



Novas alterações melhoram o Código de Obras

Poucos meses após sofrer várias reformas, o Código de Urbanismo e Obras de Salvador volta a ser modificado, desta vez, para a fixação de limites da altura de edifícios na cidade. Simultaneamente, foram estabelecidas normas para afastamento lateral dos prédios, tendo em vista o aumento de ventilação nas áreas centrais mais densamente edificadas.

As correções ao Código, aprovado no final da gestão Clériston de Andrade e caracterizado pela existência de grandes falhas e omissões, demoraram demasiado segundo os técnicos em urbanismo locais mas, de qualquer modo, foram feitas ainda em tempo de evitar maiores deformações no crescimento da cidade. A responsabilidade das alterações coube à Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas do município da capital.

A Secretaria de Urbanismo está estudando, e possivelmente, dentro de um mês seja decretada pela prefeitura municipal uma proibição à construção desordenada de **espigões** em áreas densamente povoadas. Pelo código anterior, somente a zona comercial da Cidade Baixa tinha gabarito fixado em cota 45 em relação ao nível do mar, para evitar que a Cidade Alta fosse prejudicada em sua vista panorâmica. De agora em diante, dificilmente será erguido um alto edifício, principalmente no centro da cidade e nos bairros



Não será mais permitida construção de espigões no centro e em vários bairros, julgada inconveniente



Cláudio Freitas de Farias aplica a orientação do prefeito Jorge Hage no Departamento de Urbanismo

populosos, segundo o eng. Cláudio Farias, da Secretaria de Urbanismo.

Ele explicou que todos os coeficientes de utilização foram modificados e a tendência atual é diminuir a altura dos prédios, "a não ser em casos especiais, em que o proprietário possa comprar grandes áreas de terra".

Exemplificando, Cláudio Farias disse que, no setor de transição, onde o coeficiente era 7, poderia ser construído um prédio de 7 mil m², em área de 1 mil m². A partir deste ano, nesse mesmo terreno a construção será reduzida para 5 mil m² e no próximo ano não poderá ir além de 4 mil m². O técnico da Secretaria de Urbanismo e Obras considera que esse é o limite ideal para o setor de transição e acrescenta que a prefeitura passará a agir da mesma maneira nas demais zonas da cidade.

NOVAS TAXAS

Nos setores residenciais 1 e 2, onde a taxa de ocupação era de 60% e o coeficiente de utilização 4, em função das alterações mais recentes a taxa de ocupação em 1975 passou para 50% e o coeficiente de utilização foi reduzido para 2, sendo que em 1976 esse coeficiente cairá para 1,8 e em 1977 para 1,5. No setor residencial 3, a taxa de ocupação (50%) e o coeficiente de utilização 2 permanecerão os mesmos em 1975, mas nos dois anos seguintes o coeficiente de utilização será reduzido para 1,8 e 1,5.

Nos setores residenciais 4, 5, 6 e 8, permanecerá este a relação entre uma taxa de ocupação de 50% e um coeficiente

de utilização de 3, mas em 1976 e 1977 o coeficiente cairá para 1,8 e 1,5. E finalmente nos setores residenciais 7, 9, 10 e 11 — taxa de ocupação de 40% para coeficiente de utilização de 2 — não haverá alterações.

Pela lei n.º 2.043, os lotes dos setores residenciais 7 e 10 deveriam ter área mínima de 2.178 m² com testada mínima de 40 m. Com a reforma do código, os lotes do SR-7 passaram a ter área mínima de 360 m² e testada de 12 m; e os do SR-10, área mínima de 1 mil m² e testada mínima de 20 m.

O estacionamento de veículos, em estacionamentos, deverá ter espaço correspondente a duas vezes a área coberta da edificação, excluída a área para carga e descarga, bem como o recuo. Para edifícios de apartamentos, houve uma reformulação total sobre o número de vagas de estacionamento para cada unidade, estabelecendo-se que, nos setores residenciais 1, 6, 8 e 11, com área superior a 220 m², haverá três vagas para um apartamento.

O pé direito do pavimento térreo, vazado, não poderá ser inferior a 2,4 m; no código anterior não podia ser menor que 2,2 m, nem superior a 2,5 m.

A área destinada à recreação (playground) em edificações dotadas de espaços cobertos e descobertos pode ser parte integrante do pavimento térreo. De acordo com o código anterior, nos edifícios de utilização mista, o playground poderá situar-se imediatamente acima do último de destinação comercial. De acordo com o novo, isso poderá ocorrer também em prédios residenciais.

AFASTAMENTO

No código em vigor destacam-se ainda os seguintes pontos:

As edificações pluridomiciliares situadas em setores residenciais deverão ter afastamento mínimo em relação às divisões do terreno (laterais e fundo) definidos pela fórmula $a = 1,50 + 0,20 (N-4)$, sendo N o número de apartamentos. As variáveis de afastamento deverão ser sempre compensadas na fórmula $a = 1,50 + 0,20 (N-4)$. Admitir-se-á a hipótese de a edificação situar-se no limite de uma das laterais, caso em que o afastamento em relação à outra deverá ser compensado com o dobro do resultado da fórmula indicada. Para edificação de até quatro pavimentos, o afastamento mínimo será de 1,50, salvo quanto aos terrenos com testada inferior à do lote-padrão.