

LEI Nº 5.692/2000

Dispõe sobre a alteração das Leis 3.377, de 23 de julho de 1984 e 3.805, de 04 de novembro de 1987 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam alterados os seguintes conceitos constantes do Anexo 1 – Conceitos integrantes da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores e que passam a ter a seguinte redação:

Alinhamento de Recuo – Linha determinada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela às divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.

Centro Comercial – Edificação ou grupo de edificações com finalidade predominantemente comercial, constituída de lojas e escritórios com acessos e circulações comuns.

Concentrações Lineares de Usos Múltiplos – Áreas lindeiras a vias de grande fluxo de veículos e que se caracterizam por oferecer um maior grau de permissividade às categorias de uso e que atendam ainda as seguintes disposições:

a) quando sua definição ocorrer através de poligonal, enquadram-se todos os lotes nela inseridos e são permitidos os acessos através dos trechos de vias integrantes dessa poligonal desde que se articulem com a via marginal implantada;

b) quando não houver definição de poligonal, somente os lotes lindeiros aos trechos de vias que indicam a concentração linear serão assim enquadrados e os acessos estarão restritos a essas vias.

Grupo de Lojas – Edificação composta de duas ou mais lojas, abertas para o exterior ou para uma circulação interna comum (galeria).

Art. 2º - Fica alterada a disposição constante da letra “a” do item IV de 5.1.4.2.1 – Índice de Ocupação Máxima – Io de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“a) as áreas do pavimento térreo e do primeiro pavimento serão resultantes, no máximo, da aplicação dos recuos frontal, lateral e de fundo, previstos na Tabela VII.3 do Anexo nº 7 desta Lei, admitindo-se que o segundo e o terceiro pavimentos também sejam resultantes desses recuos, desde que destinados exclusivamente a garagens;”

Art. 3º - Fica alterada a disposição constante da letra “a” do item V de 5.1.4.2.1 – Índice de Ocupação Máxima – Io de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“a) as áreas do pavimento térreo e do primeiro pavimento serão resultantes, no máximo, da aplicação dos recuos frontal, lateral e de fundo previstos na Tabela VII.4 do Anexo nº 7 desta Lei, admitindo-se que o segundo e o terceiro pavimentos também sejam resultantes desses recuos, desde que destinados exclusivamente a garagens.”

Art. 4º - Fica alterado o item I de 5.1.4.2.2 – Índice de Utilização ou Coeficiente de Aproveitamento – Iu de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“I – Os coeficientes de aproveitamento estabelecidos na Tabela VII.1, integrante do Anexo nº 7 desta Lei, serão modificados nas seguintes condições:”

Art. 5º - Fica acrescentado o número 4 à letra “c” do item I de 5.1.4.2.3 – Recuos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4 – são isentos da aplicação do recuo frontal os trechos de logradouros que tiverem edificações existentes sem recuo frontal em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da testada da quadra onde se situe o empreendimento, até que passem a ser definidos pela Prefeitura através da institucionalização dos Planos de Alinhamento de Gradil – PA;”

Art. 6º - Fica alterado o número 6 da letra “a” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“6 – rampas, passarelas e escadas de acesso direto da rua à edificação, somente aplicável ao recuo frontal, desde que ocupem, no máximo, a metade de sua área, não se admitindo que sirvam de cobertura para qualquer cômodo;”

Art. 7º - Fica acrescentado o número 3 à letra “b” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores com a seguinte redação:

“3 – pavimento em subsolo situado em terrenos de esquina com frentes em desnível, ao longo da testada de cota mais baixa, vedada qualquer abertura, vão ou acesso ao longo desta fachada, e ainda atendido o recuo frontal estabelecido no Anexo nº 7 desta Lei ao longo da testada onde se dá o acesso;”

Art. 8º - Fica acrescentado o número 3 à letra “c” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores com a seguinte redação:

“3 – garagens situadas em subsolo, desde que atendido o recuo frontal estabelecido no Anexo nº 7 desta Lei;”

Art. 9º - Fica alterado o número 8 da letra “d” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“8 – garagens, quando não enquadradas nas situações previstas nos nºs 2 e 3 da letra “c” deste item, atendidos o Índice de Ocupação Máxima e os recuos frontais, laterais e de fundo, estabelecidos no Anexo nº 7 desta Lei;”

Art. 10 – Fica acrescentado o número 9 à letra “d” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores com a seguinte redação:

“9 – pavimento de cobertura em áreas que tenham limitações de gabarito, desde que atendido o disposto no item II de 5.1.4.2.5 – Gabarito do Anexo nº 5 desta Lei;”

Art. 11 – Fica alterado o número 1 da letra “e” de 5.1.4.2.4 – Elementos da Edificação que terão tratamento especial para aplicação dos Parâmetros Urbanísticos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“1 – balanços até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros) aplicáveis somente à área de recuo frontal;”

Art. 12 – Ficam alteradas as disposições constantes de 5.1.4.2.5 – Gabaritos de 5.1.4.2 – Parâmetros Urbanísticos, integrante do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passam a vigorar com a seguinte redação:

“5.1.4.2.5 – Gabarito:

I – O pé direito máximo, para efeito da aplicação do gabarito fixado por esta Lei, é de 3,00m (três metros), salvo para os empreendimentos nas condições previstas em 5.1.4.2.1, itens II, III e VI, onde o pé direito será no máximo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para o pavimento térreo;

II – Não será computado como pavimento, para limite de gabarito de altura, aquele correspondente à cobertura da edificação desde que integrante das unidades existentes no pavimento imediatamente inferior;

III – A área do pavimento de cobertura de que trata o item anterior terá pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e não excederá a 25% (vinte e cinco por cento) da área do pavimento tipo, incluindo pérgolas e projeção do reservatório elevado que não estiver sobre caixas de escada e elevador ou ainda de circulação horizontal comum;

IV – As coberturas serão licenciadas mediante pagamento de contraprestação em espécie à Fundação Mário Leal Ferreira calculada com base na seguinte fórmula:

$C_p = S_f \times P_t$, onde

C_p = Valor total da contraprestação, expressas em moeda corrente;

S_f = Área Construída Computável no Lu da Cobertura, expressa em metros quadrados;

P_t = Valor do VUP por metro quadrado estabelecido para o local;

V – No caso de terrenos com frentes não adjacentes, para mais de um logradouro, o gabarito a ser considerado deverá ser aquele estabelecido para cada logradouro até a um plano vertical a meia distância entre as referidas frentes.

VI – Quando a profundidade dos lotes que estejam nas condições previstas no item anterior for inferior a do lote padrão previsto no Anexo nº 7 desta Lei para a Zona de Concentração de Uso em que se situe, o gabarito será considerado a partir do logradouro de cota mais alta;”

Art. 13 – Fica alterado o disposto em 5.1.4.4 – Garagens do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores que passa a vigorar com a seguinte redação:

“5.1.4.4 – Garagens

I – A reserva de áreas, dimensionamento e normas são as constantes de 5.1.2.14, item I;

II – As áreas para as vagas de garagens serão fixadas de acordo com as condições estabelecidas a seguir:

a) as garagens para cada veículo terão largura mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

b) as vagas de garagens coletivas terão as dimensões estabelecidas em 5.1.2.14, item II, letra a;

c) as vias internas das garagens coletivas, quando houver, deverão ter a largura mínima de 5,00m (cinco metros).

III – Os acessos de veículos e garagens atenderão ao estabelecido em 5.1.2.14, item III;

IV – Os acessos a edifícios-garagens deverão dispor de uma área de acumulação, capaz de estacionar eventualmente 5% (cinco por cento) da lotação prevista para a garagem. A área de circulação de veículos não será computada como área de acumulação.”

Art. 14 – Fica alterado o disposto no item V de 5.1.2.2 – Loteamento Populares do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 que passa a vigorar com a seguinte redação:

“V – Os espaços reservados para usos complementares e sistemas de circulação equivalerão no total a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área efetivamente loteada.”

Art. 15 – Fica alterado o disposto no item I de 5.1.2.1 – Loteamentos do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 que passa a vigorar com a seguinte redação:

“I – Os espaços reservados para os usos complementares e outros usos, bem como a área destinada ao sistema de circulação, especificados e dimensionados na Tabela V.1 deste Anexo, conforme a Zona de Concentração de Usos ou Concentrações Lineares de Usos Múltiplos, serão doados gratuitamente ao Município e equivalerão, no total, a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área efetivamente loteada.”

Art. 16 – Ficam alterados os portes das subcategorias de atividades “Não especificadas” dos Subgrupos de Uso CS-2.2, CS-7.1 e CS-14.2 constantes da Tabela IV.3 do Anexo nº 4 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores, conforme estabelecido na Tabela IV.3a anexa a esta Lei, mantidas as demais disposições da Tabela IV.3 ora alterada.

Art. 17 – Ficam alterados os Subgrupos de Uso CS-3.3, CS-6.3 e CS-13.3 constantes da Tabela IV.3 do Anexo nº 4 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores, conforme disposto na Tabela IV.3a anexa a esta Lei, mantidas as demais disposições da Tabela IV.3 ora alterada.

Art. 18 – Ficam criados os Subgrupos de Uso CS-3.4, CS-6.4 e CS-13.4 conforme disposto na Tabela IV.3a, anexa a esta Lei e passam a integrar respectivamente os Grupos de Uso CS-3, CS-6 e CS-13 constantes da Tabela IV.3 do Anexo nº 4 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores.

Art. 19 – Ficam criados os Critérios de Compatibilidade Locacional para os Subgrupos de Usos CS-3.4, CS-6.4 e CS-13.4, criados por esta Lei, conforme o estabelecido na Tabela V.10a anexa a esta Lei, ficando mantidas as disposições para os demais Subgrupos de Usos conforme disposto na Tabela V.10 do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores.

Parágrafo Único – Prevalecem para a Tabela V.10a anexa a esta Lei as Notas e Observações constantes na Tabela V.10 do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores.

Art. 20 – Ficam alterados os Critérios de Compatibilidade Locacional para os Subgrupos de Usos CS-2.2, conforme estabelecido na Tabela V.10a anexa a esta Lei, ficando mantidas as disposições para os demais Subgrupos de Usos conforme disposto na Tabela V.10 do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores.

Parágrafo Único – Prevalecem para a Tabela V.10a anexa a esta Lei as Notas e demais Observações constantes na Tabela V.10 do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 e suas modificações posteriores.

Art. 21 – Fica alterado o artigo 3º da Lei nº 3.805 de 04 de novembro de 1987 que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º - As transferências do direito de construir de que trata esta Lei só poderão ocorrer atendidas as seguintes disposições:

I – Dependirão de autorização legislativa após parecer favorável da Secretaria Municipal do Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico – SEPLAM elaborado nos termos do artigo 83 da Lei Orgânica do Município e ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município – CONDURB quando resultarem em:

- a) no dobro do Índice de Utilização da Zona de Concentração de Usos onde se situa o lote receptor;
- b) o número de pavimentos ou cota seja maior aos previstos para a Zona de Concentração de Usos em que se situa o lote receptor;
- c) em Índice de Ocupação superior ao previsto para a Zona de Concentração de Usos onde se situa o lote receptor;

II – Quando importarem em um Índice de Utilização inferior ao dobro do previsto para a Zona de Concentração de Usos da área receptora as solicitações serão analisadas pela Secretaria Municipal do Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico – SEPLAM, que avaliará os impactos decorrentes, nos termos do artigo 83 da Lei Orgânica do Município, emitindo despacho decisório conforme o caso;

III – A quota de conforto mínima a que se refere o artigo 85 da Lei nº 3.903 de 25 de julho de 1988 deverá ser elevada de modo diretamente proporcional à elevação do Índice de Utilização, respeitado ainda a quota mínima de 13,3m²/hab (treze metros quadrados e três decímetros quadrados por habitante):

IV – Atenderem todas as demais disposições contidas na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, nas Leis que a complementam e no Código de Obras.

§ 1º - Até que seja atualizado o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, institucionalizado pela Lei nº 3.535 de 11 de setembro de 1985, o Índice de Utilização previsto para a Zona de Concentração de Usos onde se situa o imóvel receptor não poderá ser superior a 3 (três), salvo se aprovado mediante deliberação do Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Salvador – CONDURB após a análise de impacto pela Secretaria Municipal do Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico – SEPLAM e inferior ao dobro do Índice de Utilização previsto.

§ 2º - O instrumento da transferência do direito de construir de que trata esta Lei não poderá ser utilizado para regularização de imóveis construídos em desacordo com o disposto na Legislação ou tenham sido objeto de autuação da fiscalização da Prefeitura.”

Art. 22 – Ficam restabelecidos os textos originais da Lei nº 3.377/84 modificada pela Lei nº 3.853/88 que foram alterados pela Lei nº 4.607 de 27 de outubro de 1992 correspondentes a letra “c” do item VI do estabelecido em 5.1.2.8; o subitem I do item 5.1.2.8 e o subitem VII do item 5.1.2.8 da Lei nº 3.377/84.

Art. 23 – Fica estabelecido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e posterior institucionalização dos Planos de Alinhamento de Gradil a que se refere o número 4 da letra “c” do item I de 5.1.4.2.3 – Recuos do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84.

Art. 24 – Fica alterada Tabela V.5 do Anexo nº 5 da Lei nº 3.377/84 conforme dispõe a Tabela V.5, anexa a esta Lei, acrescentando-se restrições para os Subgrupos de Uso CS-(3.4, 6.4 e 13.4) e revogando-se as observações 5, 8 e 12 constantes do final da referida tabela ficando mantidas as demais disposições.

Art. 25 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 26 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I - a alínea “b” do artigo 3º do Decreto nº 5.086 de 29 de dezembro de 1976.
- II - a alínea “g” do inciso I do artigo 14 da Lei nº 5.502 de 08 de fevereiro de 1999;
- III - o artigo 4º da Lei nº 3.805 de 04 de novembro de 1987;
- IV - os artigos 1º a 6º da Lei nº 4.607 de 27 de outubro de 1992;
- V - a Lei nº 4.673 de 30 de dezembro de 1992.

GABINETE DO PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, em 06 de janeiro de 2000

ANTONIO IMBASSAHY
Prefeito

GILDÁSIO ALVES XAVIER
Secretário Municipal do Governo

MANOEL RAYMUNDO GARCIA LORENZO
Secretário Municipal do Planejamento, Meio Ambiente e
Desenvolvimento Econômico

TABELA IV.3a
SUBCATEGORIAS DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇO

| USO GRUPO, SUBGRUPO, ATRIBUTOS E CARACTERÍSTICA | ATIVIDADE | | EMPREENHIMENTO | |
|--|--|---|---|--|
| | CÓDIGO | SUBCATEGORIA | SUBCATEGORIA | PORTE M² DE ÁREA ÚTIL |
| CS-2.2 | | Não especificadas | Loja Escritório Grupo de Lojas Centro Comercial Edifício de escritórios e lojas Edifício de escritórios | Até 250 Até 250 Até 1.250 Até 3.500 Até 3.500 Até 3.500 |
| CS-3.3 | 52.22.01 56.99.02 56.99.05 56.10.10 | Bar, choparia, drink's Bilhar Brinquedos mecânicos e Eletrônicos Outros serviços de diversão e cultura não classificados | Loja/Bar Loja Loja ... | Até 250 Até 250 Até 250 Até 250 |
| CS-3.4 | 56.10.02 | Representações teatrais, espetáculos, shows | Teatro/Cine-teatro/Anfiteatro/Galpão/ Telheiro/Casa de Show/Café Concerto/ Auditório | Até 500 |
| CS-6.3 | 52.22.01 56.99.02 56.99.05 56.10.10 | Bar, choparia, drink's Bilhar Brinquedos mecânicos e Eletrônicos Outros serviços de diversão e cultura não classificados | Loja/Galpão/Bar Loja/Galpão Loja/Galpão ... | De 251 a 500 De 251 a 500 De 251 a 500 De 251 a 500 |
| CS-6.4 | 56.10.02 | Representações teatrais, espetáculos, shows | Teatro/Cine-teatro/Anfiteatro/Galpão/ Telheiro/Casa de Show/Café Concerto/ Auditório | De 501 a 1.500 |
| CS-7.1 | | Não especificadas | Loja Escritório Edifício de escritórios Edifício de escritórios e lojas Grupo de edifícios de escritórios Grupo de edifícios de escritórios e lojas Centro Comercial Desdobro Remembramento | De 251 em diante De 251 em diante De 3.501 a 5.000 De 3.501 a 5.000 Até 5.000 Até 5.000 De 3.501 a 5.000 |
| CS-13.3 | 52.22.01 56.99.02 56.99.05 56.10.10 | Bar, choparia, drink's Bilhar Brinquedos mecânicos e Eletrônicos Outros serviços de diversão e cultura não classificados | Loja/Galpão/Bar Loja/Galpão Loja/Galpão ... | De 501 em diante De 501 em diante De 501 em diante De 501 em diante |

TABELA V.10a

CRITÉRIOS DE COMPATIBILIDADE LOCACIONAL APLICÁVEIS A USOS COMERCIAIS E SERVIÇOS

| USO | | QUANTO À INFRA-ESTRUTURA EM REDE | | | | | | QUANTO A DISTÂNCIA A OBSERVAR EM RELAÇÃO AOS USOS EXISTENTES NO ENTORNO | | |
|-------|-----------|--|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------|--|---|---------------|----------------------|
| GRUPO | SUB-GRUPO | SISTEMA VIÁRIO | | | CORREDORES DE TRANSPORTE | | | SER SERVIDO PELOS SISTEMAS | GRUPOS DE USO | DISTÂNCIA MÍNIMA (m) |
| | | TER ACESSO ATRAVÉS DA VIA | LOCALIZAR-SE EM RELAÇÃO A VIA | | LOCALIZAR-SE EM RELAÇÃO AO CORREDOR | | | | | |
| | | CATEGORIA | CATEGORIA | DISTÂNCIA (m) | CATEGORIA | DISTÂNCIA (m) | | | | |
| | | | | | MÁXIMA | MÍNIMA | | | | |
| CS-2 | CS-2.2 | VP (1) VL (1) VM VC-II (4) VC-I VA-II | | | | | | Água Eletricidade | CS-(2.2) (12) | 100.00 |
| CS-3 | CS-3.4 | VP (1) VL VM VC-II VC-I VA-II | VC-II (2) VC-I (2) VA-II (2) VA-I (2) | 50.00 50.00 50.00 100.00 | | | | Água Eletricidade | - | - |
| CS-6 | CS-6.4 | VP (1) VL (1) VM VC-II VC-I VA-II | | | | | | Água Eletricidade | - | - |
| CS-13 | CS-13.4 | VP (1) VL (1) VM VC-II (1) VC-I VA-II | | | | | | Água Eletricidade | - | - |

CONVENÇÕES:

- Não existe exigência
- VP Via de Pedestre
- VL Via Local
- VM Via Marginal
- VC-II Via Coletora II
- VC-I Via Coletora I
- VA-II Via Arterial II
- VA-I Via Arterial I
- T-IV Corredor de Transporte tipo IV
- T-III Corredor de Transporte tipo III
- T-II Corredor de Transporte tipo II
- T-I Corredor de Transporte tipo I

OBSERVAÇÕES:

- (12) Aplicável somente para a subcategoria de empreendimentos Grupo de Lojas, Centro Comercial, Edifício de escritórios e lojas e Edifício de Escritórios quando localizados em VC-II, VC-I e VA-II em Zonas de Concentração de Usos Residenciais.

TABELA V.5a**NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

| GRUPO DE USO | SUBGRUPO DE USO | NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO E/OU GARAGENS DE VEÍCULOS |
|---------------------|------------------------|---|
| CS-3 | CS-3.4 | 1 vaga para cada 8 (oito) assentos ou fração |
| CS-6 | CS-6.4 | 1 vaga para cada 5 (cinco) assentos ou fração |
| CS-13 | CS-13.4 | 1 vaga para cada 3 (três) assentos ou fração |