



# Diário Oficial do **MUNICÍPIO**

Prefeitura Municipal de Valença

1

Quinta-feira • 14 de Maio de 2020 • Ano • Nº 4785

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

## Prefeitura Municipal de Valença publica:

- **Lei Municipal Complementar Nº 007 de 14 de Maio de 2020** - Dispõe sobre a instituição de zona de expansão urbana na Macrozona de Guaibim, município de Valença-Ba, e dá outras providências.

**Imprensa Oficial. Tá aqui, tá legal.**

TRANSPARÊNCIA  
AUTONOMIA  
OFICIALIDADE



Lei exige que todo gestor publique seus atos no seu veículo oficial para que a gestão seja mais transparente.  
A Imprensa Oficial cumpre esse papel.

**Imprensa Oficial**  
a publicidade legal  
levada a sério

**Leis**

---

---



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 007 DE 14 DE MAIO DE 2020.**

Dispõe sobre a instituição de Zona de Expansão Urbana na Macrozona de Guaibim, Município de Valença-Ba, e dá outras providências.

AUTORIA: Poder Executivo

**O PREFEITO MUNICIPAL DE VALENÇA, Estado da Bahia:**

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

**Disposições gerais**

**Art. 1º** - Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição de Zona de Expansão Urbana na Macrozona do Distrito de Guaibim, Município de Valença, observadas as disposições da Lei Complementar nº 1.856, de 07/10/ 2006, que instituiu o Plano Diretor Urbano, Lei 6.766/79 de 19/12/79 e do Estatuto das Cidades lei 10.257/01 de 10/07/2001.

**§ 1º** - O território do Município de Valença encontra-se estruturado espacialmente com o seguinte macrozoneamento, nos termos do artigo 26 do Plano Diretor do Município: a Macrozona-Sede, a Macrozona-Guaibim, a Macrozona-Serra Grande, Macrozona-Bonfim e a Macrozona-Cajaíba.

**§ 2º** - Observado o estatuído no artigo 42-B da Lei 10.257/01, fica instituída a zona de expansão urbana na Macrozona 1 e 2 do Guaibim e a instituição da Macrozona 3 – Bom Jardim, como áreas de estímulo à expansão urbana ordenada e vocacionada, nos termos desta Lei Complementar.

**Capítulo I**  
**Da Zona de Expansão Urbana**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**Art. 2º** - A zona de expansão urbana encontra-se compreendida e limitada pela poligonal iniciada ao Norte, na Foz do Rio Taquari, daí segue pela Orla Oceânica até o Guaibimzinho, daí segue pela Orla Oceânica até a Ponta do Curral, daí segue pela margem do Canal de Taperoá até o canal de drenagem da Valença da Bahia Maricultura, daí segue pelo canal de drenagem até encontrar uma estrada Vicinal que dá acesso à guarita da antiga SOHAGRO Maricultura, seguindo por 1.470 metros, daí atravessa a Rodovia BA 887, cruzando por terras do Aeroporto de Valença, daí segue pela divisa entre Maricultura da Bahia e Aeroporto até chegar ao Canal de Drenagem da Maricultura da Bahia, daí segue margeando o canal de drenagem até a chegar à Estação de Bombas da Maricultura, daí segue pelo Estuário do Rio Taquari até sua foz, ponto inicial desta poligonal, conforme Memorial Descritivo e Mapa anexos.

**Art. 3º** - A Zona de Expansão Urbana de que trata esta lei tem destinação prioritariamente turística, sendo permitidos usos urbanos de forma compatível e sustentável, observadas as seguintes diretrizes:

- I - conciliar o turismo com a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- II - incentivar e capacitar a produção artesanal, com destaque para o artesanato em madeira e mobiliários.
- III - preservar e desenvolver o patrimônio cultural com ênfase para as formas de expressão, nos modos de criar, fazer e viver;
- IV - desenvolver o potencial econômico da atividade turística;
- V - buscar a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, visando ao desenvolvimento socioeconômico do município;
- VI - aprimorar as condições de acesso às áreas rurais, para facilitar o transporte de pessoas e o escoamento da produção agrícola;
- VII - proteger os recursos hídricos para propiciar água com qualidade e em quantidade para atender as necessidades da coletividade;
- VIII - fomentar as atividades culturais e econômicas que, preservem o patrimônio cultural e os imóveis de interesse histórico, paisagístico, arquitetônico, ambiental e cultural;
- IX - proteger e conservar as áreas de preservação permanente, planícies de inundação e maciços arbóreos relevantes;
- X - controlar e impedir a ocupação do uso do solo de forma desordenada;
- XI - respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Trav. General Labatut, S/N - Centro - CEP 45400-000 - FAX - (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença - Bahia



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**  
ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**Capítulo II**  
**Das Diretrizes Gerais de Alteração do Uso Rural para Uso Urbano**  
**Seção I**  
**Das Áreas com Restrições à Urbanização**

**Art. 4º** - Nas Áreas com Restrição à Urbanização indicadas no Mapa do Anexo será vedado o Parcelamento do Solo para fins urbanos e a implantação de empreendimentos em glebas, nos termos do inciso II do artigo 42-B da lei 10.257/2001, em razão das seguintes características:

- I - sujeição a inundações;
- II - movimentos gravitacionais de massa;
- III - preservação ambiental e hidrologia;
- IV - declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

**§ 1º** - Além das hipóteses previstas nos incisos do *caput* deste artigo, também são circunstâncias que restringem a urbanização e o parcelamento do solo:

- I - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação;
- II - áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- III - áreas aterradas com material nocivo à saúde pública, até sua correção;
- IV - demais restrições urbanísticas e ambientais previstas na legislação em vigor.

**§ 2º** - Na hipótese do § 1º deste artigo, a identificação das restrições será apurada no ato de cadastramento da gleba, mediante apresentação de levantamento planialtimétrico cadastral e demais elementos técnicos necessários.

**Seção II**  
**Das diretrizes específicas e das áreas para implantação de equipamentos urbanos e obras de infraestrutura**

Trav. General Labatut, S/N - Centro - CEP 45400-000 - FAX - (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença - Bahia



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**Art. 5º** - No processo de urbanização deverão ser consideradas as seguintes diretrizes para a implantação de infraestrutura urbana e equipamentos públicos e comunitários:

- I - dar continuidade à malha urbana consolidada;
- II - permitir a continuidade dos eixos estruturais de mobilidade urbana;
- III - respeitar as diretrizes viárias existentes;
- IV - atender as demandas de saúde, educação, segurança pública, mobilidade urbana, abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo, adequada destinação dos resíduos sólidos e manutenção das áreas públicas;
- V - fomentar novas centralidades urbanas;
- VI - preservar o patrimônio histórico, ambiental e cultural;
- VII - mitigar os impactos negativos do empreendimento na urbanização do seu entorno.

**Art. 6º** - Em toda solicitação de alteração de uso do solo de rural para urbano, caberá ao titular do imóvel arcar:

- I - com a execução das obras de infraestrutura para conexão com a malha urbana existente;
- II - com a execução das medidas mitigadoras do impacto do empreendimento e
- III - com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

### Seção III

#### Dos parâmetros ambientais, sociais e urbanísticos

**Art. 7º** - Ficam instituídos os seguintes zoneamentos, contendo os parâmetros ambientais, sociais e urbanísticos, conforme Mapas Anexos a esta Lei Complementar, em consonância e nos estritos termos do planejamento de ordenação territorial proposto pelo Plano Diretor, artigos 28, 29 e 30 e pela Lei de Ocupação e Uso do Solo:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

### I - Para a **Macrozona 1 e 2 - Guaibim**

(a) Nucleo Urbano Consolidado – NUC

- 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;

(b) Áreas Especiais – AE

- i. Orla do Guaibim
- ii. Área Especial de Interesse Social

### II - Para a **Macrozona 3 – Bom Jardim:**

(a) Nucleo Urbano Consolidado – NUC;

- i. Área de Urbanização Contida – AUC;
- ii. Área de Urbanização Secundária 2 – AUS-2.

### III - Para a **Zona de Expansão Urbana:**

- (a) Zona de Proteção Rigorosa - ZPR;
- (b) Zona de Proteção da Vida Silvestre - ZPVS;
- (c) Zona de Proteção Visual - ZPV
- (d) Zona de Ocupação Rarefeita - ZOR;
- (e) Zona de Ocupação Programada – ZOP.
- (f)

**Art. 8º** - Fica autorizado o Município a aprovar projetos de Condomínio de Lotes, na forma do art. 1.358-A do Código Civil brasileiro, no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município de Valença.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio de Lotes o parcelamento do solo em terrenos sob regime condominial com partes de propriedade exclusiva, designadas de lotes e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 2º - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou ao seu potencial construtivo.

§ 3º - As normas relativas a o condomínio edilício aplicam-se, no que

Trav. General Labatut, S/N – Centro - CEP 45400-000 - FAX – (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença – Bahia



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**  
ESTADO DA BAHIA - BRASIL

couber, ao condomínio de lotes.

§ 4º - A implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

§ 5º - São aplicáveis aos condomínios de lotes os limites para parcelamento em lotes mínimos previstos na legislação municipal para loteamentos e desmembramentos.

**Seção IV**  
**Das Zonas Especiais de Interesse Social**

**Art. 9º** - As Areas Especiais de Interesse Social (AEIS) previstas no Plano Diretor do Município de Valença para a Macrozona Guaibim já possuem demarcação específica, de modo a contemplar a previsão de área para habitação de interesse social.

**Seção V**  
**Das diretrizes para proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural**

**Art. 10** - Os projetos a serem implantados nas Zonas de Expansão urbana instituídas por esta lei deverão observar as diretrizes e Política Municipal de Meio Ambiente adotados pelo Plano Diretor Urbano, pela Lei Complementar 001/13 de 13 de maio de 2013 e Decreto 2.128/2016, com vistas à valorização e proteção do ambiente natural e do patrimônio histórico e cultural.

**Seção VI**  
**Da justa distribuição de ônus e benefícios oriundos do processo de urbanização**

*Trav. General Labatut, S/N - Centro - CEP 45400-000 - FAX - (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença - Bahia*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**Art. 11** - Na área de que trata esta Lei Complementar poderão ser utilizados os seguintes instrumentos urbanísticos instituídos pela lei 10.257/01, o Estatuto das Cidades, como mecanismos destinados a garantir a justa repartição de ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização:

- I - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - Transferência do Potencial Construtivo;
- IV - Direito de Preempção;
- V - Operação Urbana Consorciada.

**Parágrafo único** - Os Instrumentos Urbanísticos previstos serão aplicados nos termos do Plano Diretor, Lei de Ocupação e Uso do Solo vigente ou em lei específica.

### Subseção I

#### Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de Rural para Urbano

**Art. 12** - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de rural para urbano será feita mediante a cobrança de justo valor que permita alternativas de desenvolvimento e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, perfazendo a adequada distribuição dos ônus e benefícios oriundos desse procedimento, nos termos do Estatuto da Cidade.

**Art. 13** - O Município fará o cadastramento de ofício da alteração do uso do solo de rural para urbano quando houver o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

Trav. General Labatut, S/N - Centro - CEP 45400-000 - FAX - (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença - Bahia



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

**Art. 14** - O Município fará o cadastramento da alteração do uso do solo de rural para urbano, em zonas de expansão urbana, a requerimento da parte interessada que pretenda desenvolver projeto urbanístico.

**Art. 15** - A parte interessada em desenvolver projeto urbanístico em zona de expansão urbana submeterá o projeto pretendido à avaliação e aprovação pelos órgãos competentes do Município e, uma vez emitidas as licenças administrativas autorizativas para implantação do projeto, deverá ser outorgada onerosamente a alteração do uso do solo rural para urbano.

**Art. 16** - A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização do instituto da outorga onerosa de alteração de uso do solo de rural para urbano deverá ser feita, prioritariamente em pecúnia, ou excepcionalmente, para fins de atendimento das hipóteses do art. 17 desta lei, mediante:

- I - custeio de obras, edificações e aquisição de imóveis;
- II - custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental;
- III - custeio de equipamentos urbanos comunitários necessários, adequados aos interesses da população beneficiária ou usuária e às características locais;
- IV - doação de unidades habitacionais de interesse social;
- V - urbanização de áreas públicas;
- VI - doação de áreas no perímetro urbano do Município;
- VII - outros meios definidos em lei específica.

**Parágrafo Único** - A escolha da contrapartida deverá estar de acordo com os princípios e objetivos do Plano Diretor e Política Urbana em desenvolvimento no Município, contemporânea ao projeto urbanístico pretendido.

**Art. 17** - Para todos os efeitos legais, os recursos provenientes da contrapartida resultante da adoção do instituto jurídico da outorga onerosa de alteração de uso do solo de rural para urbano deverão ser aplicados na Macrozona Guaibim, para fins de:

Trav. General Labatut, S/N - Centro - CEP 45400-000 - FAX - (75) 3641 - 8610 - C.N.P.J. 14235899/0001-36 - Valença - Bahia



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

- 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 e urbanização de espaços públicos 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;
- IX - promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade.

**Art. 18** - A contrapartida do beneficiário referente a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de rural para urbano será correspondente aos seguintes percentuais calculados sobre o valor do imóvel objeto do projeto urbanístico a ser utilizado como base de cálculo para fins de incidência do IPTU (Imposto Territorial Urbano):

- I - 0,5% (zero virgula cinco por cento) – para pagamento em pecúnia; ou
- II - 1,0% (um por cento) – para cumprimento mediante as modalidades previstas nos incisos I a VII do artigo 16 desta lei.

§ 1º - A avaliação do imóvel para fins de estabelecimento da base de cálculo prevista no *caput* será feita pelo órgão municipal competente para atribuição dos valores para fins de cadastro imobiliário.

§ 2º - O Município emitirá a guia de pagamento da contraprestação em pecúnia, para pagamento no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão das respectivas licenças administrativas, para implantação do projeto urbanístico, sob pena de caducidade destas.

§ 3º - A outorga onerosa de alteração do uso do solo de rural para urbano terá sua eficácia limitada ao prazo de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, consolidando-se a transformação do uso do solo para urbano, na hipótese de implantação do projeto urbanístico, ou mantendo-se a classificação da área como rural, na hipótese de não implantação do projeto urbanístico, não cabendo devolução do seu pagamento, nesta última hipótese.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**Art. 19** - Ficam isentos do pagamento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de rural para urbano os destinados à instalação de estabelecimento de serviços comunitários e institucionais, quais sejam:

- a) colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;
- b) centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- c) postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

**Art. 20** - Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de rural para urbano serão destinados ao **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional** e aplicados nas finalidades admitidas no artigo 26 da lei 10.257/2001 e no Plano Diretor Urbano do Município.

### Das disposições finais

**Art. 21** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 22** - Fica revogada a Lei n.º 2.386 de 16 de junho de 2015.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VALENÇA**, em 14 de maio de 2020.

**RICARDO SILVA MOURA**  
PREFEITO MUNICIPAL