

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 09/2025

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação e deliberação desta Colenda Câmara Municipal em regime de urgência especial o Projeto de Lei Complementar nº 09/2025, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 122, de 17 de novembro de 2017, a qual trata do zoneamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Sidrolândia-MS.

As modificações propostas visam atualizar e adequar os parâmetros urbanísticos referentes à Zona Residencial 3 (ZR3), à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e à exigência de implantação de equipamentos públicos em empreendimentos habitacionais de maior porte, tornando a legislação mais alinhada com a realidade atual do crescimento urbano e com as necessidades habitacionais do município.

Destacam-se, entre as alterações, a redução da metragem mínima dos lotes em áreas de interesse social, a adequação da testada mínima para diferentes tipologias de lote e a fixação de critérios proporcionais para a exigência de contrapartidas urbanísticas em loteamentos com mais de 120 unidades. Tais mudanças contribuirão para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, garantindo maior inclusão social e melhoria da infraestrutura urbana.

Diante disso, submetemos o presente projeto à análise dos nobres vereadores, certos de podermos contar com a costumeira atenção e apoio para sua aprovação, por se tratar de medida de relevante interesse público.

Atenciosamente,

Sidrolândia-MS, 18 de Agosto de 2025.

RODRIGO BORGES BASSO:
79064027153

Assinado digitalmente por RODRIGO BORGES BASSO 79064027153
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria de Receita Federal do Brasil (SRF), OU=RS e CNP=33.00040.00000000, CN=RODRIGO BORGES BASSO 79064027153
Razão: Este é um documento eletrônico
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.08.18 09:08:05
Formato: Versão: 5.7.1

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 09/2025

“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 122, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2017, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SIDROLÂNDIA-MS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Altera o caput do art. 23, o inciso I e os itens 1, 2 e 3, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 23. A Zona Residencial 3 – ZR3 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa.

I – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Zona Residencial 3 – ZR3:

1. Padrão de Loteamento: L1, L2, L3 e L4;
2. Lote mínimo: 200,00 m²;
3. Testada mínima:
 - a) Lote comum: 10,00 metros;
 - b) Lote de esquina: 12,00 metros;

Art. 2º Altera o caput do art. 24, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade baixa, destinada à habitação de interesse social e à população de baixa renda.”

Art. 3º Altera o inciso I e os itens 1, 2 e 3 do parágrafo único do art. 24, passando a vigorar com a seguinte redação:

“I – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a ZEIS:

1. Padrão de Loteamento: L1, L2, L3 e L4;
2. Lote mínimo: 128,00 m²;
3. Testada mínima:
 - a) Lote comum: 8,00 metros;
 - b) Lote de esquina: 10,00 metros;”

Art. 4º Altera o caput do art. 85, e os incisos I, II e III, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 85. Para a aprovação de empreendimentos com mais de 120 (cento e vinte) unidades de lotes habitacionais, o empreendedor deverá construir ao menos um dos seguintes equipamentos comunitários ou prédios públicos, de forma proporcional ao número de unidades, conforme os critérios abaixo:
I – Construção ou ampliação de Escola de Ensino Fundamental, na proporção de 0,40 m² por unidade do loteamento proposto;
II – Construção ou ampliação de Centro de Educação Infantil – CEINF/CMEI, na proporção de 0,40 m² por unidade do loteamento proposto;
III – Construção ou ampliação de Unidade Básica de Saúde – UBS, na proporção de 0,50 m² por unidade do loteamento proposto."

Art. 5º O Anexo I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, previsto no parágrafo único do art. 2º da Lei Complementar nº 122/2017, será republicado com as alterações decorrentes da presente Lei Complementar.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, 18 de Agosto de 2025.

RODRIGO
BORGES
BASSO:
79064027153

Assinado digitalmente por RODRIGO BORGES
BASSO:79064027153
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3,
OU=AC VALID RFB V5, OU=AR GOLD,
OU=Presencial, OU=79064027153
CN=RODRIGO BORGES BASSO:79064027153
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025-08-19 09:06:44
Font: Reader Versão: 9.7.1

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2025

Art. 23 – Alteração da Zona Residencial 3 (ZR3):

A proposta de redução da área mínima dos lotes da Zona Residencial 3 (ZR3) de 360 m² para 200 m² visa alinhar a legislação urbanística à realidade atual do mercado imobiliário local. Observa-se que os empreendimentos de interesse residencial unifamiliar têm demandado maior flexibilidade na configuração dos lotes, principalmente para viabilizar projetos com melhor custo-benefício. A fixação da área mínima em 200 m² não impede que lotes maiores sejam projetados, mas permite ao empreendedor atender diferentes faixas de renda e adaptar os projetos à topografia ou limitações físicas do terreno, promovendo ocupações mais eficientes e economicamente viáveis.

Art. 24 – Alteração da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

A mudança na ZEIS tem como principal objetivo garantir que esta zona cumpra, de fato, seu papel de instrumento de inclusão social. A redução da área mínima dos lotes para 128 m² e das testadas mínimas busca viabilizar a produção de habitação popular, ampliando o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. Além disso, essa alteração é fundamental para permitir a implementação de programas habitacionais planejados pela administração municipal, como os loteamentos populares, otimizando o aproveitamento das áreas urbanas destinadas a esse fim e promovendo maior equidade no acesso à terra urbanizada.

Art. 85 – Equipamentos comunitários em empreendimentos com mais de 120 unidades:

A alteração do art. 85 tem como finalidade principal tornar o texto da lei mais claro e objetivo, evitando interpretações equivocadas quanto às obrigações impostas aos empreendedores. A expressão “ao menos um” foi introduzida para explicitar que o cumprimento da exigência de contrapartida não implica a obrigatoriedade de execução simultânea dos três tipos de equipamentos públicos (escola, centro de educação infantil e unidade de saúde), mas sim de, no mínimo, um deles, proporcional ao número de unidades habitacionais do empreendimento. Essa redação garante segurança jurídica, uniformidade na aplicação da norma e maior previsibilidade para os empreendedores, sem prejuízo à infraestrutura urbana e aos serviços públicos essenciais.

Anexo I – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo (Alteração do Perímetro Urbano e Zoneamento):

As alterações no Anexo I da Lei Complementar nº 122/2017 decorrem da necessidade de atualização do mapa de zoneamento e perímetro urbano de Sidrolândia, tendo em vista as novas dinâmicas territoriais e demandas de expansão da malha urbana.

No que tange ao zoneamento, algumas áreas terão suas classificações modificadas para melhor se adequar ao planejamento urbano vigente, respeitando critérios técnicos e urbanísticos, com o objetivo de compatibilizar o uso do solo com as diretrizes de ocupação racional e ordenada do território. Tais ajustes são essenciais para viabilizar a implantação de loteamentos populares e outros empreendimentos habitacionais de interesse social, alinhados às políticas públicas municipais de habitação e inclusão social.

Já a ampliação do perímetro urbano atende à necessidade concreta de expansão do município de forma planejada e estratégica, contemplando áreas destinadas à instalação de novos empreendimentos residenciais, industriais e de serviços. Essa expansão também integra a primeira etapa de implantação do Anel Viário Municipal, importante eixo estruturante que conectará áreas estratégicas da cidade, incluindo a Zona Industrial e de Serviços, com acesso direto à rodovia MS-162.

Dessa forma, a republicação do Anexo I com as devidas atualizações representa não apenas um ajuste técnico-cartográfico, mas também uma medida essencial para garantir segurança jurídica, promover o desenvolvimento ordenado e dar suporte ao crescimento urbano sustentável do Município de Sidrolândia.

Gabinete do Prefeito Municipal, 18 de Agosto de 2025.

RODRIGO
BORGES
BASSO:
79064027153
RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por RODRIGO BORGES BASSO:79064027153
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR GOLD, OU=Presencial, OU=07831742000108, CN=RODRIGO BORGES BASSO:79064027153
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025-08-19 09:07:05
Foxit Reader Versão: 9.7.1

