



## **PODER LEGISLATIVO MARILIENSE**

### **LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO**

Lei nº 4455, de 18 de junho de 1998

(Atualizada até a Lei nº 7769, de 26 de março de 2015)

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO  
(Lei nº 4455, de 18 de junho de 1998)

**LEI NÚMERO 4 4 5 5 DE 18 DE JUNHO DE 1998**

**LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO**

DR. JOSÉ ABELARDO GUIMARÃES CAMARINHA, Prefeito Municipal de Marília, usando de atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal de Marília aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Zoneamento, para efeito desta Lei, é a divisão do Município em zonas distintas, segundo sua precípua vocação e finalidade, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade, assegurando sua qualidade de vida.

§ 1º - São considerados parâmetros para a classificação e definição das zonas e respectivos usos, para efeito desta Lei, a densidade populacional das regiões, suas características e tendências, afinidades, hierarquização das vias, elementos físicos predominantes, cadastramento dos equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, entre outros.

§ 2º - Periodicamente, os parâmetros poderão ser alterados e esta Lei revista, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SPU), estabelecendo novas soluções que comprovadamente garantam melhorias na estrutura urbana do Município. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> § 2º com a redação determinada pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.

**CAPÍTULO II  
DAS ZONAS**

**Art. 2º** - As zonas são delimitadas por vias e logradouros públicos, áreas específicas, obstáculos físicos, acidentes topográficos e divisas de lotes, conforme mapa anexo. <sup>(1)</sup>

**Parágrafo 1º** - Ficam transferidos da ZR3 para a ZR4, os lotes 01 a 07 e 14 a 20, da Quadra 2, do Bairro Jardim Cavalari. <sup>(23)</sup>

**Parágrafo 2º** - A Rua das Turquesas, no trecho compreendido entre a Avenida das Esmeraldas e a Rua dos Cristais, fica incluída na Zona Especial dos Corredores 1 (ZEC1) constante na tabela IX da presente lei. <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000, o mapa a que se refere este artigo foi substituído.

<sup>(2)</sup> Parágrafo único acrescentado através da Lei nº 5163, de 27 de março de 2002.

<sup>(3)</sup> Parágrafo único transformado em Parágrafo 1º através da Lei nº 7769, de 26 de março de 2015.

<sup>(4)</sup> Parágrafo 2º acrescentado através da Lei nº 7769, de 26 de março de 2015.

**Art. 3º** - Para efeito desta Lei, as zonas são classificadas e definidas conforme o uso a que se destinam: <sup>(1)</sup>

- I - ZONA RESIDENCIAL - (ZR)
- II - ZONA COMERCIAL - (ZC)
- III - ZONA INDUSTRIAL - (ZI)
- IV - ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES - (ZEC)
- V - ZONA VERDE - (ZV) <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Caput com a redação determinada pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.

<sup>(2)</sup> Inciso V acrescentado pela Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000.

**Art. 3ºA** - Além das zonas definidas em legislação específica como urbana e de expansão urbana, fica o Poder Público Municipal autorizado a definir, através de decreto, zonas

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO  
(Lei nº 4455, de 18 de junho de 1998)

de urbanização específica, contempladas na Lei federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, modificada posteriormente, em qualquer ponto do Município, onde a utilização da área comprovadamente deixou de ser rural, visando a estimular novos investimentos de forma planejada e não conflitante com as diretrizes municipais, além de possibilitar a regularização de assentamentos clandestinos tidos como rurais por suas dimensões, mas caracteristicamente urbanos, sendo que os mesmos deverão apresentar diretrizes de viabilidade do empreendimento, fornecidas pelo Departamento de Água e Esgoto de Marília - DAEM (água e esgoto), pela Secretaria Municipal de Obras Públicas (galerias de águas pluviais) e pela Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL (energia elétrica e iluminação pública).<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> *Caput acrescentado pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

**Art. 4º** - As Zonas Residenciais têm por finalidade atender ao uso predominantemente residencial, denominadas da seguinte forma:

- I - ZR1 - Baixa densidade (até 150 hab/ha).<sup>(1)</sup>
- II - ZR2 - Média densidade (acima de 150 até 250 hab/ha).<sup>(1)</sup>
- III - ZR3 - Alta densidade (acima de 250 hab/ha).<sup>(1)</sup>
- IV - ZR4 - Zona Residencial de Interesse Social.

**§ 1º** - Por densidade entende-se a relação entre o número de habitantes e a área, em hectares, ocupada pelos mesmos.

**§ 2º** - Para efeito desta Lei, consideram-se, em média, 4 (quatro) habitantes por unidade habitacional.

<sup>(1)</sup> *Incisos I, II e III com redação determinada pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

**Art. 5º** - As Zonas Comerciais destinam-se predominantemente ao exercício do comércio e prestação de serviços.

**Art. 6º** - As Zonas Industriais destinam-se ao uso predominantemente industrial.

**Art. 7º** - Nas Zonas Especiais dos Corredores serão permitidos usos residenciais, comércios, serviços e institucionais, podendo, a critério da SPU, ser exigido projeto acústico, objetivando compatibilizar os diversos usos permitidos com a área residencial próxima, principalmente em casos de bares, restaurantes, choperias ou lanchonetes com *música ao vivo*.<sup>(1)</sup>

**Parágrafo único** - A Zona Verde é definida por uma faixa mínima de 100 m (cem metros) de largura, em projeção horizontal, a partir da linha ruptura do relevo junto aos itambés.  
<sup>(1/2)</sup>

<sup>(1)</sup> *Caput com redação determinada e parágrafo único acrescentado pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

<sup>(2)</sup> *Parágrafo único com redação determinada pela Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000.*

**Art. 7ºA** – *Acrescentado pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 200 e revogado pela Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001.*

### CAPÍTULO III DOS USOS E OCUPAÇÃO

**Art. 8º** - Em cada zona os usos serão classificados e definidos como:

I - **Permitidos** - atividades compatíveis com as características da zona.

II - **Tolerados** - atividades cujo grau de compatibilização com o uso predominante da zona não apresenta diferenças significativas, mas, pela sua natureza, ficam sujeitos a análise e

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO  
(Lei nº 4455, de 18 de junho de 1998)

justificativa técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e de outros órgãos técnicos pertinentes, se necessário. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Inciso II com redação determinada pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.

**Art. 9º** - Os usos nas diferentes zonas são os definidos na Tabela I desta Lei.

**Art. 10** - Os usos e ocupação das zonas de que trata o artigo anterior deverão obedecer aos requisitos mínimos estabelecidos nas Tabelas que integram esta Lei. <sup>(1/2/3)</sup>

<sup>(1)</sup> Através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000, foram substituídas as Tabelas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII.

<sup>(2)</sup> Através da Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000, foi acrescentada a Tabela XIII.

<sup>(3)</sup> Através da Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001, foram substituídas as Tabelas I e XII.

**Art. 10-A** - Nas ZR1 e ZEC1 fica autorizado o uso R-2 (Residencial Multifamiliar Vertical), desde que a altura máxima pretendida seja a autorizada pelo IV COMAR – Comando Aéreo Regional. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Artigo 10-A acrescentado pela Lei nº 7370, de 15 de dezembro de 2011.

#### CAPÍTULO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, TESTADA, ALINHAMENTO E PAVIMENTO TÉRREO

**Art. 11** - A Taxa de Ocupação (T.O.) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área de projeção horizontal da edificação.

§ 1º - Para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos, a área de projeção é a correspondente à do andar tipo.

§ 2º - Para o cálculo da Taxa de Ocupação não são consideradas as áreas de garagens e as áreas das varandas e terraços até 2 (dois) metros em suas larguras.

**Art. 12** - O Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área total da edificação.

**Parágrafo único** - Para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos, a área total corresponde à soma das áreas úteis das unidades, sendo que as áreas de circulação, recepção, lazer, varandas, garagens e ático não são consideradas.

**Art. 13** - A Testada é a soma das dimensões lineares de divisa dos terrenos em relação à via pública.

**Art. 14** - O Alinhamento é a linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

**Art. 15** - Para os lotes residenciais deverão ser projetados no mínimo 30% (trinta por cento) de área permeável sobre o total da área livre. (Exemplo: Lote de 300,00m<sup>2</sup> - Área livre: 100,00 m<sup>2</sup> - Obrigatório: 30,00 m<sup>2</sup> permeável).

#### CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 16** - Os projetos comprovadamente apresentados para a aprovação na Prefeitura Municipal de Marília em data anterior à vigência desta Lei, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da apresentação.

\* Dispõe o art. 4º da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000, publicada em 23 de dezembro de 2000: "Art. 4º. Os projetos comprovadamente apresentados para a aprovação na Prefeitura Municipal de Marília em data anterior à vigência desta Lei, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da apresentação."

**Art. 17** - A critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a presente Lei poderá ser revista após decorrido o prazo de 1 (um) ano, contado de sua vigência, mediante estudo conjunto daquela Secretaria, do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município e de entidades e órgãos técnicos pertinentes.

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO  
(Lei nº 4455, de 18 de junho de 1998)

**Art. 18** - Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Marília, 18 de junho de 1998.

DR. JOSÉ ABELARDO GUIMARÃES CAMARINHA  
Prefeito Municipal

LUIZ ROSSI  
Secretário Municipal da Administração

ÉLCIO SENO  
Procurador Geral do Município

ROBERTO MONTEIRO  
Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria Municipal da Administração, em 18 de junho de 1998.

(Aprovada pela Câmara Municipal em 08.06.98 - Projeto de Lei nº 87/98)/jcs