

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

Ficam acrescidos os seguintes parágrafos ao Art. 244., da Seção II - Do Uso Residencial Multifamiliar, do TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, do Projeto de Lei nº 17/2026, renumerando-se o atual Parágrafo único. para § 5º, na seguinte conformidade:

"§ 1º Com o objetivo de combater as ilhas de calor e mitigar o escoamento superficial de águas pluviais nas áreas centrais adensadas, o Município concederá incentivos urbanísticos e fiscais adicionais aos projetos de Reabilitação de Edificações Existentes (Retrofit) que contemplarem, de forma voluntária e estrutural, a instalação de Soluções Baseadas na Natureza (SBNs).

§ 2º Para os fins previstos no § 1º, consideram-se SBNs passíveis de incentivo a implantação de telhados verdes ativos com capacidade de retenção hídrica, jardins verticais (fachadas vegetadas) e sistemas de captação, retardo e reúso de águas pluviais.

§ 3º O empreendedor que comprovar a execução das SBNs descritas no § 2º em seu projeto de Retrofit fará jus, cumulativa ou isoladamente, aos seguintes benefícios, a serem regulamentados por lei municipal específica em até 180 (cento e oitenta) dias:

I – Isenção ou desconto progressivo no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em caso de acréscimo de área ou mudança de uso;

II – Cômputo da área correspondente às SBNs instaladas como área não computável no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento máximo;



III – Enquadramento prioritário no programa municipal de 'IPTU Verde', com alíquotas reduzidas proporcionais à área vegetada mantida no edifício.

§ 4º Os benefícios concedidos estarão condicionados à manutenção contínua e ao bom funcionamento das estruturas verdes e de drenagem, sujeitando-se o proprietário à perda do benefício fiscal e à cobrança retroativa em caso de supressão ou abandono das instalações.

§ 5º O disposto neste artigo deverá ser regulamentado, cabendo à legislação estabelecer a data limite de licenciamento de edificações que será admitida para fins de aplicação do instrumento."

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

DR FABIO LOPES
Vereador



A presente emenda tem como propósito incentivar práticas sustentáveis e inovadoras no processo de retrofit de edificações existentes em Santo André. Ao prever benefícios urbanísticos e fiscais para projetos que adotem Soluções Baseadas na Natureza, como telhados verdes, jardins verticais e sistemas de captação e reúso de águas pluviais, a proposta busca enfrentar dois grandes desafios urbanos: a mitigação das ilhas de calor e a redução do escoamento superficial em áreas centrais adensadas. Essas medidas contribuem diretamente para a melhoria da qualidade ambiental e para a resiliência da cidade frente às mudanças climáticas.

A emenda estabelece que empreendedores que comprovarem a execução dessas soluções terão acesso a benefícios como isenção ou desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir, cômputo diferenciado da área vegetada no coeficiente de aproveitamento e enquadramento prioritário no programa municipal de IPTU Verde. Esses incentivos criam um ambiente favorável para que o setor privado invista em tecnologias sustentáveis, transformando edificações já existentes em estruturas mais eficientes e ambientalmente responsáveis.

Outro ponto relevante é a exigência de manutenção contínua das soluções implantadas, sob pena de perda dos benefícios fiscais e cobrança retroativa. Essa previsão garante que os projetos não apenas incluam elementos sustentáveis em sua fase inicial, mas que os mantenham em funcionamento ao longo do tempo, assegurando resultados permanentes para a cidade e seus habitantes.

O retrofit com soluções verdes contribui para reduzir a temperatura urbana, melhorar a drenagem, aumentar a biodiversidade e promover maior qualidade de vida. Além disso, representa uma alternativa inteligente para revitalizar áreas centrais sem ampliar a pressão sobre os recursos naturais.

Em síntese, a emenda busca fortalecer o compromisso de Santo André com a sustentabilidade e a inovação, transformando o retrofit em uma oportunidade de requalificação ambiental e urbana. Ao oferecer incentivos claros e vinculados a resultados concretos, o município estimula a adoção de práticas que conciliam desenvolvimento econômico, responsabilidade ambiental e bem-estar coletivo. Trata-se de uma medida que projeta Santo André como referência em políticas urbanas voltadas para a resiliência climática e para a construção de uma cidade mais verde e saudável.

