

## **Lei Nº 3289 de 21 de setembro de 1983 de Salvador**

### ***ALTERA E DÁ NOVA REDAÇÃO A DISPOSITIVOS DA LEI Nº 2.403, DE 23 DE AGOSTO DE 1972, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O Capítulo II, do Título IV, do Livro I, da Lei nº 2.403, de 23 de agosto de 1972, fica com a sua denominação e artigos alterados, que passam a vigorar com a redação seguinte:

"CAPÍTULO II

DO ACERVO ARQUITETÔNICO TOMBADO PELA SPHAN E DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA

**Art. 107** - São consideradas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística as vinculadas à identidade da cidade, tanto por se constituírem ou abrigarem monumentos históricos, quanto por referenciarem simbolicamente, lugares importantes no âmbito da cidade (Planta 01).

**Art. 108** - As Áreas de Proteção Cultural e Paisagística subdividem-se em Áreas de Proteção Rigorosa e Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa.

§ 1º - Definem-se como Áreas de Proteção Rigorosa (APR) aquelas em que os elementos da paisagem construída ou natural abrigam ambiências significativas da cidade, tanto pelo valor simbólico, associado à história da cidade, quanto por sua importância cultural, artística, paisagística e integração ao sítio urbano.

§ 2º - São Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa aquelas adjacentes e contíguas à APR, cuja condição topográfica do sítio, gabaritos de altura, volumetria ou disposição de edificações podem vir a afetar marcos visuais históricos e a silhueta das Áreas de Proteção Rigorosa ou tamponar visuais importantes.

**Art. 109** - Consideram-se as seguintes categorias de Áreas de Proteção Rigorosa: Áreas de Preservação Rigorosa, Áreas de Preservação Simples e Áreas de Preservação da Paisagem.

**Art. 110** - Enquadram-se como Áreas de Preservação Rigorosa, Preservação Simples e Preservação da Paisagem aquelas assim delimitadas:

I - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA:

1. Nos subdistritos da Sé, Passo, Santo Antonio, Pilar e Conceição da Praia, além das áreas tombadas pela Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN, o trecho da encosta, voltado para o mar que, a partir de a rua Botelho Benjamim, acompanha o eixo da av. Frederico Pontes, até o nº 131, seguindo o trecho da mesma rua até encontrar a rua do Pilar,

segue pelos eixos das ruas Campo Sales, Conselheiro Lafayette, Guindaste dos Padres, Lopes Cardoso, Marcílio Dias, Conceição da Praia, Dionísio Martins e Visconde de Mauá (Planta 03).

2. No subdistrito de Santana, além da área tombada pela SPHAN, as ruas Tristão Nunes, Pedro Carrascosa, Luiz Gama (casas 2 a 12), Lad. da Palma (casas 14 a 15 em diante) e a rua Ferreira França (casas 1, 3 e 5) (Planta 03).

3. No subdistrito de Nazaré, além da área tombada pela SPHAN, todas as casas da praça Severino Vieira, e mais a rua Frei Caneca, das casas 94 a 98 e de 85 a 101, a rua J. Barbosa de Oliveira, das casas 41 e 42 em diante, e a rua Felipe Camarão até as casas 4 e 11 (Planta 03).

4. Nos subdistritos de Mares e Penha, o perímetro compreendendo os logradouros: praça Adriano Gordilho, rua Rio Paraguaçu, rua Rio Almada e faixa marítima até a citada praça Adriano Gordilho (área tombada pela SPHAN).

5. No subdistrito da Penha, o perímetro compreendendo a praça Eusébio de Matos, ladeira do Bonfim, praça Teodoro Rodrigues de Farias, praça Senhor do Bonfim, rua Professor Santos Reis, trecho da avenida Beira Mar, praça Divina, rua Benjamim Constant e rua Teodósio Costa até a citada praça Eusébio de Matos (área tombada pela SPHAN).

6. No subdistrito de Santo Antonio além do Carmo, a área tombada pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC que abrange o largo da Soledade e o trecho da rua Augusto Guimarães de nº 97 ao nº 139 e do nº 116 ao nº 182. 7. Nos subdistritos de Vitória, São Pedro, Santana e Brotas, a área do Dique do Tororó com o limite atual de suas águas, compreendendo os conjuntos urbanísticos e florestais dos vales que o circundam.

8. No subdistrito de Itapuã, trechos da avenida Otávio Mangabeira, compreendendo as praias do "Chega Negro".

## II - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO SIMPLES:

1. No subdistrito da Sé, a praça Municipal, a rua da Misericórdia, a praça da Sé, as ruas 3 de maio, Guedes de Brito, 28 de Setembro, Saldanha da Gama, 7 de Novembro, São Francisco, Visconde de Itaparica, Aristides Milton, Curriachito e Visconde de Ouro Preto (casas de 2 a 26 e as casas de 1 a 11) (Planta 03).

2. Nos subdistritos de Passo e Santo Antonio, as ruas Cassiano Lopes, Monsenhor Tapiranga, Pedro Americano, Caio Moura, travessa dos Perdões e praça Visconde de Pirajá e travessa José Bahia (Planta 03).

3. No subdistrito de Santana, rua Marquês de Montalvão, praça de Santana, rua do Tinguí (casas 40 a 80 e casas 29 a 43) rua Conselheiro Junqueira (casas 6 a 58 e 5 a 43) (Planta 03).

4. No subdistrito de Nazaré, rua Frei Caneca nos seguintes trechos: casas 2 a 26 e 1 a 25, e casas 80 a 92 e 67 a 83, travessa da Glória, praça Rodolfo Dantas (casas 14 a 18), rua

Cônego Lobo, praça São Miguel, rua Pires de Carvalho (casas 2 e 24 e casas 3 a 15) e rua Felipe dos Santos (Planta 03).

5. Nos subdistritos do Pilar e da Conceição da Praia, e perímetro compreendendo os seguintes logradouros: rua Alfredo H. de Azevedo, trecho da av. Frederico Pontes, praça Mal. Deodoro, rua Torquato Bahia, praças Conde dos Arcos e Riachuelo, ruas Conselheiro Dantas, Portugal, praça Cairu, abrangendo o Mercado Modelo (antiga casa da Alfândega), trecho da rua Marcílio Dias, fechando o perímetro no limite da APR compreendendo as ruas Lopes Cardoso, Guindaste dos Padres, Conselheiro Lafayette, Campos Sales e trecho da rua do Pilar (Planta 03).

6. No subdistrito da Vitória, a praça Marechal Aguiar, ou largo de Santana, incluindo o chamado Beco de Santana, o trecho da rua José Taboada, limitado pela citada praça e pela av. Conselheiro Pedro Luiz, o trecho da rua João Gomes até a rua Camurujipe e a praça Colombo.

7. No subdistrito da Conceição da Praia a rua Barão Homem de Melo (Ladeira da Montanha) (Planta 03)

### III - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM:

1. As indicadas na Planta 03, situadas dentro dos limites da Área de Proteção Rigorosa, exclusive as Áreas de Preservação Rigorosa e da Preservação Simples.

2. A situada no subdistrito da Vitória, abrangendo o trecho da rua João Gomes compreendido entre a rua Camurugipe e a praça Colombo, rua Guedes Cabral e rua Borges dos Reis.

3. A situada no subdistrito de Brotas, compreendida pelos seguintes logradouros: rua Boa Vista de Brotas, rua do Trovador, trecho da rua Almirante Alves Câmara do nº 1 até o nº 39, trecho que liga a rua Almirante Alves Câmara até encontrar a rua Boa Vista de Brotas, passando pelos seguintes conjuntos habitacionais: Solar Boa Vista, José Olímpio, Castro Alves e Edgar Santos.

**Art. 111** - Enquadra-se como Área de Proteção Contígua à de Proteção Rigorosa, aquela indicada e delimitada na Planta 02.

**Art. 112** - As obras públicas e particulares a serem realizadas nas Áreas de Proteção Rigorosa, em suas respectivas categorias, nas áreas tombadas a nível Federal e Estadual, nos imóveis tombados isoladamente e no entorno destes, só poderão ser licenciadas após parecer prévio da SPHAN, IPAC e Prefeitura.

§ 1º - Para facilitar o conhecimento público, a SPHAN, o IPAC e a Prefeitura publicarão, periodicamente, a relação dos imóveis e áreas tombadas, bem como das áreas de Preservação Cultural e Paisagística, em complementação às relacionadas neste código.

§ 2º - As obras a que se refere este artigo abrangem todos e quaisquer tipos de intervenção física que se realize nos imóveis, logradouros e nas áreas públicas ou particulares, inclusive as obras de infra-estrutura.

§ 3º - No entorno dos imóveis ou das áreas tombadas, a depender das características de cada edificação, as obras estão sujeitas a limitações e normas estabelecidas pela SPHAN, IPAC e Prefeitura"

**Art. 2º** - O Capítulo III, do Título IV, do Livro I, da Lei nº 2.403, de 23 de agosto de 1972, fica com a sua denominação e artigos alterados, que passam a vigorar com a redação seguinte:

"CAPÍTULO III

DAS COMPETÊNCIAS E DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO APLICÁVEIS ÀS ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA, ÁREAS TOMBADAS E IMÓVEIS TOMBADOS ISOLADAMENTE.

**Art. 113** - Estão isentas do cumprimento das exigências desta Lei naquilo em que estas colidirem com as determinações ou normas da SPHAN e Prefeitura, as obras a serem realizadas nos seguintes casos:

1. em imóveis tombados, individualmente, independente do seu estado físico.
2. em imóveis e logradouros das áreas tombadas e de Proteção Rigorosa, independente do estado físico das edificações.

Parágrafo Único - As normas gerais e específicas para as obras referidas no artigo 113 serão elaboradas em conjunto pela SPHAN, IPAC e Prefeitura, a partir dos estudos que serão realizados para cada área particularmente.

**Art. 114** - Toda e qualquer mudança de atividades ou instalação de novos usos nos imóveis situados nas áreas tombadas e nas Áreas de Preservação Rigorosa ou de Preservação Simples, só poderá ser feita mediante prévia consulta ao Órgão Técnico da Prefeitura, ouvidos a SPHAN e o IPAC.

**Art. 115** - Todas as intervenções físicas nos logradouros ou áreas públicas das Áreas de Proteção Rigorosa atenderão às normas gerais e específicas elaboradas em conjunto pela SPHAN, IPAC e Prefeitura, a partir dos estudos que serão realizados para cada área, particularmente.

**Art. 116** - Todos os imóveis situados nas áreas tombadas e de Proteção Rigorosa estarão sujeitos às Normas de Proteção Contra Incêndio e Pânico, estabelecidas na Lei nº [3.077](#), de 05/12/79, desde que estas não colidam com as normas referidas no artigo 104 desta Lei. As atividades que se constituam perigo para a integridade da área deverão ser transferidas para outras zonas da cidade, em prazo a ser determinado pela Prefeitura.

**Art. 117** - Com objetivo de manter rigorosamente a visibilidade, a tipologia e as demais características originais das primitivas edificações, todas as intervenções efetuadas nos imóveis tombados isoladamente, áreas tombadas e nas Áreas de Preservação Rigorosa estão sujeitas às limitações quanto:

- a) à determinação de recuo, afastamento, gabarito e volumetria;
- b) ao tratamento das fachadas e da cobertura;
- c) à abertura ou fechamento de envasaduras e a proporção de cheios e vazios;
- d) às soluções de ordem estrutural e/ou espacial;
- e) às soluções e ao tratamento dos elementos internos;
- f) às soluções de tratamento exterior, sobretudo as referentes à iluminação, mobiliário, arborização, engenhos publicitários e sinalização;
- g) à fixação de taxa de ocupação.

Parágrafo Único - As normas referidas no presente artigo serão estabelecidas pela SPHAN, IPAC e Prefeitura.

**Art. 118** - As intervenções efetuadas nas Áreas de Preservação Simples estão sujeitas às limitações discriminadas no artigo 117, excetuando-se as previstas nos itens d e e.

**Art. 119** - As intervenções efetuadas nas Áreas de Preservação da Paisagem terão os gabaritos, a volumetria e a taxa de ocupação limitados através de normas específicas elaboradas em conjunto pela SPHAN, IPAC e Prefeitura a partir de estudos a serem realizados para cada área, particularmente.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das normas estabelecidas para edificações em geral, os gabaritos de altura ficam desde já definidos para as seguintes Áreas de Preservação da Paisagem:

- a) em 03 (três) pavimentos, térreo e mais 02 (dois) superiores, à altura das edificações situadas ao lado ímpar da rua Boa Vista de Brotas e trecho da rua Almirante Alves Câmara do nº 1 até o nº 39;
- b) em 05 (cinco) pavimentos, térreo e mais 04 (quatro) superiores, à altura das edificações situadas no lado par da rua Boa Vista de Brotas;
- c) em 04 (quatro) pavimentos, térreo e mais 03 (três) superiores, à altura das edificações situadas no trecho que liga a rua Almirante Alves Câmara à rua Boa Vista de Brotas, passando pelos conjuntos habitacionais ali existentes;
- d) em 01 (um) pavimento (térreo) ao nível da rua, à altura das edificações situadas na rua do Trovador, admitindo-se pavimentos em subsolo

**Art. 120** - Na Área de Proteção Contígua à de Proteção Rigorosa enquadrada e delimitada no artigo 111, os gabaritos de altura das edificações ficam limitados conforme consta na planta 02.

**Art. 121** - são consideradas áreas "non edificandi":

I - o trecho compreendido entre as casas 41 da rua João de Brito e 16 da praça dos Quinze Mistérios, até alcançar uma distância de 20m (vinte metros) do alinhamento da rua J.J.Seabra;

II - a encosta da travessa Constâncio Alves, até os limites dos fundos das casas de nº 285 a 377 da rua J.J.Seabra;

Parágrafo Único - Os dados referentes a alinhamento e galerias da rua J.J.Seabra serão fornecidos de acordo com projeto elaborado para a referida artéria.

**Art. 122** - Comissão composta por representantes da Prefeitura Municipal do Salvador, da Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia, fornecerá aos interessados na execução das obras de restauração e adaptação dos prédios situados nas zonas de preservação rigorosa e preservação simples, as especificações estimativas de custo e normas complementares de serviço, bem como fazer a apreciação dos projetos apresentados".

**Art. 3º** - A Seção V, do Capítulo II, do Título II, do Livro II, da Lei nº 2.403, de 23 de agosto de 1972, fica com a sua denominação e artigos alterados, que passam a vigorar com a redação seguinte:

"SEÇÃO V

DAS DEMOLIÇÕES E DA SUBSTITUIÇÃO DE EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA

**Art. 204** - A demolição de edificações ou muros de mais de 3,00m (três) metros de altura dependerá de licenciamento, recolhidos os tributos e emolumentos fixados para a espécie.

§ 1º - Para as edificações de mais de dois pavimentos e para as que se situem no alinhamento do logradouro ou sobre divisa do lote exigir-se-á a responsabilidade do profissional habilitado para proceder à demolição.

§ 2º - O requerimento de licença para a demolição que exija a responsabilidade do profissional habilitado será assinado conjuntamente por este e pelo proprietário.

§ 3º - A demolição licenciada deverá ser concluída no prazo fixado pela autoridade competente, prorrogável a requerimento do interessado e a juízo da mesma autoridade.

§ 4º - O despacho que deferir o pedido de demolição poderá fixar os horários em que os trabalhos devam ser executados.

§ 5º - A permissão para substituição de edificações nas Áreas de Proteção Rigorosa, condicionada à parecer favorável da SPHAN, do IPAC e da Prefeitura, está sujeita às seguintes restrições:

a) ficar assegurada a similaridade volumétrica, adotando-se como base, sempre que possível, o cadastro em maquete. A preservação da similaridade volumétrica não se estende às

soluções do espaço interno preexistente, devendo contudo assegurar-se o ritmo da composição, bem como a harmonia do conjunto;

b) a nova edificação não implicar no desvirtuamento da paisagem construída ou natural, seja por substituição no âmbito da área a ser preservada, seja por substituição no seu entorno, comprometendo visuais;

c) haja ameaça de sinistro que coloque em risco vidas ou propriedades vizinhas, comprovadas através de laudo técnico, emitido por 3 (três) ou mais profissionais registrados no CREA, entre os quais um especialista em preservação de bens culturais, desde que se comprove a impossibilidade de recuperação do imóvel que se quer substituir;

**Art. 205** - Sempre que verificada a existência de obra não licenciada, ou licenciada cuja execução divirja do projeto aprovado, poderá a Prefeitura determinar sua demolição às custas do infrator.

§ 1º - Nenhuma demolição será processada antes de satisfeitas as seguintes providências:

a) vistoria administrativa que positive infringir a obra disposições técnicas deste Código;

b) intimação ao proprietário de obra para, em prazo determinado, promover o devido licenciamento, de acordo com o disposto neste Código.

§ 2º - Proceder-se-á à demolição se não for satisfeita qualquer das condições de que trata o § 1º deste artigo e sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

**Art. 206** - Sempre que uma edificação ameaçar ruir ou por outro qualquer motivo, oferecer perigo à segurança coletiva, será seu proprietário intimado a proceder seu devido escoramento e estabilização ou, a juízo dos órgãos competentes da Prefeitura, a demolição do imóvel.

§ 1º - Nas áreas tombadas, e nas Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, adotadas as providências preliminares de escoramento e estabilização, deverá o proprietário obter autorização prévia para demolição do imóvel, quando necessário, junto ao órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Não atendida a intimação do presente artigo, os serviços necessários serão executados pela própria Prefeitura, às custas do proprietário, acrescidas as despesas de 30% (trinta por cento) sobre o total dos serviços, a título de administração".

**Art. 4º** - Fazem parte integrante da Lei nº 2.403/72 as plantas 01, 02 e 03, em anexo.

**Art. 5º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DA CIDADE DO SALVADOR, em 21 de setembro de 1983.

MANOEL FIGUEIREDO CASTRO

Prefeito