



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

**LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.**

**cria a zona especial de agroturismo – ZEAT e altera diversas zonas integrantes da Lei Municipal nº 2.829, de 27 de dezembro de 2016.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA**, Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do Art. 60, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Viana a seguinte Lei:

**Art. 1º** O artigo nº 106 da Lei Municipal nº 2.829, de 27 de dezembro 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 106 - A Macrozona Urbana está subdividida nas seguintes zonas:

- I - Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA;
- II - Zona de Especial Interesse Econômico – ZEIE;
- III - Zona de Especial Interesse Paisagístico – ZEIP;
- IV - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;
- V - Zona Penitenciária – ZPE;
- VI - Zona Urbana Consolidada – ZUC
- VII - Zona de Expansão e Integração Urbana – ZEIU;
- VIII - Zona Especial de Agroturismo - ZEAT

**Parágrafo único.** As Zonas descritas nas seções I a VIII deste Artigo constam no Anexo 07, integrante desta Lei.”

**Art. 2º** O artigo nº 132 da Lei Municipal nº 2.829/ 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 132** Para fins de regulamentação do uso e ocupação do solo urbano, as Zonas urbanas classificam-se em:

- I - Zona Urbana Consolidada (ZUC);
- II - Zona de Expansão e Integração Urbana (ZEIU);
- III - Zona Penitenciária (ZPE);
- IV - Zonas de Especial Interesse (ZEI);
- V - Zona Especial de Agroturismo (ZEAT).

**§1º** Os zoneamentos descritos nas seções I a V deste artigo constam nos mapas do Anexo 07, integrante desta Lei.

**§2º** Os parâmetros urbanísticos das zonas constam nas tabelas do Anexo 01, integrante desta Lei.”

**Art. 3º** O Capítulo VI, da Lei Municipal nº 2.829/2016, passa a vigorar acrescido do seguinte artigo:

**“Seção VI**

**Art. 208A** - Zona Especial de Agroturismo (ZEAT) tem como objetivo principal:

- I - estimular o desenvolvimento agroturístico nas regiões de Pedra da Mulata, Araçatiba, Jucu e Jacarandá,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo**



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

**II** - promover o desenvolvimento sustentável da região, permitindo a ocupação de uma parcela da região, todavia com pouco adensamentourbano.

**III** - permitir a ocupação da região com equipamentos como cervejarias, charcutarias, queijarias e vinhos, bem como Pousadas e hotéis.

**IV** - permitir o parcelamento de solo controlado, visando acolher os empreendimentos que irão se instalar no local.

**§1º** A delimitação das áreas classificadas como Zona Especial de Agroturismo (ZEAT) estão presentes no Anexo 07 desta Lei.

**§2º** Os índices de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Agroturismo (ZEAT) são os constantes do Anexo 01. A desta Lei.

**§3º** A Zona Especial de Agroturismo (ZEAT) é composta por áreas lindeiras a estrada de Baía Nova, concentrando principalmente as atividades de comércio e serviços de suporte às atividades turísticas.

**§4º** Os empreendimentos a serem implantados na Zona Especial de Agroturismo (ZEAT), serão aqueles de natureza eminentemente agroturística.

**Parágrafo único.** Deverá ser disponibilizado uma faixa não edificante de 10,00m de cada lado da estrada, a contar das bordas da pista, para futuras ampliações do sistema viário afim de comportar a futura demanda, não sendo permitida nenhuma construção na faixa.

**Art. 4º** Os incisos I e II do artigo nº 327 da Lei 2.829/2016, passam a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 327 [...]**

**I** - 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada, para espaços livres de uso público;

**II** - 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada, para equipamentos comunitários [...].”

**Art. 5º** O artigo nº 371 da Lei Municipal nº 2.829/2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 371** - As áreas urbanas, a partir de protocolado o processo de aprovação do Loteamento e/ou Condomínio de Lotes, ficam isentas do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, pelo prazo de dois anos, prorrogável por igual período, para atendimento às exigências do processo; se não aprovado o projeto do loteamento e/ou Condomínio de Lotes, a isenção será suspensa e cobrado o imposto retroativo.

**Parágrafo único.** Também ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana os lotes de terrenos de Loteamentos e /ou Condomínio de Lotes, integrantes de parcelamento do solo urbano já aprovados, ou que vierem a ser aprovados na vigência desta Lei, até a primeira operação de venda, inclusive promessa de compra e venda, não podendo ultrapassar 4



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo**



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

(quatro) anos da data de entrega das obras de infraestrutura, comprovada pelo alvará de conclusão emitido pelo órgão competente da Prefeitura.”

**Art. 6º** Fica criado o anexo 1.U – índices urbanísticos da Zona Especial de Agroturismo (ZEAT).

**Art. 7º** Fica alterada a tabela de índices urbanísticos dos anexos 1.l - Zona de Expansão e Integração Urbana 02 (ZEIU 02) e 1.k - Zona de Expansão e Integração Urbana 04 (ZEIU 04).

**Art. 8º** Fica alterado o Anexo 3 (Vagas de Estacionamento) sendo mantidas apenas as classificações de atividades vinculadas aos Grupos.

**Parágrafo único.** Para a atividade especial de Armazéns de Logística, o quantitativo de vagas para veículos deverá ser de 1 vaga a cada 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área computável.

**Art. 9º** Ficam alterados o anexo 05 (delimitação do perímetro Urbano) e o anexo 07 (Zoneamento).

**Art. 10** Fica alterado o anexo 7G, modificando a abrangência da Zona de Expansão e Integração Urbana 01 - ZEIU 01 - Viana Centro e ZEIU 04.

**Art. 11** Ficam alterados o anexo 7B e 7F, modificando a abrangência da zona especial de interesse econômico ZEIE -01 e a Zona Urbana Consolidada - ZUC 05.

**Art. 12** Ficam alterados os anexos 7I, Zona de Uso Diversificado – ZUD e anexo 7A Zona Especial de Interesse Ambiental.

**Art. 13** Fica condicionado nos anexos de todos os zoneamentos a isenção dos afastamentos laterais sem aberturas até o segundo pavimento.

**Art. 14** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Viana/ES, 05 de agosto de 2022.

**WANDERSON BORGHARDT BUENO**  
Prefeito Municipal de Viana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

ANEXO 01

ANEXO1.U-TABELADE ÍNDICE URBANISTICO										
ZONA ESPECIAL DE AGROTURISMO - ZEAT										
USOS PERMITIDOS	CA MÁX.	TO MÁX. - (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA(m)	ÁREA MÍNIMA(m <sup>2</sup> )
Atividades de comércio e serviços de suporte às atividades turísticas	2,00	30%	15%	3	9	3,00	1,5	1,5	20,00	1.000
Lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares										
Silos, depósitos e similares, para atendimento atividades rurais										
Beneficiamento de produtos agrícolas de qualquer natureza										



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

ANEXO1.I-TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA09)											
ZONA DE EXPANSÃO E INTEGRAÇÃO URBANA02 (ZEIU 02) - JUCU											
Uso		CA MÁX.	TOMÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTOMÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA(m)	ÁREA MÍNIMA(m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
ResidencialMultifamiliar		3,00	65,00								
Misto(Residencial ecomércio3A,3B e3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C,4A,4B,4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
IndústriaTipo1 e 2	IndústriaTipo 3										



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

ANEXO1.K – TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 11)											
ZONA DE EXPANSÃO E INTEGRAÇÃO URBANA 04 (ZEIU 04) - DEMAIS ZEIU DELIMITADAS											
USO		CA MÁX.	TOMÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GAB MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	10,00	30,00	3,00	1,5	1,5	10	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		3,00									
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00	60,00	15,00			5,00	3,00	3,00	20,00	500,00
	Indústria Especial										

1- A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

ANEXO 03_VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEICULOS			
ATIVIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA	VAGAS POR METRO QUADRADO	BICICLETAS
Residencial Unifamiliar	Com qualquer área	01 vaga	-
Residencial multifamiliar Condomínio por unidade autônoma	Com qualquer área	01 vaga por unidade até 100m <sup>2</sup> , unidades maiores que 100m <sup>2</sup> 02 vagas por unidade	50%



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Secretaria Municipal de Governo



LEI Nº 3.235, DE 05 DE AGOSTO DE 2022.

CONTINUAÇÃO ANEXO 03 _VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEICULOS			
ATIVIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA	VAGAS POR METRO QUADRADO	BICICLETAS
Comércio e Serviço Grupo A	Até 300m <sup>2</sup> Tipo 1	01 vaga para cada fração de 100m <sup>2</sup> de área construída	20%
	Até 600m <sup>2</sup> Tipos 1 e 2	Conforme item acima, 01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> após 300m <sup>2</sup> de área construída, 01 vaga de carga/descarga ou embarque/desembarque (tipo indicado pelos técnicos da Prefeitura)	
	Tipos 1, 2 e 3	Conforme itens acima exceto vagas de e/d e c/d, 01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> após 600m <sup>2</sup> de área construída, 01 vaga de carga/descarga ou embarque/desembarque a cada fração de 800m <sup>2</sup> de área construída	
Comércio e Serviço Grupo B	Até 600m <sup>2</sup> Tipo 1	01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> de área construída	
	Tipos 1 e 2	01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> de área construída, 01 vaga de embarque/desembarque caso a área seja construída seja de até 1.000m <sup>2</sup> , 02 vagas de embarque/desembarque caso a área construída ultrapasse 1.000m <sup>2</sup>	
Comércio e Serviço Grupo C	Com qualquer área	01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> de área construída, a partir de 800m <sup>2</sup> terá 01 vaga de carga/descarga ou embarque/desembarque (tipo indicado pelos técnicos da Prefeitura), 02 vagas de carga/descarga ou embarque/desembarque (tipo indicado pelos técnicos da Prefeitura) caso a área construída ultrapasse 1.200m <sup>2</sup>	
Comércio e Serviço Especial	Com qualquer área	01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> de área construída, vagas para embarque/desembarque a serem definidas pela CIAEIV	
Industrial	Até 300m <sup>2</sup> Tipo 1	01 vaga para cada fração de 100m <sup>2</sup> de área construída, 01 vaga de carga/descarga	25%
	Até 600m <sup>2</sup> Tipos 1 e 2	Conforme item acima exceto vagas de c/d, 01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> após 300m <sup>2</sup> de área construída, 01 vaga de carga/descarga para cada fração de 300m <sup>2</sup>	
	Até 2.500m <sup>2</sup> Tipos 1, 2 e 3	Conforme itens acima exceto vagas de c/d, 01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> após 600m <sup>2</sup> de área construída, 02 vagas de carga/descarga, 01 vaga de carga/descarga para cada fração de 800m <sup>2</sup> após 600m <sup>2</sup> de área construída	
	Tipos 1, 2, 3 e Especial	Conforme itens acima exceto vagas de c/d, 01 vaga para cada fração de 50m <sup>2</sup> após 2.500m <sup>2</sup> de área construída, vagas de carga/descarga e embarque/desembarque a serem definidas pela CIAEIV	
Demais não listados	Com qualquer área	Formato a ser aprovado pela CIAEIV	