



EMENDA

EMENDA ADITIVA ao Projeto de Lei nº 17/2026, que institui o novo Plano Diretor do Município de Santo André, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André.

Senhor Presidente,

Submetemos à superior consideração do Plenário a seguinte:

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº 17/2026

O artigo 72 do Projeto de Lei nº 17, de 21 de maio de 2026, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos 3º, 4º, 5º e 6º :

“Art. 72. (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§ 3º Integram também o Setor de Uso Não Residencial de que trata o § 1º deste artigo, devendo ser assim identificados no Mapa 4 desta Lei:

I – o trecho da Avenida Industrial compreendido a partir do número 1.850 e adiante, bem como os imóveis lindeiros a essa via nesse perímetro;

II – as vias Rua Jorge Velho, Rua Rondônia, Rua Sabará, Rua Sumaré e Alameda Jorge Adam, incluindo os imóveis lindeiros a essas vias nos trechos em que fazem confrontação com o perímetro descrito no inciso I deste parágrafo.





§ 4º Nos imóveis inseridos na área delimitada pelo § 3º deste artigo fica vedada a instalação, o licenciamento ou a aprovação de edificações destinadas, total ou parcialmente, ao uso residencial, em qualquer de suas modalidades – unifamiliar, multifamiliar ou assemelhada –, sendo admitidos exclusivamente os usos industrial, comercial e de prestação de serviços nas categorias compatíveis com o Quadro 3 desta Lei.

§ 5º O Mapa 4 – Macrozoneamento e Zoneamento Urbano passa a vigorar com as alterações decorrentes dos §§ 3º e 4º deste artigo, observada a necessária compatibilização cartográfica dos anexos desta Lei.”

§ 6º O disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo não se aplica às áreas classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme delimitação constante do Mapa 14 desta Lei, permanecendo tais áreas submetidas ao regime urbanístico específico previsto nesta Lei.

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei nº 17/2026, que institui o novo Plano Diretor Estratégico de Santo André, cria em seu art. 72, § 1º, o Setor de Uso Não Residencial no interior da Zona de Reestruturação Urbana – ZREEU, destinado à manutenção das atividades industriais e correlatas instaladas ao longo do eixo do Tamanduateí. O § 2º do mesmo dispositivo, contudo, admite quaisquer usos – incluindo o residencial – nas demais áreas da ZREEU que não constem expressamente do Mapa 4.

O trecho da Avenida Industrial a partir do número 1.850 e adiante, posterior ao Viaduto Presidente Castelo Branco, e as vias a ele integradas – Rua Jorge Velho, Rua Rondônia, Rua Sabará, Rua Sumaré e Alameda Jorge Adam – configuram, na presente data, um dos mais densos e funcionais corredores de atividade industrial e de serviços especializados do Município de Santo André. Trata-se de área com infraestrutura logística consolidada, elevada capilaridade viária para transporte de cargas e concentração de estabelecimentos de médio e grande porte integrados a cadeias produtivas regionais.

Risco de conflito de usos: A ausência de delimitação expressa dessas vias no Mapa 4 cria, com a vigência do novo Plano, um vácuo regulatório que torna juridicamente possível o licenciamento de empreendimentos residenciais nessa área. A experiência de outras metrópoles brasileiras demonstra que a inserção de uso residencial em corredores industriais consolidados desencadeia, de forma progressiva, demandas por restrição ou relocação das atividades produtivas – mesmo quando operando dentro dos padrões legais de incomodidade ambiental –, gerando passivo jurídico e desinvestimento industrial. Modelo semelhante de proteção a corredores industriais encontra-se consolidado nos 'Planned Manufacturing Districts' da cidade de Chicago,





implantados desde a década de 1980, cuja finalidade é preservar áreas estratégicas para atividades produtivas e evitar conflitos decorrentes da introdução de usos incompatíveis.

Valorização imobiliária como vetor de expulsão: A elevação do coeficiente de aproveitamento máximo da ZREEU para 6,0 tornará economicamente muito atrativa a substituição de instalações industriais por empreendimentos residenciais de alta densidade. Sem a proteção normativa proposta nesta emenda, a pressão do mercado imobiliário poderá inviabilizar economicamente a permanência de indústrias de médio porte que, embora financeiramente saudáveis, não conseguem competir com o preço da terra valorizado pelo potencial construtivo residencial.

Coerência interna com o próprio PLE 17/2026: A presente emenda não contradiz o projeto – ao contrário, torna efetivos dois de seus próprios objetivos: o art. 72, § 1º, que já reconhece a necessidade de proteção das atividades industriais dentro da ZREEU; e o art. 73, IX, que estabelece expressamente como objetivo da zona "preservar e melhorar as condições de permanência das atividades econômicas existentes". A emenda concretiza essa diretriz, atribuindo-lhe efeito cartográfico e normativo específico.

Usos admitidos: A restrição proposta é estritamente dirigida ao uso residencial. Permanecem admitidos todos os usos industriais, comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o Quadro 3 do Plano Diretor, preservando a vitalidade econômica do corredor sem enrijecer desnecessariamente o regramento para atividades não habitacionais.

Ressalta-se que a presente proposta preserva integralmente as áreas classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, delimitadas no Mapa 14 do Plano Diretor, as quais permanecem submetidas ao regime urbanístico próprio previsto na legislação.

Plenário "João Raposo Rezende Filho - Zinho", 29 de junho de 2026.

BAHIA
Vereador

CARLOS FERREIRA
Vereador

DANDAN
Vereador

**BAHIA DO LAVA
RÁPIDO**
Vereador

CLÓVIS GIRARDI
Vereador

**DRA. ANA
VETERINÁRIA**
Vereadora

**BISPO CÉLIO
LOPES**
Vereador

**DR. MARCELO
CHEHADE**
Vereador

EDILSON SANTOS
Vereador



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370034003400370037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



DANIEL BUISSA
Vereador

**MAJOR VITOR
SANTOS**
Vereador

NINO BRANDÃO
Vereador

LUCAS ZACARIAS
Vereador

RODOLFO DONETTI
Vereador

OSVALDINHO
Vereador

DENIS GAMBÁ
Vereador

TONINHO CAIÇARA
Vereador

RENATINHO
Vereador

DR FÁBIO LOPES
Vereador

VAVÁ
Vereador

TIAGO NOGUEIRA
Vereador

**DR MARCOS
PINCHIARI**
Vereador

WAGNER LIMA
Vereador

WILLIAM LAGO
Vereador

RICARDO ALVAREZ
Vereador

**MARCOS DA
FARMÁCIA**
Vereador

ZEZÃO
Vereador

