avenida Francisco Bicalho como o fio condutor** - alimentador e distribuidor - das futuras transformações e intervenções em seu entorno imediato. Voltar a tê-la como **porta de entrada e saída da cidade**. Através dela, **descortinar as diversas qualidades tanto a leste quanto a oeste**. A Oeste o **bairro imperial de São Cristóvão**, seus parques, seus museus, sua vida de bairro. A Leste, a “em transformação” região portuária através do **Porto Maravilha**.



3. Masterplan nos terrenos FII PM A solução proposta



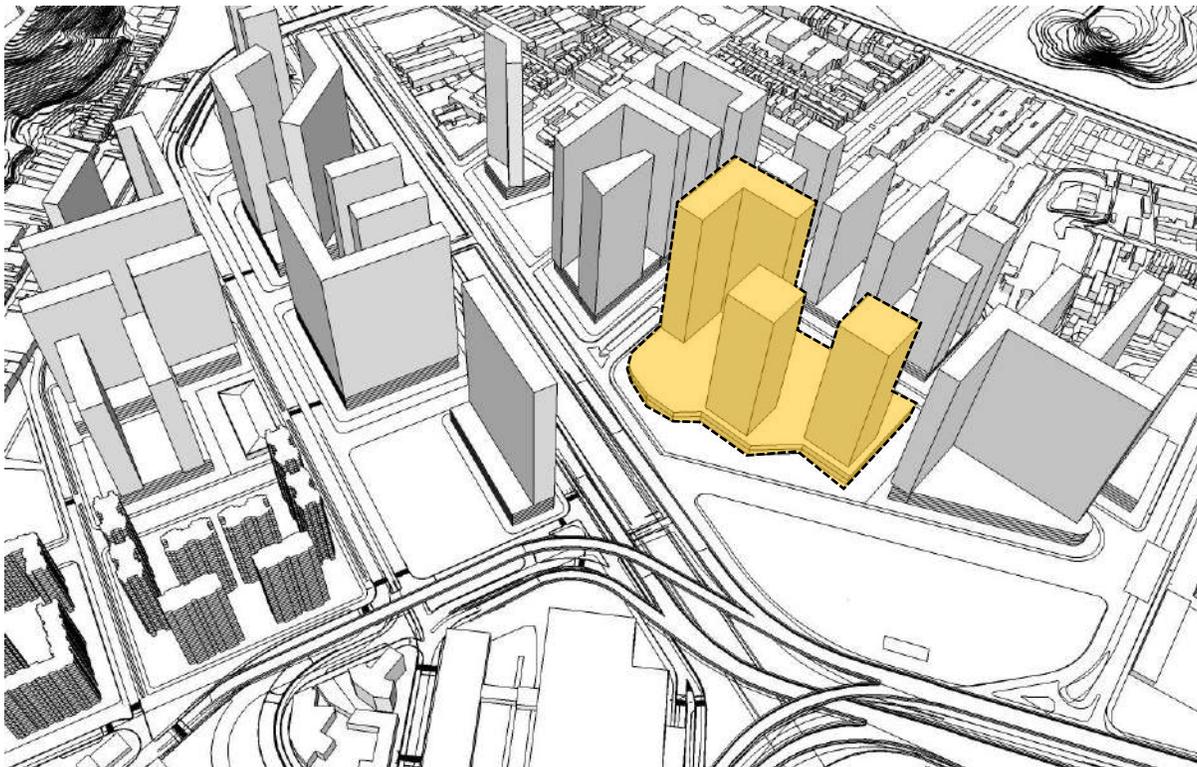
FACHADAS ATIVAS



O Conceito de Fachada Ativa corresponde à busca (ou exigência) de **ocupação da extensão horizontal** da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de **evitar a formação de planos fechados** na interface entre as construções e o logradouro. Deste modo através do uso de comércio ou de espaços de convivência propicia-se a ativação do espaço público, promovendo **calçadas convidativas, relação dinâmica** dos empreendimentos com a estética x funcionalidade x fluxo de pessoas, melhora do **senso de comunidade, menor sensação de insegurança e isolamento**, cuidado com a paisagem urbana, **conectividade**, maior uso de vegetação, **iluminação** e mobilidade.



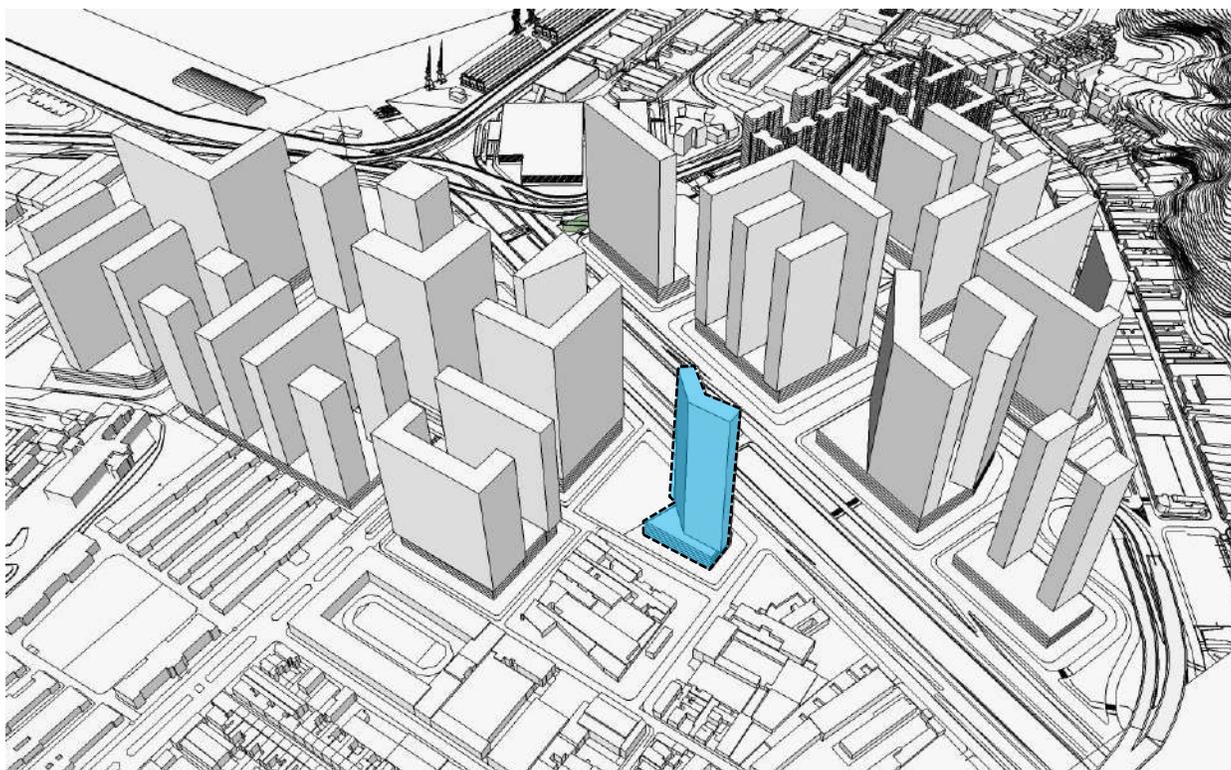
IMPLANTAÇÃO - SHOPPING



Além da valorização do comércio de rua, através de incentivo ao uso de fachada ativa. Este novo bairro que se forma terá grande potencial para a implantação de um centro de comércio e serviços, com entretenimento e lazer, integrado a torres corporativas, já que atrairá uma nova população para a região. Um **shopping center** agirá como âncora e **vetor de incentivo ao desenvolvimento** da região ao mesmo tempo que se beneficiará do viés residencial do bairro, e de toda a região do entorno que tende a crescer nos próximos anos. O Shopping traz **valor para os novos empreendimentos** pois **combate a imagem de falta de vida na região**. Além da população prevista e moradores, existe um **enorme potencial público flutuante** de pessoas que cruza diariamente a região.

A quadra para implantação do shopping foi **estrategicamente definida em frente ao novo terminal do BRT**, pois **poderá atender ao público que utilizará este terminal**. Ao mesmo tempo o shopping criará uma **barreira, em relação ao viaduto do gasômetro e ao próprio terminal**, dando **mais privacidade e tranquilidade para as ruas internas residenciais**.

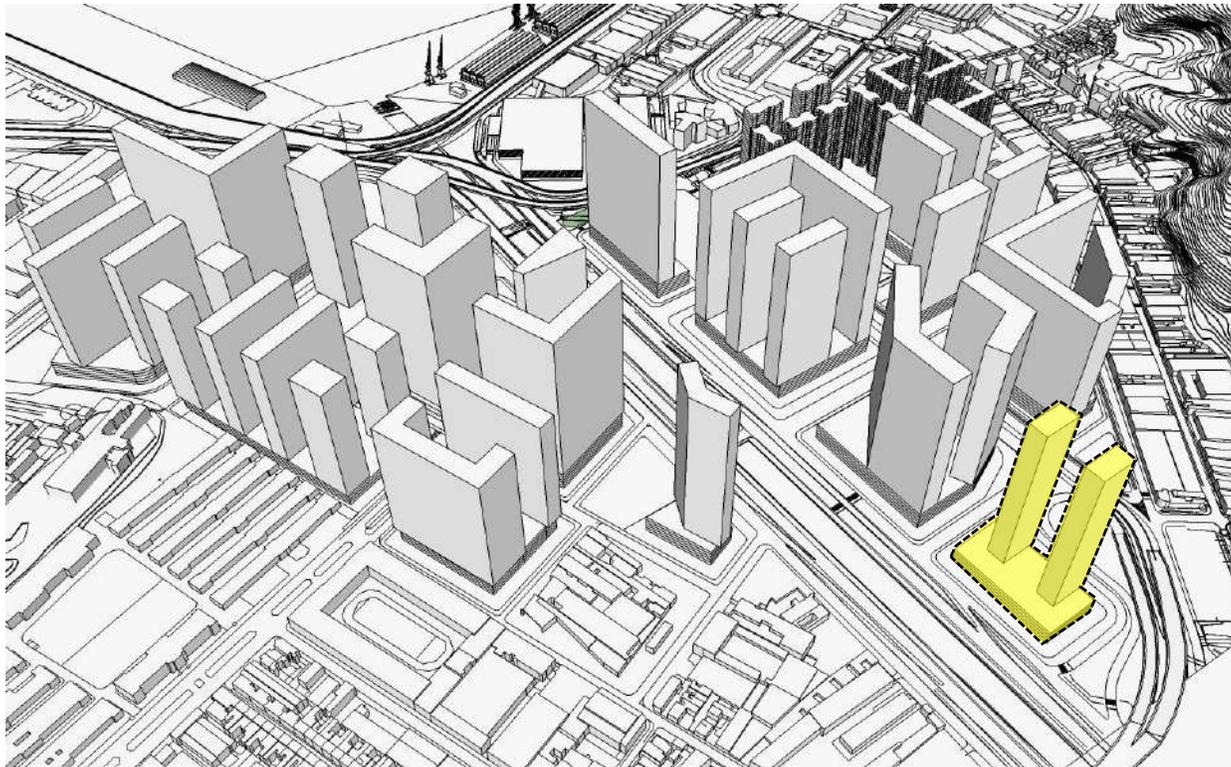
IMPLANTAÇÃO – UNIVERSIDADE



Para oxigenar e rejuvenescer a região, projetamos uma **universidade** como mais uma **âncora catalisadora** do desenvolvimento do bairro, que trará público constante, que movimentará o comércio e o lazer local, e ajudará a atrair novos moradores, sejam professores ou famílias de alunos. E também ajudará a **incentivar produtos de moradia temporária inovadores e disruptivos, como student livings.**

Projetada de frente para a Francisco Bicalho, como fácil acesso estará integrada a uma praça e um equipamento cultural público, utilizando os silos de concreto da antiga Usina e Asfalto como um elemento arquitetônico escultórico. Trazendo, **cor, luz, vegetação, inovação e jovialidade para Francisco Bicalho do século XXI.**

IMPLANTAÇÃO – CENTRO HOSPITALAR



Outra âncora pensada para o bairro é um **Complexo Hospitalar** de ponta, que atraia um público qualificado, ressignificando a região. Este complexo deverá ser formado por um Hospital Geral, que pode ser **voltado ainda para ensino** e pesquisa, dada a proximidade com a Universidade. Além disso estará integrado a um Centro de Diagnóstico e um Centro Médico. Trata-se de um complexo que deve **funcionar 24 horas por dia**, que **iluminará e trará sensação de segurança e modernidade para a região**.

A quadra pensada para implantação do Complexo Hospitalar está voltada para Av. Francisco Bicalho, uma via de grande fluxo de pessoas, de modo que o empreendimento se destaque e atue como um marco na retomada da região. Ao mesmo tempo buscou-se o **terreno mais próximo ao viaduto da Linha Vermelha**, menos interessante para o uso residencial, ocupando uma quadra inteira, com flexibilidade de acessos para diferentes ruas.

ÁREA PREVISTA PARA IMPLANTAÇÃO DA ESTAÇÃO DO BRT.



Onde vai ficar o Terminal Gentileza

Área onde será feita a integração do Transbrasil, com o VLT e os ônibus convencionais será construído na Avenida Rio de Janeiro em frente ao Elevado do Gasômetro



Para chegar ao terminal, o VLT aumentará seu traçado, passando pela Rua Comandante Garcia Pires, cruzando a Avenida Francisco Bicalho, passando por cima do canal até a Avenida Rio de Janeiro.

O GLOBO

Terminal Gentileza foi nomeado em homenagem ao poeta que circulava na região e realizava inscrições nos em paredes próximas à rodoviária Foto: Editoria de Arte

IMPLANTAÇÃO – VISÃO GERAL com produtos



- SHOPPING
- RESIDENCIAL
- UNIVERSIDADE
- CORPORATIVO
- RESIDENCIAL (SENIOR / STUDENT LIVING)
- HOSPITALAR
- HOTEL
- ESPAÇO PÚBLICO

4. Imagens conceito





Porto Carioca

Rio Wonder

Vista aérea da
implantação



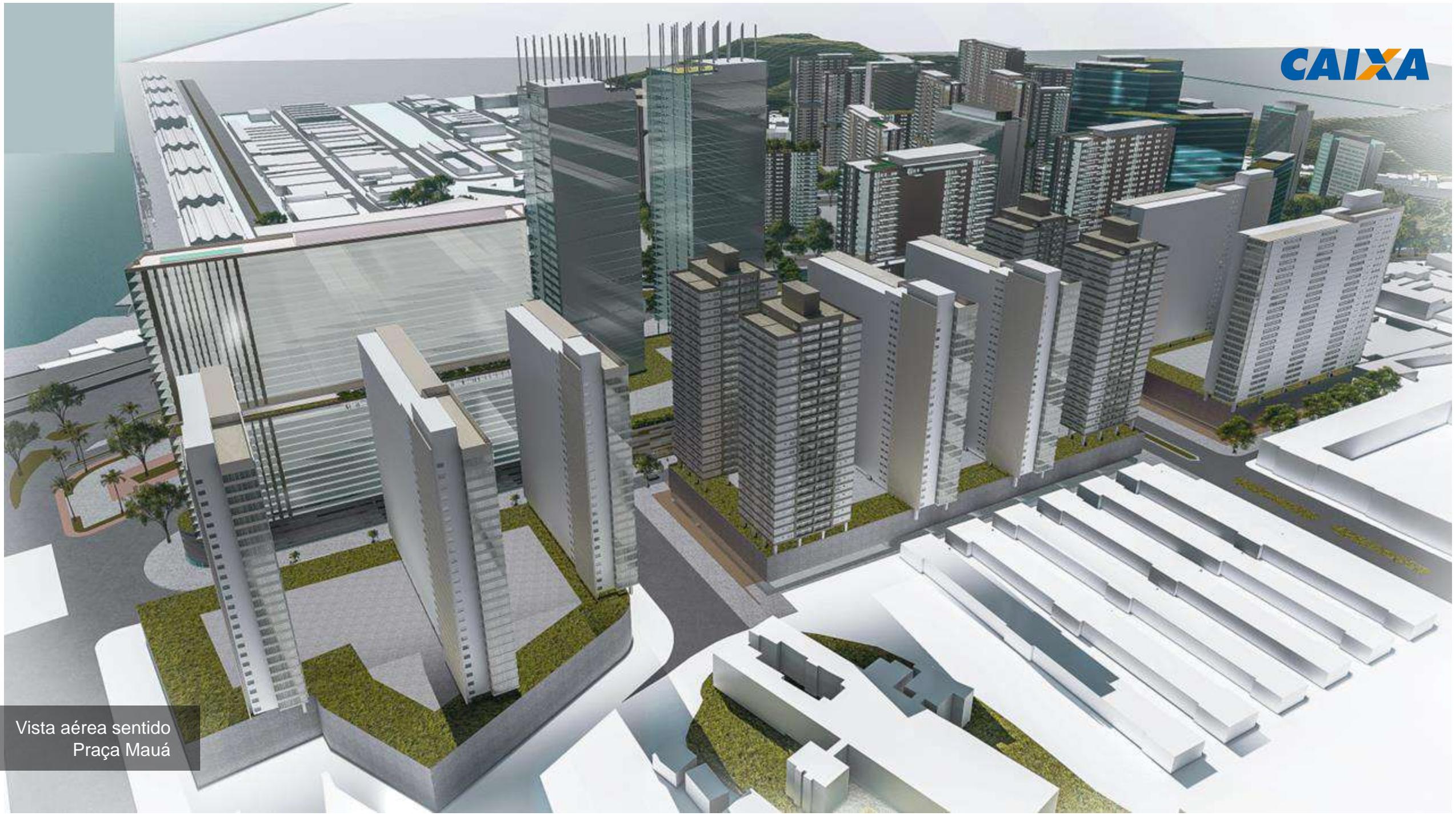
Rio Wonder

Porto Carioca

Vista aérea do bairro
sentido túnel reboúças



Vista aérea do bairro
sentido Niterói



Vista aérea sentido
Praça Mauá

Vista aérea sentido
São Cristóvão

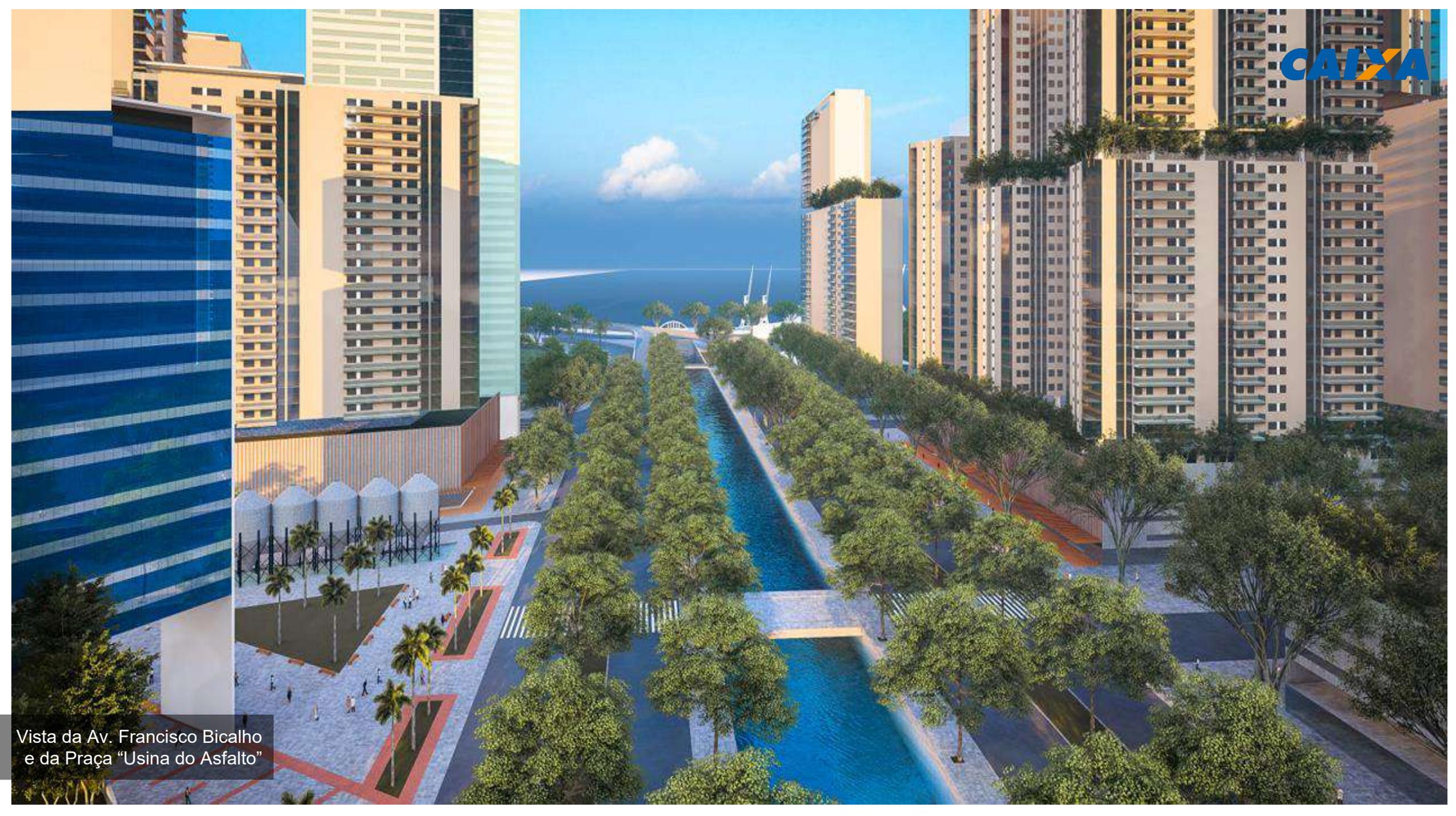




Vista do
Shopping Center

Vista do VLT
Praia Formosa





Vista da Av. Francisco Bicalho e da Praça "Usina do Asfalto"