

ANEXO V

LEI COMPLEMENTAR N. 104 DE 27 DE NOVEMBRO 2009.

Institui o Projeto de Estruturação Urbana – PEU dos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, nas XXIV e XVI Regiões Administrativas, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento números 46, 47, 40 e 45 e dá outras providências.

TÍTULO I DA OCUPAÇÃO URBANA

Seção VI Dos Controles Urbanísticos Subseção VIII Dos Grupamentos De Edificações

Art. 76. Os grupamentos estão classificados nos seguintes tipos:

- I - grupamento residencial I — constituído por três ou mais edificações residenciais unifamiliares;
- II - grupamento residencial II — constituído por dois ou mais edificações residenciais bifamiliares ou multifamiliares;
- III - grupamento de áreas privativas - constituído por duas ou mais áreas de terreno privativas em um lote, demarcadas em Planta de Grupamento de Áreas Privativas, e destinadas a edificações unifamiliares ou bifamiliares, que receberão numeração independente, desde que obedecidas as condições imposta nos artigos 89 a 93 desta Lei Complementar;
- IV - vilas — constituído pela justaposição de duas edificações residenciais com duas ou mais unidades ou três ou mais edificações residenciais constituídas por uma ou mais unidades caracterizando um ou mais conjuntos arquitetônicos, afastados ou não das divisas;
- V - grupamento comercial e/ou de serviços — constituído por duas ou mais edificações comerciais e/ou de serviços.

Subseção IX Dos Grupamentos De Áreas Privativas

Art. 89. A criação de Grupamentos de Áreas Privativas, conforme definido no artigo 76, inciso III, será permitida em toda a área do PEU Vargens, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I - cada lote poderá ser dividido em tantas áreas de uso privativo quantas resultarem da divisão de sua área total pelo coeficiente de adensamento Q previsto para o setor onde se situa o lote, desde que respeitado o número máximo de unidades permitido para grupamentos conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei;
- II - as áreas de uso privativo de cada lote deverão ter acesso direto pela via pública ou através de via interna que obedeça aos padrões estabelecidos no Anexo VIII desta Lei e serão destinadas apenas ao uso unifamiliar;
- III - as áreas situadas acima da cota mais cem metros, pertencentes ao Parque Estadual da Pedra Branca, poderão ser consideradas para o cálculo do número de unidades a construir utilizando-se o coeficiente Q= 10.000 e os demais parâmetros referentes ao Setor H, para construção na área abrangida por este PEU;
- IV - os trechos de lote acima da cota mais cem metros não serão considerados para o cálculo dos demais parâmetros urbanísticos;
- V - a metragem quadrada das áreas de uso privativo poderá ser de, no mínimo, cento e oitenta metros quadrados;
- VI - além das áreas de uso privativo, o grupamento poderá possuir áreas condominiais, comuns a todos os proprietários, destinadas a acesso, lazer ou preservação, que serão gravadas como indivisíveis da maior porção do lote;
- VII - as áreas de uso comum não poderão ser utilizadas para outro fim, nem incorporadas às áreas de uso privativo, respeitando-se a sua definição e delimitação conforme o projeto aprovado para o grupamento;
- VIII - as vias internas para acesso de pedestres e veículos, contidas no grupamento serão descobertas e deverão obedecer aos padrões estabelecidos pela legislação em vigor, dispensando-se o atendimento da exigência de extensão máxima da via;
- IX - todos os projetos de grupamento que apresentem via interna serão avaliados pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano da Cidade.

Art. 90. Os Grupamentos de Áreas Privativas, não poderão formar quadra com qualquer dimensão superior a duzentos e cinquenta metros e área superior a trinta mil metros quadrados, sendo estes contíguos ou não.

Art. 91. Nos Grupamentos de Áreas Privativas, contíguos ou não, em lotes que possuam declividade superior a vinte e cinco por cento em mais de vinte por cento de sua área, ou em glebas ou lotes que apresentem outras condições topográficas, geográficas, ambientais, urbanísticas e legais que não permitam a formação de quadras, será admitido que a área total ultrapasse a trinta mil metros quadrados, desde que:

- I - sejam mantidas as áreas não passíveis de ocupação;
- II - seja doado ao Município um lote destinado ao uso público, que atenda aos seguintes requisitos:
 - a) ter área de, no mínimo, oito por cento da área total da gleba ou lote do grupamento;
 - b) ter frente para logradouro público;
 - c) ter declividade inferior a dez por cento em pelo menos cinquenta por cento da área total do lote;

d) não ser atravessado por cursos d'água, valas, córregos e riachos.

§1º Não será permitido o remembramento de lotes para a formação de grupamentos que ultrapassem as dimensões máximas definidas no artigo 91 desta Lei Complementar.

§2º Os casos referidos no caput deste artigo serão analisados pelos órgãos municipais de planejamento urbano e de meio ambiente.

Art. 92. As construções a serem edificadas no grupamento deverão atender aos parâmetros urbanísticos e índices máximos de aproveitamento definidos pela legislação vigente, que serão calculados em função das dimensões de cada área de uso privativo ou de uso comum.

§1º A A.T.E. das construções em cada área de uso privativo, poderá ser calculada utilizando-se o somatório da A.T.E. pertinente a todas as áreas de uso privativo dividido pelo número total de áreas de uso privativo do Grupamento.

§2º O mesmo procedimento poderá ser adotado nas áreas de uso comum.

Art. 93. No licenciamento de grupamentos de áreas privativas caberá ao responsável empreendedor garantir, até a aceitação total das obras, a execução de:

- I - infraestrutura obrigatória de serviços urbanos – abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, luz, arborização, coleta de lixo;
- II - urbanização das vias internas na forma da legislação;
- III - construção e instalação de equipamentos comuns do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado.

§1º. A licença para construção das edificações a serem executadas nas áreas de uso privativo só poderá ser concedida após a aceitação das obras de infraestrutura das áreas de uso comum.

§2º. VETADO.

ANEXO VI

LEI COMPLEMENTAR N. 111, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS GERAIS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA, EDILÍCIA E AMBIENTAL

Seção II Da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS – (Art. 44 a 54)

Art.52. As disposições sobre Grupamentos de Edificações, Conjunto Integrado de Grupamentos de Edificações e Grupamentos de Áreas Privativas fixarão as áreas máximas dos terrenos nos quais poderão ser implantados, ficando o Poder Executivo autorizado a estabelecer diretrizes para a implantação das vias, localização das áreas a serem transferidas ao Município e exigência dos equipamentos urbanos, observada a densidade populacional projetada para o empreendimento e sua compatibilidade com o entorno.

§1º O Grupamento de Áreas Privativas constitui modalidade de grupamento formado por áreas de terreno de uso particular, correspondentes a frações ideais e de áreas de terreno de uso comum dos condôminos, sem abertura de logradouros públicos, nem modificação ou ampliação dos existentes, admitindo-se a abertura de vias internas.