

LEI No 9.990 DE 13 DE JANEIRO DE 1987

Estabelece normas para concessão de anuência prévia, pela autoridade metropolitana à aprovação, pelos municípios da Região Metropolitana do Recife, dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na forma do art. 13 e seu parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Art. 1º. A presente Lei regula, no âmbito da Região Metropolitana do Recife, o exame e anuência prévia, a que se refere o art. 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, de acordo com as normas e princípios básicos nesta firmados, nos decretos estaduais regulamentadores, no Plano de Desenvolvimento Integrado, atualizado pelo Plano de Desenvolvimento Metropolitano, ambos aprovados pelo Conselho Deliberativo da Região Metropolitana do Recife.

Título I - Das disposições gerais

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei e com vistas a estruturação urbana da Região Metropolitana do Recife, o território metropolitano divide-se em,.

- I - áreas urbanizáveis; e
- II - áreas não urbanizáveis.

Art. 3º. As áreas urbanizáveis ficam classificadas em:

- I - nucleares metropolitanas,
- II - interstícios metropolitanos;
- III - núcleos urbanos em áreas rurais.

Parágrafo único. A categoria referida no inciso III deste artigo, compreende os núcleos rurais metropolitanos definidas na Lei Estadual nº 9.688, de 12 de agosto de 1986 (Lei de Proteção de Mananciais da Região Metropolitana do Recife).

Art. 4º. Para os efeitos dos arts. 13 e 14 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficam estabelecidas as seguintes áreas de interesse especial.

- I - áreas de preservação de sítios históricos;
- II - áreas alagáveis ou alagadas;
- III - áreas de proteção de mananciais;
- IV - reservas ecológicas;
- V - áreas de proteção ambiental; e
- VI - áreas Estuarinas.

Art. 5º. As áreas referidas nos arts. 2º, 3º e 4º, ressalvado o disposto nos arts. 29 e 38 desta Lei, serão delimitadas pelo Poder Executivo, mediante lançamento gráfico em cartas planialtimétricas do Sistema Cartográfico da Região Metropolitana do Recife no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do início da sua vigência.

Título II - Das normas de parcelamento

Capítulo I - Das disposições preliminares

Art. 6º. As normas técnicas a que deverão submeter-se os projetos de parcelamento compreendem:

- I - normas gerais de parcelamento;

II - normas de parcelamento nas áreas de interesse especial;

III - normas específicas para os loteamentos industriais;

§ 1º. As normas gerais de parcelamento são aplicáveis às áreas urbanizáveis, às áreas de interesse especial e aos loteamentos industriais.

§ 2º. Em caso de superposição de normas técnicas de parcelamento em uma mesma área, prevalecerão aquelas que determinarem restrições mais rigorosas.

Art. 7º. O parcelamento do solo somente será permitido quando satisfeitas as seguintes exigências:

I - obediência ao disposto nesta Lei;

II - apresentação de plano urbanístico definindo o parcelamento, ocupação e o uso do solo, quando a gleba tiver área superior a 50 ha (cinquenta hectares);

III - apresentação dos elementos mencionados no art. 9º e seus parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nos arts. 42 a 46 desta Lei;

IV - atendimento ao disposto na legislação sobre a defesa do meio ambiente;

V - o atendimento ao disposto na legislação específica de controle de poluição e na respectiva regulamentação;

VI - apresentação das soluções para os equipamentos urbanos, em especial para aqueles necessários aos serviços de coleta e escoamento das águas pluviais e de esgotamento sanitário;

VII - atendimento ao disposto na legislação municipal respectiva.

Parágrafo único. Se necessário à implantação de equipamentos urbanos, o parcelamento ficará condicionado à reserva complementar de área *nos aedificandi* para esse fim.

Capítulo II - Das normas gerais de parcelamento

Art. 8º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observado o disposto nesta Lei e nas legislações federal e municipais pertinentes.

Art. 9º. Do loteamento do solo para fins urbanos resultarão, necessariamente:

I - áreas públicas, assim compreendidas:

a) as áreas verdes;

b) as áreas destinadas a implantação de equipamentos comunitários;

c) áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos; e

d) as áreas destinadas aos logradouros públicos, incluindo as praças e o sistema viário.

II - áreas particulares constituídas por lotes autônomos organizados em quadras.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e os padrões de dimensionamento aplicáveis às áreas de uso público e às áreas particulares referidas neste artigo, são os constantes dos Quadros I e II, anexos à presente Lei.

Art. 10. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins, urbanos quando a gleba a ser parcelada estiver, total ou parcialmente, localizada em área urbanizável.

§ 1º. No parcelamento das glebas parcialmente localizadas em área urbanizável serão observados os seguintes princípios:

I - as glebas com área inferior a 10 ha (dez hectares) e aquelas com mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada na área urbanizável, poderão ser parceladas na sua totalidade;

II - nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada na área urbanizável.

§ 2º. Aplica-se o disposto no inciso II do parágrafo anterior, quando o limite da área urbanizável coincidir com uma via do sistema viário principal ou com um corpo d'água de categoria H1 ou H2, de que trata o art. 17, desta Lei.

§ 3º. Não será permitido o parcelamento em terrenos que contenham áreas aterradas, salvo se o loteador apresentou laudo técnico atestando as condições favoráveis à urbanização, devidamente aprovado pela CPRH - Companhia Pernambucana do Meio Ambiente, quanto aos aspectos de salubridade; e pela prefeitura, quanto aos aspectos de estabilidade para edificação.

Art. 11. Somente poderão ser loteadas as glebas de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), à exceção dos casos de enclave urbano, quando a solução técnica do loteamento proporcione a melhoria do sistema viário ou dos equipamentos urbanos existentes.

Art.12. Nas áreas ou zonas de especial interesse social, para fins de regularização fundiária, recuperação ou urbanização e promoção de assentamentos habitacionais populares, definidas pelo município, o parcelamento do solo obedecerá a índices urbanísticos estabelecidos mediante análise específica de cada caso.

Art.13. As áreas de restrição à urbanização não poderão ser computadas no cálculo do percentual de áreas públicas do loteamento, salvo nos casos previstos no artigo 23.

Seção I - Da preservação do relevo e da vegetação

Art. 14. As glebas que contenham áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento) somente poderão ser parceladas:

I - desde que o total destas áreas correspondam a no máximo 30% (trinta por cento) da superfície total da gleba; ou

II - desde que a superfície média dos lotes projetados, para estas áreas for igual ou superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º. Nas glebas mencionadas no caput deste artigo, as obras de terraplenagem não poderão exceder 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total do imóvel, incluído neste percentual as áreas reservadas ao sistema viário.

§ 2º. As obras de terraplenagem referidas no parágrafo anterior será objeto de projeto especial a ser submetido à aprovação prévia da FIDEM e da CPRH.

Art. 15. As glebas que apresentem áreas cobertas por vegetação arbórea dos tipos capoeirão ou coqueiral, somente serão parceladas quando:

I - a superfície média dos lotes projetados para estas áreas seja de no mínimo 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II - a superfície a ser desmatada não exceda 35% (trinta e cinco por cento) destas áreas, incluída neste percentual a parte destinada ao sistema viário.

Art. 16. Os projetos de parcelamento deverão buscar uma solução integrada ao meio ambiente, visando à preservação das características da área relativas ao relevo e à vegetação.

Seção II - Da preservação do sistema hidrográfico

Art. 17. Para os efeitos desta Lei, os corpos d'água são assim classificados:

I - categoria H1 compreendendo as áreas com cotas inferiores a 1,5m (um metro e meio) do Sistema Cartográfico da Área Metropolitana do Recife, Equivalente a 2,872mm (dois mil e oitocentos e setenta e dois milímetros) em relação ao O (zero) hidrográfico da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

II - categoria H2 compreendendo os leitos dos rios, riachos, canais, lagos, açudes e reservatórios, com largura superior a 3m (três metros);

III - categoria H3 - compreendendo os demais corpos d'água cujos leitos apresentem largura inferior a 3m (três metros) ou que tiverem área de drenagem inferior a 100ha (cem hectares).

Art. 18. No parcelamento de glebas cortadas por corpos d'água das categorias H1 e H2, serão reservadas faixas de preservação ambiental, contíguas às margens, estabelecendo os seguintes afastamentos:

I - de 5m (cinco metros) para os corpos d'água de até 10 (dez metros) de largura;

II - igual à metade da largura dos corpos d'água que meçam de 10m (dez metros) a 200m (duzentos metros) de distância entre as margens;

III - de 100m (cem metros), para os corpos d'água de largura superior a 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública de loteamento, quando superfície média dos lotes for igual ou inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Seção III - Das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários

Art. 19. Os espaços destinados às áreas verdes e aos equipamentos comunitários serão definidos de modo a integrá-los harmonicamente à estrutura urbana, considerados sempre que possível os seguintes fatores:

I - centralidade em relação ao conjunto, ao sistema viário e às atividades existentes ou previstas nas áreas contíguas; e

II - minimização das intervenções no meio físico.

Parágrafo único. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários não poderão ter declividade superior à declividade média dos lotes.

Art. 20. Os percentuais de áreas verdes e de áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão, excepcionalmente, ser diferentes daqueles resultantes da aplicação dos índices definidos no Quadro I, mediante regime de compensação, até a metade do ali previsto em função da prioridade estabelecida para implantação do sistema viário principal ou de equipamentos urbanos de interesse metropolitano.

Art. 21. Nos casos de projetos de parcelamento com densidade populacional definida, as áreas de que trata esta seção serão calculadas na relação de 6,00m² (seis metros quadrados) por habitante, nas nucleações e 8,00m² (oito metros quadrados), nos interstícios.

Art. 22. As áreas verdes, assim como aquelas destinadas aos equipamentos comunitários terão largura média superior 50,00m (cinquenta metros) devendo ser contínuas.

§ 1º. O percentual definido para cada área referida neste artigo poderá ser obtido pela soma de parcelas, desde que distem uma da outra mais de 200m (duzentos metros), observado a disposto no § 2º.

§ 2º. Não se enquadram como áreas verdes os cantos e fundos da quadra, bem como outra qualquer nesga de terra com largura inferior a 20,00 (vinte metros).

Art. 23. As áreas de restrição à urbanização caracterizadas pelas reservas ecológicas, áreas de proteção de mananciais e áreas de proteção ambiental podem ser integradas às áreas verdes de uso público do loteamento.

Seção IV - Do sistema viário

Art. 24. Para os efeitos desta Lei, o Sistema Viário da Região Metropolitana do Recife classifica-se em principal e complementar, hierarquizado segundo os tipos de vias seguintes:

- I - vias expressas,
- II - vias arteriais,
- II - vias coletoras,
- IV - vias locais.

Art. 25. Nos loteamentos, o Sistema Viário deverá harmonizar-se com o relevo e a hidrografia do terreno, bem como integrar-se à malha viária dos loteamentos vizinhos e dos planos urbanísticos para a área, devendo ainda adequar-se aos sistemas viário e ferroviário previstas no Plano Diretor de Transportes Urbanos da Região Metropolitana do Recife.

Art. 26. O sistema viário deverá atender as normas e padrões definidos no Quadro II, anexo, em especial no que diz respeito a:

- I - pistas de rolamento ;
- II - largura de passeios;

- III - perfis, greides;
- IV - interseções;
- V - canteiros centrais.

Art. 27. O acesso de veículos aos lotes lindeiros à faixa de domínio das vias expressas dar-se-á obrigatoriamente, por vias marginais ou por vias locais.

Art. 28. No parcelamento de glebas com frente para o mar ou para corpos d'água das categorias H1 e H2, serão previstas, obrigatoriamente, vias de acesso às margens, praias e áreas de recreação e lazer nelas implantadas, espaçadas de, no máximo 250.00m (duzentos e cinquenta metros), com áreas reservadas a estacionamento público nos pontos terminais.

Capítulo III - Das normas de parcelamento nas áreas de interesse especial

Seção I - Do parcelamento nas áreas de preservação dos sítios históricos

Art. 29. As áreas de preservação dos sítios históricos compreendem as seguintes categorias:

- I - sítios tombados;
- II - conjuntos antigos;
- III - edifícios isolados;
- IV - povoados antigos;
- V - engenhos;
- VI - ruínas;
- VII - vilas operárias.

Art. 30. As normas e os índices de parcelamento para as áreas de preservação dos sítios históricos serão regulamentados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Fica a FIDEM, juntamente com os municípios integrantes da RMR encarregada de elaborar os estudos necessários à regulamentação de que trata este artigo.

Seção II - Das áreas alagáveis ou alagadas

Art. 31. As áreas alagáveis ou alagadas se subdividem nas seguintes categorias:

I - categoria A1, compreendendo as áreas baixas alagáveis com cotas altimétricas entre 1,50m e 3,00m e as áreas sujeitas aos efeitos das marés, inclusive terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

II - categoria A2, compreendendo:

- a) as faixas de terreno de até 200,00m de largura, contíguas às áreas de categoria A1, quando situadas em cotas inferiores a 4,00m; e
- b) as faixas de terreno de 500,00m de largura contíguas às margens dos rios, lagoas e seus afluentes primários.

Art. 32. O parcelamento do solo nas áreas de que trata esta seção regular-se-á pelas seguintes normas:

I - é vedado o parcelamento nas áreas da categoria A1, salvo quando:

a) verificado o interesse econômico para fins de cultura ou pesca de peixes ou crustáceos; lazer ou turismo; recuperação ou remoção de habitações populares; e implantação de equipamentos urbanos, por iniciativa do Poder Público;

b) constituírem partes de lotes, desde que gravadas como *non aedificandi*;

c) constituírem enclave urbano, efetivamente configurado na data da publicação desta Lei, com até 15ha (quinze hectares);

II - aos parcelamentos referidos na alínea "a" do inciso I, os índices aplicáveis serão definidos mediante análise específica de cada caso;

III - nos casos de parcelamento referidos nas alíneas "b" e "c" do inciso I e nas áreas de categoria A2, aplicar-se-ão os índices urbanísticos estabelecidos no Quadro I.

Art. 33. Os projetos para as glebas que contenham áreas alagáveis ou alagadas passíveis de parcelamento, somente poderão ser objeto de anuência pela FIDEM após aprovação pela CPRH de projeto de terraplanagem e drenagem integrado ao sistema de macrodrenagem da respectiva bacia hidrográfica.

Seção III - Das áreas de proteção de mananciais

Art. 34. O parcelamento dos imóveis situados nas áreas de proteção de mananciais é regido pela Lei Estadual nº 9.860, de 12 de agosto de 1986.

Seção IV - Das reservas ecológicas, das áreas de proteção ambiental, e das áreas estuarinas

Art. 35. É vedado o parcelamento do solo nas áreas de interesse especial referidas nesta seção e relacionados, respectivamente, nos Quadros III, IV e V em anexo.

Capítulo IV - Das normas específicas para os loteamentos industriais

Art. 36. Poderá ser reduzido em até 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, o percentual de área de uso público estabelecido no Quadro I, nos casos de loteamentos industriais em que a superfície do lote mínimo for superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 37. Nos loteamentos industriais é exigida uma faixa de área verde *non aedificandi*, com largura não inferior a 25m (vinte e cinco metros), ao longo do perímetro da zona industrial.

Art. 38. Nos loteamentos industriais as áreas verdes deverão ser dimensionadas na relação mínima de 2% (dois por cento) da área total da gleba, respeitado o disposto no Art. 37.

Art. 39. Nos loteamentos industriais cujas glebas sejam superiores a 10ha (dez hectares), deverão ser previstos setores destinados a atividades complementares e equipamentos comunitários, correspondendo, no mínimo, ao percentual de 6% (seis por cento) da área total da gleba.

Art. 40. Além dos documentos referidos no Art. 44, o pedido de exame e anuência prévia à aprovação de projeto de loteamento industrial será instruído de parecer favorável ao empreendimento, emitido pela Companhia de Desenvolvimento Industrial de Pernambuco - DIPER.

Título III - Dos procedimentos administrativos

Art. 41. Cabe à Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife - FIDEM, proceder ao exame e à anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, dos projetos de parcelamento do solo urbano, bem como de alterações de uso do solo rural para fins urbanos, em áreas localizadas, total ou parcialmente, em municípios da Região Metropolitana do Recife.

Art. 42. Para os efeitos do art. 6º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá formalizar consulta prévia à FIDEM que, com base no que estabelecem esta Lei e os planos e projetos aprovados pelo Conselho Deliberativo da Região Metropolitana do Recife, fornecerá diretrizes quando:

I - ao traçado do sistema viário principal;

II - à localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - às faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, bem como às faixas *non aedificand*;

IV - à zona ou zonas de uso predominante, com indicação dos usos compatíveis e sua intensidade.

V - relação dos documentos complementares que se façam necessários, conforme o caso.

Parágrafo único. As diretrizes de que trata este artigo vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição.

Art. 43. Nos termos do disposto no artigo 13, parágrafo único da Lei Federal nº 6.716, de 19 de dezembro de 1979, o projeto de parcelamento elaborado após a consulta prévia a que alude o art. 42, deverá ser enviado à FIDEM, para exame e anuência prévia à aprovação pelo Município.

Art. 44. O projeto, de parcelamento deverá ser apresentado à FIDEM acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade;

II - diretrizes emitidas pela FIDEM;

III - licença prévia da Companhia Pernambucana de Controle de Poluição Ambiental e da Administração de Recursos Hídricos - CPRH;

IV - diretrizes emitidas pelo Município;

V - pronunciamento dos órgãos competentes para os casos especiais citados no Art. 49 desta Lei.

VI - Planta autenticada pelo Serviço de Patrimônio da União - SPU, nos casos de terrenos de marinha e acrescidos de marinha.

Art. 45. Os projetos de desmembramento deverão ser acompanhados apenas do título de propriedade do imóvel, ressalvado o disposto no inciso V do Art. 43.

Parágrafo único. Ficam dispensados do exame de anuência prévia pela FIDEM os projetos de desmembramento de unidades Imobiliárias parceladas ou não, de superfícies inferiores 10.000m² (dez mil metros quadrados), desde que não estejam localizadas:

- I - nas áreas de interesse especial definidas no Art. 4º desta Lei; e
- II - em áreas comprometidas com planos ou projetos metropolitanos.

Art. 46. Para fins, de consulta e anuência prévia, a FIDEM estabelecerá, por ato de seu titular, as normas e procedimentos necessários à formulação das consultas e à apresentação dos projetos de parcelamento com os pedidos de anuência.

Art. 47. Após a data da concessão da anuência prévia ao projeto de parcelamento, o interessado disporá de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo à aprovação do Município sob pena de caducidade da anuência.

Parágrafo único. O prazo de caducidade a que refere este artigo interrompido na data de apresentação do projeto ao Município.

Art. 48. A FIDEM acompanhará os editais de pedido de registro de parcelamento previstas no artigo 19 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, procedendo, quando for o caso à impugnação de que trata o § 1º do mesmo artigo.

Título IV - Das disposições finais

Art. 49. São considerados casos especiais para o efeito de análise e anuência prévia pela FIDEM:

- I - os parcelamentos de glebas situados nas áreas ou zonas de especial interesse social assim definidos no Art. 12;
- II - os projetos de regularização de parcelamento do solo urbano;
- III - os casos de parcelamentos não especificados por esta Lei;
- IV- os de parcelamento em que se pretenda adotar o regime de compensação previsto no Art. 20.

Parágrafo único. No exame e anuência prévia dos casos especiais de parcelamentos mencionados neste artigo, serão utilizados como parâmetros:

- I - a legislação específica ou geral aplicável;
- II- a compatibilização do parcelamento com os princípios definidores da estruturação urbana metropolitana; e
- III - a analogia às situações reguladas por esta Lei.

Art. 50. Além do cumprimento da legislação específica, os assentamentos habitacionais na forma de condomínios e de conjuntos habitacionais ficam sujeitos às exigências urbanísticas contidas na presente Lei, no que lhes for aplicável.

Parágrafo único. Nos condomínios ou conjuntos privados, as áreas de uso público destinadas aos equipamentos comunitários e áreas verdes deverão estar localizadas fora das áreas privadas ou de acesso restrito.

Art. 51. Para os efeitos desta Lei os termos e expressões técnicos nela utilizados são entendidos de acordo com as definições constantes do glossário que constitui o seu Anexo II.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.