

EMENDA

EMENDA ADITIVA ao Projeto de Lei Ordinária 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

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Nº 17/2026

Fica acrescido o Art. 164-A ao CAPÍTULO III - DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, do TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA, do Projeto de Lei nº 17/2026, com a seguinte redação:

*"Art.164-A. Fica instituído o **Bônus de Área Verde Vertical**, aplicável aos empreendimentos residenciais, comerciais ou mistos, localizados nas Zonas de Qualificação Urbana, Zonas de Reestruturação Urbana e Zonas de Recuperação Urbana, como mecanismo de mitigação das ilhas de calor e retenção de águas pluviais.*

§ 1º O Bônus de Área Verde Vertical consistirá na concessão de desconto ou na conversão em área não computável, para o empreendedor que comprovar a instalação e a manutenção de jardins verticais (fachadas vegetadas) ou telhados verdes ativos em suas edificações, sejam elas novas construções ou projetos de reforma (retrofit).

§ 2º Lei municipal específica regulamentará os critérios técnicos, as espécies botânicas nativas adequadas, a capacidade de retenção hídrica exigida e o percentual exato de desconto ou bônus de área a ser concedido em proporção à superfície vegetada instalada."

Plenário "João Raposo Rezende Filho - Zinho", 30 de junho de 2026.

DR FABIO LOPES

Vereador



A presente Emenda propõe a criação do Bônus de Área Verde Vertical como instrumento urbanístico de incentivo à incorporação de soluções ambientais inovadoras nas edificações localizadas em áreas urbanas consolidadas e em processo de transformação.

O crescimento urbano e o adensamento populacional exigem mecanismos capazes de compatibilizar o desenvolvimento da cidade com a preservação da qualidade ambiental. Nesse sentido, os jardins verticais e os telhados verdes vêm sendo amplamente adotados em diversas cidades brasileiras e internacionais como estratégias eficazes para a mitigação das ilhas de calor, a retenção de águas pluviais, a melhoria da qualidade do ar e a valorização da paisagem urbana.

A concessão de incentivos urbanísticos vinculados à implantação e manutenção dessas estruturas cria um ambiente favorável à adoção voluntária de tecnologias sustentáveis pelo setor privado, reduzindo custos ambientais associados à impermeabilização excessiva do solo e ampliando os benefícios ecossistêmicos em áreas densamente urbanizadas.

A medida também se harmoniza com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável, da resiliência climática e da proteção ambiental previstos no próprio Plano Diretor, além de estimular a inovação construtiva e a modernização das edificações existentes por meio de projetos de retrofit.

Ao remeter os critérios técnicos e operacionais para regulamentação específica, a Emenda assegura flexibilidade administrativa para definição dos parâmetros mais adequados à realidade local, garantindo segurança jurídica e efetividade na implementação da política pública.

Diante disso, a proposta representa importante avanço na integração entre planejamento urbano, sustentabilidade ambiental e adaptação climática, contribuindo para uma cidade mais verde, equilibrada e resiliente.

