

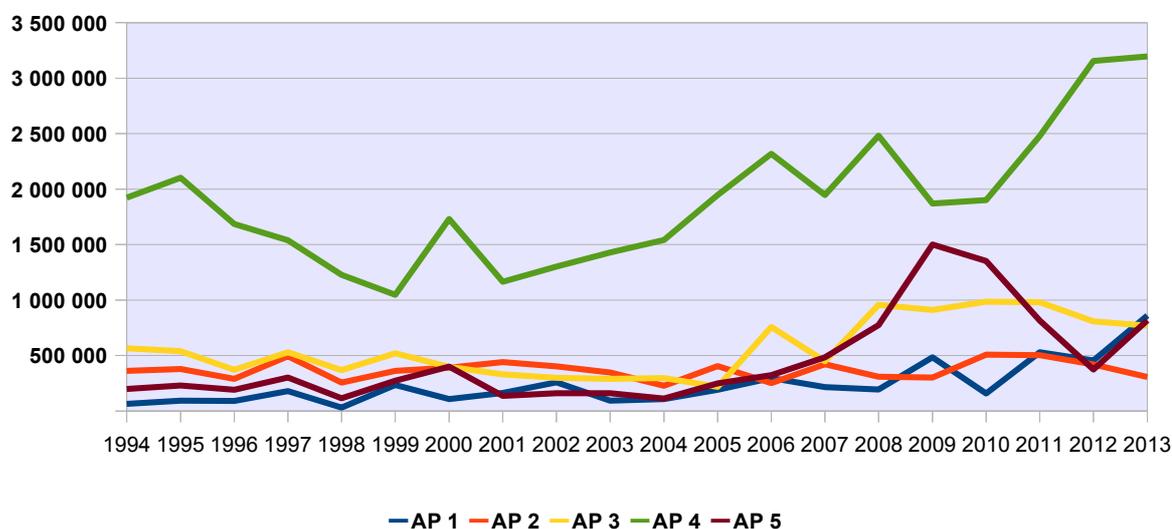
3 – VISÃO GERAL, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme já comentado no capítulo anterior, a partir de 2004-2005, os números crescentes do licenciamento da cidade refletiram a combinação da mudança do quadro regulatório legal para o setor imobiliário, com a perspectiva de aumento do emprego e renda em segmentos significativos da população que não tinham acesso a esse mercado.

Somado a isso, no mesmo período, novas frentes de expansão urbana foram abertas, acompanhadas de um aumento na intensidade do uso e ocupação do solo carioca, por conta das aprovações - após espera de dez anos - de três Projetos de Estruturação Urbana (São Cristóvão, Taquara e Campo Grande), em 2004, e da Área de Especial Interesse Urbanístico do Engenho, em 2005.

Giro da predominância, antes da AP 4, rumo a outras regiões da cidade

Evolução da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 1994 - 2013

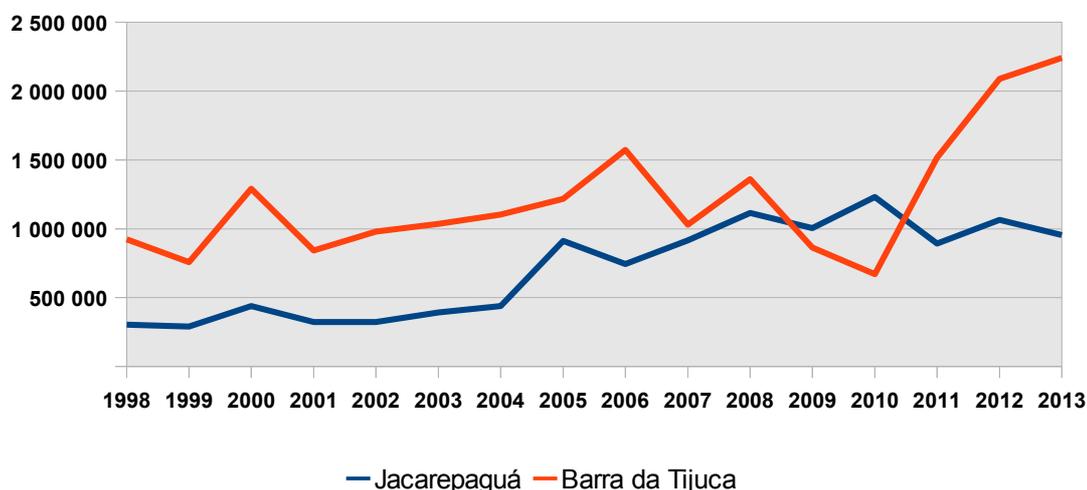


Observa-se no gráfico acima, a evolução da área total licenciada por Área de Planejamento, nos últimos 20 anos. A partir de 2005, as APs 5 e 3 passam a evoluir para cima da linha dos 500 mil m², abaixo da qual vinham se mantendo desde 1991, alcançando a faixa de 1 milhão de m², respectivamente, 1,4 milhão e 1 milhão, em 2008 e 2009 e aproximando-se do desempenho da AP 4. Esta, por sua vez, sai da posição de 1 milhão m² em 1991, evolui para pouco mais de 2 milhões em 1994, volta a

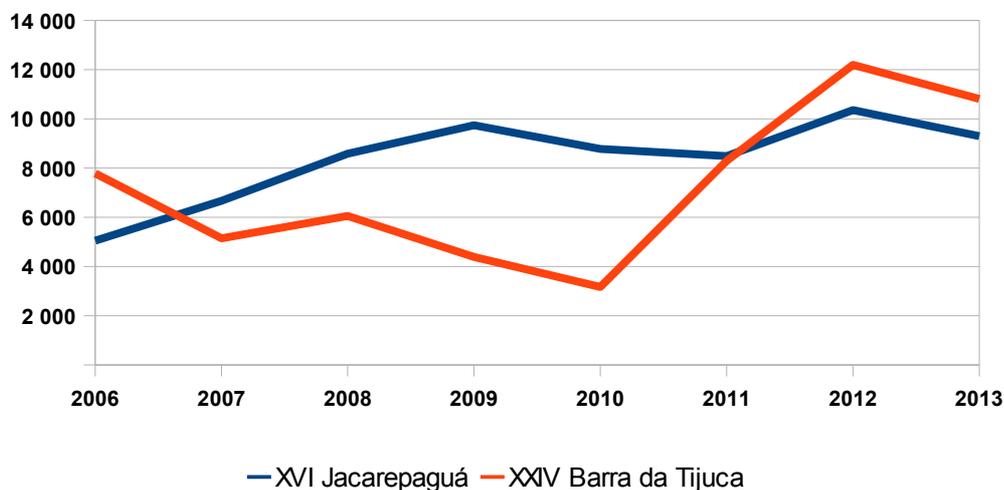
cair até chegar novamente a 1 milhão em 1999, atingindo a marca acima de 1,5 milhão em 2000. A partir de 2005 a AP 4 passa a crescer também até atingir 2,5 milhões em 2008, voltando em 2010 para a casa de quase 2 milhões m² e chegando a 2013 na faixa acima de 3 milhões.

No gráfico abaixo, observamos nos últimos 16 anos, a evolução da área total licenciada nas Regiões Administrativas de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, constituintes da Área de Planejamento 4. A partir de 2004 Jacarepaguá dispara e a Barra a partir de 2006 começa a cair, a ponto de, em 2009, as posições se inverterm. Porém a partir de 2011, a Barra da Tijuca recupera sua primazia.

Evolução da Área Total Licenciada na XVI e XXIV RA - 1998 - 2013

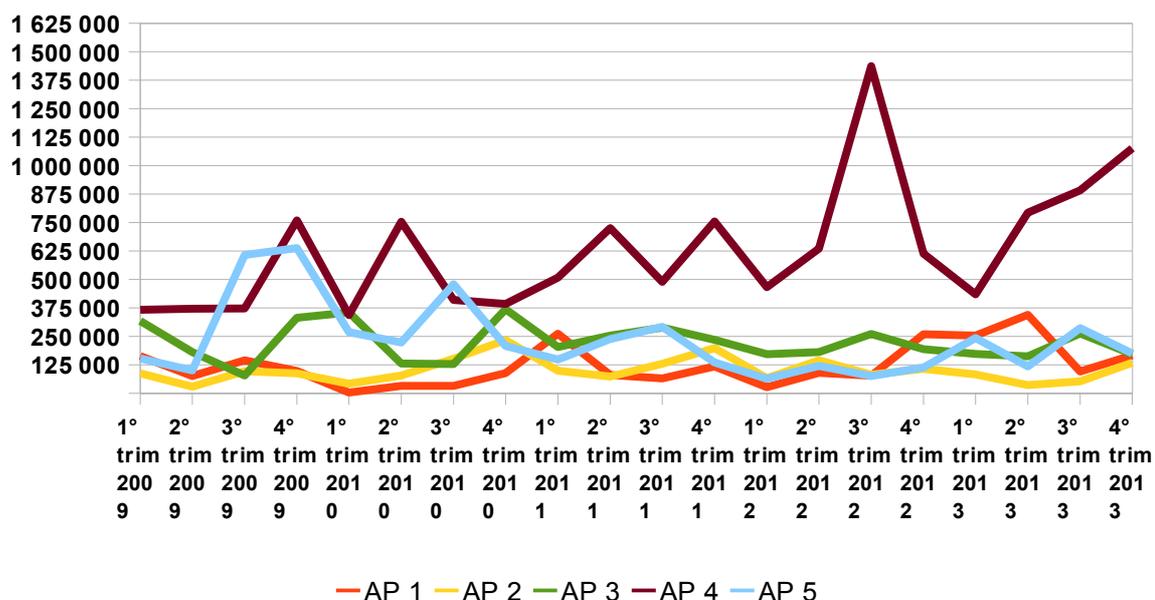


Evolução do Número de Unidades Licenciadas na XVI e XXIV RA - 2006 - 2013



Além da LC 97/09, que visou a implantação do programa MCMV, foram propostas e aprovadas outras iniciativas, no período 2009-2013, que geraram movimentação no licenciamento da cidade e reforçaram tendência à regionalização: a operação urbana da AEIU do Porto, LC 101/09, decisiva para concretização de um dos vetores de crescimento da cidade, aquele voltado para a revitalização de áreas infraestruturadas, no caso, a região portuária; LC 104/09, PEU Vargens, visando orientar a ocupação urbana de parte da área da Baixada de Jacarepaguá, condicionando-a à proteção do meio ambiente¹.

Abaixo encontra-se um gráfico com a Evolução da Área licenciada por Área de Planejamento, por trimestre, de 2009 e 2013, e a relação com as principais Leis Complementares aprovadas nesse período.



2009	2010	2011	2012	2013
Cidade sede Olimpíadas 2016	LC 108 - Hotéis	Plano Diretor	LC 116 - AEIU Av. Brasil	LC 125 - Golfe Olímpico Decreto Reg. Outorga Onerosa AEIU Engenho
LC 97/09 - MCMV		LC 114 - PEU Penha		LC 130 - Compl. Hosp. Fed.
LC 101 - AEIU Porto		LC 115 - AEIF /Ilha Bom Jesus		LC 133 - OUC Parque Mun. B. d:
LC 104 - PEU Vargens				
LC 98/09 - Terrenos do Metrô				
LC 99/09 - Contrapartida				

¹ Tendo em vista que a lei aprovada na prática não logrou a realização dos objetivos a que se propôs, a área abrangida pelo projeto foi transformada em AEIA – Área de Especial Interesse Ambiental (Decreto 37.958 de 04/11/2013), e congelada pelo prazo de 180 dias, para elaboração das alterações na legislação. O prazo de vigência do congelamento foi renovado por mais 180 dias (Decreto 38.647 05/05/2014)

Mas a retomada da atividade da construção civil que impulsionou o crescimento da atividade e a regionalização na localização dos empreendimentos habitacionais sofreu um revés em 2007 com a crise financeira internacional. Voltou a crescer porém em 2009, a partir de políticas específicas anti-crise, como o programa federal Minha Casa Minha Vida, que recebe adesão da administração municipal, projeto de lei para a Câmara Municipal aprovado como Lei Complementar 97/2009. Contudo em 2011, a atividade sofre novo abalo por conta de dificuldades de recuperação da economia mundial e o consequente desaquecimento da economia brasileira.

É em 2009 que a cidade conquista o lugar de sede das Olimpíadas de 2016 e com isso passa a atrair quantidade significativa de investimentos, em especial quanto à mobilidade urbana com a implantação das Trans (Oeste, Carioca e Olímpica), construção de hotéis e empreendimentos não residenciais. Conforme já comentado, também por iniciativa da administração municipal foi aprovada a Operação Urbana (LC 101/09), visando a revitalização de toda a região portuária do Rio, que já atraiu licenciamento de cerca de 900 mil m², além da modernização de todo o sistema viário da região.

Em fins de 2010 é sancionada a lei do Pré-Sal que define papel relevante a ser desempenhado pela Petrobrás, com sede no Rio e vem atraindo investimentos para a construção de empreendimentos não residenciais para abrigar a instalação de muitas empresas do setor de óleo e gás. A demanda por imóveis comerciais vem orientando a reforma de muito prédios comerciais de valor histórico existentes no Centro da cidade. Isso faz com que, ao contrário do que se verifica em muitas capitais, o Centro do Rio passe também por uma revitalização que transborda seus limites para alcançar os bairros da Cidade Nova e da região de São Cristóvão.

Outro aspecto, com influência decisiva para os resultados da atividade de licenciamento, é a atenção dada pela administração municipal para a região Norte da cidade, em especial com a construção e implantação do Parque Madureira, 3º maior da cidade, atrás apenas do Aterro do Flamengo e da Quinta da Boa Vista. Inaugurado no 2º semestre de 2012, tem área equivalente a 14 estádios do Maracanã. Outra iniciativa importante foi a criação da AEIU da Av. Brasil, a LC 116/12, com parâmetros específicos para viabilizar a renovação das antigas zonas industriais e servir de suporte para a implantação do corredor da Transbrasil.