

(duzentos) metros de extensão, e estarão, neste caso, dispensados da obrigação de doação de áreas públicas.

A exceção a esta exigência somente será publicada aos lotes limitados por morros, rios, outros acidentes geográficos ou outra circunstancia que impossibilite a formação de quadra, quando então serão admitidos grupamentos com área superior a 40.000 metros quadrados sendo, neste caso, obrigatória a doação de lote público conforme definição nesta Lei.

A permissão para que a área de uso privativo seja menor que o lote mínimo exigido para o local, desde que mantido número de unidades, tem por objetivo concentrar a ocupação em trechos de topografia adequada, preferencialmente junto às vias de acesso, permitindo que o restante da área seja destinado ao uso comum ou à preservação, quando for o caso.

CONCLUSÃO:

A significativa redução dos custos iniciais do empreendimento proporcionada pela dispensa da construção das edificações de uma só vez virá estimular a ampliação do mercado formal de unidades habitacionais e a criação de conjuntos de morfologia variadas, resultante da produção de unidades individualizadas, construídas em tempos diferentes.

A presente proposta pretende contribuir e estimular tanto a produção de novas unidades, quanto a regularização de áreas ocupadas informalmente sempre que puderem ser enquadradas nesta categoria e atender às condições previstas nesta lei, reduzindo a proliferação de loteamentos clandestinos e irregulares e ao mesmo tempo, conciliando a ocupação com a preservação. (Grifo nosso)

ANEXO IV

APRESENTAÇÃO DO PLC 43/2007 PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO SMU

Em pesquisa na internet, identificou-se uma apresentação da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU)¹, na qual são listados os objetivos, as características gerais, as condições dos lotes para formação dos grupamentos e condições de projeto das áreas privativas, nos termos que se seguem. Ressalte-se que tais informações correspondem aos parâmetros e condições estabelecidos no texto do PLC 43/2007.

Objetivos:

- Incentivo ao aproveitamento do potencial de lotes com parte de sua área em encosta que se deseja preservar;
- Manter a densidade de ocupação, concentrando a área efetiva de construção;
- Ampliar a produção de unidades habitacionais, retirando a imposição de construção simultânea de todas as unidades do Grupamento;
- Incentivo à legalização de loteamentos irregulares que ainda não estejam totalmente implantados, através de sua transformação em pequenos grupamentos;
- Garantir a criação de áreas de uso comum mantidas pelos particulares;
- Garantir a permeabilidade da malha urbana nas áreas planas da Cidade.

Características Gerais:

- Grupamento com delimitação de áreas de uso privativo e de uso comum, sem obrigatoriedade de construção das edificações por parte do Empreendedor;
- Só é permitida a construção de unidades residenciais unifamiliares;
- Permitido em todo o território municipal, exceto na I, II, IV, V, VI e XXI R.As;
- Sem abertura de logradouros, apenas vias internas, sem limite de extensão;
- Deverão ser executados pelos empreendedores: Infra-estrutura de serviços, pavimentação de vias internas, construção de equipamentos comuns projetados.

¹ www2.rio.rj.gov.br/smu/.../Grupamento%20de%20Áreas%20Privativas.ppt

Condições dos lotes para formação dos Grupamentos:

- Lotes com dimensões $\leq 200,00m$, para não formar quadras com mais de 40.000,00m²;
- Até este limite de área, não será obrigatória a doação de áreas públicas;
- Em caso de lote onde não é possível a formação de quadras (lotes limitados por morros, rios, outros acidentes geográficos) a área máxima do lote não sofrerá restrição, porém não serão permitidos remembramentos. Neste caso a doação de 8% da área total para equipamentos públicos será obrigatória;

Condições de projeto das áreas privativas:

- Número máximo de áreas de uso privativas (unidades residenciais unifamiliares) permitidas será igual a divisão da área total do lote pela área do lote mínimo permitido pelo zoneamento;
- Área de uso privativo mínima será igual a 180,00m²;
- A Área Total Edificável (A.T.E.) em cada Área de Uso Privativo poderá ser, no máximo, igual a divisão do somatório das A.T.E.s de todas as áreas de uso privativo por seu número;
- Os demais parâmetros construtivos serão aplicados sobre a metragem e a situação de cada área de uso privativo.

A referida apresentação contém quatro exemplos gráficos de como um Grupamento de Áreas Privativas pode se configurar, considerando-se a diversidade de composições que se pode estabelecer entre os elementos constituídos pelo logradouro, via interna e a proporcionalidade entre as áreas de uso privativo e áreas de uso comum (Figura 1).

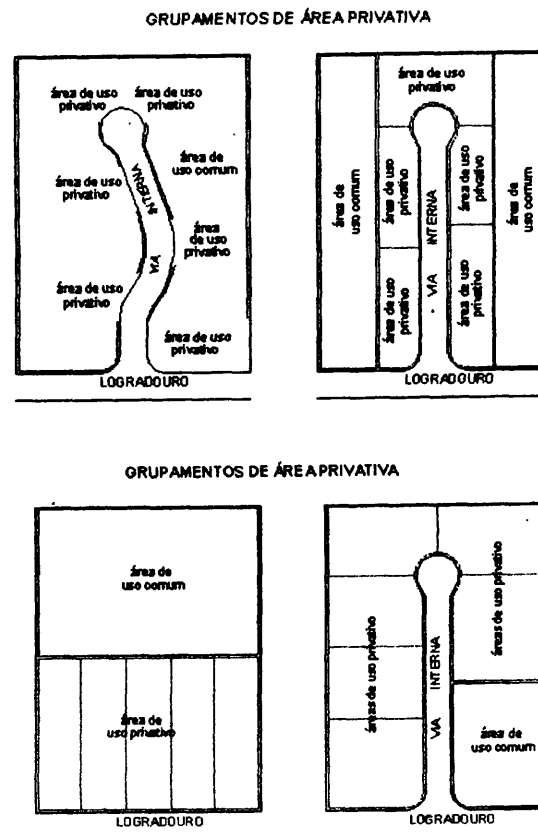


Figura 1 – Exemplos de configuração urbanística dos Grupamentos de Áreas Privativas, com composições diversas entre via interna, áreas de uso privativo e áreas de uso comum, contidos na apresentação da SMU sobre esse tipo de grupamento.