

§2º O Poder Executivo regulamentará as condições para construção dos Grupamentos de Áreas Privativas, referentes aos seguintes itens:

- I- dimensões do grupamento, das áreas privativas e das áreas de uso comum;
- II- dimensões e características técnicas das vias internas;
- III- percentagem e características gerais das áreas de uso coletivo;
- IV- áreas não edificáveis;
- V- normas de implantação das redes de serviços públicos;
- VI- limite de vazão de águas pluviais correspondente às condições anteriores à ocupação;
- VII- critérios de compatibilização entre implantação de edificações e proteção e gestão ambiental, incluída a taxa de permeabilidade mínima; e
- VIII- áreas e percentuais mínimos para doações de qualquer natureza.

§3º Não será permitida a implantação de grupamentos ou conjunto integrado de grupamentos ou Grupamento de Áreas Privativas que impeçam o livre acesso ao mar às praias, aos rios e às lagoas ou à fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade.

## ANEXO VII

### QUADROS 1 a 9 – PARÂMETROS TÉCNICOS E CONDIÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA OBJETO DA ANÁLISE TÉCNICA: PLC 43/2007, LC 104/2009 E LC 111/2011.

PARÂMETROS TÉCNICOS PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA OBJETO DA ANÁLISE TÉCNICA		
	PLC 43/2007 (PROJETO)	LC 104/2009 PEU VARGENS (EM VIGOR)	LC 111/2011 SANCIONADA EM 02/02/2011 NOVO PLANO DIRETOR RJ (EM VIGOR)
DEFINIÇÃO	Art.1º – Considera-se Grupamento de Áreas Privativas o conjunto formado por áreas de uso privativo e de uso comum, inserido em uma única gleba ou lote, com acesso direto a logradouro público, conhecido e aceito, admitindo-se a abertura de vias internas para pedestres e veículos.	Art.76 – (...) 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 impostas nos artigos 89 a 93 desta Lei Complementar;	Art.52 – (...) §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.

Quadro 1 – Conjunto das Definições estabelecidas na Legislação Urbanística sobre "Grupamento de Áreas Privativas" e a definição constante do PLC 43/2007, tratados no subitem 2.1.

PARÂMETROS TÉCNICOS PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA OBJETO DA ANÁLISE TÉCNICA		
	PLC 43/2007 (PROJETO)	LC 104/2009 PEU VARGENS (EM VIGOR)	LC 111/2011 SANCIONADA EM 02/02/2011 NOVO PLANO DIRETOR RJ (EM VIGOR)
ABRANGÊNCIA	Art.2º Aplica-se o disposto nesta lei a todo o território municipal, excluindo-se as I, II, IV, V, VI e XXI Regiões Administrativas.	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: *Incisos I a IX – (...)	Art.52 – (...) §3º Não será permitida a implantação de grupamentos ou conjunto integrado de grupamentos ou Grupamento de Áreas Privativas que impeçam o livre acesso ao mar, às praias, aos rios e às lagoas ou à fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade.

Quadro 2 – Conjunto dos dispositivos que definem a abrangência territorial para implantação de "Grupamento de Áreas Privativas" tratado no subitem 2.2.

PARÂMETROS TÉCNICOS PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS	LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA OBJETO DA ANÁLISE TÉCNICA		
	PLC 43/2007 (PROJETO)	LC 104/2009 PEU VARGENS (EM VIGOR)	LC 111/2011 SANCIONADA EM 02/02/2011 NOVO PLANO DIRETOR RJ (EM VIGOR)
CONDIÇÕES E DIMENSÕES MÁXIMAS DO LOTE OU GLEBA PARA IMPLANTAÇÃO DE GRUPAMENTOS DE ÁREAS PRIVATIVAS	<p>Art.1º (...) §2º Cada grupamento, em relação à gleba ou ao lote, será sempre um condomínio indivisível, ao qual estarão definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e a manutenção de suas áreas comuns, sendo as vias internas consideradas vias particulares.</p> <p>Art.6º (...) §1º Em áreas onde não houver lote mínimo estabelecido, será considerado o lote de 10.000 (dez mil) metros quadrados para efeito do cálculo do número máximo de áreas de uso privativo contidas no grupamento.</p> <p>Art.7º Os Grupamentos de Áreas Privativas, não poderão formar quadra com qualquer dimensão superior a 200 (duzentos) metros e área superior a 40.000 (quarenta mil) metros quadrados, sendo estes contíguos ou não.</p> <p>Art.8º Nos Grupamentos de Áreas Privativas, contíguos ou não, em lotes que possuam declividade superior a 25% em mais de 20% de sua área, ou em glebas ou lotes que apresentem outras condições topográficas, geográficas, ambientais, urbanísticas e legais que não permitam a formação de quebras, será admitido que a área total ultrapasse a 40.000 (quarenta mil) metros quadrados, desde que: I – sejam mantidas as áreas não passíveis de</p>	<p>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.</p> <p>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:</p>	<p>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.</p> <p>§2º O Poder Executivo regulamentará as condições para construção dos Grupamentos de Áreas Privativas, referentes aos seguintes itens: I- dimensões do grupamento, das áreas privativas e das áreas de uso comum;</p>
	<p>ocupação; II – seja doado ao Município um lote destinado ao uso público, que atenda aos seguintes requisitos: a) ter área de, no mínimo, 8% (oito por cento) da área total da gleba ou lote do grupamento; b) ter frente para logradouro público; c) ter acividade ou declividade inferior a 10% (dez por cento) em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área total do lote; d) não ser atravessado por curso d'água, valas, córregos e riachos. §1º Não será permitido o remembramento de lotes para formação de grupamentos que ultrapassem a área máxima definida no artigo 7º. §2º Os casos referidos no caput deste artigo serão analisados pelos órgãos municipais de planejamento urbano e de meio ambiente.</p>	<p>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.</p>	

Quadro 3 – Conjunto dos dispositivos que definem as condições e dimensões máximas do lote ou gleba para a implantação de Grupamento de Áreas Privativas tratado no subitem 2.3.