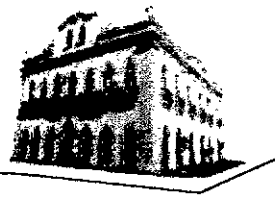


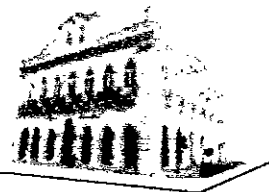
LEI N.º 1.856, DE 07 DE OUTUBRO DE 2006  
PLANO DIRETOR DE VALENÇA

SUMÁRIO

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
TÍTULO II  
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS  
CAPÍTULO II  
DOS PRINCÍPIOS  
CAPÍTULO III  
DAS DIRETRIZES  
Seção I  
Das Disposições Gerais  
Seção II  
Das Diretrizes De Gestão Municipal  
Seção III  
Das Diretrizes de Desenvolvimento Econômico E Social  
Seção IV  
Das Diretrizes de Qualificação e Proteção Ambiental  
Seção V  
Das Diretrizes de Qualificação Habitacional  
Seção VI  
Das diretrizes de Estruturação Urbana  
TÍTULO III  
DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL E SEUS INSTRUMENTOS  
CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS  
CAPÍTULO II  
Do ZONEAMENTO  
CAPÍTULO III  
DAS ÁREAS URBANAS  
Seção I  
Das Áreas Especiais  
Subseção I  
Do Núcleo Histórico de Valença de Influência  
Subseção II  
Da Borda dos Manguezais  
Subseção III  
Dos Remanescentes de Mata Atlântica e Grandes Áreas Verdes na Zona Urbana



Subseção IV  
Da Orla do Rio Uma  
Subseção V  
Da Orla do Guaimbim  
Subseção VI  
Da Área de Proteção do Manancial  
Subseção VII  
Da Área de Intensificação do Terceário  
Subseção VIII  
Da Área Especial de Interesse Social  
Subseção IX  
Das Áreas Industriais  
CAPÍTULO IV  
DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO URBANA  
CAPÍTULO V  
DAS CATEGORIAS DE EMPREENDIMENTOS  
CAPÍTULO VI  
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA  
Seção I  
Das Disposições Gerais  
Seção II  
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios  
Seção III  
Do IPTU Progressivo no Tempo  
Seção IV  
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos  
Seção V  
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir  
Seção VI  
Das Operações Urbanas Consorciadas  
Seção VII  
Do Consorcio Imobiliário  
Seção VIII  
Do Direito de Preempção  
Seção IX  
Do Estudo de Impacto de Vizinhança  
TÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



**LEI N.º 1.856, DE 07 DE OUTUBRO DE 2006**

**Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Valença e dá outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais e com fulcro no artigo 182, § 1º da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99), promulga a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Valença, tendo como objetivo buscar o desenvolvimento sustentado do Município, enfatizando a compatibilização do crescimento econômico com a garantia da equidade social, da preservação e valorização ambiental e cultural e da democratização na gestão municipal.

Parágrafo Único – O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei.

Art. 2º - Integram a presente Lei:

I – o Anexo I - Diretrizes Complementares:

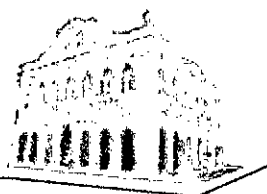
- a) as diretrizes para as Macrozonas;
- b) as diretrizes para as Áreas Urbanas.

II – o Anexo II - Diretrizes para Planos:

- a) as diretrizes para Planos Setoriais;
- b) as diretrizes para Planos Urbanísticos.

III – o Anexo III - Diretrizes para Programas e Projetos Prioritários:

- a) o Projeto da Orla do Guaibim;
- b) o Projeto de Revitalização da Área Central;
- c) o Projeto Portal da Costa do Dendê;
- d) o Programa Vida Bairro Vivo;
- e) o Programa Verdejar;
- f) o Programa de Ação Ambiental;



- g) o Programa Água Viva;
- h) o Programa de Modernização Administrativa e Gerencial.

Parágrafo Único - Os projetos prioritários e demais projetos de interesse geral para o Município estão indicados nos Mapas 01 (Projetos Sede) e Mapa 02 (Projetos Guaibim).

## TÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - A política de desenvolvimento urbano está orientada para a consolidação da centralidade regional do Município de Valença mediante a realização de medidas no âmbito das suas relações econômicas, sociais e de produção do ambiente urbano, de forma a tornar o Município uma referência regional na oferta de bens e serviços diversificados, no desempenho do poder público municipal e na qualidade urbanística-ambiental, com vistas a estabelecer padrões adequados de desenvolvimento urbano, expressos na estrutura urbana e na prática cidadã dos seus habitantes.

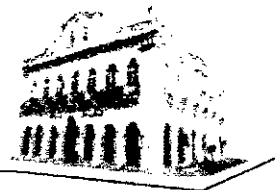
Art. 4º - Ficam aprovadas as diretrizes, objetivos, programas e projetos, encapados pela Política de Desenvolvimento Urbano estabelecida pelo Plano Diretor instituído nos termos desta Lei.

### CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º O Plano Diretor do Município é norteado pelos seguintes princípios:

I – a garantia da função social da cidade envolvendo:

- a) a democratização do acesso ao solo, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e aos serviços urbanos;
- b) o direito ao trabalho e ao lazer;
- c) a supremacia do interesse público sobre o interesse privado;
- d) a transparência na gestão municipal de forma a assegurar a publicidade das informações aos cidadãos, proporcionando uma gestão democrática;
- e) a participação ampla da sociedade no planejamento e na gestão da cidade;



- f) o fortalecimento do controle público sobre a utilização do solo urbano e a justa repartição dos benefícios e do ônus do desenvolvimento;
- g) correção das distorções de valorização do solo urbano, mediante aplicação da legislação urbanística e tributária.

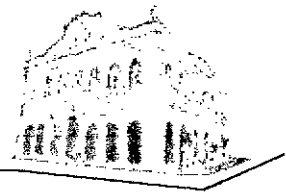
**II - a garantia da função social da propriedade, assegurando:**

- a) equidade social;
- b) justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- c) valorização da propriedade urbana, que deve se ajustar ao interesse coletivo;
- d) utilização compulsória do solo urbano não edificado;
- e) tributação progressiva para os imóveis subutilizados;
- f) desapropriação com pagamento em títulos;
- g) correções das distorções de valorização do solo urbano, mediante tributação adequada;
- h) regularização fundiária e urbanística para a população de baixa renda;
- i) adequação do direito de construir às normas urbanísticas, ambientais e aos interesses sociais;
- j) utilização sustentável dos recursos naturais disponíveis;
- k) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- l) aproveitamento compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos.

**III - a viabilização do desenvolvimento das potencialidades econômicas, culturais e sociais do Município de forma sustentada, através da manutenção das fontes de recursos ambientais e culturais e da justa repartição dos benefícios auferidos, compreendendo a:**

- a) consolidação da função polarizadora de Valença na região;
- b) integração e qualificação dos espaços da cidade;
- c) proteção do patrimônio ambiental e cultural;
- d) ampliação da oferta de trabalho e de renda com a valorização das habilidades da população;
- e) preservação de modos de vida peculiares e das identidades locais.

**IV - o enfoque no planejamento compartilhado, calcado na ação entre o setor público e os agentes sociais com vistas à consolidação de um projeto de cidade socialmente pactuado.**



**CAPÍTULO III  
DAS DIRETRIZES**

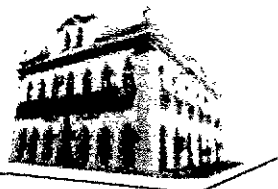
**Seção I  
Das Disposições Gerais**

Art. 6º - O Plano Diretor, como instrumento básico para o desenvolvimento urbano, define as seguintes diretrizes:

- I - desenvolvimento econômico e social;
- II - qualificação e proteção ambiental;
- III - estruturação urbana;
- IV - qualificação habitacional;
- V - gestão;
- VI - planos, programas e projetos.

Art. 7º - As diretrizes, orientadas pela Política de Desenvolvimento Urbano, possuem os seguintes objetivos:

- I - promover o desenvolvimento sustentado do Município;
- II - consolidar Valença como centro regional;
- III - estimular as atividades econômicas emergentes, especialmente àquelas geradoras de maior número de postos de trabalho;
- IV - reverter o quadro agudo de pobreza, priorizando medidas redistributivas de renda e associando-as a ações de superação das necessidades imediatas da população em situação de risco e vulnerabilidade social;
- V - assegurar a participação da população no planejamento e gestão urbana;
- VI - elevar a qualidade do ambiente urbano;
- VII - garantir a preservação do ambiente ecológico, cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- VIII - consolidar a prática intersetorial na administração pública, desenvolvendo programas sócio-econômicos integrados.



**Seção II**  
**Das Diretrizes de Gestão Municipal**

Art. 8º - As diretrizes de gestão municipal orientam medidas que confirmam racionalidade à estrutura do aparelho público do Município, visando a assegurar eficiência na arrecadação, transparência e controle social na formulação e implementação das políticas públicas e eficácia na sua execução, tendo como objetivo geral a implantação de um processo de gestão dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo instrumentos para o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Art. 9º - As diretrizes de gestão municipal têm os seguintes objetivos específicos:

I - ampliar as receitas próprias, de forma a tornar o Município menos dependente das fontes externas de recursos, oriundas das transferências intergovernamentais;

II - aumentar a capacidade de investimento do Município;

III - fortalecer as organizações da sociedade existentes no Município, aumentando a sua capacidade de intervir de forma independente nos destinos da cidade;

IV - ampliar os canais de participação social na administração municipal, conferindo autonomia e poder de decisão às instâncias existentes e propostas;

V - conferir maior eficiência às ações do Poder Público Municipal, através de uma alocação mais racional, dos recursos financeiros, materiais e humanos;

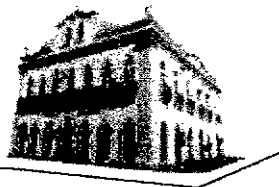
VI - fortalecer no Município a prática de gestão descentralizada dos serviços públicos.

Art. 10 - São diretrizes de gestão municipal:

I - revisão e rearticulação da estrutura da administração:

a) estruturação dos órgãos operacionais da Prefeitura Municipal dando-lhes maior autonomia de gestão;

b) criação, na execução dos projetos considerados estruturadores do desenvolvimento urbano, da figura do gerente de projetos, responsável pela condução do processo e articulação com os diversos agentes envolvidos na sua realização;

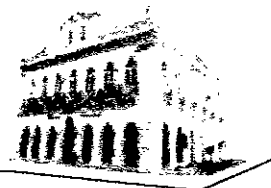


- c) descentralização administrativa através da implantação de Administrações Regionais e Distritais;
- d) instituição e regulamentação dos conselhos gestores das unidades de conservação e do consórcio de parques;
- e) estruturação de equipe técnica do quadro permanente, no âmbito da Secretaria de Infra-estrutura e Urbanismo, responsável pela execução da política urbana e pelo controle e fiscalização do uso e ocupação do solo.
- f) estruturação de equipe técnica do quadro permanente, no âmbito da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, responsável pela execução da política ambiental.
- g) promoção de cursos de capacitação de servidores municipais nas diferentes áreas;
- h) promoção de cursos de capacitação de conselheiros, cujo conteúdo deve incluir a legislação municipal, conceito e princípios de cidadania e as diretrizes do Plano Diretor de Valença.

II - ampliação da capacidade de arrecadação tributária e racionalização das despesas:

- a) adoção de medidas voltadas para uma mudança no perfil das receitas, reduzindo a dependência hoje existente, das fontes externas de recursos, oriundas das transferências intergovernamentais;
- b) incremento das receitas tributárias municipais, mediante adoção de medidas de política fiscal, que viabilize o financiamento das ações do Poder Público local, assegurando-lhe capacidade de intervenção, através de ações competentes de combate à sonegação, revisão de isenções e benefícios fiscais, cobrança da dívida ativa, e uso transparente do dinheiro público, prestando contas ao contribuinte da destinação dada aos recursos arrecadados;
- c) implementação de políticas tributárias de cunho regionalizado, através de articulações institucionais com os municípios circunvizinhos, possibilitando amplo processo de cooperação e troca de informações, padronização das alíquotas dos impostos, valor venal dos imóveis e da carga tributária incidente sobre os contribuintes;
- d) elaboração de projeto de modernização da administração tributária;
- e) implantação do sistema de atualização permanente do Cadastro Imobiliário;
- f) execução judicial dos créditos tributários inscritos na Dívida Ativa da Fazenda Pública do Município;
- g) revisão do Código Tributário e de Rendas do Município;





- h) cobrança do imposto sobre serviço de qualquer natureza - junto aos contribuintes de pequena movimentação econômica, mediante "regime de estimativa".
- i) revisão da legislação do imposto sobre serviço de qualquer natureza e imposto predial e territorial urbano;
- j) desenvolvimento de ações de fiscalização de forma planejada, dirigida e preventiva;
- k) prestação de contas aos contribuintes da destinação dada aos recursos oriundos das receitas tributárias próprias;
- l) realização de campanhas educativas, mostrando a importância dos tributos municipais para a prestação dos serviços públicos.

II - instituição e integração dos canais de participação da comunidade;

III - implementação do orçamento participativo;

IV - criação do Sistema Municipal de Gestão Urbanística e Ambiental;

V - implementação de programas e projetos intersetoriais, favorecendo a atuação integrada entre os órgãos da administração;

VI - incorporação do planejamento como prática da administração municipal e integração dos instrumentos de planejamento.

VI - controle e monitoramento das ações em todos os setores da administração municipal.

### *Seção III*

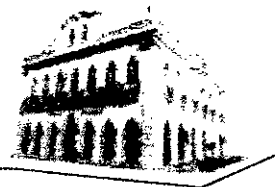
#### **Das Diretrizes de Desenvolvimento Econômico e Social**

Art. 11 - As diretrizes de Desenvolvimento Econômico e Social tem como objetivo geral capacitar o Município para a promoção do seu desenvolvimento sustentável, estimulando as atividades produtivas que aproveitem e valorizem os atributos físico-ambientais, socioeconômicos e culturais indicados no Mapa 03 (Potencial Econômico e Cultural), além das habilidades locais, tendo como prioridade:

I - a geração, a curto e médio prazos, de postos de trabalho e renda para a população, com ampliação da renda interna do Município;

II - o estímulo ao investimento em atividades com tecnologias avançadas e intensivas em capital;

III - o acesso da população aos serviços sociais básicos.



Art. 12 - As diretrizes do Desenvolvimento Econômico e Social têm os seguintes objetivos específicos:

I - contribuir para promover o desenvolvimento do Município dentro dos princípios da sustentabilidade;

II - firmar a importância do município de Valença no conjunto dos municípios do Estado da Bahia;

III - consolidar o papel de centro de comércio e serviços desempenhado por Valença na região, apropriando os benefícios dos fluxos regionais de longa distância que passam pela cidade e reduzindo os impactos negativos na estrutura urbana e rural;

IV - contribuir para a geração de trabalho e renda da população do município de Valença;

V - reduzir a informalidade e precariedade do mercado de trabalho urbano e rural;

VI - propiciar alternativas de negócios aos pequenos empreendedores urbanos e rurais;

VII - construir e promover o bem estar coletivo, a partir da garantia da qualidade de vida na cidade;

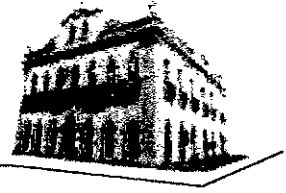
VIII - criar alternativas para o aproveitamento do potencial humano vinculado às atividades tradicionais da indústria naval, introduzindo novas tecnologias na produção de embarcações; da indústria moveleira; artesanato; agricultura e pesca, bem como subprodutos oriundos das atividades agroindustriais;

IX - valorizar e utilizar racionalmente os atributos culturais e naturais do Município;

X - estimular a implantação de atividades que dinamizem a produção têxtil local, especialmente à indústria de confecções;

XI - assegurar a universalidade e a equidade no acesso da população aos serviços sociais básicos, especialmente de educação e saúde;

XII - promover ações no sentido de valorizar e incrementar a produção agrícola no Município através de políticas auto-sustentáveis.



Art. 13 - As diretrizes indicativas para o desenvolvimento econômico e social priorizam os seguintes eixos de dinamização:

I – medidas gerais de estruturação das atividades econômicas, tais como:

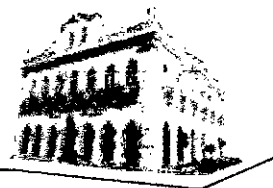
- a) incentivo às atividades já consolidadas no Município, de alcance regional, através de ações de cooperação público-privada deflagradas no sentido de melhor atender à clientela interna e externa, tanto na produção de serviços e comercialização de bens de boa qualidade, quanto de proporcionar maior facilidade de acesso e conforto aos usuários;
- b) desenvolvimento de medidas indicativas para o setor privado, a serem encaminhadas com o apoio do setor público com vistas ao treinamento e capacitação profissional;
- c) implantação de um sistema eficiente de transporte coletivo urbano municipal e intermunicipal;
- d) criação da Agência de Desenvolvimento;
- e) articulação com os municípios que compõe a microrregião dos Tabuleiros de Valença e a Costa do Dendê, a fim de traçar uma política comum de cooperação e complementaridade nas ações.

II - desenvolvimento da atividade turística:

- a) direcionamento da parcela do setor de confecções para a produção de peças com motivos locais;
- b) incentivo ao desenvolvimento do artesanato em madeira e mobiliário
- c) estímulo a culinária local, especialmente no preparo de pescados, camarões e mariscos, com aproveitamento das especiarias produzidas na região;
- d) definição de programação, por parte da Prefeitura, junto com representantes da sociedade civil, de eventos culturais, esportivos, sociais e de agronegócios, a fim de divulgar o Município, favorecer a distribuição dos produtos tradicionais e criar alternativas de lazer para a população, com o estabelecimento de calendário regular;

III - qualificação dos serviços básicos de saúde:

- a) estímulo à organização entre os agentes públicos e privados vinculados ao setor de saúde na busca de solução conjunta de qualificação dos serviços, com investimentos em tecnologias novas, especialização e reciclagem de profissionais, reforma das instalações físicas e construção de um hospital regional;
- b) ampliação dos serviços oferecidos pelo Sistema Único de Saúde, especialmente através da implantação do Programa de



Saúde da Família, cumprimento das metas do processo de descentralização e superação de distorções do sistema de forma a atender aos princípios da universalidade e equidade presentes na Lei n. 8.080, de 13 de novembro de 1990 (Lei Orgânica da Saúde).

**IV – qualificação dos serviços básicos de abastecimento alimentar:**

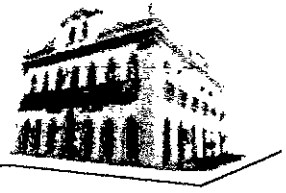
- a) estruturação do setor de abastecimento alimentar em termos de localização, diversificação dos produtos e higiene;
- b) construção de matadouro com novas instalações, prevendo-se estudos de localização e dotação de condições sanitárias adequadas;
- c) estruturação do mercado municipal de acordo com as normas sanitárias;
- d) reestruturação do serviço de Vigilância Sanitária;
- e) estímulo à implantação de estabelecimentos comerciais atacadistas, com oferta diversificada de produtos nacionais e importados e com previsão de entrega nos pontos de venda a varejo;
- f) criação de uma Central de Abastecimento;
- g) realização de estudo e projeto para implantação de feiras livres nos bairros e distritos, em conformidade com as normas sanitárias.

**V - reorientação das atividades da indústria naval:**

- a) desenvolvimento da indústria naval, adotando tecnologias e processos de produção, organização e relações de trabalho adequadas;
- b) incentivo a criação de cooperativas e associações;
- c) implementação de programa de educação com vistas à conscientização da mão-de-obra local sobre os riscos da retirada indiscriminada de madeira;
- d) incentivo de implantação de projetos de reposição florestal, com espécie que sejam aproveitadas para a construção naval;

**VI – reestruturação da atividade pesqueira:**

- a) reorientação da atividade pesqueira com emprego de tecnologias;
- b) fiscalização e controle das atividades pesqueiras no período de defeso de acordo com a legislação ambiental;
- c) capacitação técnica dos pescadores;
- d) acesso a crédito para reequipamento das embarcações;
- e) estímulo ao processamento do pescado.



VII – fomento à agricultura tradicional e ao desenvolvimento da agroindústria:

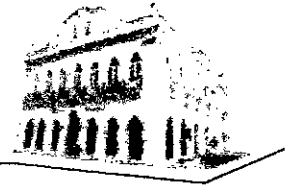
- a) implementação de medidas com vistas à agregação de valor às especiarias encontradas no Município e outros produtos como a piaçava;
- b) formação de convênios envolvendo os agentes econômicos interessados, o governo municipal e instituições de formação e apoio técnico para identificação de linhas de financiamento e suporte à produção agrícola, beneficiamento e comercialização;
- c) desenvolvimento de ações de suporte rural no sentido de incrementar a produção agrícola no Município, proporcionando assessoria técnica na produção, beneficiamento e comercialização, facilitação de acesso ao crédito e acompanhamento de resultados;
- d) implementação de programas experimentais de incubadoras agrícolas, priorizando a produção tradicional local;
- e) implementação de programa de educação com vistas à conscientização da mão-de-obra local sobre os riscos da retirada indiscriminada de madeira;
- f) incentivo a criação de cooperativas e associações com apoio das instituições locais de ensino técnico;
- g) implantação de oficinas de treinamento para produção de azeite de dendê.

VIII - fomento a novas atividades econômicas:

- a) implementação de políticas públicas de incentivo às atividades de aquicultura, estimulando a implantação de fazendas/criatórios de peixes, camarões e ostras de forma ambientalmente sustentável envolvendo ações de capacitação técnica e realização de convênios com instituições de fomento a pesquisa científica;
- b) estímulo à implantação de pólo de desenvolvimento do setor de vestuário, valendo-se da tradição local da indústria têxtil;
- c) treinamento da mão-de-obra da indústria naval para a construção artesanal e/ou semi-artesanal de mobílias residenciais, para a construção civil de carpintaria e marcenaria, visando atender às demandas locais e regionais utilizando madeiras de reposição florestal ou certificadas.

IX - estímulo ao associativismo para geração de emprego e renda:

- a) criação de um programa de geração de emprego e renda, a ser desenvolvido pela municipalidade em convênio com organismos



- da sociedade civil, com o objetivo de organizar cooperativas de trabalhadores;
- b) desenvolvimento de programas de capacitação e aperfeiçoamento profissional;
- c) apoio institucional a iniciativas individuais e coletivas para atividades econômicas.

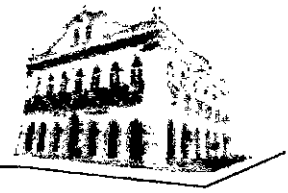
**X - qualificação e ampliação do atendimento na educação:**

- a) implementação de medidas visando a qualificar o ensino público fundamental e a educação infantil;
- b) adoção de medidas para tornar a escola mais acolhedora a fim de reduzir a reprovação, repetência e evasão;
- c) implementação de programa de capacitação de docentes da rede pública;
- d) participação da família nas decisões e realizações das escolas da rede pública;
- e) realização de convênio com a Universidade Estadual da Bahia para oferecer curso de pedagogia de curta duração aos professores da rede pública de educação, atendendo ao que dispõe a Lei de Diretrizes e Bases da Educação.
- f) implementação de programas de estímulo para a manutenção das crianças e adolescentes nas escolas;
- g) oferta de estágio no serviço público municipal e incentivo a realização de convênios com empresas e outras instituições com a mesma finalidade;
- h) adequação do calendário escolar, às particularidades locais, sobretudo na zona rural;
- i) ampliação da oferta de matrícula no ensino público;
- j) estímulo a qualificação técnica vinculada às características da atividade econômica regional e a potencialidades do Município.

**XI – solicitações ao Estado no sentido de promover medidas de enfrentamento da violência, através da ampliação do efetivo policial e da melhoria da qualidade dos serviços prestados;**

**XII - descentralização e democratização das políticas sociais:**

- a) implementação das condições adequadas para que o Município possa exercer as suas responsabilidades na prestação dos serviços sociais, de forma que possa atender à população dentro dos princípios da universalidade, equidade e eficiência;
- b) desenvolvimento de ações que habilitem adequadamente o Município na gestão dos serviços sociais, particularmente quanto à negociações de repasse de recursos, aquisição de



equipamentos, realização de auditoria, avaliação de contratos com terceiros e equacionamento das questões relativas a pessoal;

- c) valorização das instâncias de participação da sociedade na gestão das políticas sociais;
- d) capacitação dos conselheiros.

XIII - integração das políticas sociais:

- a) implementação de projetos e programas integrados e multidisciplinares, de forma a estimular a prática de ações intersetoriais;
- b) realização anual do Fórum de Políticas Sociais, trinta dias antes do envio do Projeto da Lei Orçamentária Municipal, buscando a avaliação dos programas desenvolvidos;

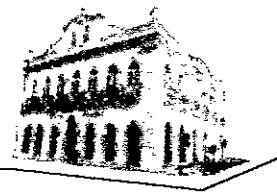
Art. 14 - As diretrizes da Política do Desenvolvimento Econômico e Social serão implementadas prioritariamente mediante a execução dos seguintes projetos:

- I - o Projeto Portal da Costa do Dendê;
- II - o Programa Escola - Comunidade;
- III - o Programa Saúde da Família.

#### Seção IV Das Diretrizes de Qualificação e Proteção Ambiental

Art. 15 - As diretrizes de Qualificação e Proteção Ambiental tem como objetivo geral qualificar o ambiente do Município mediante a eliminação ou mitigação dos efeitos da degradação ambiental e a valorização dos atributos naturais, promovendo:

- I - o desenvolvimento adequado das funções urbanas;
- II - soluções ou medidas mitigadoras para os problemas mais críticos que contribuem para a degradação dos ecossistemas e da qualidade de vida da população;
- III - a reabilitação ambiental, com vistas a ampliar o potencial de desenvolvimento da atividade turística;



IV - garantir a proteção e a gestão sustentada dos recursos de relevante valor ambiental.

V - redução da poluição sonora e visual.

Art.16 – As diretrizes de qualificação ambiental têm os seguintes objetivos específicos:

I - promover o desenvolvimento adequado das funções urbanas, tendo em vista a fragilidade dos diferentes ecossistemas/domínios, as potencialidades dos recursos ambientais; a capacidade de suporte dos ambientes naturais e o valor ecológico e paisagístico;

II - garantir a saúde da população com diminuição da incidência de doenças infecciosas transmissíveis;

III - melhorar as condições de lazer da população e de turistas;

IV - valorizar a estética do ambiente urbano através da redução progressiva da poluição visual na cidade, disciplinando e fiscalizando a implantação e uso de engenhos publicitários; da valorização dos elementos visuais de identidade; da preservação das encostas e dos ecossistemas representativos; da arborização e tratamento de ruas e praças; da redução da poluição sonora, particularmente na área central;

V - promover o aproveitamento racional dos recursos minerais e recuperar as áreas degradadas.

Art. 17 As diretrizes para qualificação do ambiente urbano buscam a eliminação, no curto e médio prazo, dos efeitos da degradação ambiental na vida do homem e a valorização dos atributos naturais, incidindo nos compartimentos ambientais característicos do Município e na racionalidade no uso dos recursos ambientais compreendendo:

I - o disciplinamento da ocupação existente nas áreas dos mangues e impedimento de novas intervenções através das seguintes medidas:

- a) relocação de parte da população das áreas ocupadas sobre o manguezal para áreas favoráveis à ocupação;
- b) recuperação das áreas dos mangues;
- c) utilização das áreas marginais já degradadas para atividades produtivas ligadas a aquicultura de pequena escala;
- d) delimitação das áreas de mangue já ocupadas e sem possibilidade de recuperação;
- e) sensibilização dos habitantes quanto as funções ecológicas desempenhadas pelos manguezais;





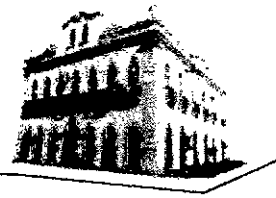
- f) realização de ações de educação ambiental para a população envolvida;
- g) estímulo a loteamentos populares com infra-estrutura adequada para dar condições de moradia para famílias que moram no manguezal através da implementação de política habitacional municipal;
- h) utilização social das áreas degradadas sem condições de recuperação.

II - compatibilização e determinação de restrições à ocupação de restingas e áreas de baixadas aluvionares para restabelecer a qualidade ambiental e melhorar as condições de vida da população:

- a) aterramento das áreas e vias públicas de forma a elevar o grade dos terrenos para permitir a implantação de sistemas de esgotamento sanitário e de águas pluviais, eficientes, bem como evitar alagamentos e eliminar a umidade relativamente alta que afeta as construções erguidas nestes locais;
- b) preservação das condições naturais das áreas mais rebaixadas e alagadas das restingas, permitindo um melhor esgotamento das águas pluviais;
- c) delimitação da áreas já ocupadas e sem possibilidade de recuperação do Loteamento Novo Horizonte, impedindo novas ocupações nas faixas de restingas marginais ao mangue e a corpos d'água.

III - adoção das seguintes medidas na área urbana dos terrenos cristalinos e sedimentares de forma a melhorar as condições de vida da população e evitar a degradação de elementos de relevo, paisagem e contaminação dos recursos hídricos:

- a) impedimento da execução de cortes profundos nas encostas e da ocupação de vertentes íngremes;
- b) recomposição de áreas desmatadas a fim de evitar acidentes, contaminação e assoreamento dos recursos hídricos;
- c) disciplinamento da implantação de projetos agropecuários na área rural, procurando preservar as encostas e priorizando a ocupação das áreas já desmatadas;
- d) incentivos e orientação técnica para uso e manejo adequado dos solos e das pastagens na área rural;
- e) promoção do reflorestamento, obedecendo a legislação ambiental;
- f) condicionamento da construção de acessos a estudos prévios de traçados, de forma a se considerar condições ambientalmente mais favoráveis, especialmente na área rural;
- g) preservação das matas ciliares.

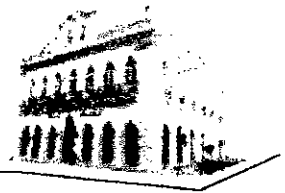


IV - manejo adequado dos Cordões Arenosos Intercalados com Áreas Úmidas presentes no Guaibim, recomendando-se, para tanto:

- a) aterramento das áreas e vias públicas, quando necessário, para permitir a implantação de sistemas eficientes de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais;
- b) preservação das áreas úmidas e alagadas entre os cordões, a fim de evitar o aterramento;
- c) controle da implantação de projetos agropecuários, evitando-se a destruição da vegetação sobre os cordões e áreas úmidas;
- d) orientação aos proprietários para uso e manejo adequado do solo, assim como para a utilização de agrotóxicos e adubos químicos;
- e) exigência de estudos ambientais prévios para abertura de acessos e estradas;
- f) implantação de programa de educação ambiental com vistas ao manejo adequado e preservação das águas dos rios Jequiriça, Taquari, Piam e Morgupaçu;
- g) fiscalização das atividades das agroindústrias ligadas a maricultura, exigindo sua adequação à legislação ambiental vigente e a elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas;
- h) fiscalização das atividades do aeroporto, evitando-se a contaminação dos aquíferos rasos por óleos lubrificantes e combustíveis;
- i) cumprimento das disposições previstas nos planos de manejo das APA's estadual e municipal do Guaibim;
- j) estruturação do Conselho da APA Municipal do Guaibim;
- k) solicitação ao Estado para que promova a estruturação do Conselho da APA Estadual de Guaibim.

V - recuperação, valorização e aproveitamento dos Recursos Hídricos do Município através das seguintes medidas:

- a) saneamento dos rios que formam as bacias do rio Una e Jequiriça e do rio Vermelho/Engenho, no âmbito do Município e proibição dos despejos de efluentes, usos e ocupações inadequados;
- b) controle de erosão através de práticas conservacionistas;
- c) implantação e monitoramento da faixa de preservação permanente ribeirinhas dos cursos d'água do Município, especialmente do rio Una e Jequiriça;
- d) monitoramento da qualidade das águas superficiais e subterrâneas do Município;



- e) recomposição das matas ciliares e controle do uso do solo nas margens dos cursos d'água, assim como nas demais Áreas de Preservação Permanente.

VI - fiscalização do destino final do esgotamento das barracas de praia situadas ao longo da Avenida Beira Mar e construções particulares na Avenida Aloísio Evangelista de Fonseca, no Guaibim, coibindo o lançamento na faixa de praia;

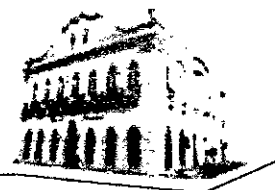
VII - solicitação ao órgão federal competente para a retomada da área de terrenos de marinha invadida pelos proprietários do loteamento Taquari situado no Guaibim;

VIII - disciplinamento da exploração mineral, cabendo ao poder público municipal:

- a) determinar áreas prioritárias para desenvolvimento desta atividade;
- b) exigir licença ambiental e licença para exploração mineral emitidas pelos órgãos competentes;
- c) licenciar a execução da atividade de mineração;
- d) proibir atividades de lavras minerais de qualquer espécie nas áreas de APA;
- e) exigir Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), para todas as áreas a serem exploradas e para as que estão em exploração ou paralisadas e exauridas, constituindo passivos ambientais.

IX - promoção e garantia da qualidade das áreas urbanas do Município, através das seguintes medidas:

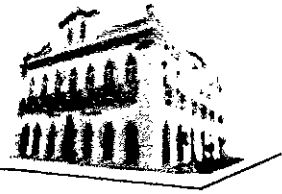
- a) desenvolvimento de programa de educação ambiental, tendo como público alvo as comunidades ribeirinhas, moradores e proprietários de fazendas cortadas por cursos d'água, feirantes, barraqueiros, trabalhadores das atividades portuárias e usuários de transporte hidroviário, com vistas ao manejo e preservação das águas fluviais, dos manguezais, restingas e mata atlântica;
- b) aplicação das leis ambientais para a proteção dos ecossistemas;
- c) instituição de mecanismos de cobrança a pessoas físicas e jurídicas por danos causados ao meio ambiente, mediante compensação através da implementação de programas de recuperação ambiental ou execução de medidas mitigadoras;
- d) criação de uma entidade pertencente a Administração Indireta do Município responsável pelas Políticas de Proteção Ambiental;



- e) fiscalização e controle do uso de agrotóxicos, adubos químicos e correlatos, bem como o correto acondicionamento e destinação final das embalagens;
- f) implantação a rede de esgotamento sanitário em toda a área urbana de Valença e do Guaibim, com estação de tratamento de efluentes;
- g) exigência de tratamento adequado dos efluentes industriais, hospitalares e dos postos de serviços;
- h) implantação de rede de drenagem pluvial prioritariamente nas áreas sujeitas a alagamentos;
- i) adequação do aterro sanitário para disposição do lixo urbano;
- j) estímulo a coleta seletiva e a implantação de projetos para reciclagem e compostagem, bem como promoção de oficinas para produção de papel e artesanatos com material reciclável;
- k) disciplina das operações dos portos e vias navegáveis, das atividades de armazenamento, venda e transporte de gás, dos postos de venda de combustíveis e das atividades dos feirantes e barraqueiros;
- l) criação de condições para a fiscalização e controle da emissão de som, atendendo ao quanto disposto na Lei Municipal nº 1.434, de 07 de maio de 1997;
- m) regulamentação e fiscalização da instalação e distribuição de material de propaganda nas áreas urbanas do Município;
- n) produção de mudas de árvores e arbustos e plantas ornamentais para as praças, ruas e escolas da cidade, priorizando o uso de espécies nativas ou exóticas adaptadas;
- o) melhoria de infra-estrutura sanitária;
- p) pavimentação de ruas e praças;
- q) demarcação das áreas de desocupação urbana nas zonas de mangue, restinga, encostas, baixadas aluvionares etc.;
- r) construção e instalação de equipamentos em áreas de lazer;
- s) racionalização do uso da água e da energia;
- t) organização e implantação feiras livres de acordo com critérios de higiene e salubridade.

X - promoção do turismo ambientalmente responsável, através das seguinte medidas:

- a) realização de oficinas de treinamento para produção, embalagem e aproveitamento de mariscos;
- b) realização de oficinas de treinamento para produção de artefatos de palha e de cerâmica com uso da argila do mangue;
- c) planejamento para proteção de nascentes e margens de rios e riachos perenes;
- d) abertura e melhoria de trilhas para caminhadas ecológicas;
- e) realização de oficinas para a municipalização do turismo;



- f) levantamento dos elementos de infra-estrutura e operacionalização do turismo de forma a adequar os estabelecimentos e atividades à legislação ambiental;
- g) realização de oficinas para qualificação de atendentes em serviços turísticos;
- h) planejamento e execução de visitas a áreas de preservação ecológica, públicas ou particulares.

XI – adoção de medidas de caráter imediato visando à eliminação de situações críticas que comprometem a qualidade ambiental do Município, priorizando:

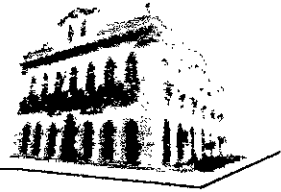
- a) imposição de medidas compensatórias a serem aplicadas aos estabelecimentos institucionais, comerciais, indústrias ou agrícolas que tenham provocado danos irreversíveis ao meio ambiente;
- b) realização de reparos na rede de esgotamento sanitário existente, priorizando as áreas de extrema carência;
- c) recuperação ambiental da área do atual lixão do Orobó de forma a evitar o carreamento de efluentes líquidos sem tratamento para a rede de drenagem;
- d) proibição da continuidade da implantação das etapas II e III do loteamento Novo Horizonte sem a devida adequação à legislação ambiental vigente, assim como do loteamento Parque Tropical localizados em área de preservação permanente;
- e) demarcação das áreas de ocupação não consolidadas próximas ao manguezal, cadastramento as famílias e desenvolvimento de programa de educação ambiental no sentido de evitar novas ocupações.

Art. 18 – As diretrizes de Qualificação e Proteção Ambiental, expressas no Mapa 04 (Controle da Qualidade Ambiental – Sede), Mapa 05 (Recuperação Ambiental-Sede) e Mapa 06 (Controle da Qualidade Ambiental-Guaibim) serão implementadas mediante a execução, em caráter prioritário, dos programas e projetos indicados a seguir:

I – o Programa Verdejar:

II – o Programa Água Viva:

- a) o Programa de Recuperação do Rio Una – Pro Una;
- b) o Projeto de Esgotamento Sanitário de Valença e do Guaibim;
- c) o Projeto de Ampliação da Rede de Drenagem;
- d) o Projeto do Aterro Sanitário, Usina de Reciclagem e Recuperação do Lixão.



III – o Programa de Ação Ambiental:

- a) o Programa de Ações Ambientais;
- b) o Programa de Educação Ambiental;

IV – o Programa Saúde da Família.

Art – 19. O Código Urbanístico e Ambiental do Município de Valença disciplinará as normas referentes ao Sistema Municipal de Áreas de Valor Ambiental formado pelas áreas de preservação permanente, unidades de conservação, áreas verdes e paisagens naturais e construídas que conferem identidade ao Município e pelo patrimônio cultural, arquitetônico e urbanístico.

**Seção V**  
**Das Diretrizes de Qualificação Habitacional**

Art. 20 – As diretrizes de Qualificação Habitacional têm como objetivo geral assegurar o direito social à habitação e valorizar as habilidades das comunidades para favorecer o acesso à renda, criando os meios para assegurar padrões adequados de qualidade urbanística e ambiental para toda a cidade.

Art. 21 – A política de qualificação habitacional será implementada prioritariamente através do programa Vida Bairro Vivo, constante do Anexo III, e das seguintes diretrizes:

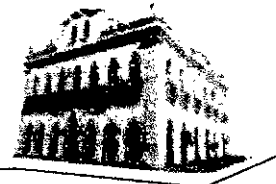
I - articulação das ações entre o poder público, agentes privados e a comunidade, para a produção habitacional e urbanização das áreas de baixa qualidade urbano-ambiental;

II - desenvolvimento de ações integradas e intersetoriais para a qualificação urbano-ambiental das áreas da cidade, com implantação da infra-estrutura, serviços e equipamentos sociais, transportes, pavimentação, emplacamento e arborização dos logradouros;

III - execução de melhorias habitacionais e produção de novas unidades habitacionais de interesse social;

IV - cadastramento das famílias em situação de risco em todas as áreas de urbanização precária;

V - criação de Comissão para definir as bases para a regulamentação e implementação do programa municipal de habitação com participação das lideranças comunitárias e outras entidades da sociedade civil, além da administração municipal.



VI - regularização fundiária, que deverá utilizar-se da concessão de uso para fins moradia, concessão de direito real de uso ou direito de superfície de forma prioritária;

VII - estabelecimento de normas urbanísticas e de edificação especiais para os empreendimentos habitacionais de interesse social, devendo respeitar os modos de criar, fazer e viver dos moradores;

VIII - encaminhamento de solução habitacional para as famílias residentes em áreas inadequadas, prevendo-se a relocação apenas quando a sua permanência implicar em riscos de vida e insalubridade e necessariamente para áreas próximas ao local;

IX - desenvolvimento de programa de ampliação e diversificação das unidades de produção de materiais de construção para habitação popular, em parceria com a comunidade, instituições e empresas do Município;

X - assistência técnica em arquitetura, engenharia e jurídica gratuita por parte do poder público municipal nos processos de regularização urbanística e fundiária.

XI - estímulo e apoio à organização de incubadoras de empresas e cooperativas de produção nas áreas de baixa qualidade urbanística-ambiental, voltadas para atividades econômicas afeitas às habilidades identificadas nas comunidades;

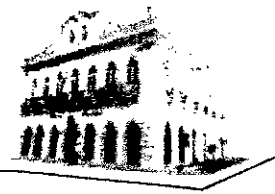
XII - constituição de reserva fundiária para Habitação de Interesse Social.

XIII - estímulo a formas alternativas de produção de moradias populares via consórcio e cooperativas, com a participação do poder público e da iniciativa privada.

XIV - remanejamento, em caráter emergencial, das famílias residentes no Amparo e no Areal, sob ameaça de deslizamento de terras, para áreas contíguas à ocupação urbana atual, providas de infra-estrutura, transporte e serviços urbanos.

§1º. O programa de qualificação habitacional na cidade de Valença deve considerar como prioritárias: as áreas de baixa qualidade urbanística-ambiental, seguida das áreas de média qualidade urbanística-ambiental e das áreas de alta qualidade urbanística-ambiental, conforme indicação constante do Mapa 07 (Níveis de Carência Habitacional-Sede) e Mapa 08 (Níveis de Carência Habitacional-Guaibim).

Beny



§2º. Terão prioridade na alocação de investimentos públicos as Áreas Especiais de Interesse Social indicadas no Mapa 09 (Áreas Especiais de Interesse Social-Sede) e Mapa 10 (Áreas Especiais de Interesse Social-Guaibim).

**Seção VI**  
**Das Diretrizes de Estruturação Urbana**

Art. 22. As diretrizes de Estruturação Urbana expressas no Mapa 11 (Estruturação Urbana-Valença) e Mapa 12 (Estruturação Urbana-Guaibim) têm como objetivo geral promover a estruturação das áreas urbanas do Município e a sua integração, tendo, ainda, os seguintes objetivos específicos:

I - promover maior integração entre as diversas partes da cidade de Valença, otimizando a infra-estrutura existente e redirecionando fluxos hoje totalmente convergentes para a área central;

II - reduzir o congestionamento na área central da cidade, tanto no plano da circulação, quanto da paisagem;

III - disciplinar o uso e a ocupação do solo;

IV - redirecionar a ocupação urbana para áreas ambientalmente adequadas, de forma a reduzir a pressão sobre os ecossistemas;

V - garantir a preservação de grandes espaços verdes e de lazer ativo e contemplativo, proporcionando maior equilíbrio entre espaços edificados e espaços abertos;

VI - garantir a preservação do patrimônio cultural de Valença, incluindo o patrimônio urbanístico, arquitetônico, arqueológico, natural e artístico;

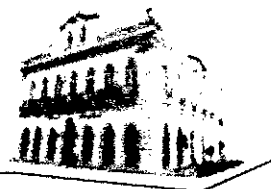
VII - estabelecer meios na cidade para que a população possa identificar sua história e oferecer aos turistas formas de apreciação das belezas do passado que ainda subsistem na cidade;

VIII - estruturar a cidade para melhor atender às funções sociais e desenvolver suas potencialidades econômicas;

IX - tornar a cidade mais bonita e aprazível para os moradores e para os visitantes;

X - proporcionar mais áreas públicas para atividades culturais e esportivas principalmente para as crianças.





Art. 23. A estruturação urbana do Município está orientada pelas seguintes diretrizes gerais:

I - implementação de medidas de controle do uso e ocupação do solo, respeitando as restrições ambientais que envolvem os manguezais, as restingas e a mata atlântica e a capacidade da infra-estrutura disponível para atender às demandas por novas ocupações do solo;

II - implementação das ações necessárias para integrar as áreas da cidade, minimizando o fracionamento existente em decorrência da separação do seu espaço pelo rio Una e pela rodovia, tornando-a menos desconexa, mais contínua e melhor aproveitada, apresentando, quando possível, vocações específicas da cidade e uma melhor distribuição de equipamentos públicos, serviços e comércio;

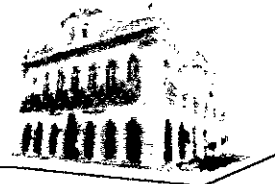
III - garantia da qualidade dos espaços de moradia através da priorização dos investimentos públicos nas áreas ocupadas pela população de baixa renda que constituem, nos termos da presente Lei, as Áreas Especiais de Interesse Social;

IV - integração das nucleações urbanas dos distritos de Guerém, Maricoabo e, particularmente de Serra Grande, com a Sede, promovendo a melhoria dos acessos, a provisão de infra-estrutura, serviços e equipamentos urbanos;

V - viabilização das nucleações urbanas de Valença e Guaibim para o turismo, envolvendo a reabilitação dos espaços de valor cultural, das áreas públicas, a criação de belvederes, parques e equipamentos de lazer, o estímulo à implantação de estabelecimentos de gastronomia e a criação de espaços de apoio estratégicos para aqueles que se encontram de passagem.

Art. 24. A estruturação urbana se dará a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano, existentes ou potenciais, tendo como princípio a diversidade morfológica de usos na cidade, desde que respeitadas as condicionantes do sítio e resguardados padrões satisfatórios de qualidade do ambiente urbano, incluindo-se aí, modos peculiares de vida, ambiências naturais e culturais significativas, padrões estéticos e funcionalidades urbanas básicas, observando-se as seguintes diretrizes específicas:

I – organização dos usos e ocupação do espaço através das diretrizes estabelecidas para as macrozonas, com definição do sistema viário principal e dos projetos estruturantes respectivos;



II – zoneamento adequado de ocupação do solo, considerando as características e restrições ambientais e a disponibilidade da infraestrutura;

III – disciplinamento dos usos e ocupações especiais geradores de impacto ao meio ambiente e à estrutura e infra-estrutura urbana;

IV - reestruturação do sistema viário e de circulação compreendendo programação adequada à realidade social identificada, contemplando:

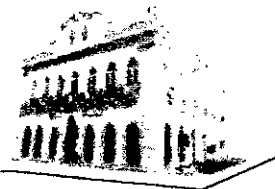
- a) proteção ao pedestre, o manejo do tráfego e do sistema de circulação e o melhoramento do sistema de transporte coletivo;
- b) a reformulação de componentes do sistema de transporte e integração viária;
- c) o aumento de eficiência do sistema de transporte com

intervenção físicas e procedimentos operacionais para reduzir o nível de congestionamento da área urbana, coerente com as perspectivas da evolução da cidade e do Município, em função da integração regional e do tráfego de média e longa distância.

V - definição e encaminhamento de mecanismos institucionais e de gestão para proteger e estimular a manutenção do patrimônio arquitetônico e urbanístico, envolvendo:

- a) mapeamento preciso e levantamento cadastral dos bens integrantes do patrimônio;
- b) implementação de programa de incentivo a aquisição e manutenção dos imóveis;
- c) regulamentação urbanística do entorno dos principais sítios considerados;
- d) programa específico de educação social para sensibilizar estudantes e visitantes sobre a importância da proteção do patrimônio cultural;
- e) elaboração de Lei Municipal para tombamento do patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade;
- f) desenvolvimento de programa voltado a identificar os principais bens culturais existentes, documentar e produzir material informativo, além de definir e viabilizar a implementação de benefícios a pessoas físicas ou jurídicas que empreendam melhoramentos e mantenham o patrimônio cultural;
- g) promoção de cursos a estudantes sobre a história e a importância da manutenção do patrimônio do Município.
- h) criação do Museu da Cidade;

**TÍTULO III  
DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL E SEUS INSTRUMENTOS**



**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art 25. A estruturação espacial do Município de Valença é orientada pela modelagem espacial definida para as áreas urbanas, consolidada em um conjunto de diretrizes para a organização espacial, envolvendo o macrozoneamento, as áreas urbanas, o sistema de circulação urbana e a definição das categorias de empreendimentos e os instrumentos de política urbana.

**CAPÍTULO II  
DO MACROZONEAMENTO**

Art. 26. São instituídas as Macrozonas que orientam as diretrizes para articulação e estruturação das diversas áreas da cidade, conforme listadas a seguir e representadas no Mapa 13 (Macrozoneamento–Sede), Mapa 14 (Macrozoneamento–Guaibim), Mapa 15 (Macrozona Serra Grande); Mapa 16 (Macrozona Bonfim) e Mapa 17 ( Macrozona Cajaíba):

**I - em Valença:**

- a) a Macrozona 1: compreende o Loteamento Novo Horizonte, o Dendezeiros e a Graça;
- b) a Macrozona 2 : compreende o Loteamento Jardim Grimaldi e seu entorno, a Urbis e São Félix;
- c) a Macrozona 3: corresponde ao quadrante sudeste, compreendendo a área central, o Tento e a Bolívia;
- d) a Macrozona 4: incorpora o Amparo, a área da feira e do mercado e a Companhia Valença Industrial;
- e) a Macrozona 5: definida pelos eixos rodoviários BA 001, trecho em direção a Taperoá, e BA 542;

**II – em Guaibim:**

- a) a Macrozona 1: centro de Guaibim;
- b) a Macrozona 2: faixa litorânea, correspondente a área de expansão.

**III – em Serra Grande, Macrozona Serra Grande;**

**IV– em Guerém, Macrozona Bonfim;**

**V – em Maricoabo, Macrozona Cajaíba.**

CAPÍTULO III  
DAS ÁREAS URBANAS

Art. 27. A Área Urbana de Valença subdivide-se nas seguintes categorias de ocupação, listadas a seguir e indicadas no Mapa 18 (Zoneamento-Sede), no Mapa 19 (Áreas Especiais e Ambiências Significativas-Sede):

I - Área de Urbanização Prioritária - AUP:

- a) Área de Urbanização Prioritária I - AUPI;
- b) Área de Urbanização Prioritária II – AUPII;
- c) Áreas de Urbanização Prioritária III – AUPIII.

II - Área de Proteção Cultural – APC:

- a) Área de Proteção Cultural I – APC I;
- b) Áreas de Proteção Cultural II – APC II;
- c) Áreas de Proteção Cultural III – APC III.

III - Área de Urbanização Secundária – AUS:

- b) Área de Urbanização Secundária I – AUS I;
- c) Área de Urbanização Secundária II – AUS II.

IV – Área de Urbanização Contida – AUC:

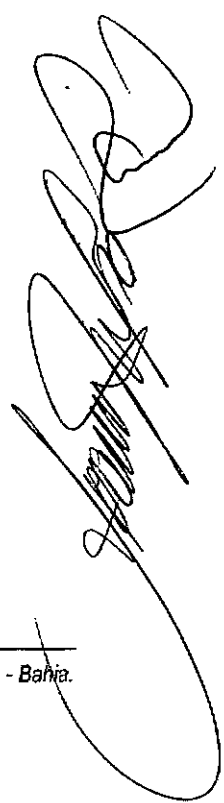
- a) Área de Urbanização Contida I – AUC I;
- b) Área de Urbanização Contida II – AUC II.

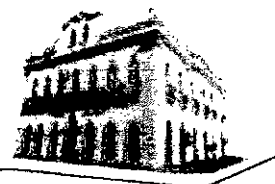
V - Área de Urbanização Negociada - AUN

VI – Áreas Especiais – AE:

- a) Núcleo Histórico de Valença e Área de Influência;
- b) Borda dos Manguezais;

*Beym*



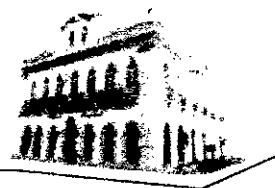


§1º. As demais áreas não contempladas no macrozoneamento serão consideradas áreas rurais e deverão ser institucionalizadas na medida em que o presente Plano Diretor Urbano seja monitorado e ajustado, na forma aqui definida.

§2º. As macrozonas Serra Grande, Bonfim e Cajaíba deverão ter seus limites precisos definidos através de sistema de coordenadas de forma a embasar a instituição dos respectivos perímetros urbanos.

CAPÍTULO III

Bonfim



- c) Remanescentes de Mata Atlântica e Grandes Áreas Verdes na Zona Urbana;
- d) Orla do Rio Una;
- e) Área de Proteção de Manancial;
- f) Área de Intensificação do Terciário;
- g) Área Especial de Interesse Social;
- h) Áreas Industriais.

Art. 28. A Área Urbana de Guaibim subdivide-se nas seguintes categorias de ocupação, listadas a seguir e indicadas no Mapa 20 (Zoneamento Guaibim) e no Mapa 21 (Áreas Especiais e Ambiências Significativas-Guaibim):

- I - Área de Urbanização Contida – AUC;
- II - Área de Urbanização Prioritária – AUP I;
- III - Área de Urbanização Prioritária – AUP II;
- IV - Área de Urbanização Secundária – AUS;
- V - Áreas Especiais – AE:
  - a) Orla do Guaibim;
  - b) Área Especial de Interesse Social.

Art. 29. Ficam estabelecidos os coeficientes básicos e máximos que serão complementados com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Código Urbanístico e Ambiental, considerando coeficiente, para os efeitos desta lei, a relação entre a área edificável e área do terreno.

I - para as Áreas Urbanas de Valença,

- a) AUP I, com coeficiente de aproveitamento básico 0,7 e máximo 1,0;
- b) AUP II, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 2,0;
- c) AUP III, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 2,0;
- d) APC I, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
- e) APC II, com coeficiente de aproveitamento básico 0,5;
- f) APC III, com coeficiente de aproveitamento básico 0,5;
- g) AUS I, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 1,5;
- h) AUS II, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0 e máximo 2,0;
- i) AUC I, com coeficiente de aproveitamento básico 0,3;
- j) AUC II, com coeficiente de aproveitamento básico 0,3;
- k) AUN, com coeficiente de aproveitamento básico 0,3 e máximo 1,0.



II – para as Áreas Urbanas de Guaibim:

- a) AUC, com coeficiente de aproveitamento básico 0,5;
- b) AUP I, com coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
- c) AUP II, com coeficiente de aproveitamento básico 0,5;
- d) AUS, com coeficiente de aproveitamento básico 0,5.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento máximo somente poderão ser adotados para as áreas indicadas como receptoras da transferência de direito de construir (TRANSCON) ou de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, conforme requisitos estabelecidos no Art. 56 da presente lei e regulamentado através de lei específica.

**Seção I**  
**Das Áreas Especiais**

Art. 30. As Áreas Especiais compreendem partes do território que exigem tratamento urbanístico especial diante de particularidades ambientais, culturais, formais e de uso, sobrepondo-se ao zoneamento.

*Subseção I*  
*Do Núcleo Histórico de Valença e Área de Influência*

Art. 31. Será elaborado um plano específico para a área onde está concentrado o patrimônio arquitetônico do Município, dentro de uma visão que reúna os agentes privados locais e a sociedade para definir e implementar as ações de requalificação do espaço, compreendendo:

I - identificação, revisão e caracterização do patrimônio histórico (arquitetônico, artístico, paisagístico, etc.) e propostas de recuperação e valorização, inclusive com indicação de usos e formas de viabilização;

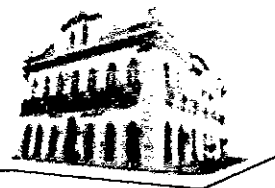
II - marcação de percursos para se chegar em locais de interesse, indicação de edifícios com pequenas placas informativas, produção de folhetos com mapa da cidade com localização dos principais bens;

III - identificação e estratégia de aproveitamento das potencialidades econômicas, sociais e culturais;

IV - concepção e metodologia de gestão participativa;

V - morfologia urbana, envolvendo a elaboração de plano de massa, identificação e qualificação de visuais representativos, valorização dos espaços de convívio social, silhuetas e elementos marcantes;

*Beym*



VI - valorização dos itinerários mais representativos, associando a funcionalidade com o interesse em ressaltar os elementos de identidade do Município, prevendo a possibilidade de manter o acesso Nazaré – Valença pela ponte antiga, de modo a manter a visual paisagística proporcionada pelo conjunto formado pelo rio, barcos, edifício da Câmara Municipal, Igreja Matriz, encosta e demais elementos construídos.

*Subseção II*  
*Da Borda dos Manguezais*

Art. 32. Será criado um cinturão de borda que sirva de elemento de integração entre a cidade de Valença e o manguezal que a circunda e de diluição dos conflitos resultantes da ocupação e utilização do ecossistema, com uma largura mínima e alargamentos que permitam o aproveitamento como espaço de lazer e encontro, priorizando os seguintes trechos:

I - a borda que compreende a Bolívia no sentido do Mutá indo até o Centro Federal de Educação Tecnológica (CEFET);

II - a borda compreendida pelos Loteamentos Bahia I e II, do lado oposto ao terreno junto da fábrica de dendê existente;

III - a margem de manguezal contígua à orla do Rio Una que se estende até a marina, no bairro da Graça;

IV - as margens do Rio Jacaré que contém diversidade da fauna e da flora.

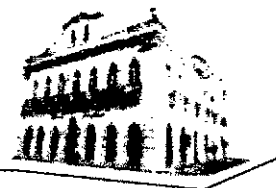
Art. 33. Será criada uma área de encontro e convívio na borda do rio Pian, no Guaibin, com apoio associado à educação ambiental, dirigida a moradores e visitantes.

*Subseção III*  
*Dos Remanescentes de Mata Atlântica e grandes Áreas Verdes na Zona Urbana*

Art. 34. Os remanescentes da Mata Atlântica e as grandes áreas verdes da cidade de Valença e seu entorno devem ser preservados e mantidos como reguladores da qualidade ambiental local, atendendo às seguintes diretrizes:

I - delimitação precisa das áreas existentes e elaboração de estudos para avaliar a qualidade ambiental, o potencial e as limitações para o uso;





II - transformação dos remanescentes de mata atlântica em parques de acesso público dotando cada um, de acordo com suas características e vocações específicas, de estrutura adequada, acessibilidade confortável à população, boa manutenção e promoção de atividades;

III - articulação dos principais agentes que interferem na dinâmica das áreas verdes, com vistas a uma gestão conjunta dos interesses envolvidos, inclusive no que concerne a captação de recursos, desenvolvimento e gestão dos projetos.

*Subseção IV  
Da Orla do Rio Una*

Art. 35. A Orla do Rio Una será objeto de projeto específico que deverá levar em conta as seguintes diretrizes:

I - reconhecimento da diversidade morfológica, valorizando as particularidades que configuram a sua borda, especialmente no aspecto paisagístico, evitando-se modulações ou elementos marcantes adicionais que ofusquem os pontos notáveis já existentes, como as igrejas e demais edificações, além das encostas;

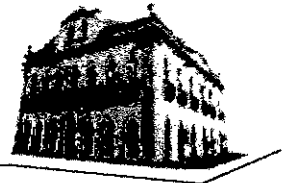
II - qualificação paisagística da borda Sul, prevendo o alargamento e regularização da calçada, iluminação e intervenção na praça Ademar de Barros, retirando os excessos de elementos construtivos, tais como guarda-corpos, canteiros elevados e escadarias, que a conformam e produzem uma imagem conflituosa e desarmônica, desvalorizando os edifícios do seu entorno e o conjunto da paisagem;

III - limitação do gabarito a dois pavimentos totalizando 8 (oito) metros, a fim de preservar os elementos de paisagem nas duas bordas.

*Subseção V  
Da Orla do Guaibim*

Art. 36. A qualificação da Orla do Guaibim, objeto de projeto específico, será orientada para a desobstrução da paisagem na direção da praia, qualificação urbanística e atendimento às demandas habitacionais de interesse social dos moradores do Guaibinzinho, em local próximo, adotando-se, para isso, por parte da municipalidade, as seguintes medidas:

I - retirada das barracas de uso sazonal que pela subutilização ou não utilização comprometem a qualidade ambiental e a segurança do local, além de obstruir a paisagem;



II - devolução, por parte dos proprietários do loteamento Taquari, da área invadida da praia e dos caminhos laterais de acesso à mesma;

III - controle da ocupação e uso do solo, atentando-se para a implantação e alinhamento de testadas de lotes e passeios;

IV - encaminhamento de solução habitacional para os moradores do Guaibinzinho de forma participativa, estipulando, junto com eles, o novo local, o projeto urbanístico e os projetos arquitetônicos, estes personalizados de acordo com as necessidades de cada família, acompanhada da realização de trabalho social;

V - elaboração de projeto urbanístico e paisagístico com a participação dos moradores e empresários do Guaibim, envolvendo a Orla, a praça São José e o Guaibinzinho, tendo em vista as seguintes diretrizes:

a) manutenção da função de lazer e encontro da praça São José com a valorização ambiental do lugar e previsão dos equipamentos e espaços de apoio em áreas periféricas para não desvirtuar o uso do único espaço público existente com característica de praça, disponível para a população residente;

b) revisão de grandes aberturas que permitam a contemplação do mar;

c) substituição das barracas com projetos diferenciados que utilizem materiais da região e adequados ao ambiente;

d) previsão de ciclovia e calçada para pedestre com dimensões adequadas e diferenciadas em função da disponibilidade de espaço;

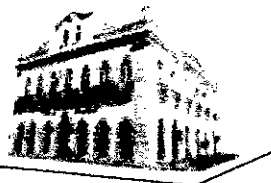
e) previsão de mobiliário adequado às características do lugar.

*Subseção VI  
Da Área de Proteção do Manancial*

Art. 37. Fica vedada qualquer ocupação na Área de Proteção do Manancial, cabendo ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) promover as medidas necessárias para assegurar a preservação da área de captação de água para abastecimento público, exercendo fiscalização rigorosa e tomando as providências cabíveis para a garantia da qualidade do manancial.

*Subseção VII  
Da Área de Intensificação do Terciário*

Art. 38. As áreas e vias onde se observa a tendência de intensificação de atividades de comércio e serviços deverão ser objeto de plano funcional,



elaborado com a participação dos interessados, prevendo-se, em todos os casos:

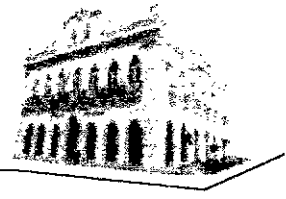
- I - disciplinamento do tráfego de veículos e cargas;
- II - sinalização;
- III - determinação de recuo suficiente para salvaguardar a faixa de domínio da via;
- IV - análise criteriosa quanto à capacidade da via face aos usos do solo passíveis de serem instalados no local;
- V - indicação dos usos que poderão ser instalados no local e estabelecimento de condicionantes para a implantação;
- VI - identificação de demandas dos comerciantes, prestadores de serviço e usuários, de forma a buscar uma solução que contemple os diversos interesses presentes;
- VII - estabelecimento de regras de funcionamento das atividades de modo a garantir a qualidade ambiental;
- VIII - elaboração de projeto urbanístico e paisagístico.

Parágrafo único. Quando da instalação de novos usos deverá ser realizada a avaliação da compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via e eventuais atenuantes de incômodo propostos pelo interessado.

*Subseção VIII  
Da Área Especial de Interesse Social*

Art. 39. As áreas especiais de interesse social constituem espaços destinados à moradia da população de baixa renda, tendo prioridade na execução de obras de infra-estrutura, implantação de equipamentos comunitários, melhorias habitacionais, construção de novas moradias e ações de regularização fundiária, cujos projetos devem contemplar:

- I – a participação social, na elaboração, implementação e gestão;
- II – o respeito às especificidades culturais e ambientais locais;
- III – a decodificação da linguagem técnica, tornando o projeto acessível à população;



IV - prevalência do direito de uso sobre o direito de propriedade.

Art. 40. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) tem os seguintes objetivos:

I – ampliar o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda;

II – assegurar a permanência da população na área ocupada, bem como a habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

III – prover a regularização fundiária e urbanística, garantindo a participação da população interessada, em todas as etapas do processo;

Art. 41. As AEIS subdividem-se em três categorias, na seguinte conformidade, indicadas no Mapa 09 (Áreas Especiais de Interesse Social–Sede) e Mapa 10 (Áreas Especiais de Interesse Social–Guaibim):

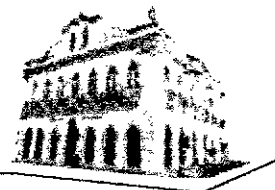
I – AEIS A: áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda nas Macrozonas 2, 4 e 5, devendo o poder público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;

II – AEIS B: áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda nas Macrozonas 1 e 3, nas áreas de manguezal e restinga, devendo o poder público promover a regularização fundiária, urbanística e recuperação ambiental, com a implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

III – AEIS C: terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados nas Áreas de Urbanização Prioritárias I, II e III, adequados à ocupação e acima de 1000,00 m<sup>2</sup> que serão delimitados através de Lei Municipal;

*Subseção IX  
Das áreas industriais*

Art. 42. As Áreas Industriais serão objeto de projeto específico respaldado em estudos ambientais que contemplem a infra-estrutura necessária, especialmente no que se refere ao tratamento e destinação de efluentes, acessos e articulação com a rodovia.



**CAPÍTULO IV  
DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO URBANA**

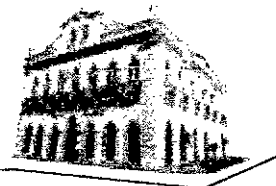
Art. 43. O sistema viário de Valença deverá ser estruturado e ampliado através de projetos de melhorias, complementações e implantação de novas vias, como indicado no Mapa 22 (Intervenções Viárias), Sede e no Mapa 23 (Intervenções Viárias – Guaibim).

Art. 44. O Sistema de Circulação Urbana será classificado e hierarquizado através dos critérios definidos pelo Código Urbanístico e Ambiental do Município de Valença, observando-se os critérios e diretrizes de curto, médio e longo prazo traçados pela presente Lei.

Art. 45. O Sistema de Circulação Urbana deverá ser reestruturado mediante a implementação de medidas que permitam maior integração regional e local, fluidez no tráfego e conforto aos usuários, prevendo-se:

I – execução de medidas operacionais e de reestruturação física no sentido de eliminar ou minimizar problemas de circulação hoje existentes, através das seguintes ações:

- a) implantação de sinalização horizontal, vertical e semaforica, observando especialmente os pontos de conflitos entre pedestres, veículos automotores e bicicletas;
- b) correção das regras de circulação, com alterações no sentido de tráfego, prevendo-se quando possível, sentido único às vias nos itinerários do transporte coletivo por ônibus;
- c) disciplinamento do trânsito na Área Central;
- d) previsão de estacionamentos para bicicletas na periferia da área central e em locais de maior afluência pública, como por exemplo, o centro cultural, o estádio, o entorno da nova linha de barracas na Avenida Beira Mar e Maçonica e a praça São José, situada no Guaibim;
- e) estímulo à implantação de linhas regulares de veículos lotação tipo van ou automóveis de passeio para o transporte coletivo entre Valença e Guaibim e Valença e Bom Despacho, prevendo-se o apoio do poder público municipal na para formação de cooperativas e capacitação;
- f) determinação de itinerários fixos e pontos de parada para linhas de transporte coletivo por ônibus e vans; melhoria das condições de parada, inclusive com instalação de abrigos com baias e comunicação visual indicando as linhas e roteiros;
- g) determinação de áreas para estacionamento de veículos no entorno da área central;
- h) disciplinamento da circulação de veículos de carga e da operação de carga-descarga por regulamento específico, que inclua alterações nas rotinas operacionais, tais como,



sinalização adequada, determinação de horários, previsão de pórticos para coibir a circulação nas vias sem capacidade de absorver veículos de carga, entre outras;

- i) adequação dos logradouros existentes às necessidades das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- j) tratamento do calçamento incluindo a regularização de cotas e pavimentação, arborização, colocação de mobiliário urbano e de piquetes móveis, possibilitando o trânsito de veículos em casos de emergência;
- k) melhoria da pavimentação e arborização dos passeios com o objetivo de proporcionar maior segurança e conforto;
- l) avaliação das condições de segurança das marquises nos prédios da área central com o encaminhamento das providências necessárias.

II – complementação do sistema viário estrutural da cidade, através das seguintes ações:

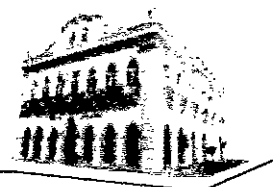
- a) implantação das articulações viárias propostas, instalação de terminal de carga envolvendo os principais eixos de articulação regional (BA 542 e BA 001) e implementação de sistema integrado de transporte coletivo, rodoviário e flúvio-marítimo, de caráter intra-urbano e inter-regional;
- b) implantação total dos eixos viários nas áreas de expansão urbana, de conformidade com a dinâmica de crescimento da cidade e atentando para a implantação de ciclovia associada;
- c) implantação do Anel Rodoviário, condicionada a realização de Estudo de Impacto Ambiental com seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental.

## CAPÍTULO V DAS CATEGORIAS DOS EMPREENDIMENTOS

Art. 46. Os empreendimentos urbanos se classificam de acordo com as categorias abaixo relacionadas:

- I – uso integrado;
- II – uso especial;
- III – ocupação especial.

§ 1º Considera-se uso integrado aquele que, pela natureza da atividade, não gera impactos ao meio ambiente, à infra-estrutura ou conflitos de vizinhança, podendo ocorrer em qualquer área da cidade, desde que respeitados os condicionantes do sítio e os padrões urbanísticos definidos em Lei.



§ 2º Considera-se uso especial, para efeito dessa Lei, o conjunto de atividades causadoras de incômodo à população, seja pelo seu potencial poluente, seja pelos impactos indesejáveis provocados à estrutura urbana e sua infra-estrutura ou conflito de vizinhança, envolvendo as seguintes subcategorias de uso e impacto:

I - atividades causadoras de impacto ao meio ambiente;

II - atividades causadoras de impacto a estrutura ou infra-estrutura urbana.

§ 3º Considera-se ocupação especial os empreendimentos cujo porte determine uma capacidade de atração de pessoas e veículos capaz de provocar incômodos ao entorno imediato e mediato, ou aquelas que, pela distância em relação à área urbana consolidada, gerem deseconomias ao poder público, ou se configurem em ocupações que irão redundar na ociosidade da infra-estrutura, compreendendo:

I - empreendimentos extensivos em área;

II - empreendimentos situados em áreas sem estrutura urbanística básica.

**CAPÍTULO VI  
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

**Seção I  
Das Disposições Gerais**

Art. 47. Serão utilizados os seguintes instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade:

I – planos urbanísticos;

II – projetos prioritários;

III – áreas especiais de interesse social;

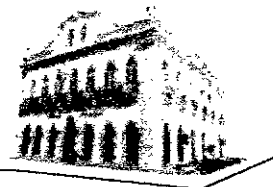
IV - normas de uso e ocupação do solo;

V – transferência do potencial construtivo;

VI – outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

VII – operações urbanas consorciadas;

VIII - direito de preempção;



- IX – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- XI - desapropriação com títulos da dívida pública;
- XII – imposto predial e territorial urbano progressivo previsto no art. 156, § 1º, I e II da Constituição Federal.
- XIII – concessão de uso especial para fins de moradia
- XIV – concessão de direito real de uso;
- XV – direito de superfície;
- XVI – usucapião;
- XVII – estudo de impacto ambiental (EIA) e estudo de impacto de vizinhança (EIV).
- XVIII – consórcio imobiliário.

§1º. As áreas do Município onde deverão incidir os instrumentos de política urbana estabelecidos pela presente Lei constam do Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede) e Mapa 25 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Guaibim).

§2º. Os instrumentos previstos nos incisos I e II deste artigo constam, respectivamente, dos Anexos II e III.

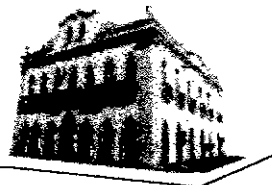
#### Seção II

##### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 48. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede).

§1º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), localizados nas áreas indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede) e que não possuam edificações.





§2º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), localizados nas áreas indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana-Sede) e que tenham coeficiente de aproveitamento menor do que 0,3.

§3º. Considera-se solo urbano não utilizado as edificações com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), localizadas nas áreas indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana - Sede) e que estejam sem utilização há mais de um ano.

§4º. O proprietário dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados será notificado pelo Poder Executivo para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de imóveis.

§5º. A notificação será procedida por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa, e por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa.

§ 6º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto do parcelamento, edificação ou utilização na Secretaria de Infra-estrutura e Urbanismo e terão o prazo de 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 7º. Os proprietários somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

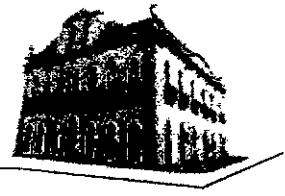
Art. 49. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 48 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 50. Ficam excluídos das obrigações de parcelar, edificar ou utilizar os imóveis:

I - destinados para garagem de veículos de transporte de passageiros;

II - cuja função ambiental seja comprovada através de parecer emitido pelo CODEMA;

III - integrantes do patrimônio cultural, cuja certificação seja comprovada através de parecer emitido pelo CONDURB.



**Seção III  
Do IPTU Progressivo no Tempo**

Art. 51. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no art. 48, o Município aplicará alíquotas progressivas do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§2º. Lei municipal definirá o valor das alíquotas referidas no caput deste artigo.

**Seção IV  
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

Art. 52. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

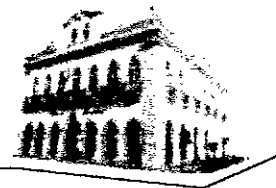
§1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no §4º, do art. 48;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento dos imóveis desapropriados no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público, destinado-os exclusivamente a projetos de habitação de interesse social.



**Seção V**

**Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso**

Art. 53. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alteração de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 54. As áreas passíveis de outorga onerosa indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede) são aquelas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, conforme definida em Lei Municipal.

Art. 55. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

**Seção VI**

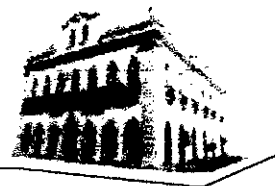
**Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 56. O proprietário de imóvel urbano poderá exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o direito de construir previsto nesta Lei, definido pelo coeficiente de Aproveitamento Básico, quando o referido imóvel for considerado necessário para:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, comprovado o interesse público;

II – implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III – preservação do patrimônio ambiental e paisagístico associado à criação de parque de uso público ou de uso comunitário, que venha a integrar o Sistema de Áreas de Valor Ambiental.



IV – a finalidade de preservação histórica ou cultural.

§1º. Na hipótese referida no inciso I, os imóveis serão doados ao Município, garantindo ao proprietário o direito a 100% do potencial construtivo;

§2º. Na hipótese prevista no inciso II, os imóveis serão doados ao Município, garantindo ao proprietário o direito ao potencial construtivo, deduzindo o percentual de potencial utilizado na ocupação existente;

§3º. Na hipótese prevista no inciso III, quando os imóveis forem doados ao Município, o proprietário terá direito a 100% (cem por cento) do potencial construtivo, e quando o imóvel permanecer em seu domínio terá direito a 60% (sessenta por cento) do seu potencial construtivo.

§4º. Na hipótese do inciso IV, quando os imóveis forem doados ao Município, o proprietário terá direito a 100% (cem por cento) do potencial construtivo, e quando o imóvel permanecer em seu domínio, desde que tombado, terá direito a 30% (trinta por cento) do potencial construtivo;

§5º As áreas de origem de transferência do direito de construir (TRANCON), bem como as áreas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, designadas como áreas receptoras de TRANSCON, encontram-se indicadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede);

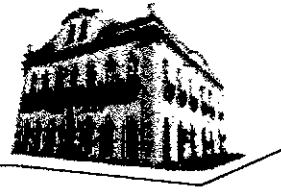
§6º Os critérios para o cálculo do potencial a ser transferido serão definidos em Lei municipal específica;

§7º Outras áreas poderão ser enquadradas como áreas de origem de TRANSCON em Lei municipal específica, desde que atendam às condições definidas neste artigo.

§8º Quaisquer operações realizadas envolvendo TRANSCON deverá ser aprovada pelo CONDURB.

**Seção VI**  
**Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 57. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.



Parágrafo único. Ficam permitidas operações urbanas consorciadas nas áreas delimitadas no Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana) e Sede e no Mapa 25 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana- Guaibim).

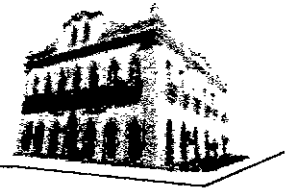
Art. 58. As operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- IV - implantação de espaços públicos;
- V - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VI - melhoria e ampliação das infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 59. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - estudos de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIV), conforme o caso;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro, no caso da necessidade de remoção dos moradores de favelas;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as operações urbanas consorciadas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**Seção VII  
Consórcio Imobiliário**

Art. 60. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais nas áreas objeto da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades habitacionais devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos do caput deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º. A contrapartida a ser destinada ao proprietário após a efetivação do empreendimento consorciado será equivalente ao valor do imóvel antes da sua execução, respeitado o valor lançado na planta genérica de valores no ato da formalização do consórcio.

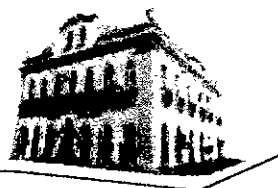
Art. 61. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário do imóvel e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

**Seção VIII  
Do Direito de Preempção**

Art. 62. O Poder Público municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Art. 63. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 64. Ficam passíveis de preempção em caráter prioritário as áreas indicadas Mapa 24 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Sede) e Mapa 25 (Áreas Passíveis de Aplicação dos Instrumentos de Política Urbana–Guaibim), destinadas a implantação de projetos prioritários e demais projetos de interesse geral do Município, respeitado o disposto no art. 63 desta Lei.

Art. 65. Lei municipal estabelecerá os limites das áreas indicadas como passíveis do direito de preempção na presente lei, podendo incluir outras áreas quando constatado o interesse público para os fins previstos no art.63 desta Lei.

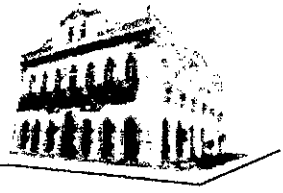
Parágrafo único. O direito de preferência não será exercido nos lotes com área igual ou menor de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Art. 66. O Poder Público municipal dará ciência ao proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 67. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão:

- I - preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.



Art. 68. Recebida a notificação a que se refere o art. 67 desta Lei, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 67 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada.

Art. 69. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar a Secretária de Infra-estrutura e Urbanismo, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 70. O Poder Público municipal exercerá o direito de preferência independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

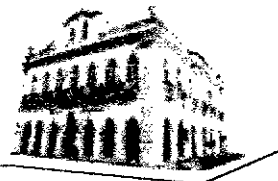
**Secção IX  
Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 71. O Código Urbanístico e Ambiental do Município de Valença disporá sobre normas relativas ao Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, disciplinando os usos considerados como potencialmente causadores de incômodos no tráfego, impactos paisagísticos ou adensamento da área.

**TÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 72. Fica o Poder Executivo Municipal responsável através de seus órgãos e entidades competentes a:





I - detalhar os planos, programas e projetos propostos, com base nas diretrizes deste Plano Diretor;

II – encaminhar anualmente ao Legislativo, relatório de avaliação do Plano Diretor, contendo informações sobre as ações desenvolvidas para sua efetiva implementação.

Art. 73. O Poder Executivo Municipal encaminhará, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação desta lei, proposta de estruturação do Conselho da APA Municipal do Guaibim, de acordo com a disposição do art. 17, inciso IV, aliena j.

Art. 74. O Poder Executivo Municipal encaminhará proposta contendo as seguintes medidas e prazos para a complementação do sistema viário estrutural da cidade, conforme art. 45, inciso II, alíneas a, b e c desta lei:


I - implantação das articulações viárias propostas, instalação de terminal de carga envolvendo os principais eixos de articulação regional (BA 542 e BA 001) e implementação de sistema integrado de transporte coletivo, rodoviário e flúvio-marítimo, de caráter intra-urbano e inter-regional, no prazo de 5 (cinco) anos;

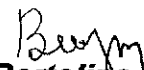
II - implantação total dos eixos viários nas áreas de expansão urbana, de conformidade com a dinâmica de crescimento da cidade e atentando para a implantação de ciclovia associada, no prazo de 7 (sete) anos;

III - implantação do Anel Rodoviário, condicionada a realização de Estudo de Impacto Ambiental com seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental, no prazo de 10 (dez) anos.

Art. 75. O presente Plano Diretor Urbano sofrerá ajustes periódicos de acordo com as necessidades do desenvolvimento urbano proposto pela presente Lei, devendo ser permanentemente monitorado e avaliado quanto à validade das suas proposições e revisado de forma global no período máximo de dez (10) anos.

Art. 76. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

  
**Valdir Conceição de Melo**  
Vice-Presidente

  
**Bertolino de Jesus**  
Presidente

  
**Jairo de Freitas Baptista**  
Secretário