

Em pesquisa na internet, identificou-se uma apresentação da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU)<sup>2</sup> sobre os parâmetros e condições estabelecidos no texto do PLC 43/2007, onde são listados os objetivos, as características gerais, as condições dos lotes para formação dos grupamentos e condições de projeto das áreas privativas. Tal apresentação constitui o Anexo IV.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, recentemente instituído pela Lei Complementar 111 de 01/02/2011 (Anexo VI), dispondo sobre a política urbana e ambiental do município, relacionou os instrumentos de aplicação da Política Urbana (Título III), dentre os quais a Legislação de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Art.37, I, b), classificada como instrumento de regulação urbanística, edilícia e ambiental (Art.37, I). Segundo o novo Plano Diretor, caberá à LUOS:

<sup>1</sup> Disponível em: <http://www.camara.rj.gov.br/>. Acesso em: 28/02/2011

<sup>2</sup> Disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/.../Grupamento%20de%20Áreas%20Privativas.ppt>. Acesso em: 28/02/2011

estabelecer o zoneamento de todo o território municipal, atualizando, unificando, simplificando e sistematizando as normas reguladoras de utilização do espaço urbano vigentes, visando à ampliação das condições de regularidade e ao desenvolvimento urbano equânime da cidade (Art. 45).

Ressalte-se que o Plano Diretor anterior (Lei Complementar 16 de 04/06/1992) relacionou leis específicas de controle do uso e ocupação do solo, dentre elas a Lei de Uso e Ocupação do Solo, as quais acabaram não sendo instituídas durante o longo período de vigência do plano, permanecendo em vigor as bases estabelecidas pela legislação urbanística da década de 1970.

Dessa forma, continuam em vigor os Regulamentos de Parcelamento da Terra; de Construções e Edificações; de Máquinas, Motores e Equipamentos e de Licenciamento e Fiscalização, aprovados pelo Decreto “E” 3.800 de 20/04/1970, sendo que o Regulamento de Zoneamento também foi aprovado pelo referido decreto, mas substituído posteriormente, por meio do Decreto 322 de 03/03/1976, que também permanece em vigor, sofrendo alterações pontuais ao longo do tempo.

Deve-se ressaltar, no entanto, que o Plano Diretor de 1992 colocou no mesmo patamar da Lei de Uso e Ocupação do Solo, prevista e não instituída, outro instrumento de regulação urbanística, qual seja: o Projeto de Estruturação Urbana (PEU). Dessa forma, a partir de 2004, passou a vigorar as seguintes normas com parâmetros e índices urbanísticos mais atuais, contemplando vários bairros da cidade: LC 70/2004 (PEU Taquara); LC 72/2004 (PEU Campo Grande); LC 73/2004 (PEU São Cristóvão) e LC 104/2009 (PEU Vargens).

É nesse contexto, onde as principais normas reguladoras de utilização do espaço urbano ainda são as oriundas da década de 1970, mas com nova perspectiva de se tornarem objeto de atualização, unificação, simplificação e sistematização pela futura LUOS prevista na LC 111/2011, que a nova modalidade de grupamento surge no âmbito de um Plano Diretor, caracterizando nova forma de ocupação do solo para uso residencial, qual seja: o Grupamento de Áreas Privativas.

Antes de tal modalidade constar do atual Plano Diretor, ela entrou em vigor pela primeira vez no Município por meio do PEU Vargens (LC 104/2009 – Art. 76, III), com aplicação em sua área de abrangência (Anexo V). Analisando a legislação em vigor sobre esse tipo de grupamento (LC 111/2011 e LC 104/2009), juntamente com o

PLC 43/2007, foram identificadas as seguintes condições e parâmetros técnicos estabelecidos para sua implantação:

- (a) definições;
- (b) abrangência territorial;
- (c) condições e dimensões máximas do lote ou gleba;
- (d) dimensões e condições das áreas de uso comum;
- (e) dimensões e condições das áreas de uso privativo;
- (f) logradouros públicos e vias internas;
- (g) trechos situados acima da cota +100m;
- (h) Área Total Edificada – A.T.E.;
- (i) infraestrutura e licenciamento de obras.

Tais condições e parâmetros técnicos serão examinados no item a seguir, com base nos dispositivos da legislação urbanística em análise, apresentados no Anexo VII sob a forma dos Quadros 1 a 9.

## 2. PARÂMETROS TÉCNICOS E CONDIÇÕES URBANÍSTICAS PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS

### 2.1. Definições (Quadro 1 do Anexo VII)

O novo Plano Diretor (LC 111/2011) prevê a criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Art.50), na qual constarão os conceitos e definições relativos à nova modalidade constituída pelos Grupamentos de Áreas Privativas, juntamente com os Grupamentos de Edificações e o Conjunto Integrado de Grupamentos e Vilas. No entanto, já estabelece a seguinte definição para os Grupamentos de Áreas Privativas:

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 (Art. 52, §1º).

O novo Plano estabelece, ainda, que caberá ao Poder Executivo regulamentar as condições para a construção dos Grupamentos de Áreas Privativas incluindo parâmetros urbanísticos (Art. 52, §2º).

No PEU Vargens anterior (LC 79/2006 - Revogada), não existia a modalidade de grupamento referente aos Grupamentos de Áreas Privativas. No atual PEU (LC 104/2009), foi dedicada uma subseção exclusiva, Subseção IX – Dos Grupamentos de Áreas Privativas (Artigos 89 a 93), constando condições, parâmetros e índices urbanísticos para a implantação de empreendimentos dessa natureza, regulamentando, portanto, sua aplicação na área de abrangência do PEU Vargens. A LC 104/2009 apresenta a seguinte definição:

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 impostas nos artigos 89 a 93 desta Lei Complementar (Art.76, III).

O PLC 43/2007, ainda em trâmite na Câmara Municipal<sup>3</sup>, trata a nova modalidade de forma específica, sendo que trechos de seu texto foram incorporados ao PEU Vargens, em vigor. Tal projeto define Grupamento de Áreas Privativas, na forma que se segue:

Considera-se Grupamento de Áreas Privativas o conjunto formado por áreas de uso privativo e de uso comum,