

comunitário como praças, áreas verdes e áreas de lazer, que mesmo sendo de uso apenas dos condôminos, são elementos urbanísticos importantes para a garantia da qualidade ambiental urbana.

Nesse item, o texto do PEU Vargens é idêntico a uma parte do texto do PLC 43/07, só não apresentando o dispositivo que exclui as vias internas do cômputo das áreas de uso comum (Art. 3º, § 1º do PLC 43/2007).

## 2.5. Dimensões e Condições das Áreas de Uso Privativo (Quadro 5 do Anexo VII)

As Áreas de Uso Privativo são consideradas "unidades autônomas", de uso particular, às quais correspondem frações ideais do conjunto de áreas de uso comum. O Projeto de Lei Federal 20/2007 (Responsabilidade Territorial Urbana) ao propor a criação de "condomínio urbanístico", como nova modalidade de parcelamento do solo, apresenta as seguintes definições:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico destinada ao uso privativo;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) também delega ao Poder Executivo a regulamentação no que se refere às dimensões das áreas de uso privativo que compõem os grupamentos.

O PEU Vargens estabelece que as áreas de uso privativo devem ter acesso direto pela via pública ou por via interna; que serão destinadas apenas ao uso unifamiliar; que terão área mínima de 180m<sup>2</sup> e que a quantidade de unidades será calculada dividindo-se a área total da gleba ou lote pelo coeficiente de adensamento "Q", respeitando-se o número máximo permitido para grupamentos conforme seu anexo V. Ocorre, entretanto, que o referido anexo não apresenta tal coeficiente, caracterizando uma lacuna na norma.

Nota-se, portanto, que há deficiências no texto da LC 104/2009 quanto à apresentação dos parâmetros urbanísticos para a criação dos grupamentos e quanto a não definição do número máximo de unidades no Anexo V, contradizendo o inciso I de seu Art. 89. Ressalte-se que as áreas de uso privativo são destinadas apenas ao uso unifamiliar, conforme o Art. 89, II, mas admite edificações bifamiliares, conforme o Art.76, III.

Já o PLC 43/2007 estabelece os mesmos parâmetros do PEU Vargens, diferenciando-se apenas na base de cálculo do número máximo de áreas de uso privativo, o qual será igual à divisão da área total do lote pela área do lote mínimo permitido pelo zoneamento local. Caso não haja lote mínimo estabelecido, será considerado o lote de 10.000 (dez mil) metros quadrados para efeito desse cálculo. O PLC 43/2007 também define que as áreas de uso privativo são destinadas apenas ao uso unifamiliar, mas não define que as edificações possam ser bifamiliares.

## 2.6. Logradouros Públicos e Vias Internas (Quadro 6 do Anexo VII)

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) também delega ao Poder Executivo a regulamentação no que se refere às dimensões e características técnicas das vias internas dos grupamentos.

O PEU Vargens estabelece que as vias internas para acesso de pedestres e

veículos estão dispensadas da exigência de extensão máxima; que serão descobertas e deverão obedecer à legislação em vigor. Define, ainda, que todos os projetos de grupamento que apresentem via interna serão avaliados pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano da cidade. O PLC 43/2007 estabelece os mesmos parâmetros do PEU Vargens, acrescentando apenas a não admissão de abertura de logradouros públicos ou prolongamento de logradouros existentes na área destinada ao grupamento, ou seja, admite apenas a abertura de vias internas.

## 2.7. Trechos Situados Acima da Cota + 100m (Quadro 7 do Anexo VII)

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) estabelece que os critérios de compatibilização entre implantação das edificações de grupamentos de áreas privativas e proteção e gestão ambiental, incluindo a taxa de permeabilidade mínima, também devem ser objeto de regulamentação por parte do Poder Executivo.

O PEU Vargens, por sua vez, adota o mesmo critério do PLC 43/2007, não considerando os trechos de lote acima da cota +100m no cálculo dos demais parâmetros urbanísticos referentes aos grupamentos de áreas privativas. Entretanto, acrescenta um dispositivo desfavorável ao aspecto da proteção ambiental ao considerar as áreas acima da cota +100m do Parque Estadual da Pedra Branca, para efeito do aumento do adensamento construtivo em sua área de entorno imediato, onde predomina vegetação de Mata Atlântica, protegida pela legislação ambiental em vigor.

## 2.8. Área Total Edificada – A.T.E. (Quadro 8 do Anexo VII)

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) não apresenta referência quanto à A.T.E. das edificações dos Grupamentos de Áreas Privativas e nem do tipo de edificações (unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares). O PEU Vargens apresenta os mesmos dispositivos do PLC 43/2007 quanto a este item, admitindo que a A.T.E. de cada unidade pode ser calculada utilizando-se o somatório de todas elas, dividido pelo número total de áreas de uso privativo do grupamento. Prevê unidades de edificações unifamiliares e bifamiliares.

## 2.9. Infraestrutura e Licenciamento das Obras (Quadro 9 do Anexo VII)

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) autoriza o Poder Executivo a estabelecer diretrizes para a implantação das vias, localização das áreas a serem transferidas ao município e exigência dos equipamentos urbanos, observando a densidade populacional projetada para o empreendimento e sua compatibilidade com o entorno.

Delega, ainda, ao Poder Executivo, a regulamentação das normas de implantação das redes de serviços públicos e o limite de vazão de águas pluviais correspondente às condições anteriores à implantação do grupamento. Quanto ao licenciamento, o novo Plano Diretor estabelece a obrigatoriedade de licença para a implantação de Grupamentos de Áreas Privativas.

Quanto à infraestrutura e licenciamento, todos os dispositivos apresentados no PEU Vargens também constam do PLC 43/2007. Tais dispositivos responsabilizam o empreendedor, no âmbito do licenciamento, pela implantação obrigatória da infraestrutura de serviços urbanos, quais sejam: abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, luz, arborização, coleta de lixo. O empreendedor também é o responsável pela urbanização das vias internas na forma da lei. A construção e instalação de equipamentos comuns do condomínio serão de responsabilidade do empreendedor quando incluídos no projeto aprovado.