



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

PC nº 062.05.2026

Santo André, 21 de maio de 2026.

A Sua Excelência o Senhor  
CARLOS ROBERTO FERREIRA  
Presidente da  
Câmara Municipal de Santo André

**Assunto: Projeto de Lei Ordinária.**

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 17**, de 21 de maio de 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.

O Plano Diretor é conceituado como o complexo de normas e diretrizes técnicas, reunidas para o desenvolvimento global e constante do Município, conforme almejado pela comunidade local, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo.

A Constituição Federal de 1988, em seu § 1º, art. 182, definiu o Plano Diretor como o “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”, medida reforçada pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade por intermédio dos diversos instrumentos urbanísticos ali preconizados. Assim, espelhando os anseios da população local, o Plano Diretor se caracteriza como o veículo do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com vistas a garantir o bem-estar do conjunto de seus habitantes, sendo fundamental para a construção de uma Santo André mais justa e sustentável.

Buscando a melhoria na qualidade de vida dos habitantes, através de uma política racional de uso do solo e dos equipamentos, ajustada, a cada passo, à evolução da cidade, o presente projeto de lei resultou de um longo processo de discussão pública, tendo como metas o desenvolvimento econômico, a qualidade ambiental, a resiliência climática e a justiça social.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Consciente das constantes transformações pelas quais a cidade atravessa ao longo do tempo, foi determinado pelo art. 181 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que se fizesse uma revisão do Plano Diretor no segundo ano de cada mandato.

Dessa forma, primeiramente, apresentamos a sequência cronológica de todas as etapas que envolveram a revisão do Plano Diretor, culminando na elaboração do presente projeto de lei.

Com efeito, em 2021 teve início o processo de revisão com o lançamento da Revisão Participativa onde foi apresentado o processo de escuta pública para a efetiva revisão do Plano Diretor. Após o término de 15 audiências públicas territoriais, no ano de 2023, com a minuta base resultante das discussões realizadas e somadas às diretrizes que a administração estabeleceu, foi realizada uma série de reuniões internas com as secretarias da prefeitura para proposições de melhorias e aperfeiçoamentos a partir da proposta inicial.

No mês de abril de 2024, o processo de revisão do Plano Diretor foi retomado, e a minuta consolidada do projeto de lei com seus anexos, incluindo mapas e quadros foram devidamente disponibilizados no Portal **Santo André 500 Anos** para consulta pública e, além disso, foi realizada Audiência Pública presencial no Plenário da Câmara Municipal de Santo André.

Por sua vez, a Presidência e a Vice-Presidência do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, a quem compete apreciar e deliberar sobre as propostas de alteração do Plano Diretor, no mês de agosto de 2025, decidiram ajustar um período maior de discussão das propostas, para uma melhor compreensão, incluindo um ciclo de apresentações ao CMPU, dividido em quatro reuniões temáticas, a saber: 1- Ordenamento Territorial; 2-Parâmetros para o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo; 3- Instrumentos da Política Pública e 4- Plano Diretor para a Política Habitacional.

Na sequência, em setembro de 2025, foi realizada nova Audiência Pública para a Revisão do Plano Diretor, no Auditório da Fundação Santo André, com transmissão ao vivo. Após, em Reunião Ordinária do CMPU foi feita a análise da Audiência Pública e acordou-se entre o Poder Público e a Sociedade Civil um período adicional de discussões em reuniões temáticas e territoriais, de modo a contemplar as diversas regiões da cidade, bem como tratar das questões mais relevantes da revisão.

O novo calendário de discussões públicas foi consolidado por meio da Resolução nº 111 - CMPU, publicada no órgão de imprensa oficial do Município em 20 de setembro de 2025. Estabelecendo-se a realização das seguintes reuniões:

- 1. Territorial da Área Central:** realizada no Auditório Heleny Guariba, no Paço Municipal;
- 2. Setorial Conselho Municipal de Política Urbana-CMPU:** realizada no Salão Nobre Buarque de Lacerda, no Paço Municipal;
- 3. Territorial Paranapiacaba:** realizada no Cine Lyra Serrano;

Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

4. **Territorial Segundo Subdistrito:** realizada no Centro de Formação de Professores Clarice Lispector;
5. **Setorial Conselho Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental de Santo André - COMUGESAN:** realizada no Plenário da Câmara Municipal;
6. **Setorial Conselho Municipal de Habitação-CMH:** realizada no Plenário da Câmara Municipal;
7. **Territorial Vila Luzita e região:** realizada na EMEIEF Carolina Maria de Jesus.

Cumpra ressaltar que, para todas as reuniões foi aplicado o mesmo procedimento: texto base disponibilizado previamente no *site* da prefeitura, exposição do conteúdo do projeto de lei na forma de apresentação didática, espaço para perguntas e sugestões e respostas às questões no mesmo espaço de reunião, com ampla participação da população.

Também foi realizada em setembro de 2025, por meio virtual, uma Reunião com o Comitê de Bacia do Alto Tietê para que, de modo preliminar, a proposta de revisão do Plano Diretor de Santo André pudesse ser conhecida por aquele órgão, responsável por avaliar a compatibilidade entre a proposta de legislação ora em revisão e a Legislação de Proteção e Recuperação de Mananciais – Lei da Billings.

Assim, as contribuições recebidas durante as reuniões territoriais e temáticas foram devidamente sistematizadas, compiladas e reunidas em um quadro resumo que foi apresentado aos conselheiros do CMPU na 1ª Reunião Extraordinária, em novembro de 2025.

Destacamos, ainda, que houve a contribuição por parte do corpo técnico da administração pública, por meio das várias secretarias e autarquias, na elaboração do presente projeto de lei.

Por fim, as diversas sugestões colhidas durante todo o processo de revisão, foram devidamente sistematizadas pela equipe técnica da Prefeitura, resultando na presente proposição, a qual fora submetida à avaliação e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, na reunião ordinária realizada em 11 de dezembro de 2025.

Feitas essas considerações, cabe dizer ainda que o Estatuto da Cidade estabelece como uma das diretrizes para o desenvolvimento dos Municípios a garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para presentes e futuras gerações.

Segundo o Plano Diretor vigente, sustentabilidade significa desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para a presente e futuras gerações. Assim, durante todo o trabalho de revisão do Plano Diretor, esse tema constituiu uma linha de discussão





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

transversal aos eixos propostos, de modo a induzir a uma avaliação ambiental estratégica nesse processo.

A questão da sustentabilidade, portanto, foi abordada a partir da problemática identificada e das propostas apresentadas para um projeto de cidade inclusivo e sustentável para os próximos anos com foco na resiliência climática, integrando o Plano Diretor à nova Política Municipal de Mudança do Clima. O plano atualizado busca um desenvolvimento mais seguro e sustentável, alinhando Santo André a acordos internacionais pelo clima.

Por derradeiro, cumpre destacar, a título meramente informativo, que, ao longo de todo o processo de revisão do Plano Diretor, foi rigorosamente observado o princípio da transparência, com a disponibilização, no sítio eletrônico oficial da Prefeitura de Santo André, de todo o material produzido, incluindo diagnósticos, apresentações, registros das audiências públicas, minuta do projeto de lei e seus respectivos anexos.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente proposição, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no art. 45, § 1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR:41170544819  
Assinado de forma digital por GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR:41170544819  
Dados: 2026.05.21 16:14:40 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR  
Prefeito do Município de Santo André





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## **PROJETO DE LEI Nº 17, DE 21.05.2026**

**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.

**GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR**, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 8.082/2004,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**Art. 1º** Em atendimento às disposições 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, fica aprovado, nos termos desta lei, o Plano Diretor do Município de Santo André.

§ 1º Os mapas e demais anexos são parte integrante da presente lei e possuem caráter normativo e impositivo para fins de aplicação do regramento urbanístico do Município.

§ 2º O Sistema de Informações Geográficas Andreense - SIGA fica instituído como instrumento oficial de georreferenciamento de dados e de base cartográfica do Município de Santo André, inclusive quanto à disponibilização dos mapas instituídos nesta lei.

**Art. 2º** O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

**Art. 3º** Para fins das disposições desta lei ficam adotadas as definições constantes do Quadro 1 anexo a esta lei.

### **TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES**

#### **CAPÍTULO I DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 4º** A Política Urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:



Autenticar documento em <https://camarasempapef.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP  
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - equidade e inclusão social e territorial;
- IV - justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano;
- V - desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida;
- VI - resiliência urbana;
- VII - gestão democrática e participativa;
- VIII - desenvolvimento humano.

**Art. 5º** As funções sociais da cidade no Município de Santo André correspondem ao direito à cidade saudável e sustentável para todos, o que compreende o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura, ao esporte e ao lazer.

**Parágrafo único.** A Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM tem como função social a produção de água para consumo público.

**Art. 6º** A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social - HIS;
- II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III - proteção do meio ambiente;
- IV - preservação do patrimônio cultural.

**Art. 7º** A justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização será alcançada por meio da adoção de um modelo de desenvolvimento urbano que equilibre a disposição dos investimentos, da infraestrutura e dos serviços, nas diversas áreas da cidade, visando reduzir as desigualdades sociais e territoriais.

**Art. 8º** O desenvolvimento urbano sustentável e a qualidade de vida se referem à busca por um modelo de desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado, economicamente viável e culturalmente diverso, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 9º** A gestão democrática e participativa consiste na garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 10.** O desenvolvimento humano é a plena realização dos potenciais individuais e coletivos, estimulada por um ambiente de inovação e igualdade de oportunidades.

**Art. 11.** São objetivos gerais da Política Urbana:

I - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária consequente da ação do Poder Público;

II - otimizar o uso das infraestruturas urbanas, favorecendo a construção de uma cidade compacta;

III - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;

IV - reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio do incentivo à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda;

V - promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

VI - promover o desenvolvimento econômico local, com equidade social e de forma ambientalmente sustentável;

VII - aumentar a eficiência econômica da cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

VIII - promover o desenvolvimento de uma economia diversificada, competitiva, resiliente e inclusiva de maneira equilibrada em todo o território, com capacidade de geração de renda e emprego a toda a população;

IX - garantir, nas áreas de mananciais, a proteção ambiental de forma equilibrada com a ocupação já existente, assegurando a sua função de produtora de água para consumo público;

X - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído, recuperando áreas sensíveis e evitando tamponamento de córregos;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

XI - contribuir para a mitigação dos fatores antropogênicos que impactam nas mudanças climáticas;

XII - favorecer o atendimento universal e de qualidade nos serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos;

XIII - garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

XIV - elevar a qualidade de vida da população assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, espaços verdes qualificados e acesso à alimentação, educação, saúde, cultura, esporte e lazer;

XV - garantir a abrangência territorial do atendimento nas áreas de saúde, de assistência social e de educação, melhorando sua qualidade e eficiência;

XVI - promover a resiliência urbana, entendida como a capacidade de adaptação e recuperação das comunidades e do território diante de situações adversas, tais como desastres tecnológicos e naturais, eventos climáticos extremos, crises econômicas e sociais, conflitos e violências;

XVII - assegurar a gestão democrática da cidade através de processos participativos;

XVIII - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio cultural.

**Art. 12.** São diretrizes gerais da Política Urbana:

I - promover a adequada conexão entre a política urbana e o desenvolvimento econômico, priorizando áreas para estímulo ao adensamento e fortalecimento econômico de serviços e comércio em geral e áreas de estímulo e manutenção do uso industrial;

II - estimular as atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis;

III - prevenir as distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

IV - ofertar áreas para a produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

V - equilibrar a oferta qualificada de serviços e equipamentos públicos em todo o território andreense, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social, de forma a garantir a satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de toda a população;

VI - conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis, inclusive mediante a implantação de espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção;

VII - conter e fiscalizar o espraiamento da ocupação habitacional ao sul da área urbanizada, favorecendo a proteção dos mananciais;

VIII - fortalecer a gestão ambiental local visando o efetivo planejamento e controle ambiental;

IX - favorecer a utilização de fontes renováveis de energia, reduzindo a emissão de gases de efeito estufa e, com isso, contribuir para a adaptação aos efeitos reais e esperados das mudanças climáticas;

X - promover políticas públicas de incentivo às iniciativas para a proteção, conservação e recuperação dos ecossistemas naturais, reconhecendo-os como fundamentais para a prestação de serviços ambientais;

XI - reestruturar áreas subutilizadas e com potencial de transformação urbana, incentivando o adensamento, em especial a produção Habitacional de Interesse Social - HIS;

XII - estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano, atendendo às funções sociais da cidade;

XIII - favorecer a criação de mecanismos de planejamento e de gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XIV - promover a associação do planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios do Grande ABC e da Região Metropolitana de São Paulo - RMSP, contribuindo para a gestão integrada;

XV - fortalecer ações para a organização comunitária nos territórios;

XVI - assegurar o monitoramento da implementação da política urbana e dos impactos da aplicação da legislação urbanística;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

XVII - promover a conservação e valorização dos bens culturais, materiais e imateriais, considerados patrimônio cultural do Município;

XVIII - incentivar a construção e manutenção de infraestruturas resilientes, capazes de resistir a eventos extremos, sem comprometer a continuidade dos serviços essenciais.

## CAPÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

**Art. 13.** A Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico e Social no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 14.** São objetivos da Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico e Social associados à Política Urbana:

I - fomentar um modelo de crescimento econômico ambientalmente sustentável e socialmente justo;

II - promover uma economia diversificada e inovadora com os setores da indústria, comércio e serviços dinâmicos, capazes de gerar trabalho e renda no território;

III - buscar maior equilíbrio na relação entre emprego e moradia, reduzindo as desigualdades socioterritoriais;

IV - promover a atividade turística e a economia criativa, favorecendo a criação de emprego e renda;

V - promover políticas de incentivo à geração de emprego e renda, especialmente aquelas destinadas à população em situação de vulnerabilidade econômica e social residente no Município;

VI - incentivar atividades agroecológicas relacionadas à produção agrícola de base ecológica, ao agroturismo, ao ecoturismo e ao extrativismo vegetal sustentável, visando promover oportunidades de renda em conjunto com a preservação de áreas protegidas, visando à contenção da expansão urbana horizontal, periférica e irregular em áreas ambientalmente sensíveis e áreas de risco.

**Art. 15.** Para a consecução dos objetivos da Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico e Social deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - o incentivo ao comércio e serviços locais, especialmente em áreas identificadas como centralidades, em que é desejável o adensamento populacional;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - a proteção das áreas industriais em funcionamento e de estímulo a sua expansão, incentivando a instalação da indústria em áreas propícias ao desenvolvimento econômico do Município;

III - a identificação e implementação de mecanismos capazes de mitigar os impactos das atividades econômicas na saúde humana e no meio ambiente;

IV - a implantação de procedimentos e ferramentas de desburocratização e transparência, facilitando o acesso aos serviços públicos e incentivando novos investimentos no Município;

V - o fortalecimento do segmento do turismo, explorando economicamente o potencial histórico, cultural e ambiental do Município e fomentando as atividades relacionadas à indústria do entretenimento, lazer e serviços turísticos;

VI - o incentivo à formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços;

VII - a elaboração de um plano municipal de desenvolvimento econômico e social estruturado em programas, projetos e ações locais compatibilizado com o Plano Diretor contemplando todo o Município em seu potencial;

VIII - a criação de um sistema de acompanhamento e avaliação socioeconômico que subsidie as políticas públicas municipais e o desenvolvimento econômico e urbano;

IX - a ampliação dos fluxos turísticos de forma ambientalmente sustentável e socialmente justa, garantindo a qualificação e conservação dos serviços e equipamentos necessários à recepção dos turistas no Município;

X - a promoção do desenvolvimento sustentável e sistêmico do turismo em suas diversas modalidades.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 16.** São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social associados à Política Urbana:

I - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda;

II - garantir o atendimento às necessidades habitacionais do conjunto da população, tendo como prioridade a eliminação do déficit habitacional no Município;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, através de sua articulação com as políticas de desenvolvimento econômico e social e de gestão ambiental;

IV - contribuir para a reversão do processo de segregação socioespacial na cidade, por meio de estímulos à produção habitacional em áreas qualificadas e próximas a oferta de empregos e de transportes coletivos de alta capacidade, otimizando a infraestrutura urbana já existente;

V - priorizar tipologias habitacionais destinadas à moradia, com qualidade construtiva e acessibilidade, restringindo microapartamentos;

VI - conter o crescimento da ocupação habitacional e o adensamento populacional na Zona de Contenção Urbana;

VII - restringir a ocupação habitacional na Zona de Recuperação Urbana às famílias já residentes na respectiva Zona;

VIII - assegurar que as novas construções e regularizações atendam a critérios de segurança, sustentabilidade e adaptabilidade a eventos extremos e mudanças climáticas;

IX - integrar a política habitacional com as estratégias municipais de gestão de riscos e de mudanças climáticas, favorecendo um modelo de desenvolvimento urbano seguro, inclusivo e resiliente.

**Art. 17.** Para a consecução dos objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover a urbanização e regularização fundiária das favelas;

II - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

III - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;

IV - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

V - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem a locação social, o leasing, a autogestão e o consórcio;

VI - viabilizar a reabilitação e o repovoamento das áreas centrais, utilizando-se instrumentos que estimulem a permanência da população e atraiam novos moradores dos diferentes segmentos de renda;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VII - impedir novas ocupações irregulares na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM e em todo o restante do território municipal;

VIII - inibir o adensamento e a ampliação de favelas, urbanizadas ou não;

IX - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco e nas áreas de proteção ambiental;

X - assegurar alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

XI - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;

XII - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do Poder Público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;

XIII - viabilizar recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional, especialmente em áreas dotadas de infraestrutura de transporte público, com disponibilidade de empregos;

XIV - estimular a produção de HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos e fiscais;

XV - assegurar que os empreendimentos habitacionais de interesse social sejam atendidos por serviços públicos, equipamentos institucionais e de mobilidade urbana, adequados ao seu dimensionamento;

XVI - implementar políticas de geração de emprego e renda nos territórios objetos de implantação da política habitacional, priorizando os empreendedores locais;

XVII - implementar sistema de avaliação de custos e impactos e monitoramento da política habitacional;

XVIII - integrar medidas de resiliência urbana no planejamento habitacional, assegurando que as habitações e infraestruturas sejam projetadas para resistir a eventos climáticos extremos e adaptar-se às mudanças ambientais;

XIX - fomentar a construção de habitações com materiais sustentáveis e tecnologias que reduzam o impacto ambiental e aumentem a eficiência energética.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 18.** Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta lei, o Poder Executivo Municipal atualizará, com periodicidade mínima de 10 (dez) anos, o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo no mínimo:

I - diagnóstico das condições de moradia no Município;

II - identificação das demandas por região e natureza das mesmas;

III - objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social definida nesta lei;

IV - definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais vulneráveis;

V - articulação com planos e programas da região metropolitana;

VI - o estabelecimento de uma meta objetiva de urbanização de favelas no município;

VII - revisão da legislação habitacional do Município, submetendo-a ao estabelecido pelo Plano Diretor, Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS e Código de Obras e Edificações.

**Art. 19.** Para os fins desta lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se:

I - Habitação de Interesse Social 1 – HIS 1: aquela destinada à população com renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos;

II - Habitação de Interesse Social 2 – HIS 2: aquela destinada à população com renda familiar mensal entre 03 (três) e 06 (seis) salários mínimos.

§ 1º Nos termos do § 6º do art. 6º da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.693, de 24 de julho de 2012, as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos com incentivos a produção de HIS e/ou subsídios públicos, serão consideradas nulas se não houver a prévia quitação.

§ 2º Aplica-se ao atendimento à demanda de HIS em empreendimentos de produção pública, ou nos quais forem utilizados os incentivos urbanísticos previstos para HIS-1, as restrições previstas no § 4º do art. 6-B da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei Federal nº 12.693, de 24 de julho de 2012, quanto a vedação do atendimento a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Exclusivamente para famílias removidas de favelas, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica, admite-se a inclusão de famílias com renda superior à prevista para HIS 1 ou com renda per capita igual ou inferior ao valor definido pelo inciso II, do art. 5º, da Lei Federal nº 14.601, de 19 de junho de 2023, como parte da demanda fechada a ser atendida no empreendimento, desde que comprovado não ter outro imóvel e não ter sido atendido em outro programa habitacional municipal, estadual e federal.

§ 4º Nos empreendimentos habitacionais, sejam HIS 1 ou 2, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial, respeitado o regramento de uso misto previsto nesta lei.

§ 5º Os empreendimentos HIS 1 de produção pública deverão contemplar trabalho técnico social destinado aos futuros adquirentes das unidades habitacionais.

§ 6º Os empreendimentos HIS 1 ou HIS 2 de produção privada passarão por controle de demanda dos adquirentes, a ser executado pelo Poder Público, respeitado o critério de renda e os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei.

§ 7º As unidades habitacionais classificadas e incentivadas como HIS 1 ou HIS 2 terão metragem mínima de 35,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados).

**Art. 20.** Os empreendimentos destinados à HIS 2 poderão destinar parte da sua área construída computável para viabilizar HIS 1 ou unidades residenciais não incentivadas no âmbito da política habitacional, observados proporcionalmente os parâmetros vigentes para a zona, os benefícios aplicáveis a cada tipologia e o regramento específico de ZEIS.

**Parágrafo único.** O cálculo, para fins de pagamento de outorga onerosa do direito de construir e para os demais benefícios e contrapartidas previstos na legislação, deverá observar a proporção de área construída destinada a cada tipologia residencial no empreendimento, aplicando-se a isenção e os descontos na medida da área destinada a cada tipologia.

**Art. 21.** A proporção dos empreendimentos, públicos ou privados, destinada à implantação de HIS gozará de incentivo quanto ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir, nos seguintes termos:

- I - 100% (cem por cento) de isenção para HIS 1;
- II - 50% (cinquenta por cento) de isenção para HIS 2.

**Art. 22.** Os empreendimentos caracterizados como HIS 1 terão isenção do valor das medidas e contrapartidas financeiras estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no limite da área construída computável destinada a HIS 1, sem prejuízo da obrigatoriedade de execução das obras de infraestrutura, necessárias ao funcionamento do empreendimento.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 23.** Os empreendimentos caracterizados como HIS 2 terão desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor das medidas e contrapartidas financeiras estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, no limite da área construída computável destinada à HIS 2, sem prejuízo da obrigatoriedade de execução das obras de infraestrutura, necessárias ao funcionamento do empreendimento.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO**

**Art. 24.** São objetivos da Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado, associados à Política Urbana:

I - manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas;

II - promover a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo visando o equilíbrio entre o ambiente natural e o ambiente construído;

III - promover serviços de saneamento básico, abastecimento de água, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos de forma eficiente e de qualidade a todo território municipal;

IV - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

V - promover a preservação da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM, dos remanescentes de Mata Atlântica, das unidades de conservação e das Áreas de Preservação Permanente - APPs;

VI - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

VII - controlar e reduzir os níveis de poluição em quaisquer de suas fontes;

VIII - reduzir a quantidade de resíduos enviados para o aterro sanitário de Santo André;

IX - garantir a implementação e o monitoramento dos planos municipais relacionados à política de saneamento integrado, incluindo o Plano Municipal de Saneamento Básico, Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, Plano Municipal de Gestão dos Resíduos da Construção Civil, Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, e sua integração à Política Urbana.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 25.** A Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado e os planos municipais a ela relacionados deverão respeitar as seguintes diretrizes:

I - promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

II - considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

III - considerar os cursos d'água existentes como elementos estruturadores do território municipal e patrimônio ambiental;

IV - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;

V - incentivar planos e projetos sustentáveis de recuperação ambiental que contribuam para a ampliação das áreas permeáveis, da vegetação em áreas de fundos de vale e nascentes de rios;

VI - estimular por meio de programas, planos e projetos a integração entre espaços livres e áreas verdes por meio de parques, caminhos verdes e arborização urbana;

VII - assegurar medidas compensatórias para ações que gerem potencial impacto ao meio ambiente;

VIII - assegurar que as áreas que tiveram uso ou atividade potencialmente poluidora sejam avaliadas quanto ao passivo ambiental e adotem medidas compensatórias;

IX - incluir a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais, observando as diretrizes da Política Municipal de Educação Ambiental;

X - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade;

XI - promover projetos voltados ao combate da emergência climática, com ações destinadas à adaptação e mitigação climática, especialmente quanto à redução da emissão de gases de efeito estufa e diminuição da exposição à vulnerabilidade ambiental;

XII - implementar políticas públicas de incentivo às iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais;

XIII - conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e implantar espaços públicos e áreas verdes protegidas nas áreas de remoção;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

XIV - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e ativação das redes coletoras de esgoto e de água, em especial as de proteção aos mananciais, por meio de:

- a) complementação, ou ativação, de redes coletoras de esgoto e de água na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental, onde a legislação o permitir;
- b) implantação de sistemas de esgotamento sanitário compatíveis com as características da Macrozona de Proteção Ambiental, adequados à situação de cada local;
- c) recuperação, readequação ou implementação de sistema de coleta, tratamento e destinação adequada de efluentes na Vila de Paranapiacaba;

XV - complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

XVI - assegurar o sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, que permitam o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes, buscando soluções que minimizem a interferência no lençol freático;

XVII - adotar, sempre quando viável tecnicamente, soluções baseadas na natureza como estratégia de saneamento ambiental;

XVIII - implementar política de uso racional e conservação da água nas edificações e incentivar o reuso de águas de chuvas;

XIX - promover a gestão de Resíduos de Construção e Demolição - RCD;

XX - assegurar que todos os Resíduos de Construção e Demolição - RCD provenientes de obras e serviços públicos, executados pelo Poder Público ou por terceiros, sejam encaminhados a processos que possibilitem a sua reciclagem;

XXI - ampliar e fortalecer programas de educação ambiental de maneira alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS e ao enfrentamento das mudanças climáticas;

XXII - fortalecer as cooperativas de reciclagem e promover a inclusão social de catadores autônomos;

XXIII - implementar programas de reabilitação das áreas de risco;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

XXIV - considerar novas tecnologias e paradigmas para soluções de saneamento ambiental;

XXV - criar processo sistematizado para informar periodicamente os dados para o Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento - SNIS;

XXVI - manter atualizado o cadastro de áreas contaminadas e com potencial de contaminação;

XXVII - propor soluções inovadoras para a mitigação de problemas em áreas de riscos geológicos e geotécnicos, inundações, solos contaminados e prevenir o surgimento de novas situações de vulnerabilidade, associadas à Política de Gestão de Riscos e Resiliência Urbana.

**Art. 26.** A Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado adotará as seguintes estratégias de implementação:

I - a compatibilização dos planos setoriais existentes e atrelados ao saneamento ambiental, especialmente quanto ao Plano Municipal de Saneamento Básico, ao Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e ao Plano Municipal de Resiliência;

II - o diagnóstico socioambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais, inclusive das situações com população flutuante nas atividades de turismo e lazer;

III - o acompanhamento das metas e diretrizes gerais da Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado, com base na compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;

IV - a definição dos recursos financeiros necessários à implementação da Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado, bem como das fontes de financiamento e das formas de aplicação;

V - a caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

VI - a regulação dos instrumentos e indicadores de planejamento, controle ambiental e metas de redução da poluição e de mitigação da emergência climática;

VII - o programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VIII - o levantamento das áreas ambientalmente sensíveis do Município, seu estado e sua devida destinação, definindo os procedimentos a serem adotados para o tratamento das mesmas.

**Art. 27.** O Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer é elemento da Política Municipal de Saneamento Ambiental Integrado, contendo as seguintes disposições:

I - a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;

II - os critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer;

III - o tratamento paisagístico a ser conferido às unidades do sistema, de forma a garantir multifuncionalidade às mesmas e atender às demandas por gênero, idade e condição física;

IV - os critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano, garantindo sua diversificação;

V - a definição de recursos para manutenção adequada das áreas verdes e parques existentes;

VI - a definição de recursos para criação de novas áreas verdes e parques.

**Art. 28.** O Município implementará o Plano de Arborização Urbana do Município de Santo André, visando a conservação da biodiversidade, a melhoria da qualidade do ar, a redução das ilhas de calor, a proteção dos recursos hídricos, a prevenção da erosão do solo, a promoção da saúde e do bem-estar da população e a valorização da paisagem urbana.

§ 1º O Plano de Arborização Urbana do Município de Santo André será revisado com base em critérios técnicos, estéticos e participativos, considerando as características climáticas, geográficas, edafológicas e fitossanitárias do Município.

§ 2º O Plano de Arborização Urbana do Município de Santo André contemplará a implantação, a manutenção e o monitoramento das árvores nas vias públicas, nos parques, nas praças, nos canteiros centrais, nas rotatórias, nas margens dos cursos d'água, nas áreas de preservação permanente e nas demais áreas verdes do Município.

§ 3º O Plano de Arborização Urbana do Município de Santo André priorizará o uso de espécies nativas ou adaptadas à região, respeitando a diversidade florística e a harmonia paisagística.

§ 4º O Plano de Arborização Urbana do Município de Santo André estimulará a participação da sociedade civil na conservação e no plantio das árvores, por meio de





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

campanhas educativas, incentivos fiscais, parcerias público-privadas e outras formas de cooperação.

**Art. 29.** O Município implementará e revisará o Plano Diretor de Drenagem Urbana, visando a prevenção e o controle das inundações, a redução dos impactos das chuvas intensas, a melhoria da qualidade da água, a recuperação dos cursos d'água urbanos, a proteção dos ecossistemas aquáticos e a promoção da segurança e da saúde da população.

§ 1º O Plano Diretor de Drenagem Urbana será elaborado com base em critérios técnicos, ambientais e participativos, considerando as características hidrológicas, geomorfológicas, geotécnicas e socioeconômicas do Município.

§ 2º O Plano Diretor de Drenagem Urbana contemplará a implantação, a manutenção e o monitoramento de infraestruturas verdes e cinzas de drenagem, tais como bacias de retenção, jardins de chuva, pavimentos permeáveis, telhados verdes, canais, galerias, bueiros, entre outras.

§ 3º O Diretor Municipal de Drenagem Urbana priorizará o uso de técnicas de baixo impacto ambiental e de alto benefício social, buscando a integração da drenagem com o paisagismo, a recreação, a educação ambiental e a mobilidade urbana.

§ 4º O Plano Diretor de Drenagem Urbana estimulará a participação da sociedade civil na gestão das águas pluviais, por meio de campanhas educativas, incentivos fiscais, parcerias público-privadas e outras formas de cooperação.

**Art. 30.** O Município elaborará um Plano Municipal de Iluminação Pública, visando a melhoria da qualidade da iluminação, a redução do consumo de energia elétrica, a diminuição da poluição luminosa, a valorização do patrimônio cultural e a promoção da segurança e da qualidade de vida da população.

§ 1º O Plano Municipal de Iluminação Pública será elaborado com base em critérios técnicos, estéticos e participativos, considerando as características urbanísticas, arquitetônicas, culturais e sociais do Município.

§ 2º O Plano Municipal de Iluminação Pública contemplará tecnologias atualizadas e sustentáveis na implantação, na manutenção e no monitoramento de sistemas de iluminação.

§ 3º O Plano Municipal de Iluminação Pública priorizará o uso de fontes renováveis de energia elétrica, tais como energia solar fotovoltaica, energia eólica, entre outras.

§ 4º O Plano Municipal de Iluminação Pública estimulará a participação da sociedade civil na conservação e no uso racional da iluminação pública, por meio de campanhas educativas, incentivos fiscais, parcerias público-privadas e outras formas de cooperação.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## **CAPÍTULO V**

### **DA POLÍTICA MUNICIPAL SOBRE MUDANÇA DO CLIMA**

**Art. 31.** A Política Municipal sobre Mudança do Clima, associada ao trabalho dos órgãos ambientais do município e articulada à Política Urbana e às Políticas de Saneamento Ambiental e Habitação, será detalhada e regulamentada em lei específica com o objetivo de orientar a integração das ações de mitigação e adaptação climática no planejamento e na gestão do território, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável, de baixo carbono e resiliente.

§ 1º São objetivos da Política Municipal sobre Mudança do Clima, no âmbito da mitigação das mudanças climáticas:

I - reduzir progressivamente as emissões de Gases de Efeito Estufa - GEE nos setores de transporte, energia, resíduos, indústria e construção civil;

II - promover a transição para uma economia de baixo carbono, fomentando a eficiência energética, a energia renovável, a mobilidade ativa e o transporte público de baixa emissão;

III - incentivar a compensação de carbono por meio da conservação, recuperação e expansão das áreas verdes e da cobertura vegetal nativa;

IV - fomentar a educação ambiental e a participação social para o enfrentamento das mudanças climáticas;

V - implementar programas de eficiência energética e energia solar em equipamentos públicos, com prioridade para escolas, unidades de saúde e hospitais públicos.

§ 2º São diretrizes gerais da Política Municipal sobre Mudança do Clima em mitigação:

I - implementar programas e projetos voltados à mitigação climática, reduzindo os níveis de emissão de gases de efeito estufa no território municipal;

II - elaborar e manter atualizado o inventário municipal de emissões de Gases de Efeito Estufa - GEE;

III - vincular as metas de redução de emissões de Gases de Efeito Estufa - GEE ao Plano Plurianual - PPA, à Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e à Lei Orçamentária Anual - LOA, garantindo dotação orçamentária específica e suficiente para sua implementação;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

IV - instituir planos setoriais de redução de emissões para as principais atividades econômicas e serviços públicos;

V - criar mecanismos tributários e financeiros de incentivo à adoção de tecnologias limpas e práticas sustentáveis;

VI - promover a arborização urbana e a criação de novos parques e áreas verdes como sumidouros de carbono;

VII - fomentar a criação de cooperativas e programas de reciclagem e compostagem de resíduos;

VIII - incentivar e priorizar orçamentariamente as políticas públicas de caráter climático.

§ 3º São objetivos específicos da Política Municipal sobre Mudança do Clima no âmbito da adaptação climática:

I - reduzir a vulnerabilidade dos sistemas naturais e urbanos aos impactos climáticos atuais e futuros;

II - incorporar critérios de adaptação e resiliência no planejamento territorial, nos projetos de infraestrutura e nas políticas de ocupação do solo;

III - promover soluções baseadas na natureza como estratégia prioritária para a regulação hídrica, térmica e a proteção do solo;

IV - promover a segurança alimentar e nutricional, fomentando a agricultura urbana e periurbana agroecológica e de base familiar;

V - implementar políticas de saúde pública voltadas para o enfrentamento de doenças sensíveis ao clima, com atenção especial às áreas mais vulneráveis.

§ 4º São diretrizes gerais de adaptação para a Política Municipal sobre Mudança do Clima:

I - identificar e mapear as vulnerabilidades climáticas do Município, considerando diferentes cenários;

II - priorizar investimentos em infraestrutura verde e azul, como parques lineares, telhados verdes, jardins de chuva e pavimentos permeáveis;

III - promover a agricultura urbana e periurbana de base agroecológica para fortalecer a segurança alimentar e nutricional;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

IV - implementar sistemas de alerta precoce e monitoramento climático para a população;

V - criar e implementar um programa municipal de monitoramento e enfrentamento às ilhas de calor urbanas, com diretrizes específicas de urbanismo, arquitetura e paisagismo;

VI - garantir que os planos setoriais de recursos hídricos, drenagem urbana e saneamento integrem a gestão de crises hídricas e a prevenção de inundações em um contexto de mudança do clima.

**Art. 32.** O Plano de Ação Climática Municipal, instrumento central para operacionalização da Política Municipal sobre Mudança do Clima, conterá, no mínimo:

I - metas de redução progressiva de emissões de Gases de Efeito Estufa - GEE de curto, médio e longo prazo;

II - estratégias e ações prioritárias de adaptação climática com foco nos territórios e grupos sociais mais vulneráveis;

III - mecanismos de financiamento, governança, monitoramento, reporte e verificação do Sistema de Monitoramento, Relato e Verificação - MRV do cumprimento das metas;

IV - diretrizes para a integração transversal da agenda climática nos demais planos, políticas e programas setoriais do Município.

§ 1º A elaboração e a revisão periódica do Plano de Ação Climática Municipal serão realizadas de forma participativa, com a realização de consultas públicas e a instituição de instância de participação social com representação do poder público, setor empresarial, academia, entidades da sociedade civil e comunidades tradicionais.

§ 2º O Plano de Ação Climática Municipal terá como base técnica fundamental o inventário municipal de emissões de Gases de Efeito Estufa – GEE e o mapeamento de vulnerabilidades climáticas, que deverão ser mantidos atualizados.

§ 3º O Plano de Ação Climática Municipal será revisado a cada 05 (cinco) anos ou em prazo menor, de acordo com a evolução dos compromissos climáticos nacionais e internacionais.

**Art. 33.** A Política Municipal sobre Mudança do Clima será elaborada e coordenada pela Secretaria de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas em articulação com as demais secretarias municipais, e com a participação da sociedade civil, garantindo-se processo de consulta pública.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 34.** Os mapeamentos das medidas de mitigação e adaptação climática serão realizados com base em critérios técnicos, científicos e participativos, utilizando ferramentas e metodologias adequadas, devendo ser disponibilizados em plataforma digital, facilitando o acesso, a consulta e o compartilhamento das informações.

**Parágrafo único.** Compete à Secretaria de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas a manutenção e atualização da plataforma digital de que trata o *caput* deste artigo.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA POLÍTICA DE GESTÃO INTEGRADA DE RISCOS E RESILIÊNCIA URBANA**

**Art. 35.** A Política de Gestão Integrada de Riscos e Resiliência Urbana, associada ao trabalho da Defesa Civil do Município, quando articulada à política urbana e às políticas de saneamento ambiental e habitação, tem como objetivos:

I - incorporar a gestão de riscos e a resiliência urbana nas políticas públicas municipais;

II - prevenir, controlar e reduzir impactos dos riscos geológico, hidrológico e tecnológico;

III - analisar e informar as áreas competentes sobre os riscos de ocorrências e sinistros no município, para um melhor enfrentamento dos desastres naturais ou daqueles provocados pela intervenção do homem;

IV - avaliar as vulnerabilidades, identificando as áreas de risco e visualizar os riscos potenciais.

**Art. 36.** Para a consecução da Política de Gestão Integrada de Riscos e Resiliência Urbana deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - identificar as áreas com potencial risco geológico, hidrológico ou tecnológico, gerando ações preventivas;

II - promover a articulação entre os diferentes níveis de governo e entre os órgãos municipais responsáveis pela gestão de riscos e pela resiliência urbana;

III - desenvolver e atualizar os mapeamentos georreferenciados das áreas de risco do município, utilizando critérios técnicos e científicos;

IV - estabelecer mecanismos de monitoramento, alerta e alarme dos eventos adversos que possam gerar desastres no município;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

V - estimular a participação social na gestão de riscos e na resiliência urbana, por meio da informação, da educação, da comunicação e da mobilização das comunidades;

VI - fortalecer as capacidades técnicas e operacionais dos órgãos municipais para a prevenção, a preparação, a resposta e a recuperação dos desastres;

VII - implementar medidas estruturais e não estruturais para a redução dos riscos nas áreas identificadas como críticas ou prioritárias;

VIII - elaborar e revisar periodicamente os planos municipais de contingência para os diferentes cenários de desastres;

IX - garantir recursos financeiros adequados para a gestão de riscos e a resiliência urbana no orçamento municipal;

X - integrar o município às iniciativas nacionais e internacionais relacionadas à gestão de riscos e à resiliência urbana.

**Art. 37.** O município elaborará e implementará um Plano de Resiliência, visando a preparação e adaptação aos riscos e desafios decorrentes das mudanças climáticas, dos desastres naturais, das crises sanitárias e de outras ameaças potenciais.

**Seção I**  
**Do Sistema Municipal de Proteção e Defesa Civil**

**Art. 38.** Fica instituído o Sistema Municipal de Proteção e Defesa Civil - SIMPDEC com a finalidade de coordenar as ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação em casos de desastres.

**Art. 39.** O SIMPDEC será composto por:

I - órgãos municipais de todas as secretarias e unidades da Administração Pública Direta e Indireta;

II - sociedade civil;

III - entidades privadas e voluntários;

IV - demais entidades e órgãos, conforme legislação federal.

**Art. 40.** São objetivos do SIMPDEC:

I - executar a Política de Gestão Integrada de Riscos e Resiliência Urbana;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - atuar na prevenção de riscos e na gestão de desastres, promovendo a segurança e o bem-estar da população;

III - integrar e coordenar as ações dos membros do sistema, garantindo eficiência e eficácia nas operações;

IV - fomentar a educação e a conscientização da população sobre riscos e medidas de autoproteção.

**Art. 41.** O financiamento do SIMPDEC será assegurado por:

I - dotações orçamentárias próprias do Município de Santo André;

II - recursos provenientes de convênios, acordos, ajustes e outras parcerias estabelecidas com a União, o Estado, outros municípios e entidades privadas;

III - doações, contribuições voluntárias e outras formas de apoio financeiro.

**Parágrafo único.** As ações do SIMPDEC serão regulamentadas em decreto.

## **CAPÍTULO VII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA**

**Art. 42.** São objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana associados à Política Urbana:

I - garantir a integração da Política Municipal de Mobilidade Urbana à Política de Desenvolvimento Urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo;

II - implantar medidas de estímulo à mobilidade ativa e aos serviços de transporte coletivo, contribuindo para redução da emissão de gases de efeito estufa;

III - desincentivar o transporte individual motorizado nas áreas centrais providas de infraestrutura de transporte coletivo e nas áreas urbanas junto aos eixos de transporte metropolitano de passageiros;

IV - incentivar a mobilidade ativa;

V - reduzir a necessidade de deslocamento;

VI - garantir segurança viária, nas condições de acesso aos serviços de transporte público coletivo e fluidez do trânsito, de maneira a reduzir as deseconomias geradas no sistema;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VII - promover uma rede multimodal, integrando os modos de deslocamento e os serviços de transporte urbano;

VIII - ampliar as ações de educação para a mobilidade urbana sustentável;

IX - garantir a acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

X - viabilizar recursos para infraestrutura viária dedicada aos ônibus e em equipamentos urbanos;

XI - garantir recursos financeiros para a sustentabilidade do sistema municipal de transporte coletivo.

**Parágrafo único.** Entende-se por Política Municipal de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade, trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração do ordenamento territorial e regional, de forma a assegurar o direito de ir e vir, garantindo acessibilidade universal, sustentabilidade, inclusão social, gestão participativa, democratização do espaço público, segurança viária e preservação da vida humana.

**Art. 43.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana atenderá às seguintes diretrizes:

I - qualificar os sistemas dos modos a pé, bicicleta e demais modos de propulsão humana;

II - implementar plano de rotas de acessibilidade aos locais de uso público sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros;

III - promover a atualização tecnológica dos componentes do sistema, em especial do transporte coletivo, garantindo eficiência, segurança, conforto e qualidade ambiental;

IV - promover integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;

V - estimular o deslocamento de curta distância;

VI - aumentar a segurança do trânsito, diminuir o tempo de viagem e a poluição compatibilizando às diversas categorias do sistema viário;

VII - contemplar as questões de logística empresarial ao sistema de mobilidade urbana, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico e social;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- VIII - promover processo contínuo de estudo e reflexão sobre a mobilidade;
- IX - desenvolver programas específicos referentes à educação para a mobilidade;
- X - estabelecer parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas;
- XI - considerar a sustentabilidade ambiental na elaboração de estudos, planejamentos e projetos da rede futura de mobilidade;
- XII - implementar um sistema de avaliação e monitoramento da política de mobilidade;
- XIII - elaborar estudos específicos acerca da estrutura financeira do sistema de mobilidade urbana, visando sua reconfiguração;
- XIV - desincentivar a oferta de vagas de estacionamento nas áreas centrais e providas de infraestrutura de transporte coletivo.

**Art. 44.** O Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável é o instrumento de efetivação da Política de Mobilidade Urbana, que deve atender ao previsto no § 1º do art. 24 da Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012, adotando as seguintes diretrizes, no que se refere:

I - ao Transporte:

- a) planejar e dimensionar o sistema de transporte coletivo de acordo com as densidades e fluxos populacionais previstos para os setores de adensamento;
- b) promover sistemas de transporte ambientalmente sustentáveis;
- c) qualificar a ambiência urbana dos corredores de transporte coletivo;
- d) qualificar o sistema de atendimento às pessoas com deficiência e necessidades especiais;
- e) ampliar e qualificar o sistema cicloviário;
- f) reordenar o tráfego de cargas perigosas e superdimensionadas;

II - à Integração Regional:

- a) equacionar a integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte metropolitano;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

b) elaborar estudo de viabilidade e incentivar estratégias de integração tarifária do sistema municipal com o trem metropolitano;

c) investir na ampliação do sistema viário regional, visando melhorar a articulação intra e interurbana e superar as barreiras constituídas pela ferrovia e pelo Rio Tamandateí;

III - ao Sistema Viário:

a) readequar o sistema viário considerando as demandas atuais e futuras em função da política de uso e ocupação do solo;

b) priorizar os modos de transporte coletivo e ativos na utilização do sistema viário;

IV - ao Trânsito:

a) garantir segurança, fluidez e qualidade ambiental no sistema de trânsito, priorizando o pedestre;

b) minimizar o impacto de tráfego de passagem, especialmente na área central;

c) ampliar a política de fiscalização de trânsito orientada para a segurança;

d) implantar medidas de moderação de tráfego motorizado para reduzir as ocorrências de sinistros e vítimas de trânsito;

e) estimular a adoção de tecnologias e sistemas inovadores de gestão do tráfego;

V - à Educação de Trânsito:

a) definir os programas, ações, equipamentos e estratégias necessários à educação de trânsito para todos;

b) ampliar as campanhas de educação e de conhecimento das regras de trânsito para todos os usuários do sistema viário.

**Art. 45.** O Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, em suas futuras revisões e atualizações, considerará as diretrizes constantes neste Plano Diretor, abrangendo, no mínimo:

I - diagnóstico da situação atual da mobilidade no Município e sua correlação com o contexto urbano da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP;

II - montagem da rede de simulação (matriz de origem e destino) de viagens com a caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando:

a) principais regiões de origem e destino;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

b) modos de circulação;

c) motivos das viagens;

d) horários e volumetrias das viagens;

III - indicadores para identificar, priorizar e propor ações visando reduzir as deseconomias geradas pelo sistema, obtidos através de:

a) caracterização das calçadas;

b) sinistros de trânsito;

c) congestionamentos;

d) poluição sonora, atmosférica e visual;

e) tempo de viagem;

f) custo, pontualidade, segurança e conforto nos transportes coletivos;

g) inclusão social;

h) avaliação de ações realizadas pela educação de trânsito;

IV - montagem das redes estruturais dos componentes do sistema, a saber:

a) modo ativo:

1 - a pé;

2 - bicicleta;

b) modo motorizado:

1 - transporte coletivo;

2 - transporte de bens;

3 - individual;

V - simulação das redes estruturais atuais e cenários futuros para caracterização dos fluxos de mobilidade e as principais intervenções para horizontes de curto, médio e longo prazo:

a) do modo a pé;

b) do modo bicicleta;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- c) do sistema de transporte coletivo;
- d) dos polos geradores de viagens e de macro empreendimentos públicos;
- e) do sistema viário;

VI - elaboração de plano de ações para o sistema viário, transporte coletivo, sistema cicloviário, mobilidade a pé, transporte de carga, orientação de tráfego (sinalização), educação de trânsito;

VII - definição do sistema de captação de recursos financeiros necessários à implementação da Política de Mobilidade Urbana, bem como das fontes de financiamento e das formas de aplicação;

VIII - caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

IX - aperfeiçoamento do transporte coletivo para a Vila de Paranapiacaba e região, com especial atenção à oferta de linhas para o Centro de Santo André com regularidade do serviço.

## CAPÍTULO VIII DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL

**Art. 46.** A Política Municipal de Patrimônio Cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade por meio de seu patrimônio cultural.

**Parágrafo único.** O patrimônio cultural municipal é constituído por bens culturais de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade andreense, nos quais se incluem:

- I - as formas de expressão;
- II - os modos de criar, fazer e viver;
- III - as criações científicas, tecnológicas e artísticas;
- IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados a manifestações artístico-culturais;
- V - os bens, conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico, turístico ou científico.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 47.** São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural, associados à Política Urbana:

I - qualificar, ampliar e articular instrumentos, ações e atividades de preservação do patrimônio cultural no Município;

II - integrar e articular bens culturais ao sistema de ordenação territorial do Município, estabelecidos pelos instrumentos de planejamento territorial e social da cidade;

III - inventariar e reconhecer as referências culturais através de instrumentos pertinentes;

IV - fomentar a participação social na identificação, proteção e valorização dos diversos elementos constituintes do patrimônio cultural;

V - incentivar a identificação e desenvolvimento de projetos de valorização de territórios representativos da identidade e memória da cidade e de seus cidadãos;

VI - promover a aplicação de instrumentos urbanísticos e fiscais de compensação e incentivo à preservação do patrimônio cultural;

VII - desenvolver ações associadas à educação patrimonial, a partir de referências e bens culturais, e em articulação a outros planos atinentes ao tema;

VIII - incentivar parcerias com outros entes públicos e com a iniciativa privada para a manutenção de bens culturais componentes do patrimônio cultural municipal.

**Art. 48.** São diretrizes da Política Municipal de Patrimônio Cultural:

I - inventariar, valorizar, reconhecer, proteger e difundir, nas diversas estratégias e instrumentos, bens e manifestações culturais associados à memória coletiva e ao patrimônio cultural do Município em suas múltiplas formas e características;

II - incentivar a identificação e desenvolver projetos de valorização de áreas ou territórios representativos da memória coletiva e do patrimônio cultural de Santo André;

III - estabelecer canais de participação social na identificação, proteção e valorização de referências culturais constituintes da memória coletiva e do patrimônio cultural de Santo André;

IV - promover a aplicação de incentivos urbanísticos, fiscais e tributários para a preservação de bens reconhecidos com valor de patrimônio cultural, em especial a Transferência do Direito de Construir;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

V - desenvolver projetos de educação patrimonial a partir dos bens culturais e demais elementos que compõem o Sistema Setorial de Patrimônio Cultural;

VI - promover a integração de ações articuladas e escalares junto às instituições de proteção do patrimônio cultural nas esferas federal, estadual e municipal;

VII - apoiar ações de desenvolvimento sustentável fomentadas junto aos bens culturais reconhecidos como patrimônio cultural do Município.

**Art. 49.** Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural, o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Santo André será substituído pelo Sistema Setorial de Patrimônio Cultural.

**Parágrafo único.** O Sistema Setorial de Patrimônio Cultural é um componente do Sistema Municipal de Cultura que será desenvolvido em consonância com as suas diretrizes, através de lei específica.

**Art. 50.** O Sistema Setorial de Patrimônio Cultural é composto pelo conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a identificação, o reconhecimento, a preservação, a valorização, a integração e a articulação dos bens culturais ao Sistema Municipal de Cultura.

**Art. 51.** Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural, o Sistema Setorial de Patrimônio Cultural deverá conter, no mínimo:

I - as diretrizes para preservação e proteção do patrimônio cultural;

II - o inventário de bens e iniciativas culturais materiais e imateriais;

III - as formas de gestão do patrimônio cultural, inclusive:

a) os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio cultural;

b) as compensações, incentivos e estímulos à preservação;

c) os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação;

IV - as estratégias para inclusão do componente patrimônio cultural nas políticas públicas municipais e para criação de programas municipais de educação para a preservação do patrimônio;

V - a valorização e proteção das identidades de áreas do Município por meio da criação de instrumentos legais de proteção, dentre os quais se incluem as Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural – ZEIP;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VI - a criação de projetos de identificação visual de bens reconhecidos e áreas de interesse do patrimônio cultural, facilitando o acesso da população às informações sobre os mesmos;

VII - a organização de portal de informações associado a uma base de dados de referências culturais ligadas à memória e ao patrimônio cultural e articulada aos demais sistemas de dados e informações municipais, com vistas à integração das informações e difusão virtual para a sociedade.

## CAPÍTULO IX DO SISTEMA DE GESTÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

**Art. 52.** São objetivos do Sistema de Gestão de Imóveis Públicos:

I - definir restrições e normas direcionadas à intervenção e ocupação em áreas públicas;

II - garantir a destinação a todos os imóveis públicos de forma a otimizar ao máximo suas potencialidades.

**Art. 53.** A gestão e o uso dos imóveis públicos se darão mediante as seguintes diretrizes:

I - monitorar as informações mediante banco de dados atualizado visando fornecer subsídios às áreas diversas da Administração Pública;

II - assegurar que a inserção de informações e o gerenciamento do banco de dados estejam em consonância com o Sistema de Informações Municipais de maneira a identificar os imóveis aptos a:

a) viabilizar programas habitacionais de interesse social;

b) implantar equipamentos públicos e comunitários;

c) implantar infraestrutura e serviços urbanos;

d) contribuir na preservação ou melhoria do meio ambiente;

III - estabelecer critérios para utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão;

IV - garantir que as ações de preservação e guarda dos imóveis públicos sejam orientadas pela ágil e efetiva concretização de sua finalidade pública;

V - incentivar a dação em pagamento;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VI - viabilizar uma política de administração dos imóveis públicos abrangendo seus aspectos legais bem como a regularidade de documentação, cabendo ao órgão competente a aplicação dos mecanismos necessários;

VII - garantir que os imóveis públicos tenham uma política de planejamento, execução e acompanhamento na sua destinação e utilização.

**Art. 54.** Deverá ser elaborado o Plano de Áreas Públicas que conterà, no mínimo:

I - definição do setor responsável pelo controle e gestão dos imóveis públicos;

II - diagnóstico e planejamento na distribuição das áreas frente às diversas demandas;

III - gerenciamento das áreas cedidas e irregularmente ocupadas com previsão de revogação da cessão de uso e aplicação de penalidades;

IV - identificação de áreas particulares, a fim de atender à necessidade pública;

V - revisão da legislação municipal referente a imóveis públicos.

**Art. 55.** O controle de informações sobre imóveis públicos, bem como o fluxo e procedimentos entre as áreas da Administração Pública deverão ser regulamentados por decreto.

## CAPÍTULO X DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL

**Art. 56.** A Política Urbana estabelecida nos termos desta lei deverá estar articulada aos objetivos e às diretrizes das políticas setoriais de desenvolvimento humano e social, particularmente quanto à dimensão territorial destas políticas.

**Art. 57.** São objetivos gerais das Políticas de Desenvolvimento Humano e Social, articuladas à Política Urbana, a serem atingidos pelos planos setoriais de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esporte e lazer e cultura:

I - reduzir as desigualdades socioterritoriais, garantir o atendimento às necessidades básicas à fruição de bens e serviços socioculturais, à transversalidade das políticas de gênero e raça e destinadas às crianças e adolescentes, aos jovens, idosos e pessoas com deficiência e necessidades especiais;

II - articular as políticas setoriais de educação, saúde, assistência social, segurança pública, segurança alimentar e nutricional, esporte e lazer e cultura ao conjunto de políticas urbanas, com vistas à inclusão social e cultural com equidade social, qualidade de vida e sustentabilidade;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

III - garantir oferta adequada à demanda por equipamentos e serviços urbanos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura, assistência social e segurança urbana em todos os territórios, em especial aqueles marcados por vulnerabilidades sociais.

**Art. 58.** São diretrizes gerais das Políticas de Desenvolvimento Humano e Social:

I - a integração territorial de programas e projetos vinculados às políticas sociais e habitacionais como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;

II - a utilização de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados, buscando, quando possível, a otimização e integração dos equipamentos públicos e políticas sociais;

III - a adequação da oferta de equipamentos e serviços urbanos nos territórios com maior densidade populacional, em especial naqueles marcados por vulnerabilidades urbanas e sociais, e naqueles cuja demanda poderá ser ampliada com os incentivos ao adensamento;

IV - a ampliação da cobertura dos equipamentos e serviços urbanos em territórios com ocupação já consolidada;

V - a adequação dos equipamentos públicos em termos de conforto, bem-estar e acessibilidade ao público em geral, inclusive da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

VI - o investimento na qualificação dos espaços públicos como elemento de prevenção da violência;

VII - a criação de políticas públicas de estímulo à pequena produção agrícola, estabelecendo um sistema de compra fechada da produção pela Companhia Regional de Abastecimento Integrado de Santo André – CRAISA, para abastecer escolas, órgãos públicos, entre outros;

VIII - o monitoramento das políticas setoriais por meio de indicadores territorializados.

## TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 59.** Consoante aos objetivos gerais da Política Urbana expressos nesta lei, o ordenamento territorial obedecerá às seguintes diretrizes:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

I - oferecer um modelo de planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município no intuito de:

- a) reduzir as desigualdades territoriais e sociais;
- b) reduzir a pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis, especialmente na Macrozona de Proteção Ambiental;
- c) incentivar o desenvolvimento de um modelo de cidade compacta e sustentável, na qual a utilização da infraestrutura instalada é otimizada e a expansão da mancha urbana é contida;
- d) garantir a viabilidade da atividade econômica e sua expansão de forma sustentável, especialmente nos setores ligados à produção habitacional;
- e) garantir uma cidade acessível, possibilitando autonomia de todas as pessoas nos deslocamentos desejados;

II - promover a integração e complementaridade dos territórios contidos na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental;

III - proceder à ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente as centrais;
- f) o uso inadequado dos espaços públicos;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a ocupação irregular das áreas de risco.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

**Art. 60.** O macrozoneamento, no âmbito da legislação urbanística do Marco Regulatório de Santo André, corresponde à divisão territorial de ampla escala, adotada em razão das características e funções distintas do território do Município, no intuito de direcionar as políticas estratégicas estabelecidas no Plano Diretor.

**Art. 61.** O território do Município fica dividido em duas Macrozonas complementares, delimitadas no Mapa 1, parte integrante desta lei, a saber:

I - Macrozona Urbana: corresponde à porção urbanizada do território, situando-se em áreas pertencentes às bacias do Rio Tamandateí e dos Córregos Oratório e Meninos;

II - Macrozona de Proteção Ambiental: corresponde às áreas de proteção do ambiente natural, compreendendo as bacias hidrográficas dos Rios Grande e Pequeno, Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM e a Bacia do Rio Mogi.

**Art. 62.** A Macrozona Urbana apresenta diferentes graus de consolidação e infraestrutura básica instalada e concentra o adensamento urbano do Município.

**Art. 63.** A Macrozona Urbana tem como objetivos:

I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais melhor urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível;

II - estimular a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

III - possibilitar a instalação de uso misto no território do Município, desde que atendidos os níveis de incomodidade compatíveis;

IV - proporcionar qualidade de vida e conforto à população, em especial no que diz respeito ao meio ambiente e à saúde ambiental.

**Art. 64.** A Macrozona de Proteção Ambiental é composta por áreas de preservação e recuperação ambiental com restrição à ocupação urbana e potencial de desenvolvimento econômico sustentável e compatível.

**Art. 65.** A Macrozona de Proteção Ambiental tem como objetivos:

I - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- II - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- III - requalificar as áreas ocupadas, disciplinando sua expansão;
- IV - viabilizar o desenvolvimento econômico sustentável e compatível.

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO**

**Art. 66.** As zonas correspondem à subdivisão das Macrozonas, em menor escala, constituindo-se como um instrumento de política urbana que organiza o território de acordo com a diferenciação de objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo.

**Art. 67.** A Macrozona Urbana se subdivide em:

- I - Zona de Qualificação Urbana - ZQU;
- II - Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU;
- III - Zona de Recuperação Urbana - ZRU;
- IV - Zona Exclusivamente Industrial - ZEI;
- V - Zona de Contenção Urbana - ZCU.

**Art. 68.** A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em:

- I - Zona de Conservação Ambiental - ZCA;
- II - Zona de Recuperação Ambiental - ZRA;
- III - Zona de Ocupação Dirigida - ZOD;
- IV - Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC;
- V - Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP.

**Art. 69.** Os perímetros das zonas contidas na Macrozona Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental estão demarcados no Mapa 2, adotando-se os parâmetros urbanísticos previstos no Quadro 2 e Quadro 4, partes integrantes da presente lei.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

### **CAPÍTULO III DA MACROZONA URBANA**

#### **Seção I Da Zona de Qualificação Urbana**

**Art. 70.** A Zona de Qualificação Urbana - ZQU caracteriza-se pela presença de territórios com urbanização consolidada, uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas, adequada oferta de infraestrutura e disponibilidade de equipamentos públicos e áreas verdes na maior parte do território.

**Art. 71.** São objetivos da Zona de Qualificação Urbana - ZQU:

- I - estimular o uso misto;
- II - evitar a saturação do sistema viário;
- III - qualificar espaços públicos e áreas verdes;
- IV - garantir a preservação de áreas de interesse do patrimônio cultural;
- V - urbanizar as favelas;
- VI - desincentivar o processo de ocupação de áreas de risco ou ambientalmente sensíveis;
- VII - promover ações urbanas, habitacionais e ambientais nas áreas de risco ocupadas ou passíveis de ocupação.

#### **Seção II Da Zona de Reestruturação Urbana**

**Art. 72.** A Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU caracteriza-se pela presença de territórios com elevado potencial de transformação, acesso a rede de transporte coletivo de alta capacidade, presença de vias metropolitanas, com bolsões de atividade industrial a serem preservados, predominância de grandes lotes e glebas passíveis de parcelamento ou reparcelamento do solo para fins de qualificação do tecido urbano, especialmente por meio da melhoria da infraestrutura e implantação de novas áreas verdes e institucionais.

§ 1º A ZREEU manterá um Setor de Uso Não-Residencial caracterizado pela predominância de lotes ocupados por atividades industriais e correlatas, disponibilidade de infraestrutura e logística e tem como objetivo a manutenção das





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

atividades existentes, incentivo a novas atividades não residenciais e a reserva de área para a sua ampliação.

§ 2º Nas demais áreas da ZREEU poderão se instalar quaisquer usos previstos nesta legislação, observados os parâmetros e índices aplicáveis.

**Art. 73.** São objetivos da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU:

I - assegurar que o processo de transformação promova a qualificação dos espaços públicos com passeios, áreas de fruição e áreas verdes;

II - melhorar a macroacessibilidade por intermédio da qualificação dos sistemas de transportes metropolitanos e das interligações rodoviárias regionais e locais;

III - garantir a integração do território com as áreas limdeiras e potencializar o papel de conexão do território com novas transposições, unindo áreas atualmente segregadas entre as Regiões Leste-Oeste;

IV - valorizar e proteger o patrimônio cultural;

V - priorizar a aplicação de instrumentos que incentivem o cumprimento da função social da propriedade;

VI - garantir a aplicação dos recursos da captura da valorização imobiliária para fins de qualificação do próprio território, especialmente para obras de drenagem, produção habitacional de interesse social e implantação de novos espaços públicos;

VII - adequar a oferta de equipamentos públicos de maneira associada ao aumento da demanda gerada pelo processo de transformação urbana;

VIII - reconverter e implantar novos usos e atividades, com promoção da diversidade e da compatibilidade de usos;

IX - preservar e melhorar as condições de permanência das atividades econômicas existentes;

X - recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade.

**Seção III**  
**Da Zona de Recuperação Urbana**

**Art. 74.** A Zona de Recuperação Urbana - ZRU caracteriza-se pela presença de territórios com uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos, alta incidência de





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda, com baixa oferta de emprego formal.

**Art. 75.** São objetivos da Zona de Recuperação Urbana - ZRU:

- I - complementar a infraestrutura básica;
- II - implantar equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer;
- III - promover a urbanização e a regularização fundiária das favelas;
- IV - promover a construção de novas unidades de Habitação de Interesse Social - HIS visando atender às necessidades de remanejamento interno na ZRU;
- V - conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis por meio da implantação de espaços públicos e áreas verdes nas áreas de remoção;
- VI - recuperar as áreas de proteção ambiental de córregos e nascentes;
- VII - estimular o desenvolvimento de atividades econômicas visando a geração de empregos formais.

**Seção IV**  
**Da Zona Exclusivamente Industrial**

**Art. 76.** A Zona Exclusivamente Industrial - ZEI caracteriza-se pela presença de territórios com atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo e incompatíveis com o uso residencial, situada ao longo da Avenida Presidente Costa e Silva.

**Art. 77.** São objetivos da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI:

- I - possibilitar a manutenção do polo petroquímico, minimizando as incomodidades para o uso residencial;
- II - fomentar a atividade industrial com sistemas menos poluentes;
- III - acompanhar o monitoramento e o controle ambiental junto ao órgão estadual competente.

**Seção V**  
**Da Zona de Contenção Urbana**

**Art. 78.** A Zona de Contenção Urbana - ZCU caracteriza-se pela presença de territórios com uso predominantemente residencial, com alta densidade populacional





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

e a altos níveis de incomodidade devido à proximidade com a Zona Exclusivamente Industrial - ZEI.

**Art. 79.** São objetivos da Zona de Contenção Urbana - ZCU:

I - minimizar as incomodidades geradas pela proximidade com a Zona Exclusivamente Industrial - ZEI;

II - conter o adensamento construtivo e populacional;

III - restringir atividades com grande lotação de pessoas;

IV - incentivar a ampliação das áreas verdes.

**Art. 80.** A Zona de Contenção Urbana - ZCU é subdividida em:

I - Área de Contenção Urbana 1 - ACU 1: corresponde ao território mais próximo à Zona Exclusivamente Industrial - ZEI e exposto a maiores níveis de incomodidade;

II - Área de Contenção Urbana 2 - ACU 2: corresponde ao território entre a ACU 1 e a Zona de Qualificação Urbana - ZQU e exposto a níveis moderados de incomodidade.

**Parágrafo único.** Os perímetros das Áreas contidas na ZCU estão apresentados no Mapa 5, observados os parâmetros e índices do Quadro 2, partes integrantes da presente lei.

**Art. 81.** Deverão ser realizados esforços de coordenação e governança regional entre as cidades impactadas pelas atividades econômicas da Zona Exclusivamente Industrial – ZEI, que compõem o Polo Petroquímico do Grande ABC.

## Seção VI Das Áreas de Suscetibilidade

**Art. 82.** As Áreas de Suscetibilidade correspondem a porções do território com potencial de receber novas tecnologias construtivas visando qualificar a ocupação e garantir resiliência às edificações, sendo classificadas em:

I - Áreas de Suscetibilidade Geológica – ASG: porções do território demarcados no Mapa 10, parte integrante da presente lei, suscetíveis a fenômenos de movimento de massa, tais como deslizamentos, solapamentos e erosão ou que apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento);

II - Áreas de Suscetibilidade Hidrológica – ASH: porções do território demarcados no Mapa 11, parte integrante da presente lei, suscetíveis a fenômenos hidrológicos e





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

utilizadas como parte da metodologia para a definição da taxa de permeabilidade prevista nesta lei.

§ 1º Na Área de Suscetibilidade Geológica - ASG deverão ser garantidos por parte dos empreendedores a estabilização das encostas e o controle de erosão.

§ 2º Nas Áreas de Suscetibilidade Hidrológica - ASH deverá ser adotado um padrão de ocupação resiliente a inundações e enchentes, aplicando-se parâmetros diferenciados de permeabilidade e captação de água pluvial, sendo admitida a construção de pavimento subsolo ou enterrados total ou parcialmente caso seja comprovado que não haverá qualquer interferência no lençol freático.

§ 3º Os novos empreendimentos ou reformas propostos nas Áreas de Suscetibilidade Geológica deverão apresentar Termo de Compromisso atestando o comprometimento na adoção de tecnologias que minimizem os riscos apontados neste artigo e garantam a resiliência construtiva.

## CAPÍTULO IV DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

### Seção I Da Zona de Conservação Ambiental

**Art. 83.** A Zona de Conservação Ambiental – ZCA é composta pelas Unidades de Conservação do Parque Natural Municipal do Pedroso, Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba, Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, Parque Estadual da Serra do Mar e novas Unidades de Conservação que venham a ser criadas, pelas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçáúva e Mogi, caracterizando-se pela presença de recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de alta restrição à ocupação.

**Art. 84.** São objetivos da Zona de Conservação Ambiental – ZCA:

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - conservar os recursos naturais;
- III - garantir a produção de água e a proteção dos recursos naturais;
- IV - conter as ocupações em áreas de mananciais.

### Seção II Da Zona de Recuperação Ambiental

**Art. 85.** A Zona de Recuperação Ambiental - ZRA caracteriza-se pela presença de ocupações e favelas em situação de risco e ambientalmente inadequadas, em áreas





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

sensíveis, com alta densidade populacional e de domicílios e carência de infraestrutura de transporte, ofertas de emprego, serviços e equipamentos públicos.

**Art. 86.** São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental - ZRA:

I - qualificar e urbanizar, quando possível, as favelas existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;

II - promover o acesso aos serviços básicos e aos equipamentos públicos;

III - mitigar o risco existente em áreas ocupadas e promover a segurança da moradia e da população por ocorrência de eventos climáticos extremos;

IV - evitar novas ocupações;

V - implementar infraestrutura com soluções alternativas e sustentáveis;

VI - recuperar ambientalmente as áreas degradadas;

VII - garantir a não ocupação de áreas de mananciais dentro da cota de altitude de 747,00m (setecentos e quarenta e sete metros).

### Seção III Da Zona de Ocupação Dirigida

**Art. 87.** A Zona de Ocupação Dirigida - ZOD caracteriza-se pela presença de territórios parcelados em lotes, chácaras e sítios já ocupados, áreas ainda desocupadas, presença de glebas passíveis de parcelamento e pela presença de vegetação significativa.

**Art. 88.** São objetivos da Zona de Ocupação Dirigida - ZOD:

I - garantir baixas densidades das ocupações;

II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a produção de água;

III - promover a manutenção da qualidade ambiental;

IV - qualificar, paisagística e urbanisticamente, os assentamentos existentes;

V - promover a regularização fundiária e edilícia, respeitados os limites da legislação ambiental aplicáveis.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

#### **Seção IV**

### **Da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível**

**Art. 89.** A Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível – ZDEC caracteriza-se pela presença de territórios com topografia de baixa declividade, vegetação de campo, de várzea e pequenas porções de mata, apresentando grandes glebas desocupadas e também glebas de uso industrial consolidado de baixa densidade.

**Art. 90.** São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível – ZDEC:

I - ofertar áreas para o desenvolvimento econômico local voltadas à instalação de atividades econômicas compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais e respeitando o princípio da sustentabilidade;

II - estimular a colaboração entre os empreendedores instalados nessa Zona para a manutenção e a recuperação da cobertura vegetal nativa de Mata Atlântica da Macrozona de Proteção Ambiental e para a conservação e proteção dos mananciais.

#### **Seção V**

### **Da Zona Turística de Paranapiacaba**

**Art. 91.** A Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP caracteriza-se pela presença de terrenos de declividades médias, pela existência de recursos naturais de interesse ambiental e pela presença de patrimônio cultural, abrangendo a área da Vila de Paranapiacaba e se estendendo até a região de Campo Grande.

**Art. 92.** São objetivos na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP:

I - promover o desenvolvimento sustentável da Vila de Paranapiacaba por meio da preservação e proteção do seu patrimônio cultural e dos recursos naturais;

II - viabilizar infraestrutura adequada para abrigar atividades de apoio ao turismo ambiental;

III - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de apoio às atividades turísticas;

IV - proteger os recursos naturais.

#### **Seção VI**

### **Dos Setores da Macrozona de Proteção Ambiental**

**Art. 93.** Os Setores são porções do território para os quais serão estabelecidas regras específicas de uso e ocupação do solo, que prevalecerão sobre o regramento da zona em que se localizam.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 94.** Os Setores da Macrozona de Proteção Ambiental estão demarcados no Mapa 3, parte integrante da presente lei, e subdivididos em:

I - Setor de Baixa Ocupação 1 - SBO-1: compreende parte de glebas, não passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas nas cabeceiras dos Rios Grande, Pequeno, Araçáúva, Mogi e de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e as ilhas do reservatório Billings, caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, cobertos por campos naturais, na Bacia do Rio Pequeno; por terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, nas cabeceiras dos Rios Grande, Araçáúva, Mogi, de cursos d'água sem denominação na divisa com Mauá e nos contrafortes da Serra do Mar e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;

II - Setor de Baixa Ocupação 2 - SBO-2: caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, compreendendo os loteamentos Acampamento Anchieta, Chácaras Carreira, Estância Rio Grande, Jardim Alteza, Jardim das Garças, Jardim Guaripocaba, Jardim Joaquim Eugênio de Lima, Jardim Silvia, Parque das Garças, Parque Rio Grande; glebas não parceladas entre o loteamento Parque Represa Billings, Gleba 2 e a divisa com Ribeirão Pires, o loteamento Jardim Guaripocaba e a divisa com Ribeirão Pires e o loteamento Parque das Garças e a divisa com São Bernardo do Campo;

III - Setor de Ocupação 1 - SO-1: compreende o loteamento Parque Billings e parte dos loteamentos Chácaras Engenho da Serra e Sítio Taquaral, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;

IV - Setor de Ocupação 2 - SO-2: compreende parte do loteamento Parque América, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica, concentrada próximo da divisa municipal com Rio Grande da Serra;

V - Setor de Ocupação 3 - SO-3: compreende parte do loteamento Jardim Clube de Campo, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir baixa densidade demográfica;

VI - Setor de Ocupação 4 - SO-4: compreende parte dos loteamentos Jardim Clube de Campo e Sítio Taquaral, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média, que possuem fragmentos de vegetação





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir baixa densidade demográfica;

VII - Setor de Ocupação 5 - SO-5: compreende o loteamento Parque Miami e parte do loteamento Jardim Riviera, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;

VIII - Setor de Ocupação 6 - SO-6: compreende partes do loteamento Parque Represa Billings, Glebas 2 e 3, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média; pouco florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é acentuada e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa;

IX - Setor de Ocupação 7 - SO-7: compreende a maior parte do loteamento Recreio da Borda do Campo, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades altas, poucos fragmentos de vegetação nativa de Mata Atlântica bem conservados e por possuir alta densidade demográfica;

X - Setor de Ocupação 8 - SO-8: compreende partes dos loteamentos Parque Represa Billings, Glebas 2 e 3 e Parque América, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de baixa a média e predominantemente florestados por vegetação nativa de Mata Atlântica em sua porção onde a ocupação humana é inexistente ou esparsa;

XI - Setor de Ocupação Especial - SOE: compreende as áreas ocupadas pela favela denominada Pintassilgo, situada entre o Rodoanel e a Estrada do Pedroso, bem como pelo loteamento Parque Miami e Rio Corumbiara, situado em parte do lote de classificação fiscal imobiliária nº 29.021.007, contíguo ao loteamento Parque Miami, caracteriza-se pela ocupação de favelas e assentamentos residenciais precários de baixa renda consolidáveis e à provisão de Habitação de Interesse Social - HIS para atender a eventuais reassentamentos e relocações de populações atingidas por intervenções corretivas, no âmbito da Macrozona de Proteção Ambiental, passíveis de regularização com base na legislação estadual de proteção e recuperação dos mananciais;

XII - Setor de Ocupação Turística - SOT: compreende parte de glebas, passíveis de parcelamento ou desdobro, localizadas entre a Rodovia Antônio Adib Chammas (SP-122) e as cabeceiras do Rio Grande, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades acentuadas, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica e por possuir ocupação humana esparsa ou inexistente;

XIII - Setor de Paranapiacaba - SP: compreende a vila histórica de Paranapiacaba e parte do pátio ferroviário da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, área delimitada por lei específica municipal como Zona Especial de Interesse do Patrimônio de





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Paranapiacaba - ZEIPP, caracteriza-se pela presença de terrenos com baixa declividade, não cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica, por possuir patrimônio cultural tombado e baixa densidade demográfica;

XIV - Setor de Preservação Ambiental - SPA: compreende as Unidades de Conservação Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba; Parque Natural Municipal do Pedroso; Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba; parte do Parque Estadual da Serra do Mar; gleba isolada situada ao Sul do Jardim Riviera, entre o Rodoanel e a represa; a faixa de domínio do Rodoanel Mário Covas (SP-21); áreas verdes do loteamento Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso; área verde do loteamento Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso, caracteriza-se pela presença de terrenos com declividades que variam de média a alta, cobertos por vegetação nativa de Mata Atlântica.

## CAPÍTULO V DAS ZONAS ESPECIAIS

**Art. 95.** As Zonas Especiais compreendem porções do território que exigem estratégias específicas relativas ao cumprimento de sua função social e urbana, relacionadas a políticas públicas setoriais, nas quais deverão ser aplicados instrumentos urbanísticos adequados aos objetivos que deverão ser alcançados em cada zona especial.

**Art. 96.** As Zonas Especiais classificam-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;
- III - Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE;
- IV - Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP;
- V - Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT.

### Seção I Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 97.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são compostas por porções do território constituídas por favelas ou terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, destinados prioritariamente à urbanização, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS.

**Parágrafo único.** As ZEIS são constituídas pelos polígonos georreferenciados dispostos no Mapa 14 desta lei, correspondente à base georreferenciada oficial do Município.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 98.** As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, demarcadas no Mapa 14 desta lei, subdividem-se em categorias de acordo com a sua caracterização, localização, estratégia a ser aplicada ou destinação, na seguinte conformidade:

I - ZEIS A: áreas públicas ou particulares ocupadas irregularmente por população de baixa renda na Macrozona Urbana, nas quais se consolidaram as favelas do município;

II - ZEIS B: terrenos públicos ou particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, demarcados e reservados à implantação de HIS, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;

III - ZEIS C: terrenos públicos ou particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, demarcados e reservados à produção de HIS;

IV - ZEIS D: áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, subdividida nas seguintes categorias:

a) ZEIS D-1: áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, com configuração típica de favela;

b) ZEIS D-2: áreas particulares originadas de projetos de parcelamento do solo, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, cuja ocupação ou implantação do parcelamento do solo ocorreu total ou parcialmente em desconformidade com o projeto aprovado, destinadas prioritariamente à regularização fundiária para a população localizada na própria zona.

V - ZEIS E: áreas anteriormente classificadas como ZEIS A, que já passaram por processo de urbanização e regularização fundiária, ocupadas por população de baixa renda, que possuem parâmetros urbanísticos específicos definidos pela Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL;

VI - ZEIS F: áreas anteriormente classificadas como ZEIS D, que já passaram por processo de regularização fundiária, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental, ocupadas por população de baixa renda, que possuem parâmetros urbanísticos específicos definidos pela Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL;

VII - ZEIS G: terrenos anteriormente demarcados como ZEIS B e C, que já sofreram desenvolvimento imobiliário por meio da implantação de empreendimentos de HIS.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 1º Nas ZEIS B e C, admite-se a instalação de edificações de uso misto, não sendo admitida a instalação de unidades habitacionais não incentivadas pela política de habitação de interesse social.

§ 2º Aplicam-se aos novos empreendimentos propostos para as ZEIS os parâmetros e índices previstos no Quadro 2, parte integrante desta lei.

§ 3º As ZEIS B e C de titularidade pública deverão ser destinadas exclusivamente a empreendimentos de HIS 1, observado o regramento de demanda fechada do município e a destinação para associações de moradia.

§ 4º As ZEIS B e C de titularidade privada poderão recepcionar empreendimentos HIS 2 desde que haja destinação de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades para HIS 1, com demanda indicada pelo Poder Público.

§ 5º As áreas demarcadas como ZEIS D serão destinadas ao enquadramento em programas estaduais ou federais de urbanização, regularização fundiária e recuperação ambiental, resultando na elaboração de Planos de Intervenção Específicos que indicarão, conforme o caso e em observância à legislação ambiental vigente, as obras necessárias, bem como a definição sobre o reassentamento das famílias.

## Seção II Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental

**Art. 99.** As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, demarcadas no Mapa 7 desta lei, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

**Art. 100.** As ZEIA subdividem-se em:

I - ZEIA A: parques, unidades de conservação e áreas verdes públicas urbanizadas, com potencial ambiental relevante, situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes, melhorar a qualidade ambiental do meio urbano e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II - ZEIA B: áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras dos Córregos Cassaquera, Guarará e Itrapoã e Taioca, com o objetivo de proteger e recuperar as características ambientais existentes;

III - ZEIA C: áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, onde se deverá buscar a readequação coerente com a Biota Mata Atlântica, resgatando a possibilidade de uso social e de preservação;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

IV - ZEIA D: áreas privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;

V - ZEIA E: área situada na Macrozona de Proteção Ambiental, ocupada por depósito de cal, onde deve ser garantida a recuperação do passivo ambiental pelo próprio agente degradador;

VI - ZEIA F: áreas privadas com vegetação significativa e preservada situada na Macrozona Urbana com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e qualidade urbana.

**Art. 101.** As áreas definidas como ZEIA A devem ser priorizadas nos planos de implantação e manutenção de áreas verdes, e se subdividem-se em:

I - ZEIA A 1: áreas vegetadas constituídas como parques e praças com potencial ambiental relevante;

II - ZEIA A 2: áreas verdes vegetadas.

**Art. 102.** O Município deverá criar mecanismos de incentivo visando a preservação das ZEIA, em especial:

I - a compensação da função social desempenhada, através de isenções de tributos, transferência de direito de construir ou pagamento por serviços ambientais, particularmente nas ZEIA F localizadas na Macrozona Urbana - MZU, aprovado mediante lei específica;

II - a aquisição de ZEIA, nos casos previstos na legislação, para atendimento a percentual mínimo de doação de áreas verdes em parcelamentos, nos quais não exista a possibilidade técnica de atendimento na própria área parcelada;

III - o incentivo à utilização das ZEIA nos casos em que for necessária compensação ambiental de empreendimentos previstos na legislação.

### Seção III Das Zonas Especiais de Interesse Econômico

**Art. 103.** As Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE são áreas consolidadas como corredores comerciais, de prestação de serviços, demarcadas a partir dos lotes confrontantes aos eixos indicados no Mapa 8 desta lei, cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas a partir da qualificação urbanística do entorno, gestão compartilhada entre o Poder Público e a sociedade civil organizada.

**Parágrafo único.** As ZEIE se subdividem em:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- I - ZEIE A: corresponde aos logradouros comerciais da subárea central do Município;
- II - ZEIE B: corresponde aos logradouros que cumprem a função de corredores comerciais e centralidades econômicas em todo o território.

**Art. 104.** As ZEIE deverão contemplar:

- I - instância de gestão compartilhada entre Poder Público e sociedade civil organizada, com base em lei específica;
- II - instrumentos de incentivo fiscal às atividades econômicas;
- III - programas de capacitação e empreendedorismo;
- IV - projetos de qualificação urbana.

**Parágrafo único.** Os projetos de qualificação urbana compreendem melhorias na qualidade dos espaços públicos, em especial a adequação de passeios visando à acessibilidade, infraestrutura, mobiliário e paisagismo.

#### **Seção IV** **Das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural**

**Art. 105.** As Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP são territórios com concentração de espaços, atividades, manifestações, conjuntos edificados, edificações isoladas e de paisagens com valor cultural significativo para a preservação da memória e identidades do Município.

§ 1º As ZEIP têm como objetivo a proteção e a conservação da ambiência destes territórios, por meio do estabelecimento de políticas de planejamento e desenvolvimento urbano sustentável, articuladas à política de preservação do patrimônio cultural.

§ 2º A criação e a regulamentação das ZEIP ficam condicionadas à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

**Art. 106.** A regulamentação das ZEIP deverá contemplar, no mínimo:

- I - a preservação do ambiente cultural, através da regulamentação de parâmetros e instrumentos urbanísticos específicos e da aplicação de instrumentos de preservação do patrimônio cultural, levando em conta os elementos ambientais que representem os valores culturais e elementos referenciais para a população;
- II - a aplicação de incentivos fiscais e tributários para a preservação do patrimônio cultural reconhecido;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

III - a reestruturação urbana, através de intervenções visando a qualificação do espaço urbano compatíveis com a preservação do ambiente cultural;

IV - a promoção da identidade das ZEIP, através da implantação de sinalização de bens, de roteiros de interpretação, da padronização de mobiliário urbano, entre outros.

**Art. 107.** Nas ZEIP, definidas no Mapa 6, parte integrante da presente lei, poderão incidir os seguintes instrumentos:

I - a declaração de referência cultural;

II - o registro;

III - o tombamento;

IV - a chancela de paisagem cultural;

V - a área de interesse da paisagem urbana.

**Parágrafo único.** Os instrumentos de preservação referidos nos incisos do *caput* deste artigo serão aplicados pelo órgão de patrimônio cultural, através de procedimentos administrativos correspondentes.

**Art. 108.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Vila de Paranapiacaba - ZEIP da Vila de Paranapiacaba tem por objetivo proteger e recuperar o ambiente construído e o espaço urbano, valorizar a paisagem, fomentar o desenvolvimento sustentável e compatibilizar os sistemas de infraestrutura urbana às políticas de saneamento ambiental vigentes em consonância com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de defesa do Patrimônio Histórico.

**Parágrafo único.** Na ZEIP da Vila de Paranapiacaba são aplicáveis as regras relativas ao uso e parâmetros estabelecidos na Lei nº 9.018, de 21 de dezembro de 2007 e modificações posteriores.

**Art. 109.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Área Central – ZEIP Área Central objetiva a proteção da paisagem cultural e de sua identidade, valorizando-se referências culturais, permanência do traçado viário e a qualidade de ambiência desta área considerada primordial na formação de Santo André.

**Art. 110.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural da Vila Guiomar - ZEIP Vila Guiomar é delimitada para potencializar a valorização e preservação do conjunto residencial na trajetória de Santo André, o significado de seu projeto arquitetônico para a história da arquitetura local, estadual e nacional, o valor de memória para a população, o marco visual na paisagem e a preservação da qualidade da ambiência e do traçado viário original.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 111.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural de Santa Terezinha - ZEIP Santa Terezinha é delimitada para potencializar a valorização do traçado original testemunho da primeira fase do loteamento, pela presença de conjunto residencial com significado para a história da habitação popular em Santo André e política de habitação popular em nível nacional, bem como a valorização da qualidade de ambiência e edificações associadas à memória coletiva e identidade sociocultural de Santo André.

**Art. 112.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural Centro Cívico - ZEIP Centro Cívico é delimitada para valorizar a existência de bens culturais com características tipológicas semelhantes de caráter institucional, manutenção de visadas e da qualidade de ambiência.

**Art. 113.** A Zona Especial de Interesse do Patrimônio Cultural Parque das Nações - ZEIP Parque das Nações é delimitada para valorizar a dimensão histórica de ocupação desta região, bem como a presença do complexo religioso e institucional da praça, de grande significado para a história dos movimentos sociais em Santo André.

**Art. 114.** Ficam criadas as Áreas de Interesse da Paisagem Urbana – AIPU, demarcadas na abrangência do perímetro das ZEIP, conforme Mapa 6.1 desta lei, caracterizadas como um instrumento de regulação urbanística, com gabarito específico, propício a incentivar a proteção de áreas reconhecidas como referências da identidade social urbana do Município de Santo André.

### Seção V

#### Das Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica

**Art. 115.** As Zonas Especiais de Empreendimentos de Base Tecnológica - ZEBT são áreas destinadas ao fomento e criação das empresas ou instituições de base tecnológica, de manufatura avançada, de atividades inovadoras de alto valor agregado e intensivas em conhecimento, e de instituições de pesquisa, ciência e tecnologia e atividades de apoio e laboratoriais, para promover a prática e a cultura de inovação nos setores econômicos estratégicos.

**Art. 116.** As ZEBT, demarcadas no Mapa 9 desta lei, são compostas pelas seguintes áreas:

I - ZEBT A: áreas públicas e privadas que compõem ambientes de promoção, fomento e teste a projetos científicos, tecnológicos, de inovação e de empreendedorismo, compostas por Instituições de Ciência e Tecnologia – ICT, Instituições de Ensino Superior – IES, Parque Tecnológico de Santo André, infraestruturas da Prefeitura e outros;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - ZEBT B: áreas públicas e privadas com concentração de empresas de setores estratégicos, para estímulo a novos investimentos produtivos e atração de empresas de alto valor agregado e de alta tecnologia.

**Parágrafo único.** Novas ZEBT poderão ser instituídas mediante a edição de lei específica, desde que atendidos os elementos de caracterização previstos nesta Seção.

**Art. 117.** Fica o Poder Executivo autorizado, mediante a edição de lei específica, a conceder incentivos fiscais e isenções às empresas e instituições voltadas aos segmentos enquadrados na demarcação das ZEBT.

**TÍTULO III**  
**DOS PARÂMETROS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DOS PARÂMETROS DA MACROZONA URBANA**

**Seção I**  
**Do Uso do Solo**

**Art. 118.** O uso do solo fica classificado em:

- I - residencial;
- II - não-residencial;
- III - misto;
- IV - infraestrutura.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades:

- I - industrial;
- II - comercial;
- III - de prestação de serviços;
- IV - institucional.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação.

§ 4º Considera-se uso de infraestrutura aquele destinado a serviços de infraestrutura de utilidade pública, incluindo serviços de saneamento básico, gestão de resíduos sólidos, transporte de passageiros e de carga, distribuição de gás, produção e distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicação, rede de dados e fibra ótica e outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

**Art. 119.** Todos os usos poderão se instalar na Macrozona Urbana e sua distribuição no território se dará em função da potencialidade dos mesmos em gerar:

I - incomodidades ambientais;

II - interferência no tráfego;

III - impacto à vizinhança;

IV - impacto à sustentabilidade, preservação e recuperação das condições ecológicas do entorno.

**Parágrafo único.** Na Zona Exclusivamente Industrial – ZEI e no Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU não se admitirá o uso residencial ou misto.

**Art. 120.** A hierarquização viária, para fins exclusivamente da distribuição dos usos por incomodidade, classifica-se em:

I - vias metropolitanas: destinadas a possibilitar o trânsito entre os municípios vizinhos, caracterizando-se por interseções em desnível ou em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade direta aos lotes lindeiros, normalmente através de faixas de desaceleração e aceleração;

II - vias arteriais primárias: destinadas a possibilitar o trânsito entre as regiões da cidade, caracterizando-se por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;

III - vias arteriais secundárias: com a mesma função das vias arteriais primárias e menor carregamento de tráfego;

IV - vias coletoras primárias: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias metropolitanas ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

V - vias coletoras secundárias: com a mesma função das vias coletoras primárias e menor carregamento de tráfego;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VI - vias locais: aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas.

§ 1º A hierarquização viária adotada está disposta no Quadro 5, Anexo V, parte integrante desta lei.

§ 2º As vias não integrantes do anexo de que trata o § 1º, deste artigo, serão consideradas vias locais.

**Art. 121.** Em edificações de uso misto será admitido, além do uso residencial:

I - o uso não-residencial não-incômodo;

II - o uso incômodo I, desde que as incomodidades sejam resolvidas na própria unidade, respeitados os índices de ruído e de demais emissões atmosféricas admitidos pela legislação ambiental.

**Art. 122.** O uso de infraestrutura poderá se instalar em qualquer área da Macrozona Urbana - MZU, observados os índices e parâmetros do Quadro 2 desta lei, sem prejuízo da emissão de diretrizes urbanísticas prévias e da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança -EIV, nos casos em que a lei os exigir.

**Art. 123.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e de obtenção do licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir.

## Seção II Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

**Art. 124.** Para os fins desta lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

I - geradoras de carga e descarga;

II - geradoras de embarque e desembarque;

III - geradoras de tráfego de pedestres;

IV - caracterizadas como Polos Geradores de Tráfego.

**Art. 125.** A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente, respeitadas as divisões administrativas de macro e microacessibilidade.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Parágrafo único.** Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

**Art. 126.** A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir.

**Seção III**  
**Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto**

**Art. 127.** Os Empreendimentos de Impacto são todos aqueles empreendimentos, públicos ou privados, que possam vir a causar:

- I - alteração significativa no ambiente natural ou construído;
- II - sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;
- III - repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;
- IV - deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

**Art. 128.** Serão considerados Empreendimentos de Impacto todos os seguintes novos empreendimentos:

- I - não-residenciais localizados em terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou com área construída igual ou superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a estacionamento voltado à mitigação do próprio empreendimento;
- II - residenciais ou mistos com mais de 02 (duas) unidades habitacionais, e até 200 (duzentas) unidades habitacionais;
- III - residenciais ou mistos com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais;
- IV - supermercados e hipermercados com área de venda igual ou superior a 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
- V - locais de reunião e estabelecimentos de lazer e diversão, com uso de som amplificado, instalados em área de terreno igual ou superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), ou com área construída igual ou superior a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- VI - central de carga ou logística;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VII - central de abastecimento;

VIII - estação de tratamento;

IX - terminal de transporte;

X - cemitério ou crematórios;

XI - presídios, locais de detenção provisória e unidades de reeducação de menores;

XII - empreendimentos com uso extraordinário, destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, estádios, autódromos, kartódromos ao ar livre e similares;

XIII - heliporto;

XIV - hospital e maternidade;

XV - estações de transbordo e triagem;

XVI - usina de geração de energia elétrica.

§ 1º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto de 03 (três) a 200 (duzentas) unidades habitacionais, prevista no inciso II do *caput* deste artigo, está sujeita à elaboração simplificada de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo I.

§ 2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto acima de 200 (duzentas) unidades habitacionais, previsto no inciso III, e os empreendimentos previstos nos incisos IV, V, VI, VII, VIII, XIV e XV do *caput* deste artigo está sujeita à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo II.

§ 3º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos nos incisos I, IX, X, XI, XII e XVI deste artigo está sujeita à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Tipo III.

**Art. 129.** Serão considerados Empreendimentos de Impacto as propostas para edificações existentes voltadas a:

I - ampliação de empreendimento regularmente existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando esta for superior a 50% (cinquenta por cento) de área construída, independentemente da mudança de uso;

II - ampliação de empreendimento existente que não tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e que resulte, considerando a somatória da ampliação com a área existente, em área enquadrada nas hipóteses de exigência de EIV para novos empreendimentos;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

III - funcionamento de novas atividades que se enquadrem nas hipóteses de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para novos empreendimentos, no tocante aos usos, desde que envolva ampliação de área construída em percentual superior a 50% (cinquenta por cento) da área preexistente.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos nos incisos II e III deste artigo aplica-se o mais restritivo.

**Seção IV**  
**Da Ocupação do Solo na Macrozona Urbana**

**Art. 130.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo e qualificadores da ocupação:

I - Coeficiente de Aproveitamento: a relação entre Área Construída Computável e Área do Terreno, podendo ser:

a) básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) máximo: que não pode ser ultrapassado, correspondente ao máximo de Potencial Construtivo Adicional que poderá ser utilizado;

c) mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

II - Taxa de Ocupação: a razão admitida entre área de projeção da construção e área do terreno;

III - Taxa de Permeabilidade do Solo: a relação entre área permeável de solo, livre de qualquer edificação inclusive no subsolo, permitindo a infiltração da água, e a área do terreno;

IV - Recuo: a distância mínima entre a edificação e as divisas do lote ou entre edificações de um mesmo lote, medidos em projeção ortogonal da extensão horizontal;

V - Gabarito: a altura máxima da edificação calculada pela distância a partir do ponto mais baixo do alinhamento do lote até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto, excluída a caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático;

VI - Cota Parte: a fração de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VII - Reserva de Área Vegetada: a parte do lote que deverá ser mantida com vegetação arbustiva e arbórea e averbada na matrícula do imóvel;

VIII - Fachada ativa: ocupação do pavimento térreo por uso não residencial, garantida a acessibilidade universal, com acesso direto ao passeio público em ao menos 80% (oitenta por cento) da fachada do lote, livre de vedações, muros, gradis ou similares, não podendo ser ocupado por vagas de veículos, estando dispensada da exigência de vagas operacionais, sendo permitida a passagem veicular para acesso à edificação em, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fachada ativa;

IX - Área de Fruição: área livre externa ou interna às edificações com abertura para o logradouro e demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores da edificação;

X - Reserva para ampliação de calçada: reserva de área para ampliação da calçada lindeira ao imóvel.

**Art. 131.** O Coeficiente de Aproveitamento - CA básico observará o disposto no Quadro 02, parte integrante desta lei, com os seguintes índices gerais de temporalidade:

I - CA básico de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) nos primeiros 12 (doze meses) de vigência desta lei;

II - CA básico de 2,0 (dois) entre o 13º (décimo terceiro) mês até o 24º (vigésimo quarto) mês de vigência desta lei;

III - CA básico de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês de vigência desta lei.

**Art. 132.** O limite máximo de gabarito é de:

I - para toda Macrozona Urbana - MZU, definido pela seguinte fórmula, não podendo superar 100,00m (cem metros) ou 35 (trinta e cinco) pavimentos:

$$G \leq 3.(r+L)$$

Onde:

G = Gabarito

r = Recuo

L = Largura da via

II - na faixa envoltória de 60,00m (sessenta metros) das Unidades de Conservação de Proteção Integral, Zonas Especiais de Interesse Ambiental A-1 - ZEIA A-1, Praça Assunção e Praça Almeida Junior o gabarito máximo é de 9,00m (nove metros);





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

III - na faixa de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do Parque do Pedroso, o gabarito máximo será de 12,00m (doze metros);

IV - na faixa de 30,00m (trinta metros) do entorno do Paço Municipal e do Centro Cívico, o gabarito máximo é de 30,00m (trinta metros);

V - nos lotes que compõem áreas envoltórias de bens tombados prevalecerá o limite máximo de gabarito estabelecido nas diretrizes de tombamento;

VI - nas Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU o gabarito máximo será aquele definido no Mapa 6.1, anexo a presente lei.

§ 1º As Áreas de Interesse da Paisagem Urbana – AIPU estão demarcadas no interior das Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural-ZEIP, conforme Mapa 6.1, parte integrante da presente lei.

§ 2º Para as Áreas de Proteção Ambiental – APA, instituídas no âmbito do Município de Santo André, poderão ser estabelecidos limites de gabaritos diferentes do disposto no *caput* desse artigo.

**Art. 133.** A Cota Parte Máxima será exigida exclusivamente na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, com valor de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) por unidade habitacional.

**Art. 134.** A Cota Parte Mínima será exigida exclusivamente na Zona de Recuperação Urbana – ZRU com valor de 62,50m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros e cinquenta décimos quadrados) por unidade habitacional, com exceção dos empreendimentos destinados à HIS 1 e HIS 2.

**Art. 135.** Serão consideradas áreas computáveis para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento todas as áreas construídas de uso privativo.

§ 1º As vagas de estacionamento privativas do uso residencial, inclusive áreas de circulação e manobra de veículos, serão consideradas não computáveis no limite de 64,00m<sup>2</sup> (sessenta e quatro metros quadrados) e 02 (duas) vagas por unidade residencial, devendo a área excedente ser computada para efeito do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 2º As vagas de estacionamento de uso não residencial, inclusive áreas de circulação e manobra de veículos, serão consideradas não computáveis no limite de 64,00m<sup>2</sup> (sessenta e quatro metros quadrados) e 02 (duas) vagas a cada 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) de área construída, devendo a área excedente ser computadas para efeito do Coeficiente de Aproveitamento.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Nos edifícios de uso misto, as vagas de estacionamento serão consideradas não computáveis, desde que obedecidas proporcionalmente as regras dos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º O depósito privativo, quando ligado diretamente à vaga da unidade residencial, com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), será considerado área não computável.

§ 5º Para fins de aplicação do *caput* deste artigo, todas as áreas construídas de uso comum serão consideradas não computáveis para efeito do cômputo do Coeficiente de Aproveitamento.

§ 6º Será considerada não computável a área destinada às vagas obrigatórias destinadas a pessoas com deficiência, bombeiro, atendimento médico de emergência, segurança, bicicletas, zelador e carga e descarga.

**Art. 136.** Serão consideradas áreas incentivadas e não computáveis para efeito do Coeficiente de Aproveitamento:

I - a área destinada à fruição pública em metragem superior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), quando implantada em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros);

II - a área construída destinada ao uso não residencial no térreo com fachada ativa, em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros);

III - 50% (cinquenta por cento) da área ocupada por uso não residencial em empreendimentos de uso misto, excluídas as áreas de uso não residencial contidas na fachada ativa.

**Parágrafo único.** Admite-se, no caso das áreas de fruição e fachada ativa, o fechamento ao público das áreas entre os horários das 22h às 8h.

**Art. 137.** As regras gerais de recuos mínimos exigidos estão disciplinadas no Quadro 2, parte integrante da presente lei, salvo casos específicos previstos na legislação edilícia e nesta legislação.

§ 1º Em todos os casos em que houver abertura voltada para a divisa o recuo a ser observado deve ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º O cumprimento das regras de recuos mínimos não dispensa a edificação do atendimento às normas técnicas relativas à iluminação, salubridade, insolação e circulação de ar.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Fica dispensado o atendimento do recuo mínimo frontal dos empreendimentos que implantarem fachada ativa e aos empreendimentos confrontantes com os eixos de logradouro das Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE.

**Seção V**  
**Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana**

**Art. 138.** O parcelamento do solo da Macrozona Urbana - MZU observará o regulamento previsto em lei municipal específica, com exceção das seguintes regras:

I - os usos Residencial e Misto somente poderão ser implantados em lote com área igual ou inferior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - o uso Não Residencial somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior a 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

**Art. 139.** Para fins de garantia de execução das obras de infraestrutura nos loteamentos aprovados poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

**Art. 140.** Para áreas em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS o parcelamento do solo seguirá o regulamento previsto na Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, ou lei sucedânea.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PARÂMETROS DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 141.** O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental serão compatíveis com a Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B e sua respectiva regulamentação.

**Art. 142.** Para as áreas localizadas no entorno das unidades de conservação, o Poder Público deverá determinar os requisitos de instalação visando garantir os objetivos e características da Macrozona de Proteção Ambiental.

**Seção I**  
**Do Uso do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental**

**Art. 143.** A Macrozona de Proteção Ambiental tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos ambientais em cada zona e setor.

**Art. 144.** O uso do solo na Macrozona de Proteção Ambiental fica classificado em:

I - residencial;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - não-residencial;

III - misto;

IV - infraestrutura.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, nas hipóteses admitidas em lei.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das seguintes atividades:

I - industrial;

II - comercial;

III - de prestação de serviços;

IV - institucional;

V - de turismo sustentável;

VI - de turismo ambiental;

VII - de agricultura de subsistência;

VIII - de aquicultura;

IX - manejo de espécies nativas.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

§ 4º Consideram-se usos de infraestrutura aqueles destinados à prestação de serviços de infraestrutura de utilidade pública, nos mesmos termos definidos para a Macrozona Urbana - MZU, respeitados os critérios de licenciamento exigidos pela legislação ambiental, respeitados os limites estabelecidos pela Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B, sua respectiva regulamentação e pela legislação federal vigente.

**Art. 145.** Na Zona de Recuperação Ambiental - ZRA será admitido o uso residencial e qualquer atividade de uso não-residencial, desde que se enquadrem nos níveis de incomodidade Não-Incômodo e Incômodo Nível I.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 146.** Na Zona de Ocupação Dirigida – ZOD serão admitidos o uso residencial e as atividades não residenciais referentes:

- I - à prestação de serviços de lazer;
- II - ao turismo sustentável;
- III - ao ensino e pesquisa;
- IV - à agroecologia;
- V - à aquicultura, preferencialmente piscicultura de sistema fechado e controlado;
- VI - ao manejo de espécies da fauna e da flora;
- VII - ao comércio, produção de artesanato, prestação de serviços para atendimento às necessidades diárias da população residente e indústria não incômoda;
- VIII - aos equipamentos comunitários;
- IX - ao uso institucional.

**Art. 147.** Na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível – ZDEC serão permitidas:

- I - atividades econômicas de impacto compatível com a região e passível de mitigação;
- II - atividades relativas ao turismo ambiental.

**Art. 148.** Na Zona de Conservação Ambiental – ZCA serão admitidas atividades não-residenciais referentes à pesquisa, ao turismo sustentável e ambiental, desde que compatíveis com o objetivo de conservação da Zona.

**Art. 149.** Na Zona Turística de Paranapiacaba– ZTP serão permitidos os usos residencial e as atividades não-residenciais referentes à pesquisa, turismo ambiental, agricultura de subsistência, manejos de espécies nativas e ao comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo.

§ 1º O uso residencial, a que se refere o *caput* deste artigo, restringe-se à ZEIP da Vila de Paranapiacaba.

§ 2º Na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP, as atividades de comércio e prestação de serviços de apoio ao turismo ambiental, quando de pequeno porte, somente poderão se instalar na ZEIP.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 150.** A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Proteção Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

**Seção II**  
**Do Parcelamento do Solo na Macrozona de Proteção Ambiental**

**Art. 151.** O parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental deverá obedecer à legislação estadual de Proteção aos Mananciais, acrescidas das restrições desta lei.

§ 1º Na Zona de Conservação Ambiental – ZCA não será admitido reparcelamento.

§ 2º Na Zona Turística de Paranapiacaba - ZTP e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC os lotes deverão ter, no mínimo, 50.000,00 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), não se admitindo parcelamento para fins residenciais.

§ 3º Na Macrozona de Proteção Ambiental não será admitido parcelamento para fins residenciais.

**Art. 152.** Ficam estabelecidos para a Macrozona de Proteção Ambiental, os parâmetros urbanísticos e edifícios do Quadro 4 desta lei, observados os parâmetros definidos aos setores pela lei de uso, ocupação e parcelamento do solo.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos e edifícios aplicáveis às unidades de conservação serão estabelecidos pelo respectivo Plano de Manejo ou por lei específica.

§ 2º Aplicam-se à Vila de Paranapiacaba os parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos por legislação específica, não estando sujeita aos parâmetros fixados neste artigo.

§ 3º O recuo mínimo frontal é de 5,00m (cinco metros) para qualquer uso em todas as zonas, exceto na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC, onde poderá ser exigido recuo maior em função de especificidades de projeto e de uso do solo.

**TÍTULO IV**  
**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 153.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de Política Urbana:

I - Instrumentos de Planejamento:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- f) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- g) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- h) Instituição de Unidades de Conservação;
- i) Zoneamento Ambiental;
- j) Sistema de Informações Municipais;

II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Operações Urbanas Consorciadas;
- h) Projetos de Estruturação Urbana;
- i) Consórcio Imobiliário;
- j) Direito de Preferência;
- k) Direito de Superfície;
- l) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- m) Licenciamento Ambiental;
- n) Tombamento;
- o) Registro;
- p) Chancela da Paisagem Cultural;
- q) Área de Interesse da Paisagem Urbana – AIPU;
- r) Desapropriação;
- s) Compensação Ambiental;
- t) Arrecadação de Bens Abandonados;

III - instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de Direito Real de Uso;
- b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c) Usucapião;
- d) Demarcação urbanística;
- e) Legitimação de posse;
- f) Legitimação fundiária;
- g) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

IV - instrumentos tributários e financeiros:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- a) Tributos Municipais Diversos;
- b) Taxas e Tarifas Públicas Específicas;
- c) Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e Benefícios Fiscais;
- e) Pagamentos por Serviços Ambientais;

V - instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão Administrativa e Limitações Administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de Uso de Bens Públicos Municipais;
- c) Contratos de Concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de Gestão com Concessionária Pública Municipal de Serviços Urbanos;
- e) Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;
- g) Dação de Imóveis em Pagamento da Dívida;

VI - instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos Municipais;
- b) Fundos Municipais;
- c) Gestão Orçamentária Participativa;
- d) Audiências e Consultas Públicas;
- e) Conferências Municipais;
- f) Iniciativa Popular de Projetos de Lei;
- g) Referendo Popular e Plebiscito;
- h) Parcerias Público-Privadas.

## CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 154.** São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana- MZU.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se imóvel urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Qualificação Urbana, Reestruturação Urbana e Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a 0 (zero).





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º Considera-se imóvel urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), situados na Macrozona Urbana-MZU, quando o Coeficiente de Aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§ 4º Ficam excluídos da aplicação do instrumento previsto no *caput* deste artigo os imóveis:

I - utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI - localizados na Zona Exclusivamente Industrial - ZEI, exceto em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

VII - localizados no Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU;

VIII - imóveis com impossibilidade jurídica de atender às obrigações momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

§ 5º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 02 (dois) anos, ressalvados os imóveis com impossibilidade jurídica de atender às obrigações.

§ 6º As edificações enquadradas como não utilizadas segundo o § 5º deste artigo deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

**Art. 155.** Os imóveis nas condições a que se refere o art. 154 desta lei deverão ser identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste parágrafo.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis* de imóvel notificado, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção dos prazos.

§ 4º A notificação deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Público Municipal, por solicitação do departamento responsável pela notificação.

§ 5º Os pedidos de aprovação de projeto poderão ser apresentados somente 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 6º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 7º O proprietário terá o prazo de até 05 (cinco) anos, a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel.

§ 8º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 9º Os lotes não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

## CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DAS HIPÓTESES DE DESAPROPRIAÇÃO

**Art. 156.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, o Município deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), e que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação ou o imóvel seja desapropriado com pagamento de títulos da dívida.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Art. 157.** Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à:

I - desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública;

II - desapropriação do imóvel em hasta pública.

**Art. 158.** Em caso de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, os respectivos títulos terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 1º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel está localizado após a notificação pelo descumprimento da função social;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

**Art. 159.** Os imóveis objetos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC poderão ser desapropriados por hasta pública, nos termos do art. 4º e da alínea “I”, do art. 5º, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

§ 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Deverá ser expedido decreto de utilidade pública para a desapropriação por hasta pública que fixará as razões da desapropriação.

§ 3º O edital de hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

I - valor da avaliação administrativa do bem;

II - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;

III - prazo para aproveitamento do imóvel, nos termos da lei ou conforme fixado no decreto de utilidade pública;

IV - sanções a serem aplicadas pelo descumprimento das obrigações;

V - garantia, por hipoteca do próprio imóvel, em caso de aplicação de sanção pecuniária, nos termos do inciso IV deste artigo;

VI - obrigação do arrematante de efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;

VII - registro e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, os quais serão deduzidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, sendo posteriormente pagos à Administração Municipal para quitação das importâncias devidas;

VIII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Público Municipal ou suas autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;

IX - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor do Poder Público Municipal, como garantia real do cumprimento das obrigações;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

X - previsão de que a avaliação administrativa do bem a que se refere o inciso I, deste artigo, constituirá o valor do imóvel para fins do disposto no art. 1.484 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

§ 4º A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pelo Poder Público Municipal constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do item 26, inciso I, do art. 167, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

**Art. 160.** Ficam mantidas para o adquirente de imóvel objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização.

**CAPÍTULO III**  
**DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E DA OUTORGA ONEROSA DO**  
**DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 161.** O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura de Santo André, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o potencial construtivo adicional, correspondente à diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, mediante o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

§ 2º As leis específicas de Operações Urbanas poderão definir critérios diferenciados de acesso oneroso ao potencial construtivo adicional, bem como estabelecer parâmetros diversos daqueles fixados pela legislação ordinária.

**Art. 162.** As áreas passíveis de acesso ao Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de acordo com o Quadro 2 desta lei, respeitados os demais parâmetros e índices urbanísticos.

**Art. 163.** A contrapartida financeira necessária para acesso do Potencial Construtivo Adicional, que corresponde ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = Cp \times IC \times AT \times Fr \times VR$$

Onde:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

BF = Benefício Financeiro;

Cp = Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico definido para a zona;

IC = Índice de Conversão de 0,4 (quatro décimos) para todas as zonas;

AT = Área do Terreno;

Fr = Fator de Redução de 0,8 (oito décimos);

VR = Valor de Referência, conforme Mapa 12.

§ 1º O Valor de Referência do metro quadrado de terreno expresso em unidades de Fator Monetário Padrão - FMPs, base de cálculo para a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, é definido pelo Mapa 12 desta lei.

§ 2º A Prefeitura de Santo André dará publicidade aos valores de referência, a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 3º Os Valores de Referência poderão ser atualizados a partir de pesquisas imobiliárias do valor de mercado dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, para além da atualização anual realizada pelo valor do Fator Monetário Padrão - FMP, em caso de discrepância dos valores oriundos da base municipal com relação aos valores praticados pelo mercado.

§ 4º Quando da aprovação do projeto, caberá ao empreendedor firmar Termo de Compromisso de Pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, devendo efetuar o pagamento completo da contrapartida até a solicitação de Emissão do Certificado de Conclusão da Obra.

§ 5º A contrapartida financeira poderá ser parcelada ao longo do período de construção da edificação, conforme disposto em decreto regulamentador.

**Art. 164.** Os recursos financeiros obtidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão destinados à rubrica específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e utilizados:

I - na Política Habitacional de Interesse Social do Município, preferencialmente na Macrozona Urbana;

II - em infraestrutura, equipamentos e projetos na Zona de Recuperação Urbana - ZRU, Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU, inclusive para fins de aquisição de terra para HIS.

§ 1º A destinação dos recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá observar as finalidades previstas nos incisos I a VII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 2º Os recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC serão utilizados exclusivamente para as hipóteses previstas nesta lei.

**CAPÍTULO IV**  
**DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 165.** O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana - MZU poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I - de interesse do patrimônio cultural;

II - lindeiro ou defrontante a parque;

III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS;

V - doação de área à municipalidade em atendimento ao interesse público.

§ 1º A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona Exclusivamente Industrial - ZEI.

§ 3º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Recuperação Urbana - ZRU, na Zona Exclusivamente Industrial-ZEI e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

§ 4º O valor pecuniário correspondente à totalidade do potencial construtivo transferido deverá ser de, no máximo, 10% (dez por cento) do equivalente em arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, considerando a média dos últimos 05 (cinco) anos, podendo ser aceito na forma de certificados de Transferência do Direito de Construir - TDC.

§ 5º O procedimento necessário à efetivação e recepção de potencial adicional oriundo de Transferência do Direito de Construir - TDC, bem como os percentuais admitidos de transferência nas hipóteses previstas no *caput*, deste artigo, serão regulamentados por decreto do Poder Executivo.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 166.** O imóvel localizado na Zona de Conservação Ambiental – ZCA poderá transferir o potencial construtivo não utilizado para outro imóvel na Macrozona Urbana - MZU.

**Art. 167.** O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente;

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente;

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor;

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor;

ATc = Área total do terreno cedente.

**Parágrafo único.** O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

**Art. 168.** Os imóveis passíveis de Transferência do Direito de Construir - TDC poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**Parágrafo único.** O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

**Art. 169.** A aplicação da Transferência do Direito de Construir - TDC fica condicionada à regulamentação do instrumento por decreto, ao qual caberá fixar os procedimentos e documentos necessários ao controle do potencial construtivo adicional transacionado.

## CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 170.** As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 171.** Fica permitida a criação, por lei específica, de Operações Urbanas Consorciadas na Zona de Reestruturação Urbana- ZREEU, desde que atendidos os requisitos previstos nos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 172.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas.

**Parágrafo único.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

**Art. 173.** A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS na área de abrangência da Operação.

**Parágrafo único.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir somente no perímetro definido para a Operação Urbana Consorciada.

## CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 174.** O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS e equipamentos públicos.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º A Prefeitura de Santo André poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

**Art. 175.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 176.** O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

**Art. 177.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

**CAPÍTULO VII**  
**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**Art. 178.** O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 179.** O Direito de Preferência será exercido em áreas definidas por decreto.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deste artigo deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 05 (cinco) anos.

§ 2º O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º O Direito de Preferência com objetivo de preservação de interesse histórico será exercido em qualquer imóvel independentemente da área.

**Art. 180.** O Município deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação do decreto que a delimitou.

**Art. 181.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**Parágrafo único.** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 182.** Recebida a notificação a que se refere o art. 181 desta lei, o Município poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º O Município fará publicar em jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do art. 181, desta lei, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

**Art. 183.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE E DO DIREITO DE LAJE

**Art. 184.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

**Parágrafo único.** Fica o Executivo Municipal autorizado a:

I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

**Art. 185.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art. 186.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

**Art. 187.** O direito de laje poderá ser instituído sobre a construção-base de edifícios institucionais de titularidade do Poder Público visando viabilizar habitações de interesse social ou explorar imóveis em concessões de serviços públicos, a partir da incorporação na laje, observados os parâmetros urbanísticos dispostos no Quadro 2 desta lei.

## CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 188.** Os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão a





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

análise e aprovação do projeto condicionadas à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelos órgãos competentes da Administração.

**Art. 189.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - equipamentos urbanos;
- V - equipamentos comunitários;
- VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII - sistema de circulação e transportes;
- VIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 190.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar alterações e complementações no projeto, como condição para a sua aprovação, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II - doação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - instalação de proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VI - oferecimento de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - reserva de percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes, recuperação e preservação de nascentes.

§ 1º As exigências previstas no *caput* deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º O protocolo da aprovação do empreendimento ficará condicionado à assinatura de Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelo interessado, em que este se compromete a arcar com as medidas mitigadoras necessárias a minimizar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, respeitado o limite de desembolso previsto na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016.

§ 3º No Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV constarão as exigências técnicas e legais a serem observadas no empreendimento, bem como as medidas mitigadoras sujeitas à limitação de desembolso prevista na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016.

§ 4º O Certificado Total de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das medidas mitigadoras previstas no Termo de Compromisso a que se refere o § 2º deste artigo.

**Art. 191.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação vigente.

**Art. 192.** Dar-se-á publicidade dos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

## CAPÍTULO X DOS PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

**Art. 193.** O Poder Público Municipal poderá desenvolver Projetos de Estruturação Urbana - PEU na Zona de Reestruturação Urbanas – ZREEU e nas Zonas Especiais, com o objetivo de orientar as transformações urbanísticas, sociais e ambientais nos perímetros onde forem aplicados.

**Art. 194.** São objetivos dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

I - potencializar a ocupação do território e promover padrões urbanos mais qualificados;

II - adequar a infraestrutura básica local para receber o adensamento populacional ou atividades específicas de interesse;

III - orientar a aplicação de recursos oriundos da outorga onerosa nos perímetros de Projetos de Estruturação Urbana - PEU.

§ 1º Os PEU deverão ser submetidos à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU quando houver previsão de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de sua implantação.

§ 2º Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão ser aprovados por decreto do Poder Executivo, sendo admitida que a captação da outorga onerosa do direito de construir no perímetro do PEU seja investida exclusivamente no mesmo perímetro.

§ 3º Serão aplicáveis aos perímetros dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU os parâmetros e índices estabelecidos por esta lei para a área em que se localizam.

**Art. 195.** Os Projetos de Estruturação Urbana - PEU deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - diagnóstico da área objeto de intervenção, com a caracterização dos seus aspectos socioterritoriais;

II - proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística, indicado por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, para o perímetro delimitado;

III - indicação de um programa de intervenções urbanas necessárias para a melhoria das condições urbanas, habitacionais, ambientais, econômicas, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

IV - dimensionamento dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

V - instrumentos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção urbana.

**Parágrafo único.** As medidas mitigadoras de empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no âmbito do perímetro dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU serão, preferencialmente, aquelas definidas no programa público de





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

intervenções previsto para o projeto, observado o limite de custeio das mitigações pelo empreendedor, nos termos da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016.

**CAPÍTULO XI**  
**DO PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS**

**Art. 196.** O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais no Município.

§ 1º Para os fins desta lei consideram-se:

I - ecossistema: complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e de microrganismos e o seu meio inorgânico que interagem como uma unidade funcional;

II - serviços ecossistêmicos: benefícios diretos ou indiretos que o ecossistema produz, de forma espontânea, dos quais a coletividade é beneficiada;

III - serviços de provisão: serviços que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros;

IV - serviços de suporte: serviços que mantêm a perenidade da vida na Terra, como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da fertilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a radiação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético;

V - serviços de regulação: serviços que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas;

VI - serviços culturais: serviços que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, de experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros;

VII - serviços ambientais: atividades individuais ou coletivas que favorecem a manutenção, a recuperação ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, sendo eles valorados economicamente ou por serviços de uso benéfico ao meio ambiente;

VIII - pagamento por serviços ambientais: transação de natureza voluntária, mediante a qual um pagador de serviços ambientais transfere a um provedor desses





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

serviços recursos financeiros, ou outra forma de remuneração, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes;

IX - pagador de serviços ambientais: Poder Público, organização da sociedade civil ou agente privado, pessoa física ou jurídica, de âmbito nacional ou internacional, que provê o pagamento dos serviços ambientais nos termos do inciso VIII deste parágrafo;

X - provedor de serviços ambientais: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, ou grupo familiar ou comunitário que, preenchidos os critérios de elegibilidade, mantém, recupera ou melhora as condições ambientais dos ecossistemas;

XI - conservação da natureza: o manejo do uso humano da Natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em base sustentável, à atual geração, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras e possibilitando a sobrevivência dos seres vivos em geral.

§ 2º Os objetivos de implantação do instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais são:

I - estimular a conservação dos ecossistemas, dos recursos hídricos, do solo, da biodiversidade, do patrimônio genético e do conhecimento tradicional associado;

II - valorizar econômica, social e culturalmente os serviços ecossistêmicos;

III - evitar a perda da vegetação ou da fauna nativas, a fragmentação de *habitats* e outros processos de degradação dos ecossistemas nativos e fomentar a conservação sistêmica da paisagem;

IV - incentivar medidas para garantir a segurança hídrica, especialmente o abastecimento de água para consumo humano;

V - contribuir para a regulação do clima e a redução de emissões advindas de desmatamento e degradação florestal;

VI - reconhecer as iniciativas individuais ou coletivas que favoreçam a manutenção, a restauração ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos, por meio de retribuição monetária ou não monetária, prestação de serviços ou outra forma de recompensa, como o fornecimento de produtos, equipamentos ou assistência técnica;

VII - estimular a elaboração e a execução de projetos privados voluntários de provimento e pagamento por serviços ambientais, que envolvam iniciativas de





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

empresas, de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público- OSCIP e de outras organizações não governamentais;

VIII - estimular a pesquisa científica relativa à valoração dos serviços ecossistêmicos e ao desenvolvimento de metodologias de execução, de monitoramento, de verificação e de certificação de projetos de pagamento por serviços ambientais;

IX - assegurar a transparência das informações relativas à prestação de serviços ambientais, permitindo a participação da sociedade;

X - estabelecer mecanismos de gestão de dados e informações necessários à implantação e ao monitoramento de ações para a plena execução dos serviços ambientais;

XI - incentivar o setor privado a incorporar a medição da perda ou ganho dos serviços ecossistêmicos na cadeia produtiva vinculada aos seus negócios;

XII - fomentar a criação de um mercado de serviços ambientais;

XIII - promover o desenvolvimento sustentável;

XIV - implementar ações de prevenção, adaptação e mitigação às alterações produzidas no meio ambiente por impactos ambientais decorrentes da urbanização e impermeabilização do solo;

XV - promover ações para a redução de emissões de carbono na atmosfera;

XVI - promover ações para redução do uso de combustíveis fósseis;

XVII - fomentar ações para aumentar o uso de fontes renováveis de energia;

XVIII - fomentar o aumento da cobertura vegetal na Macrozona Urbana - MZU;

XIX - promover a justiça ambiental a partir da proteção e valorização dos provedores dos serviços ambientais como forma de salvaguardar o meio ambiente.

§ 3º São modalidades de Pagamento por Serviços Ambientais:

I - pagamento direto, monetário ou não monetário;

II - prestação de melhorias sociais;

III - comodato;

IV - outras modalidades de pagamento por serviços ambientais a serem estabelecidas por atos normativos específicos.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 4º São consideradas categorias de Serviços Ambientais:

- I - sequestro ou armazenamento de carbono;
- II - proteção da biodiversidade;
- III - proteção dos recursos hídricos;
- IV - conservação de beleza cênica;
- V - atividades urbanas que gerem benefícios socioambientais;
- VI - outras categorias a serem estabelecidas por regulamento e que gerem efetivamente serviços ambientais.

§ 5º São ações passíveis de Pagamento por Serviços Ambientais no território andreense, vinculados com as categorias apresentadas no § 4º deste artigo:

- I - manutenção, restauração ou melhoria da cobertura vegetal;
- II - proteção, restauração ou conservação da fauna;
- III - combate à fragmentação de *habitats*;
- IV - formação de corredores de biodiversidade;
- V - conservação dos recursos hídricos;
- VI - combate à vulnerabilidade social;
- VII - intervenções urbanas que gerem benefícios socioambientais.

§ 6º São áreas elegíveis para aplicação do instrumento de que trata este artigo as propriedades públicas e privadas, regulares, provedoras de serviços ambientais, aquelas localizadas na:

- I - Macrozona de Proteção Ambiental;
- II - Macrozona Urbana - MZU.

§ 7º Para o financiamento do Pagamento por Serviço Ambiental poderão ser captados recursos de pessoas físicas, de pessoas jurídicas de direito público ou privado, de organizações multilaterais ou bilaterais de cooperação internacional, preferencialmente sob a forma de doação ou repasse, sem ônus ao Tesouro





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Municipal e demais Fundos Municipais, exceto nos casos de contrapartidas de interesse das partes.

§ 8º Os procedimentos e demais medidas necessárias à efetivação do disposto neste artigo deverão ser disciplinados em legislação específica.

**TÍTULO V**  
**DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**

**Art. 197.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão - SMPG visa instituir estruturas e processos democráticos e participativos para o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão sistêmica da Política Urbana.

**Art. 198.** São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão- SMPG:

- I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da Política Urbana;
- II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

**Art. 199.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão – SMPG atua nos seguintes níveis:

- I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II - nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

**Art. 200.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão – SMPG é composto pelas seguintes instâncias:

- I - Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU;
- II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
- III - Sistema de Informações Municipais;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

IV - Grupo Técnico Multidisciplinar.

## CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

**Art. 201.** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ou sua sucedânea legal.

**Art. 202.** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU será paritário, composto por até 42 (quarenta e dois) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I - até 21 (vinte e um) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das seguintes áreas, ou de suas sucedâneas legais, relacionadas à Política Urbana:

- a) Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
- b) Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego;
- c) Secretaria de Administração e Finanças;
- d) Secretaria de Mobilidade Urbana;
- e) Secretaria de Meio Ambiente e Mudanças Climáticas;
- f) Secretaria de Assistência Social;
- g) Secretaria de Infraestrutura e Obras;
- h) Secretaria de Manutenção e Serviços Urbanos;
- i) Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André – SEMASA;
- j) Santo André Transportes – SA-Trans;
- k) Secretaria de Educação;
- l) Secretaria de Saúde;
- m) Secretaria da Pessoa com Deficiência.

II - até 21 (vinte e um) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, assim distribuídos:

- a) até 05 (cinco) representantes dos empresários, sendo, pelo menos, 01 (um) do setor imobiliário, 01(um) da construção civil e 03 (três) dos demais setores econômicos;
- b) 05 (cinco) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente 02 (dois) dos movimentos de habitação e 01 (um) de sindicato de trabalhadores;
- c) até 07 (sete) representantes de organizações não-governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa, sendo 01 (um) de entidade ambiental, ao menos 02 (dois) de categoria profissional relacionada a desenvolvimento urbano, 01 (um) de entidade ligada à preservação do patrimônio e ao menos 02 (dois) de instituição de ensino ou pesquisa;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

d) 04 (quatro) representantes dos conselhos municipais afins: Habitação, Saneamento Ambiental, Desenvolvimento Econômico e de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico e Paisagístico de Santo André.

§ 1º Poderão participar do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais e metropolitanos, a saber:

I - 01 (um) do Consórcio Intermunicipal Grande ABC;

II - 01 (um) de órgão estadual de gestão metropolitana.

§ 2º As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU serão feitas por 2/3 (dois terços) dos presentes.

**Art. 203.** Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação, em especial as diretrizes da prática de gestão do solo urbano, de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e transporte urbano, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

II - deliberar sobre proposta de alteração da lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da Política Urbana;

V - gerir os recursos oriundos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;

VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e a aplicação da transferência do direito de construir;

VII - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VIII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

IX - acompanhar a gestão das áreas públicas municipais;

X - zelar pela integração das políticas setoriais;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

XI - deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XII - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

XIII - convocar audiências públicas;

XIV - elaborar e aprovar o Regimento Interno;

XV - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos da população do Município.

**Art. 204.** O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU contará com um Comitê Técnico para a consecução das competências previstas nos incisos I, II, III, IV, IX e XII do art. 203 desta lei.

§ 1º O Comitê Técnico, de que trata este artigo, será formado por representantes dos 06 (seis) Conselhos Municipais, a saber:

I - Conselho Municipal de Habitação- CMH;

II - Conselho Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental de Santo André - COMUGESAN;

III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE;

IV - Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André - COMDEPHAAPASA.

§ 2º O Comitê Técnico reunir-se-á ordinariamente a cada 06 (seis) meses.

§ 3º O Comitê Técnico poderá reunir-se extraordinariamente, quando convocado por um dos conselhos a que se refere o § 1º deste artigo, justificado por matéria relevante, para a análise de empreendimento de grande porte ou de grande transformação da cidade.

**Art. 205.** O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art. 206.** O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Política Urbana- CMPU, necessário ao seu pleno funcionamento.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

### **CAPÍTULO III**

#### **DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 207.** Constituem recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - transferências de instituições privadas;

IV - transferências do exterior;

V - transferências de pessoa física;

VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas e da permissão onerosa de uso, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, com exceção daquelas oriundas de Habitação de Interesse Social - HIS 2, nos termos de legislação específica;

VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

X - doações;

XI - receitas compensatórias oriundas da mitigação definida em Estudo de Impacto de Vizinhança;

XII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU será gerido pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 2º Os recursos especificados no inciso VII, deste artigo, serão aplicados conforme determinado nesta lei.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

#### **CAPÍTULO IV DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 208.** O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**Parágrafo único.** O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

**Art. 209.** Para atender aos objetivos do Sistema de Informações Municipais será criado um Grupo Gestor, composto por representantes das Secretarias Municipais detentoras de informações, com a responsabilidade de:

- I - garantir a integração entre as informações vindas dos diversos setores envolvidos;
- II - disponibilizar a informação através de integração de banco de dados;
- III - instituir processo permanente de atualização;
- IV - garantir a periódica divulgação dos indicadores em meio material ou digital;
- V - estabelecer canais de comunicação com órgãos prestadores de serviço visando aquisição de dados que sejam fundamentais para implementação e gerenciamento das políticas públicas;
- VI - definir indicadores que permitam avaliação anual de desempenho da gestão.

**Parágrafo único.** O detalhamento dos trabalhos do Grupo Gestor deverá ser regulamentado por decreto.

**Art. 210.** O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II - da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## **CAPÍTULO V DO SISTEMA DE MONITORAMENTO**

**Art. 211.** Em conformidade com os objetivos e diretrizes para a Política Urbana e setores correlatos estabelecidos por esta lei, deverá ser realizado o monitoramento do desempenho da Política Urbana e das políticas a ela associadas por meio de um Sistema de Monitoramento visando atender os seguintes objetivos:

I - avaliar como a construção do espaço urbano está respondendo à orientação da legislação urbanística e de seus planos, programas e projetos;

II - acompanhar a evolução, aferindo a eficácia e efetividade da implementação dos instrumentos, incentivos, parâmetros urbanísticos e políticas públicas estabelecidas no Plano Diretor;

III - viabilizar a revisão periódica do Plano Diretor visando o aprimoramento dos instrumentos urbanísticos e políticas públicas a ele relacionados;

IV - subsidiar os gestores públicos para a tomada de decisões sobre as questões urbanas e qualificação das políticas públicas;

V - contribuir para o fortalecimento da participação popular dos diversos segmentos da sociedade e do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU no acompanhamento da implementação e controle social do Plano Diretor e na realização de avaliações sobre o desenvolvimento da cidade;

VI - fortalecer a cultura de sistematização e disponibilização de dados e informações de interesse coletivo sobre a cidade.

**Parágrafo único.** A estruturação, competências e procedimentos necessários à instituição do Sistema de Monitoramento serão definidos em decreto do Poder Executivo.

## **CAPÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO**

**Art. 212.** Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da Política Urbana, mediante as seguintes instâncias:

I - Conferência Municipal de Política Urbana;

II - assembleias territoriais de política urbana;

III - audiências públicas;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - plebiscito e referendo popular;

VI - conselhos municipais relacionados à política urbana.

**Art. 213.** O Poder Executivo deverá, anualmente, submeter ao Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU o relatório de gestão do exercício e o plano de ação para o próximo período.

**Parágrafo único.** Após a análise do CMPU, o Poder Executivo deverá enviar o relatório e o plano de ação à Câmara Municipal e dar publicidade, por meio do órgão de imprensa oficial do Município.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 214.** As Assembleias Territoriais de Política Urbana serão realizadas sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população sobre as questões urbanas, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

**TÍTULO VI**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 215.** O art. 7º da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 7º** Será permitida a produção de Habitação de Interesse Social - HIS em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial e nos setores não residenciais da Zona de Reestruturação Urbana”

**Art. 216.** O inciso I do art. 45 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 45.**.....

I - elaborar o EIV e fornecer exemplares em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-internet;”

**Art. 217.** O art. 61 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 61.** A taxa de permeabilidade deverá observar o disposto no Quadro 2, parte integrante do Plano Diretor do Município.

§ 1º Ficam excluídos do estabelecido no *caput* deste artigo os lotes com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados).

§ 2º No caso de reforma ou ampliação de edificação regularmente existente com impossibilidade de atendimento da área permeável exigida, esta poderá ser substituída ou complementada por caixa de retenção ou absorção de águas pluviais, desde que tecnicamente comprovada.”

**Art. 218.** O art. 62 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 62.** Além da Taxa de Permeabilidade prevista no art. 61 desta lei, será exigida caixa de retenção ou absorção a ser dimensionada observando a seguinte fórmula:

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$$

Onde:

V = volume do reservatório;  
A<sub>i</sub> = área impermeabilizada em metros quadrados;  
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;  
t = tempo de duração da chuva igual a 1 hora.

§ 1º Ficam excluídos do estabelecido no *caput* deste artigo os lotes com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados).

§ 2º A capacidade mínima de reservação deve ser de 1,00 m<sup>3</sup> (um metro cúbico).”

**Art. 219.** O art. 65 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 65.** Fica admitida a substituição da área permeável, exigida nos termos do art. 61 desta lei, pela execução de caixa de retenção ou caixa de absorção:

I - de até 100% (cem por cento) da área permeável exigida nos lotes com área inferior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que localizados na Macrozona Urbana;

II - de até 30% (trinta por cento) da área permeável exigida nos lotes com área igual ou superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metro





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

quadrados) localizados na Área de Suscetibilidade Hidrológica, demarcada no Mapa 11 do Plano Diretor do Município.

**Parágrafo único.** A substituição da Taxa de Permeabilidade por caixa de retenção ou absorção, prevista no *caput* deste artigo, será feita com o aumento de 40% (quarenta por cento) no volume referente à área permeável substituída.”

**Art. 220.** O art. 66 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 66.** Lote ou gleba com área acima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área permeável, prevista no art. 61 desta lei, com vegetação de porte arbóreo ou arbustivo.”

**Art. 221.** A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 70A, com a seguinte redação:

“**Art. 70A.** Na Macrozona Urbana será exigida a proporção mínima de 01 (uma) vaga de veículo para cada 03 (três) unidades habitacionais, para fins de cálculo do número de vagas regulares para o uso residencial.

**Parágrafo único.** Ficam excluídos da regra estabelecida no *caput* deste artigo os empreendimentos:

I - localizados na Zona de Reestruturação Urbana – ZREEU e nas Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE que serão isentos de exigência do número mínimo de vagas;

II - multifamiliares com gabarito de até 9,00 m (nove metros), cuja exigência será a proporção mínima de 01 (uma) vaga de veículo para cada 01 (uma) unidade habitacional.”

**Art. 222.** O art. 71 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 71.** O gabarito consiste em parâmetro métrico de altura das edificações, devendo considerar a construção acima do nível do logradouro, a partir do ponto mais baixo do alinhamento até o nível mais alto da laje de cobertura do pavimento mais alto.

§ 1º Em logradouros em declive, será considerado o ponto médio do alinhamento para fins de estabelecimento do parâmetro métrico.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 2º Caixa d'água, barrilete, casa de máquinas e ático não computarão para fins de gabarito.”

**Art. 223.** A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida dos arts. 81A, 81B, 81C e 81D, com a seguinte redação:

“**Art. 81A.** Na Zona de Reestruturação Urbana - ZREEU e nas Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE as calçadas deverão ter a largura mínima de 4,00 m (quatro metros), por meio da Reserva para Ampliação de Calçada, quando do licenciamento de edificação nova ou reforma que envolva ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída existente total.

§ 1º A largura da calçada, a que se refere este artigo, será medida da face externa da guia até o alinhamento do imóvel.

§ 2º A Reserva para Ampliação de Calçada deverá preceder a emissão do alvará de execução da edificação ou reforma, e ser devidamente averbada na Matrícula do imóvel.

**Art. 81B.** Deverá ser garantida em todas as calçadas uma faixa livre e desimpedida de qualquer obstáculo ou degrau para trânsito de pedestres, observando as seguintes larguras:

I - no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em calçadas com largura inferior a 4,00 m (quatro metros);

II - no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em calçadas com largura igual ou superior a 4,00 m (quatro metros).

**Art. 81C.** A área reservada para o alargamento da calçada deverá ser averbada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção, gradis ou muros, devendo os recuos e índices estabelecidos na legislação serem calculados sobre a área original do lote, incluindo a área reservada.

§ 1º Para fins de atendimento ao alargamento da calçada previsto no *caput*, deste artigo, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de permeabilidade, a fachada ativa, quando houver, e os demais incentivos urbanísticos ou edifícios serão calculados pela área original do lote.

§ 2º A faixa de área reservada poderá ser considerada para atendimento à permeabilidade mínima exigida, desde que sejam observados os manuais de calçada e legislação pertinentes, devendo, ainda, serem garantidos os acessos à edificação nos termos da legislação municipal e federal.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

§ 3º A área reservada para fins de alargamento de calçada será implantada pelo empreendedor.

**Art. 81D.** Fica dispensada a Reserva para Ampliação de Calçada nas seguintes situações:

I - quando a calçada existente apresentar largura igual, maior ou até 5% (cinco por cento) menor que a exigida;

II - quando as calçadas estiverem localizadas em ruas sem saída com largura total inferior a 10,00m (dez metros);

III - quando o lote remanescente não atingir a área mínima de lote prevista nesta lei, desde que não seja objeto de parcelamento do solo no momento da aprovação da obra;

IV - quando a faixa a ser doada interferir ou implicar na demolição de edificação existente, no caso de reforma de edificação regular com ou sem mudança de uso.

**Parágrafo único.** A projeção da edificação regular pode ser mantida no caso em que a reforma com acréscimo de área implicar em reserva de área para ampliação de calçada, ainda que o cálculo da taxa de ocupação pela área de terreno remanescente ultrapasse o máximo estabelecido no Anexo 3.7 - Quadro 7 desta lei.”

**Art. 224.** O art. 107 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 107.** Ficam desobrigados ao estabelecido nos arts. 104, 105 e 106 desta lei os empreendimentos localizados em ZEIE A.”

**Art. 225.** O art. 117 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 117.** Ficam desobrigados ao estabelecido nos art. 112 a 116 desta lei os empreendimentos localizados em ZEIE A.”

**Art. 226.** O *caput* do art. 241 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 241.** O desdobro, para efeito da presente lei, fica entendido como a subdivisão de lote que seja oriundo de parcelamento aprovado, sem implicar na abertura de novas vias, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, não configurando modalidade de parcelamento do solo.”





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Art. 227.** A Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida do art. 241A, na seguinte conformidade:

“**Art. 241A.** O englobamento, para efeito da presente lei, fica entendido como a união de dois ou mais lotes contíguos, com a finalidade de edificação.”

**Parágrafo único.** O lote resultante de englobamento deverá atender aos parâmetros dispostos no Quadro 2 do Plano Diretor vigente.”

**Art. 228.** O inciso II do art. 264 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar a com a seguinte redação:

“**Art. 264.** .....

II - multifamiliares: caracterizado por unidades habitacionais que poderão ser isoladas, justapostas ou sobrepostas, com no máximo uma sobre a outra, desde que garantido o acesso individual direto de todas as unidades.”

**Art. 229.** Fica alterada a denominação da Seção I do Capítulo II do **Título IV, Da Disciplina da Ocupação do Solo**, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, que passa a vigorar na seguinte conformidade:

“**Seção I**  
**Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar**”

**Art. 230.** O art. 297 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a alteração da redação de seu *caput*, das alíneas “a” e “d” do inciso I, de seu §7º e acrescido do §8º, na seguinte conformidade:

“**Art. 297.** Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar:

I - .....

a) Frontal: 5,00 m (cinco metros) para novos projetos sendo dispensado nos casos dos lotes com testadas de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construções comprovadamente existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei;

d) Lateral: dispensado apenas para lotes com testada de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construção





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

comprovadamente existente e consolidada até a entrada em vigor desta lei.

.....

§ 7º No Setor de Ocupação 7 – SO 7 fica permitido o lote mínimo de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a cota-parte mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 5,00 m (cinco metros) apenas para os lotes resultantes de subdivisões existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei.

§ 8º Ficam dispensados do atendimento ao disposto nos incisos III e IV do *caput* deste artigo as construções comprovadamente existentes e consolidadas até a entrada em vigor desta lei.”

**Art. 231.** O art. 300 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 300.** Nos usos residenciais unifamiliares ou multifamiliares serão admitidos abrigos de veículo no recuo frontal.”

**Art. 232.** O art. 301 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 301.** Fica vedado o balanço sobre os recuos laterais, com exceção dos projetos voltados à regularização de construções comprovadamente existentes e consolidadas até a data da entrada em vigor desta lei.”

**Art. 233.** A denominação da Seção II do Capítulo II do **Título IV, Da Disciplina da Ocupação do Solo**, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar na seguinte conformidade:

**“Seção II  
Do Uso Residencial Multifamiliar”**

**Art. 234.** O art. 303 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 303.** Para efeito de aprovação na Macrozona de Proteção Ambiental, a tipologia residencial deverá observar o disposto no art. 6º desta lei, atendidos os parâmetros estabelecidos no Anexo 3.14 para cada Setor de Ocupação.”

**Art. 235.** O art. 304 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com alteração na redação de seu *caput* e acrescido do inciso III, na seguinte conformidade:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

“**Art. 304.** As tipologias multifamiliares poderão ser implantadas desde que atendidos os seguintes requisitos:

.....  
III - seja respeitado o número máximo de pavimentos e demais parâmetros previstos nesta lei para cada Setor de Ocupação.”

**Art. 236.** O art. 306 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescido do § 2º, renumerando-se o parágrafo único para §1º, na seguinte conformidade:

“**Art. 306.** .....

§ 1º .....

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se aos empreendimentos construídos efetivamente ou licenciados após a entrada em vigor da presente lei.”

**Art. 237.** O *caput* do art. 309 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 309.** As tipologias multifamiliares deverão ainda atender as seguintes exigências:”

**Art. 238.** O art. 312 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a alteração da redação das alíneas “a” e “d” de seu inciso I, da alínea “b” de seu inciso V e de seus §§ 1º, 2º, 8º e 9º, na seguinte conformidade:

“**Art. 312.** .....

I - .....

a) Frontal: 5,00 m (cinco metros), sendo dispensado para construções comprovadamente existentes e consolidadas até a data da entrada em vigor desta lei;

d) Lateral: dispensado apenas para lotes com testada de até 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), inclusive com construção comprovadamente existente e consolidada até a data da entrada em vigor desta lei.

V - .....





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

b) 0,2 no SBO-2;

.....

§ 1º No Setor de Paranapiacaba aplicam-se os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos na lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

§ 2º No Setor de Preservação Ambiental - SPA aplicam-se os usos e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Manejo da respectiva Unidade de Conservação.

.....

§ 8º No Setor de Ocupação 6 – SO-6 e no Setor de Ocupação 8 – SO-8, aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 14, Anexo 3.14 desta lei para as novas edificações e os parâmetros previstos nos acordos judiciais de regularização fundiária específicos para os casos de regularização de edificação, conforme disposto em regulamento.

§ 9º No Setor de Ocupação 7 – SO-7 fica permitido o lote mínimo de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a cota-parte mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a testada mínima de 5,00 (cinco) metros exclusivamente para os lotes comprovadamente existentes e consolidados até a data da entrada em vigor desta lei, em observância à lei estadual que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.”

**Art. 239.** O art. 425 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 425.** A edificação, para fins de disciplina de uso e ocupação do solo, classifica-se como conforme ou não conforme.

§ 1º Edificação conforme é aquela que atende a todos os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor vigente.

§ 2º Edificação não conforme é aquela que, apesar de não atender a um ou mais parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e no Plano Diretor vigente, é regular porque atendeu aos parâmetros urbanísticos da legislação anterior.”

**Art. 240.** O § 2º do art. 427 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 427.** .....





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

.....

§ 2º Desdobro e englobamento de lote com edificação serão permitidos desde que a divisão não agrave ou crie desconformidade para cada lote resultante em relação aos parâmetros urbanísticos da presente lei e do Plano Diretor vigente.”

**Art. 241.** O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor a cada 10 (dez) anos, podendo propor revisão intermediária em 05 (cinco) anos, a contar da data de promulgação desta lei.

**Art. 242.** O Poder Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal, em até 04 (quatro) anos após a aprovação desta lei:

I - projeto de lei de revisão e adequação da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

II - projeto de lei de revisão e adequação do Código de Obras e Edificações do Município de Santo André.

**Art. 243.** Em caso de projeto sujeito à legislação de anistia, a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá levar em consideração as mitigações passíveis de execução pelo empreendedor, considerando a infraestrutura já disponível, adotando-se o método de pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU como hipótese de cumprimento das medidas.

**Art. 244.** Fica admitida a extrapolação dos parâmetros urbanísticos previstos no Quadro 2 desta lei a partir da aplicação de instrumento específico para a Requalificação de Edificação Existente - *Retrofit*, inclusive para o cumprimento das normas estaduais e federais de acessibilidade e segurança contra incêndio, desde que mantida a volumetria original da edificação.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 245.** Salvo quando expressamente autorizado, o regramento trazido nesta lei prevalecerá sobre os parâmetros urbanísticos e demais regramentos de uso, ocupação e parcelamento do solo anteriormente vigentes.

**Art. 246.** Os processos de diretrizes ou de alvará de uso do solo, protocolados até a data de publicação desta lei, serão apreciados de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos desta lei.

**Art. 247.** Fazem parte da presente lei, os seguintes quadros e mapas:





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

- I - Quadro 1 – Glossário;
- II - Quadro 2 – Parâmetros e Índices Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- III - Quadro 3 – Padrões de Incomodidade Admissíveis para a Macrozona Urbana;
- IV - Quadro 4 – Parâmetros e Índices da Macrozona de Proteção Ambiental;
- V - Quadro 5 – Hierarquização Viária da Macrozona Urbana;
- VI - Mapa 1 – Macrozoneamento;
- VII - Mapa 2 – Zoneamento;
- VIII - Mapa 3 – Setores da Macrozona de Proteção Ambiental;
- IX - Mapa 4 – Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana;
- X - Mapa 5 – Áreas de Contenção Urbana;
- XI - Mapa 6 – Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio Cultural - ZEIP;
- XII - Mapa 6.1 – Áreas de Interesse da Paisagem Urbana - AIPU;
- XIII - Mapa 7 – Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;
- XIV - Mapa 8 – Zonas Especiais de Interesse Econômico - ZEIE;
- XV - Mapa 9 – Zonas Especiais de Base Tecnológica - ZEBT;
- XVI - Mapa 10 – Mapa de Suscetibilidade Geológica;
- XVII - Mapa 11 – Mapa de Suscetibilidade Hidrológica;
- XVIII - Mapa 12 – Valores de Referência;
- XIX - Mapa 13 – Projetos de Estruturação Urbana - PEU;
- XX - Mapa 14 – Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art. 248.** Ficam revogados, a partir da entrada em vigor da presente lei, os seguintes dispositivos:

- I - Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

II - Lei nº 8.966, de 12 de julho de 2007;

III - arts. 4º, 5º, 16, 36, 59, 60, 69, 73 a 76, 78, 81, 82, 89, 93 ao 97, 110, 138, 162 ao 177, 182, 249 ao 252, 447, 452, 453, 455 ao 459, 461 ao 471, da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016;

IV - Anexos da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016:

- a) Anexo 1.1. Mapa 1 – Zoneamento;
- b) Anexo 1.2. Mapa 2 – Valor de Referência para Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- c) Anexo 1.3. Mapa 3 – Perímetro da Área do Eixo Tamanduateí;
- d) Anexo 1.4. Mapa 4 – Setorização da Área do Eixo Tamanduateí;
- e) Anexo 1.5. Mapa 5 – Setorização da Macrozona de Proteção Ambiental;
- f) Anexo 2.3. Descrição Perimétrica da Área do Eixo Tamanduateí;
- g) Anexo 2.4. Descrição Perimétrica dos Setores do Eixo Tamanduateí;
- h) Anexo 3.2. Quadro 2 - Hierarquização Viária;
- i) Anexo 3.7. Quadro 7 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo;
- j) Anexo 3.8. Quadro 8 - Índices, Recuos e Demais Restrições para o Uso Residencial Multifamiliar Vertical e Não Residencial, Não Incômodo e Incômodo Nível I;
- k) Anexo 3.9. Quadro 9 - Parâmetros para Substituição da Área Permeável do Lote por Caixa de Retenção.

V - inciso II do art. 5º da Lei nº 10.305, de 06 de maio de 2020.

**Art. 249.** Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 21 de maio de 2026.

GILVAN FERREIRA DE  
SOUZA  
JUNIOR:41170544819

Assinado de forma digital por  
GILVAN FERREIRA DE SOUZA  
JUNIOR:41170544819  
Dados: 2026.05.21 16:13:40  
-03'00'

**GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR  
PREFEITO MUNICIPAL**





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## QUADRO 1 - GLOSSÁRIO

**Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance e percepção para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Agroecologia:** ciência que fornece os princípios ecológicos básicos para o estudo e tratamento de ecossistemas tanto produtivos quanto preservadores dos recursos naturais, que sejam culturalmente sensíveis, socialmente justos e economicamente viáveis, proporcionando assim um agroecossistema sustentável, cuja abordagem agroecológica da produção busca desenvolver-se com dependência mínima de insumos agroquímicos e energéticos externos.

**Alinhamento:** limite entre o lote ou gleba e o logradouro público, a partir do qual é medido o recuo frontal.

**Aquicultura:** cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, tal como o cultivo de peixes, crustáceos, rãs e outros.

**Área Construída Computável:** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Área Não Computável:** é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

**Área Construída:** é a soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação.

**Área de Fruição:** área livre externa ou interna às edificações com abertura para o logradouro e demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores da edificação.

**Área Verde:** espaço, público ou privado, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de moradias, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção de recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**Balanço:** corpo aberto ou fechado engastado em até dois lados na edificação principal, que não tenha apoio sobre o solo.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Calçada:** parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

**Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC:** forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.

**Coeficiente de Aproveitamento:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote.

**Coeficiente de Aproveitamento Básico:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.

**Coeficiente de Aproveitamento Máximo:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, que não pode ser ultrapassado, correspondente ao máximo de Potencial Construtivo Adicional que poderá ser utilizado.

**Coeficiente de Aproveitamento Mínimo:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado, visando avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana.

**Contrapartida Financeira:** valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

**Cota Parte Máxima:** definida como a fração máxima de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais.

**Cota Parte Mínima:** definida como a fração mínima de terreno admitida por unidade habitacional em empreendimento multifamiliar, expresso pela relação entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais.

**Densidade demográfica ou populacional:** relação entre a população residente e uma determinada área, medida em habitantes por hectare.

**Desenvolvimento sustentável:** aquele que satisfaz as necessidades do presente sem comprometer a possibilidade das gerações futuras satisfazerem as suas, tendo como prioridades a satisfação das necessidades das camadas mais pobres da





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

população, e as limitações que o estado atual da tecnologia e da organização social impõem sobre o meio ambiente.

**Desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes destinados a uso ou edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

**Diretrizes:** regramentos e orientações complementares pertinentes, emitidos por órgão competente, a serem observados na elaboração de projetos, licenciamentos ou execução de obras.

**Direito de Preferência:** preferência do Poder Público Municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, estabelecido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Ecossistema:** complexo dinâmico de comunidades vegetais, animais e de microrganismos e o seu meio inorgânico que interagem como uma unidade funcional.

**Edificação:** construção acima e/ou abaixo da superfície de um terreno, coberta, destinada a abrigar atividade ou qualquer instalação, equipamento e material.

**Emergência Climática:** reconhecimento de que o estado atual climático requer novas medidas contra as mudanças climáticas, especialmente diante da ocorrência de episódios que exigem atuação urgente para prevenir danos ambientais potencialmente irreversíveis a ela associados.

**Espaço aéreo:** volume virtual definido pela projeção da superfície do lote na vertical, até a altura máxima permitida pelo regime urbanístico.

**Estudo de Impacto de Vizinhança:** estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar os requisitos estabelecidos.

**Fachada Ativa:** ocupação do pavimento térreo por uso não residencial com acesso direto ao logradouro público, livre de vedações, muros, gradis ou similares, de forma a promover a dinamização dos passeios públicos.

**Função social da propriedade:** atributo a ser alcançado pela propriedade urbana e que será considerado preenchido quando o uso e a ocupação do solo atenderem às exigências mínimas previstas nesta legislação.

**Gleba:** terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em cartório.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Ilhas de Calor:** anomalia térmica resultante, entre outros fatores, das diferenças de absorção e armazenamento de energia solar pelos materiais constituintes da superfície urbana.

**Impacto Urbanístico:** impacto físico-funcional, na paisagem urbana, sócio-econômica-cultural, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

**Imóvel não edificado:** imóvel localizado na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero.

**Imóvel subutilizado:** imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido para a zona em que se situa.

**Incomodidade:** o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

**Incômodo:** termo utilizado para identificar potencialidade ou efeito gerado por atividade incompatível (que está em desacordo) com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.

**Infraestrutura Básica:** sistema viário, os equipamentos urbanos de coleta das águas pluviais, abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica pública domiciliar e a iluminação pública.

**Inócuo:** inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade.

**Leasing ou Arrendamento Mercantil:** operação em que o proprietário (arrendador, empresa de arrendamento mercantil) de um bem móvel ou imóvel cede a terceiro (arrendatário, cliente, "comprador") o uso desse bem por prazo determinado, recebendo em troca uma contraprestação, dando-se, ao final do contrato as seguintes opções: a) comprar o bem por valor previamente contratado; b) renovar o contrato por um novo prazo, tendo como principal o valor residual; c) devolver o bem ao arrendador.

**Lindeiro:** limítrofe com outro lote ou logradouro público.

**Locação Social:** aluguel, à população de baixa renda, de imóvel de propriedade pública, com valores compatíveis com os rendimentos familiares, de forma a garantir o direito à moradia.

**Logradouro:** bem reconhecido oficialmente pela administração como de uso comum do povo destinado à circulação por qualquer indivíduo, tais como as calçadas, calçadões, praças, parques e áreas de lazer.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Lotação:** número de usuários de uma edificação calculado em função da área construída e tipo de atividade.

**Lote:** terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobramento ou englobamento, com pelo menos uma divisa com logradouro público.

**Loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados a uso ou edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Macrozona:** divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização.

**Mobilidade Ativa:** o ato de se mover usando a energia do próprio corpo.

**Moradia Digna:** aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

**Outorga Onerosa:** possibilidade, conferida pelo Poder Público, de edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira.

**Paisagem cultural:** porção peculiar do território municipal, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores.

**Passeio:** parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestre.

**Pavimento:** plano de piso que serve de suporte às atividades e utilizações a que o edifício se destina, podendo ser coberto ou descoberto.

**Pavimento Térreo:** pavimento onde se localiza o acesso principal da edificação, cujo nível do piso pode ser aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento.

**Pé-direito:** distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um ambiente.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Pessoa com Deficiência:** pessoa com redução, limitação ou inexistência das condições de percepção das características do ambiente ou de mobilidade e de utilização de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos, em caráter temporário ou permanente.

**Recuo Frontal ou de Frente:** distância entre a edificação ou equipamento e o alinhamento definido pela linha de testada.

**Recuo de Fundo:** distância entre a edificação ou equipamento e o alinhamento de divisa oposta à linha de testada do lote.

**Recuo Lateral:** distância entre a edificação ou equipamento e as divisas laterais do terreno.

**Reforma:** obra ou serviço que implique na modificação da estrutura, do pé-direito, da compartimentação interna ou da fachada de uma edificação, por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem mudança de uso.

**Regularização Fundiária:** é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**Remanejamento:** reconstrução da unidade habitacional no mesmo perímetro do assentamento objeto do projeto de urbanização.

**Remanescentes de Mata Atlântica:** são fragmentos vegetais de Mata Atlântica primária e secundária em estágio avançado ou médio de regeneração, conforme Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006 e suas regulamentações.

**Reparcelamento:** nova divisão, parcial ou total, de área objeto de parcelamento anterior, que exija alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Reserva para ampliação de calçada:** reserva de área para ampliação da calçada lindeira ao imóvel.

**Residencial Unifamiliar:** é a edificação destinada à habitação para uma única família.

**Sistema Viário:** compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

**Sistema Cicloviário:** Conjunto integrado de vias, infraestruturas e equipamentos destinados à circulação segura de bicicletas, incluindo ciclovias, ciclofaixas, ciclorrotas, estacionamentos e conexões com outros modais de transporte.

**Subsolo:** pavimento totalmente enterrado ou aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento.

**Sustentabilidade:** termo que gerou o conceito de "desenvolvimento sustentável", que significa economicamente viável, socialmente justo e ecologicamente prudente.

**Testada:** é medida linear da dimensão da face do lote voltada para o logradouro.

**Transferência de Potencial Construtivo:** é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas.

**Turismo Sustentável:** Aquele que dá um uso ótimo aos recursos naturais, conservando-os, mantendo os processos ecológicos essenciais e a diversidade biológica, respeitando as especificidades socioculturais locais ao conservar seus ativos e valores, assegurando atividades econômicas viáveis a longo prazo, que distribuam de forma equânime os benefícios socioeconômicos.

**Unidades de Conservação:** definidas pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

**Urbanização:** processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

**Uso Institucional:** uso caracterizado pela utilização das diversas instituições administrativas do Poder Público e instituições culturais, religiosas, educacionais, de saúde, de uso público ou privado.

**Uso Privativo:** de utilização exclusiva da população permanente da edificação.

**Uso Público:** de utilização da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal.





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## QUADRO 2 - PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

ZONA	ÁREA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA <sup>3</sup>	TAXA DE PERMEABILIDADE	FRETE MÍNIMA DE TERRENO (m) <sup>4</sup>	RECUOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo	Máximo HIS				FRENTE	FUNDOS <sub>8</sub>	LATERAIS <sub>8</sub>
<b>QUALIFICAÇÃO URBANA</b>		0,4	1,5 <sup>9</sup>	4	6	80%	20%	10	5	4	1,5
<b>REESTRUTURAÇÃO URBANA</b>		0,8 <sup>2</sup>	1,5 <sup>9</sup>	6	8	80%	20%	10 <sup>5</sup>	5 <sup>6 7</sup>	4	1,5 <sup>6</sup>
<b>RECUPERAÇÃO URBANA</b>		0,2	1,5	1,5	1,5 <sup>1</sup>	80%	20%	10	5	4	1,5
<b>CONTENÇÃO URBANA</b>	<b>CONTENÇÃO URBANA 1</b>	0,4	0,5	0,5	0,5	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	<b>CONTENÇÃO URBANA 2</b>	0,4	1	1	1,5 <sup>1</sup>	80%	20%	10	5	4	1,5
<b>EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL</b>		0,4	1,5	3	NA	80%	20%	15	5	4	1,5

Notas:

1. CA Máximo de 3,0 para HIS 1 com demanda fechada e população residente da Zona.
2. Não se aplica para lotes contidos no setor não residencial
3. Válida para toda a projeção da edificação, podendo os subsolos avançarem até o limite da área permeável.
4. Não se aplica para tipologia unifamiliar, multifamiliar ou misto de até 9 (nove) metros de gabarito e também para lotes destinados a usos não residenciais com área de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.
5. No Setor Não Residencial da Zona de Reestruturação Urbana a Frente Mínima de Terreno será de 15 (quinze) metros
6. Não se aplica o parâmetro de recuos mínimos frontais e laterais desta lei para os lotes confrontantes à ZEIE A.
7. Não se aplica o parâmetro de recuo de frente para os lotes confrontantes à ZEIE A ou B e àqueles que implantarem fachada ativa.
8. Aplica-se às tipologias unifamiliar, multifamiliar de até 9 (nove) metros de gabarito e não residencial ou misto de até 9 (nove) metros de gabarito as regras do Código de Obras e Edificações
9. Nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de vigência da lei prevalecerão os valores de Coeficiente de Aproveitamento básico definidos pelo art. 131 do Plano Diretor





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

### QUADRO 3 - PADRÕES DE INCOMODIDADES ADMISSÍVEIS PARA A MACROZONA URBANA

Nível de incomodidade	Definição do nível de incomodidade	Localização	Emissão de ruído (1)	Emissão atmosférica (odor, poeira e fumaça)	Poluição hídrica	Geração de resíduos sólidos (2)	Vibração	Periculosidade
<b>Não incômodo</b>	Atividades totalmente compatíveis com o uso residencial.	Macrozona Urbana.	Diurna: 55 db Noturna: 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas e/ou poeira na atmosfera. "Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	inócuo	Até Classe II A (NBR 10.004/2004 ABNT)	Não Produz	<b>Atividade incompatível</b>
<b>Incômodo I</b>	Categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial.	Macrozona Urbana, com exceção das vias locais.	Diurna: 60 db Noturna: 55 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas e/ou poeira na atmosfera. "Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	inócuo	Até Classe II A (NBR 10.004/2004 ABNT)	Resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)	<b>Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011</b>
<b>Incômodo II</b>	Uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial.	Macrozona Urbana, com exceção das vias locais e coletoras secundárias.	Diurna: 65 db Noturna: 55 db	"Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	Decreto Estadual nº 8.468/1976, arts. 17,18 e19, Lei Municipal nº 7.733/1998 e Decretos nº 14.300/1999, 14.311/1999 e nº 18.174/2023	Classe II A e classe II B (NBR 10.004/2004 ABNT)	Resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT0)	<b>Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011</b>
<b>Incômodo III</b>	Uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização.	Setor Não Residencial do Eixo Tamanduateí e na Macrozona Urbana, com exceção das vias locais, coletoras primárias e secundárias.		"Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."		Até classe I (NBR 10.004/2004 ABNT)	(NBR 10.273/ABNT)	
<b>Incômodo IV</b>	Uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.	Zona Exclusivamente Industrial.	Diurna: 70 db Noturna: 60 db	"Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."  "Emissão de fumaça: Decretos Estaduais nº 8.468/1976 e nº 47.397/2002 e lei municipal pertinente."	Decreto Estadual nº 8.468/1976, arts. 17,18 e19, Lei Municipal nº 7.733/1998 e Decretos nº 14.300/1999, 14.311/1999 e nº 18.174/2023	Até classe I (NBR 10.004/2004 ABNT).	(NBR 10.273/ABNT)	<b>Lei Estadual nº 684/1975 e Decreto Estadual nº 56.819/2011</b>

Notas:

1. Diurno: das 7 às 22 horas; Noturno: das 22 às 7 horas; Domingos e feriados: das 9 às 22 horas e das 22 às 9 horas.
2. Não aplicável para resíduos de serviços de saúde



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## QUADRO 4 – PARÂMETROS E ÍNDICES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Setor	Usos	Coefficiente de Aproveitamento - Ca	Taxa de Permeabilidade e (% da área do lote)	Reserva de área vegetada (% da área do lote)	Nº máximo de pavimentos (3) (4)	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Cota-parte mínima (m <sup>2</sup> )	Recuo (m) (5)	Testada Mínima (m)
Setor de Baixa Ocupação 1 - SBO-1 (1)	Não residencial	0,08	90	80	3	não permite parcelamento	7.500	Ver artigo 312	10
Setor de Baixa Ocupação 2 - SBO-2	Residencial, Não Residencial e Misto	Residencial 0,2/ Não Residencial 0,1	80	70	3	7.500	7.500	Ver artigos 297 e 312	10
Setor de Ocupação 1 - SO-1	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	60	3	5.000	5.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 2 - SO-2	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	35	20	3	400	400	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 3 - SO-3	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	35	3	3.000	3.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 4 - SO-4	Residencial, Não Residencial e Misto	0,6	50	25	3	3.000	3.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 5 - SO-5	Residencial	1	35	20	3	250	250	Ver artigos 300 e 315	5
	Não residencial e misto	1	35	20					
Setor de Ocupação 6 - SO-6	Residencial	0,7	30	15	3	300	300	Ver artigos 300 e 315	10
	Não residencial e misto	1							
Setor de Ocupação 7 - SO-7 (6)	Residencial, Não Residencial e Misto	1	40	30	3	1.000	1.000	Ver artigos 300 e 315	10
Setor de Ocupação 8 - SO-8	Residencial, Não Residencial e Misto	0,5	70	65	3	7.500	7.500	Ver artigos 300 e 315	10
						4.000	4.000		
Setor de Ocupação Especial - SOE	Residencial, Não Residencial e Misto	Aplicam-se os parâmetros urbanísticos a serem definidos no âmbito Programa de Recuperação de Interesse Social - PRIS, conforme lei estadual da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings e seus regulamentos.							
Setor de Ocupação Turística - SOT (1)	Não Residencial	0,5	70	60	3	50.000	3.000	Ver artigo 315	50
Setor de Paranapiacaba - SP	Aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei específica da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba								
Setor de Preservação Ambiental - SPA	Aplicam-se os parâmetros definidos pelo Plano de Manejo da respectiva unidade de conservação. No caso da gleba isolada situada ao Sul do Jd. Riviera, entre o Rodoanel e a Represa Billings; da faixa de 130m de largura de cada lado do Rodoanel, a partir de seu eixo; das áreas verdes do Recreio da Borda do Campo, situadas entre o Rodoanel e o Parque Natural Municipal do Pedroso Prefeito Lincoln Grillo e da área verde do Parque Miami, limítrofe ao Parque Natural Municipal do Pedroso Prefeito Lincoln Grillo, aplicam-se os parâmetros definidos pelo Plano de Manejo desse parque.						-	Ver artigo 315	-





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

<b>Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível - ZDEC (2)</b>	Não residencial	0,5	70	60	7	50.000	3.000	Ver artigo 315	50
--	-----------------	-----	----	----	---	--------	-------	----------------	----

Notas:

1. Nos Setores de Baixa Ocupação 1, de Ocupação Turística e na Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível não é permitido uso residencial.
2. A faixa de domínio da ferrovia está inserida na ZDEC, com exceção do trecho da faixa de domínio localizado dentro do perímetro da ZEIPP e do Parque Estadual da Serra do Mar.
3. Computa-se o pavimento térreo.
4. Computa-se o subsolo, restrito a um e pé direito máximo de 3m (três metros).
5. Referência à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOPS: Lei Municipal nº 9.924/2016.
6. No Setor de Ocupação 7 (SO-7), o lote mínimo e a cota-parte mínima de 250m<sup>2</sup>, bem como a testada mínima de 5m, aplicam-se apenas para os lotes





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

## QUADRO 5 - HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA DA MACROZONA URBANA

VIAS METROPOLITANAS	TRECHO
Castelo Branco, Viaduto Presidente	
Costa e Silva, Avenida Presidente	
Estados, Avenida dos	
José Marun Atalla, Praça	
Prestes Maia, Avenida	
Wilson José da Silva, Praça Cabo PM	
VIAS ARTERIAIS PRIMÁRIAS	TRECHO
ACISA, Viaduto	
Adhemar de Barros, Praça Doutor	
Adolfo Bastos, Rua	Entre Rua São José Operário e Rua Gonçalo Fernandes
Airó, Rua	Entre Rua Caminho do Pilar e Avenida Portugal
Alfredo Fláquer, Rua Coronel	
Alfredo Pujol, Viaduto	
Allan Kardec, Praça	
Alpes, Rua dos	Entre Avenida Itamarati e Viaduto Antonio Adib Chammas
Ângelo Gaiarsa, Viaduto	
Aníbal Guedes, Praça	
Antonina, Rua	
Antonio Adib Chammas, Viaduto	
Antonio Cardoso, Avenida	Entre Viaduto Pedro Dell'Antonia e Rua Oratório
Aracaré, Praça	
Aracaré, Tr.	Entre Avenida Itamarati e Praça Aracaré
Artur de Queirós, Avenida	Entre Rua General Glicério e Avenida Santos Dumont
Assis Valente, Praça	
Atlântica, Avenida	
Bernardino de Campos, Rua	
Bernardo do Campo, Avenida São	
Cairu, Avenida Visconde de	
Caminho do Pilar, Rua	Entre Rua Cel. Fernando Prestes e Avenida Higienópolis
Carijós, Rua	
Carlos Gomes, Avenida	
Catequese, Rua	Entre Avenida José Antônio de Almeida Amazonas e Praça Monte Cristo
Celestino Fernandes, Rua Coronel PM	Entre Avenida Dom Jorge Marcos de Oliveira e Rua Lagoa Santa
Columbia, Rua	Entre Rua Oratório e Rua Guadalupe
Corumbá, Rua	Entre Rua José Lins do Rêgo e Praça Monte Cristo
Delfim Moreira, Rua	
Edson Danilo Dotto, Avenida	
Espanha, Rua	Entre Travessa Tebas e Praça Carlos Beltrão
Eusébio de Queirós, Rua	Entre Rua Aristides Lobo e Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
Fernando Prestes, Rua Coronel	
Figueiras, Rua das	Entre Avenida Lino Jardim e Avenida Prestes Maia
Firestone, Avenida	Entre Avenida Santos Dumont e Avenida Queirós dos Santos





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Gago Coutinho, Avenida	Entre Avenida Prestes Maia e Avenida Carlos Gomes
Galdino Ramos da Silva, Praça	
Galeão Carvalhal, Rua	Entre Avenida Lino Jardim e Rua Adolfo Bastos
Gales, Avenida Príncipe de	
Gilda, Avenida	
Giovanni Battista Pirelli, Rua	
Glicério, Rua General	
Gonçalo Fernandes, Rua	
Guadalupe, Rua	
Higienópolis, Avenida	Entre Praça Allan Kardec e Avenida Gilda
Ilhabela, Rua	
Industrial, Avenida	
Itamarati, Avenida	Entre Avenida Antonio Cardoso e Praça Aníbal Guedes
Itambé, Rua	
Iugoslávia, Rua	
João Pessoa, Avenida	
João, Rua Capitão	
Jorge Beretta, Rua	
Jorge Marcos de Oliveira, Avenida Dom	
José Antônio de Almeida Amazonas, Avenida	
José Caballero, Avenida	
José Lins do Rego, Rua	
José Operário, Rua São	Entre Avenida Lino Jardim e Rua Adolfo Bastos
José, Avenida São	Entre divisa com o Município de São Paulo e Avenida dos Estados
Juscelino Kubitscheck, Viaduto	
Justino Paixão, Rua Prefeito	
Juvenal Fontanella, Viaduto	
Kennedy, Praça Presidente	
Lauro Gomes, Avenida	Entre Avenida Atlântica e divisa com o Município de São Caetano do Sul
Lauro Müller, Rua	Entre Rua Novo Horizonte e Rua Pederneiras
Lino Jardim, Avenida	
Lourenço Rondinelli, Travessa Vereador	
Luis Pinto Fláquer, Rua	
Luiz Meira, Viaduto Engenheiro	
Machado de Assis, Rua	
Mário Guindani, Praça	
Mário Toledo de Camargo, Avenida Capitão	Entre Estrada do Pedroso e Avenida Santos Dumont
Martins Fontes, Alameda	
Milão, Rua	Entre Avenida Visconde de Cairu e Praça Dona Pepita Cruz
Millo Cammarosano, Viaduto Doutor	
Monte Cristo, Praça	
Nações, Avenida das	
Nevada, Avenida	
Nova Iorque, Avenida	Entre Praça Mário Guindani e Avenida Visconde de Cairu
Novo Horizonte, Avenida	
Olavo Alaysio de Lima, Avenida Engenheiro	Entre Avenida dos Estados e Rua Japão





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Oratório, Rua	
Paulo Afonso, Praça	
Paz, Avenida da	Entre Viaduto Juvenal Fontanella e Praça Mário Guindani
Pedro Dell Antonia, Viaduto	
Pedro I, Avenida Dom	Entre Avenida Santos Dumont e Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
Pedro II, Avenida Dom	
Pepita Cruz, Praça Dona	
Pereira Barreto, Avenida	
Portugal, Avenida	
Quatorze Bis, Praça	
Queirós dos Santos, Avenida	
Quinze de Novembro, Avenida	
Ramiro Colleoni, Avenida	
Roger Adam, Alameda	Entre Rua Sumaré e Avenida Industrial
Roldão dos Santos Ferreira, Praça Engenheiro	
Rui Barbosa, Praça	
Salvador Avamileno, Viaduto	
Santos Dumont, Avenida	
Sapopemba, Avenida	
Seabra, Rua Coronel	Entre Praça Doutor Adhemar de Barros e Rua Carijós
Simões Dias, Rua	
Siqueira Campos, Rua	Entre Travessa Vereador Lourenço Rondinelli e Avenida Queirós dos Santos
Suíça, Rua	Entre Rua Oratório e Rua Iugoslávia
Sumaré, Rua	
Tamarutaca, Viaduto	
Tamoios, Rua	Entre Rua Tancredo do Amaral e Avenida Santos Dumont
Tancredo do Amaral, Rua	Entre Rua Coronel Seabra e Rua dos Tamoios
Taubaté, Rua	Entre Praça Dona Pepita Cruz e divisa com o Município de São Paulo
Tebas, Travessa	
Três de Maio, Largo	
Venezuela, Rua	Entre Avenida Portugal e Rua Coronel Fernando Prestes
Vieira de Carvalho, Alameda	
<b>VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS</b>	<b>TRECHO</b>
Alberto Benedetti, Avenida Doutor	
Aclimação, Rua	Entre Rua Arariba e Rua Adriático
Adriático, Rua	
Alcides Gonçalves, Praça	
Alemanha, Rua	Entre Avenida Estados Unidos e Rua Teresópolis
Alexandre de Gusmão, Avenida	Divisa com o Município de Mauá e Avenida Manoel da Nóbrega (não oficial)
Alfredo Maluf, Avenida	
Amaro, Rua do	Entre Rua Guarará e Avenida Dom Pedro I
América do Sul, Rua	Entre Avenida das Nações e Rua Filipinas
Andrade Neves, Avenida	Entre Rua Coronel Seabra e Rua Taquacetuba
André Ramalho, Avenida	
Antuérpia, Rua	Entre Rua Lima e Rua Vaticano





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Araucária, Avenida	
Benedito Dahy, Praça	
Bento, Travessa São	
Bernardo Guimarães, Rua	
Boaventura, Rua São	Entre Rua Professor Licínio e Rua Cláudia
Bom Pastor, Avenida	Entre Avenida Atlântica e Rua José D'Ângelo
Brasil, Avenida	
Brasília, Avenida	Entre Rua. Carijós e Rua Saldanha da Gama
Caetano, Alameda São	Entre Rua Marina e Avenida Prestes Maia
Camilo Peduti, Praça	
Caminho do Pilar, Rua	Entre Avenida Higienópolis e Avenida Pereira Barreto
Campos Sales, Rua	
Carlos de Campos, Rua Presidente	
Carneiro Ribeiro, Rua	
Cata Preta, Estrada	Entre Estrada do Pedroso e Rua dos Ciprestes
Catequese, Rua	Entre Rua São Vicente e Rua das Figueiras
Cesar Ladeira, Praça	
Cesar Luchesi, Rua	
Cícero Romão Batista, Praça Padre	
Ciprestes, Rua dos	
Cláudia, Rua	Entre Rua Caminho do Pilar e Rua São Boaventura
Colúmbia, Rua	Entre Rua Guadalupe e Rua Estados Unidos
Cuba, Rua	
Eduardo Ramos, Rua	
Estados Unidos, Avenida	Entre Rua Antonina e Praça Chile
Eusébio de Queirós, Rua	Entre Rua dos Ciprestes e Rua Aristides Lobo
Evangelista de Souza, Rua	Entre Rua Filipinas e Avenida Presidente Costa e Silva
Fábio Castravelli, Praça	
Figueiras, Rua das	Entre Avenida Prestes Maia e Avenida Tietê
Filipinas, Rua	
Firestone, Avenida	Entre Avenida Andrade Neves e Avenida Santos Dumont
Fláquer, Rua Senador	
Francisco Amaro, Rua Coronel	
Gago Coutinho, Avenida	Entre Rua Carlos Gomes e Rua Marina
Gamboá, Rua	
Gertrudes de Lima, Rua	
Guaianazes, Avenida	
Guaraciaba, Estrada do	
Guarará, Rua	
Guilherme Marconi, Rua	
Gutenberg, Rua	Entre Avenida do Pinhal e Rua Alemanha
Hortências, Rua das	
Ibiapava, Rua	
Ira, Rua	Entre Avenida do Pinhal e Rua Alemanha
Ives Ota, Praça	
Japão, Rua	
João Ducin, Estrada	
João Ramalho, Avenida	
João, Travessa São	





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

José Bonifácio, Rua	
José D'Ângelo, Rua	
José, Avenida São	
Juquiá, Rua	Entre Largo Paraíso e Avenida Rangel Pestana
Leonilda, Rua	Entre Praça Camilo Peduti e Praça Alcides Gonçalves
Letônia, Rua	
Licínio, Rua Professor	Entre Rua José D'Ângelo e Avenida Pereira Barreto
Lima, Rua	Entre Rua Sidnei e Rua Antuérpia
Luís Silva, Rua	Entre R. Hortências e Avenida Andrade Neves
Macedo Soares, Rua	
Manuel da Nóbrega, Avenida Padre	Entre Avenida Quinze de Novembro e Rua das Monções
Manuel da Nóbrega, Rua	
Marina Cintra, Rua	Entre Rua César Luchesi e Rua Carneiro Ribeiro
Marina, Rua	
Martim Francisco, Avenida	Entre Rua Oratório e Rua Oliveira Pinto
Monções, Rua das	
Oliveira Pinto, Rua	
Oswaldo Orico, Rua	Entre Avenida Dom Pedro I e Estrada do Pedroso
Paraíso, Largo	
Paulo, Avenida São	
Pedro Américo, Avenida	Entre Avenida Santos Dumont e Praça Pérola Byington
Pedro I, Avenida Dom	Entre Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo e Rua Oswaldo Orico
Pedroso, Estrada do	
Pérola Byington, Praça	
Pi, Rua	
Pinhal, Avenida	
Pires do Rio, Rua	
Porangaba, Rua	Entre Avenida Itamarati e Avenida André Ramalho
Porto Carrero, Rua	Entre Avenida Industrial e Avenida Dom Pedro II
Professores, Rua dos	Entre Rua Adriático e Rua Cesar Luchesi
Queirós Filho, Avenida	Entre Praça Quatorze Bis e Rua Cunha Correia
Queirós, Praça	
Rangel Pestana, Avenida	
Saldanha da Gama, Rua	
Samuel Ribeiro, Rua	Entre Rua Tamarutaca e Rua das Monções
Seabra, Rua Coronel	Entre Rua Carijós e Avenida Andrade Neves
Sidnei, Rua	
Sigma, Rua	Entre Rua Adriático e Rua Pi
Silveiras, Rua	
Siqueira Campos, Rua	Entre Avenida João Ramalho e Travessa Vereador Lourenço Rondinelli
Tales dos Santos Freire, Rua	
Tamarutaca, Rua	
Taquacetuba, Rua	Entre Rua das Hortências e Avenida Andrade Neves
Teresópolis, Rua	





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Tietê, Avenida	
Timor, Rua	
Tonga, Rua	
Utinga, Avenida	Entre Praça Mário Guindani e Alameda Vieira de Carvalho
Valdemar Mattei, Avenida Professor	
Valentim Magalhães, Avenida	
Varsóvia, Avenida	
Vaticano, Rua	Entre Rua Antuérpia e Avenida Nova Iorque
Vicente, Rua São	Entre Travessa São João e Rua Catequese
Xavantes, Rua	Entre Rua Itororó e Avenida Dom Pedro I
Zodíaco, Praça do	
<b>VIAS COLETORAS PRIMÁRIAS</b>	<b>TRECHO</b>
Abílio Soares, Rua Coronel	
Adolfo Bastos, Rua	Entre Rua São José Operário e Rua das Figueiras
Afonsina, Rua	Entre Rua Lauro Muller e Avenida Palmares
Agenor de Camargo, Rua Coronel	
Aiala, Rua	
Airó, Rua	Entre Rua Caminho do Pilar e Avenida Pereira Barreto
Alberto Zirlis, Rua	
Alcides de Queirós, Rua	
Alexandre de Gusmão, Rua	Entre Viaduto Salvador Avamileno e Rua Manuel da Nóbrega
Almeida Júnior, Praça	
Álvares de Azevedo, Rua	
Anchieta, Avenida Padre	
Andaraí, Rua	
Andradas, Avenida dos	Entre Avenida Doutor Erasmo e Rua Coronel Fernando Prestes
Andrade Neves, Avenida	Entre Rua Taquacetuba e Rua Paula Nei
André, Rua Santo	
Antonio Álvaro, Avenida Doutor	
Antonio Bastos, Rua	
Antonio Cardoso Franco, Rua	
Antonio Cubas, Rua	
Ariovaldo Telles de Menezes, Rua Doutor	Entre Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo e Rua São Francisco de Assis
Artur de Queirós, Avenida	Entre Rua General Glicério e Avenida Queirós dos Santos
Assunção, Praça	
Aurora, Rua	
Bandeiras, Rua das	Entre Rua das Figueiras e Avenida Padre Anchieta
Brás Cubas, Rua	
Caetano, Alameda São	Entre Avenida Prestes Maia e Avenida Dom Pedro II
Cajobi, Rua	
Canavarro, Rua General	Entre Avenida Dom Pedro II e Avenida Industrial
Caneleiras, Rua das	Entre Rua das Figueiras e Avenida Industrial
Canudos, Rua dos	





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Carlota, Rua Dona	Entre Avenida José Cabalero e Avenida Doutor Cesário Bastos
Casa Branca, Rua	
Catequese, Rua	Entre Avenida Industrial e Rua São Vicente
Catequese, Rua	Entre Rua das Figueiras e alt. Rua Carlota Joaquina
Celestino Henrique Fernandes, Rua Coronel PM	Entre Rua Lagoa Santa e Rua Cajuí
Cesário Bastos, Avenida Doutor	
Cesário Mota, Rua Doutor	Entre Avenida Queirós dos Santos e Rua Senador Fláquer
Ciprestes, Travessa dos	
Cocais, Rua dos	Entre Avenida São Bernardo do Campo e Travessa dos Ciprestes
Correia Dias, Rua	
Corumbá, Rua	Entre Rua Catequese e Rua Itá
Cotia, Rua	Entre Avenida Bom Pastor e Avenida Sarina
Dantas Barreto, Rua	Entre Rua Lutécia e Avenida Queirós Filho
Dolores Duran, Rua	
Doze de Outubro, Rua	
Duarte Leopoldo e Silva, Rua Dom	Entre Rua Gertrudes de Lima e Rua Onze de Junho
Duarte Leopoldo e Silva, Rua Dom	Entre Praça Presidente Vargas e Rua Coronel Alfredo Fláquer
Eduardo Monteiro, Rua Doutor	
Elisa Fláquer, Rua Dona	Entre Rua Álvares de Azevedo e Avenida Portugal
Erasmus, Avenida Doutor	
Erlon Chaves, Rua Maestro	
Esmeraldas, Rua das	Entre Avenida Padre Manuel da Nóbrega e Avenida Industrial
Fattori, Travessa Santo	
Feijó, Rua Regente	Entre Praça Assunção e Rua Joaquim Távora
Florianópolis, Rua	Entre Rua Natalino Garife e Rua Riachuelo
Francisco de Assis, Rua São	Entre Rua Doutor Ariovaldo Telles de Menezes e Rua Netuno
Francisco Ferreira, Rua	
Goiabeiras, Rua das	Entre Avenida Dom Pedro II e Rua das Figueiras
Guido Poianas, Rua	
Ibiacema, Rua	Entre Rua Andaraí e Travessa Santa Rosa
Itá, Rua	
Itajubá, Rua	Entre Rua Eduardo Monteiro e Avenida José Antônio de Almeida Amazonas
Itamarati, Avenida	Entre Rua Hipólito da Costa e Avenida Sorocaba
Itapeti, Rua	Entre Rua Samuel Ribeiro e Rua das Pitangueiras
Ituiutaba, Rua	
Javaés, Rua	
João Cardoso, Rua	
João VI, Rua Dom	
Joaquim Távora, Rua	Entre Rua Coronel Ortiz e Rua Regente Feijó
José de Melo, Rua	Entre Rua Votuporanga e Rua Doutor Henrique Calderazzo
Juquiá, Rua	Entre Rua Ituiutaba e Rua Carijós





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Laura, Rua	Entre Avenida José Caballero e Avenida Doutor Cesário Bastos
Lutécia, Rua	Entre Rua Pio XII e Rua Alberto Zirlis
Manuel da Nóbrega, Avenida Padre	Entre Rua das Monções e Rua Padre Vieira
Margarida, Rua	Entre Rua Vinte e Quatro de Fevereiro e Avenida Firestone
Maria Ortiz, Rua	Entre Avenida Industrial e Avenida Dom Pedro II
Marília, Rua	Entre Rua Panamá e Avenida Firestone
Martim Francisco, Avenida	Entre Rua Oliveira Pinto e Avenida Sapopemba
Monte Casseros, Rua	
Natalino Garife, Rua	
Netuno, Rua	
Nilo, Travessa	
Oliveira Lima, Rua Coronel	Entre Avenida Queirós dos Santos e Rua General Glicério
Onze de Junho, Rua	
Ortiz, Rua Coronel	
Palmeiras, Rua das	Entre Rua Padre Vieira e Alameda São Caetano
Panamá, Rua	
Paranapanema, Rua	
Paulo Proença, Rua	
Penedo, Rua	
Pio XII, Rua	Entre Rua Lutécia e Rua Dantas Barreto
Pirituba, Rua	
Pitangueiras, Rua das	Entre Rua Itapeti e Avenida D. Pedro II
Porto Alegre, Rua	Entre Rua Venezuela e Avenida Doutor Alberto Benedetti
Protógenes, Rua Almirante	Entre Avenida Padre Manuel da Nóbrega e Avenida Industrial
Queirós, Rua Senador	
Riachuelo, Rua	
Rosa de Siqueira, Rua	Entre Rua Vitória Régia e Avenida Industrial
Rosa, Travessa Santa	
Samuel Ribeiro, Rua	Entre Rua Ester e Rua Tamarutaca
Sarina, Avenida	Entre Rua Ibiacema e Rua Cotia
Seabra, Rua Coronel	Entre Avenida Andrade Neves e Rua Francisco Ferreira
Sud Menucci, Rua	Entre Rua Nilde e Rua Matilde
Suíça, Rua	Entre Rua Inglaterra e Rua Oratório
Tancredo do Amaral, Rua	Entre Rua Tamoios e Rua Uruguaiana
Tatuí, Rua	
Tiradentes, Rua	Entre Rua José de Melo e Rua Natalino Garife
Tumucumaque, Praça	
Urbano, Rua Santo	
Uruguaiana, Rua	
Vargas, Praça Presidente	
Venezuela, Rua	Entre Rua Coronel Fernando Prestes e Travessa Nilo
Vieira, Rua Padre	Entre Rua das Figueiras e Avenida Industrial
Vinte e Quatro de Fevereiro, Rua	
Votuporanga, Rua	Entre Rua Coronel Fernando Prestes e Rua José de Melo
Xavier de Toledo, Rua	





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

VIAS COLETORAS SECUNDÁRIAS	TRECHO
Ana Jarvis, Rua	Entre Rua Manduri e Rua Ibirá
Abolição, Rua	
Aclimação, Avenida	Entre Rua Adriático e Avenida dos Amoritas
Acre, Rua	
Adélia, Rua Santa	
Adelino Fontoura, Rua	
Adolfo Laves, Rua	Entre Rua Andradina e Avenida Atlântica
Agra, Rua	
Agulhas Negras, Rua	Entre Avenida Áurea e Rua das Hortências
Aimorés, Rua	Entre Rua Carijós e Avenida Andrade Neves
Alberto de Oliveira, Rua	Entre Rua Benedito Calixto e Rua Ronald de Carvalho
Alemanha, Rua	Entre Avenida Estados Unidos e Rua Tordesilhas
Alexandre de Gusmão, Avenida	Entre Avenida Capuava e Rua Arthur Friedenreich
Alfredo Heitzmann Jr., Rua Engenheiro	Entre Rua Victória Pena Giorgi e Rua Natalino Lamberti
Alfredo Pujol, Avenida	
Algeciras, Rua	Entre Avenida Martim Francisco e Rua Cadis
Aliados, Rua dos	
Almada, Rua	Entre Rua Batávia e Rua Oratório
Almenor Silveira Jardim, Rua Doutor	
Alpes, Rua dos	Entre Avenida Itamarati e Rua Lituânia
Aluísio Coimbra, Rua	
Amambaí, Rua	
Amaral, Praça do	
América do Sul, Rua	Entre Rua Filipinas e Rua Fenícia
Américo Guazelli, Rua	
Américo Vespúcio, Rua	
Amoritas, Avenida dos	Entre Rua Adriático e Avenida Aclimação
Amparo, Rua	Entre Avenida Atlântica e Rua Atibaia
Ana Neri, Rua	
Andrade Neves, Avenida	Entre Rua Paula Nei e Avenida Áurea
Andradina, Rua	
Apalaches, Rua	Entre Rua Bermudas e Avenida Presidente Costa e Silva
Aracanga, Rua	
Araguaia, Rua	
Ardille Bacchi, Rua	
Assis Chateaubriand, Rua	Entre Rua Bezerra de Menezes e Rua Natalino Lamberti
Assis Nepomuceno, Rua Major	
Atibaia, Rua	
Augusto Ruschi, Rua	
Áurea, Avenida	
Ayrton Senna da Silva, Avenida	
Balaclava, Rua	Entre Rua Oratório e Rua Genebra
Bandeiras, Rua das	Entre Alameda Francisco Alves e Rua das Figueiras
Barão de Loreto, Rua	
Basiléia, Rua	
Batávia, Rua	Entre Rua Cáucaso e Rua Almada





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Benedito Calixto, Rua	
Bermudas, Rua	Entre Avenida das Nações e Rua Apalaches
Bertioga, Rua	
Bezerra de Menezes, Rua	Entre Rua Padre Donizete e Rua Assis Chateaubriand
Bosco, Avenida Dom	
Brasília, Avenida	Entre Rua Saldanha da Gama e Rua Dona Nina Zanotto
Brásílio Rodrigues, Rua	
Braúna, Rua	
Budapeste, Rua	
Buri, Rua	Entre Avenida Dom Pedro I e Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
Cacilda Becker, Praça	
Cádiz, Rua	Entre Rua Algeciras e Rua Potomaque
Caiubi, Rua	
Cajuí, Rua	
Calógeras, Rua Ministro	Entre Rua Garcia Rodrigues e Rua Samuel Ribeiro
Cameta, Rua	
Camilo, Rua São	
Camões, Rua	
Canavarro, Rua General	Entre Rua Vitória Régia e Avenida Dom Pedro II
Cândido Camargo, Avenida	
Capuava, Avenida	Entre Avenida Alexandre de Gusmão e Avenida Guaianazes
Capuchinhos, Rua dos	
Caraguatatuba, Rua	
Carlão, Rua do	
Carlos Abondante, Praça	
Cáucaso, Rua	Entre Rua América do Sul e Rua Batávia
Celina Verdinassi, Rua	
Centro, Rua do	
Chambre, Rua	
Champolion, Rua	
Chapecó, Rua	
Chile, Praça	
Cisplatina, Rua	Entre Rua Imirim e Avenida Queirós Filho
Clélia, Rua	Entre Rua São Pedro e Largo Treze de Maio
Coblença, Rua	
Cocais, Rua dos	Entre Travessa dos Ciprestes e Praça Maria Mariano
Cochrane, Rua Lorde	Entre Praça Samuel de Castro Neves e Rua Mato Grosso
Coqueiros, Rua dos	Entre Rua Marina e Avenida Prestes Maia
Coréia, Rua	
Cotoxó, Rua	Entre Avenida Firestone e Rua dos Emboabas
Cristóvão Colombo, Rua	Entre Rua Américo Vespúcio e Rua Francisco Otaviano
Cruzeiro do Sul, Rua	Entre Avenida Dom Pedro I e Largo Treze de Maio
Cunha Correia, Rua	
D'Eu, Rua Conde	Entre Rua Mataripe e Rua Conde Juliano





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Dias da Silva, Rua	Entre Rua Braúna e Rua Brasília Rodrigues
Dominicanos, Rua dos	Entre Estrada do Pedroso e Rua Galiléia
Donizete, Rua Padre	
Edu Chaves, Rua	Entre Rua Doutor Eduardo Monteiro e Rua Haddock Lobo
Eduardo Prado, Avenida	
Embaré, Rua	Entre Rua Carijós e Rua Ingá
Emboabas, Rua	
Estônia, Rua	Entre Rua Haiti e Avenida das Nações
Evaristo de Moraes, Rua	Entre Rua Caiubi e Rua Oswaldo Cruz
Farroupilha, Rua	
Felipe Camarão, Rua	
Fenícia, Rua	Entre Rua América do Sul e Rua Basiléia
Fernando Pessoa, Rua	Entre Rua Victoria Pena Giorgi e Rua Paulo Sérgio
Francisco Alves, Alameda	
Francisco Barone, Travessa	
Galeão Carvalho, Rua	Entre Avenida Portugal e Rua Independência
Gana, Rua	Entre Rua América do Sul e Rua Fenícia
Garcia Rodrigues, Rua	Entre Rua dos Capuchinhos e Rua das Monções
Gaspar de Lemos, Rua	
Genebra, Rua	Entre Rua Almada e Rua Balaclava
Gil Vicente, Rua	
Glauber Rocha, Rua	Entre Avenida São Paulo e Rua Victória Pena Giorgi
Gonçalves Dias, Rua	
Grã-Bretanha, Rua	
Gregório de Matos, Rua	
Guaratinguetá, Avenida	Entre Avenida Itamarati e Rua Bertioga
Guerra Junqueira, Rua	Entre Rua Horácio Hunti e Rua Mauriti
Haddock Lobo, Rua	Entre Rua Adolfo Bastos e Praça Presidente Kennedy
Haiti, Rua	Entre Rua Jamaica e Rua Estônia
Hatsuey Motomura, Rua	
Henrique Calderazo, Rua	
Henry Sannejouand, Rua	
Hiléia, Rua	
Himalaia, Rua	Entre Rua Indonésia e Rua Mississipi
Holanda, Rua	Entre Avenida Brasil e Rua Colúmbia
Horácio Hunti, Rua	Entre Rua Conde Juliano e Rua Mauriti
Ibiacema, Rua	Entre Rua Andaraí e Rua Senador Queirós
Ibirá, Rua	Entre Rua Ana Jarvis e Avenida Pereira Barreto
Ibirapitanga, Avenida	
Igarapava, Rua	
Imirim, Rua	Entre Rua Cisplatina e Avenida Dom Pedro I
Inconfidência Mineira, Rua	
Independência, Rua	Entre Rua Tuiuti e Rua Galeão Carvalho
Índia, Rua	Entre Rua Estônia e Avenida Araucária
Indonésia, Rua	
Ingá, Rua	Entre Rua Urucânia e Rua Embaré
Inglaterra, Rua	Entre Avenida Brasil e Rua Suíça
Isabel, Rua Santa	Entre Rua São Camilo e Rua Sidnei
Itaquera, Rua	Entre Avenida Pereira Barreto e Rua Mairinque





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Itatinga, Rua	
Itororó, Rua	Entre Largo Treze de Maio e Rua Xavantes
Jamaica, Rua	
Javri, Rua	
Jequitibás, Rua dos	Entre Rua Marcílio Dias e Rua Conselheiro Justino
João Caetano, Rua	
Jorge Veiga, Rua	
José Franco, Rua Professor	
Juazeiro, Rua	Entre Rua Dr. Henrique Calderazzo e Rua Gamboa
Juliano, Rua Conde	
Juquiá, Rua	Entre Avenida Rangel Pestana e Rua Ituiutaba
Jurubatuba, Rua	Entre Rua Ibirapitanga e Rua Manuel Ribeiro
Justino, Rua Conselheiro	Entre Avenida Industrial e Rua Tietê
Juvenil Saleme, Praça	
Kepler, Rua	Entre Rua Bernardo Guimarães e Rua Plutão
Lamartine, Rua	Entre Rua Gregório de Matos e Rua Gonçalves Dias
Las Palmas, Rua	Entre Travessa Las Palmas e Avenida Gago Coutinho
Las Palmas, Travessa	
Ligúria, Rua	Entre Rua Mississipe e Rua Evangelista de Souza
Lituânia, Rua	
Londres, Rua	Entre Avenida dos Estados e Avenida Utinga
Loreto, Avenida	
Luis Armstrong, Rua	
Luís Guimarães, Rua	
Luis Silva, Rua	Entre Rua das Hortências e Rua Coronel Seabra
Luiz Ignácio de Anhaia Mello, Avenida Professor	Entre Rua João Caetano e Rua Luis Armstrong
Maciel Monteiro, Rua	
Macuco, Rua	
Madagascar, Rua	Entre Avenida Araucária e Rua Estônia
Mairinque, Rua	Entre Avenida Pereira Barreto e Rua Itaquera
Mandaguari, Rua	
Manduri, Rua	
Maragogipe, Rua	Entre Rua Massaranduba e Rua Una
Maravilhas, Rua das	
Marcílio Dias, Rua	Entre Alameda São Caetano e Rua dos Jequitibás
Marco Aurélio, Rua	
Marginal Córrego Taioca, Avenida	Entre Rua José Carlos Ortega e Rua Expedicionário Oscar Vano
Maria Ortiz, Rua	Entre Avenida Dom Pedro II e Rua Vitória Régia
Mariana, Rua	Entre Avenida Inconfidência Mineira e Rua Gaspar de Lemos
Mário de Andrade, Rua	Entre Rua Gregório de Matos e Avenida Valentim Magalhães
Martim Afonso de Souza, Rua	
Massaranduba, Rua	Entre Rua Pindorama e Rua Maragogipe
Mataripe, Rua	
Mauá, Rua Visconde de	





Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Maurício de Medeiros, Avenida	Entre Rua Ardille Bacchi e Rua Pereira Passos
Mauriti, Rua	
Mendes Leal, Rua	
Mico Leão-Dourado, Avenida	
Miguel Couto, Rua	
Mississipe, Rua	Entre Rua Evangelista de Souza e Rua Ligúria
Montemor, Rua	
Morrados, Rua	Entre Rua Xingu e Avenida Atlântica
Morumbi, Rua	Entre Rua Ana Jarvis e Avenida Pereira Barreto
Muritinga, Rua	Entre Rua Ibiacema e Rua. Poconé
Natal, Rua	
Natalino Lamberti, Rua	
Nestor de Barros, Avenida	
Nilde, Rua	Entre Rua Sud Menucci e Rua do Centro
Nina Zanotto, Rua Dona	Entre Avenida Brasília e Rua Expedicionário Oscar Vano
Nova Zelândia, Avenida	
Orlando Silva, Rua	
Oscar Vano, Rua Expedicionário	
Oswaldo Cruz, Rua	Entre Rua Ibiapava e Rua Evaristo de Moraes
Otávio Candido, Rua	
Otávio Marques, Rua	Entre Rua Javri e Rua Tupinambás
Ourinhos, Rua	
Ouro, Rua do	Entre Avenida Prosperidade e Avenida dos Estados
Ovídio, Rua	Entre Rua Camões e Rua Virgílio
Palmares, Avenida	
Palmares, Travessa	
Paula Nei, Rua	
Paulina Isabel de Queirós, Rua	Entre Rua dos Aliados e Avenida Brasil
Paulo Novais, Rua	Entre Rua do Amaro e Rua Sebastião Pereira
Paulo Sérgio, Rua	
Pedro, Rua São	
Pereira Passos, Rua	
Peruíbe, Rua	Entre Rua Bertioga e Avenida Guaratinguetá
Pindorama, Rua	Entre Rua Quixadá e Rua Massaranduba
Pirassununga, Rua	
Plutão, Rua	Entre Rua Kepler e Rua Champolion
Poconé, Rua	Entre Rua Muritinga e Rua Xingu
Polidoro, Rua General	
Porto Carrero, Rua	Entre Avenida Dom Pedro II e Rua Vitória Régia
Porto Seguro, Rua	
Portugal, Travessa	
Potiguares, Rua	
Potomaque, Rua	Entre Rua Cádiz e Avenida Sapopemba
Procópio Ferreira, Avenida	
Queirós Filho, Avenida	Entre Rua Cunha Correia e Rua Champolion
Queirós, Rua Senador	
Quixadá, Rua	
Rio Claro, Rua	Entre Rua Taubaté e Rua Jorge Veiga
Rio Preto, Rua	Entre Rua Morrados e Rua Xingu
Ronald de Carvalho, Rua	Entre Rua Alberto de Oliveira e Avenida Valentim Magalhães

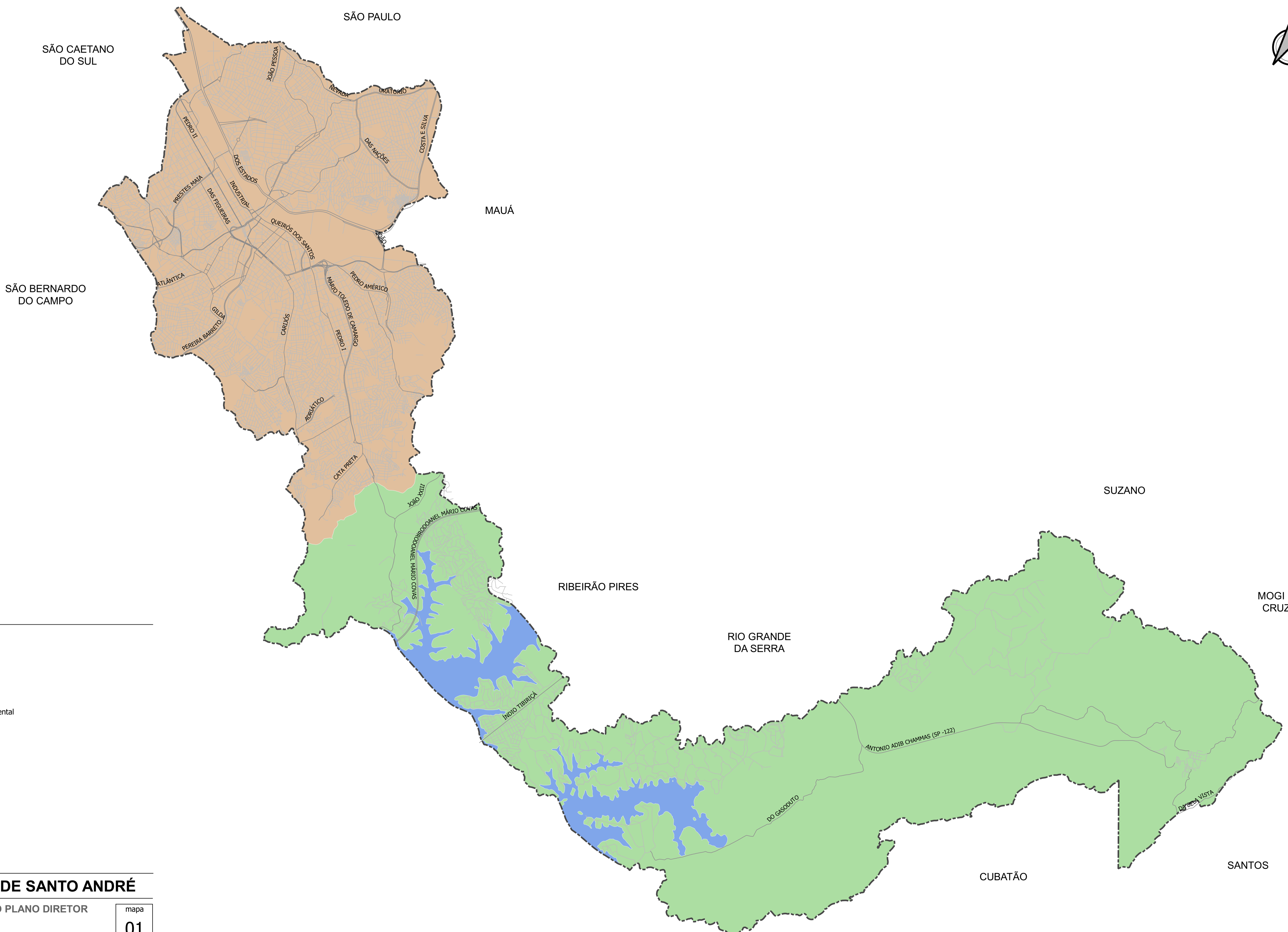
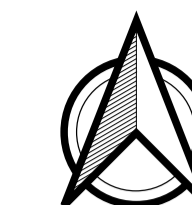









Prefeitura Municipal de Santo André  
Gabinete do Prefeito

Rondon, Rua Marechal	
Salvador de Sá, Rua	
Samuel de Castro Neves, Praça	
Sebastião Pereira, Rua	Entre Rua Paulo Novais e Avenida Dom Pedro I
Silveira Martins, Rua	
Silvério Pimenta, Rua Dom	
Silvinha Teles, Rua	Entre Rua Jorge Veiga e Rua Sud Menucci
Siracusa, Rua	
Soares Sampaio, Rua	Entre Rua Saldanha da Gama e Rua Alúcio de Coimbra
Sorocaba, Avenida	
Tangará, Praça	
Taubaté, Rua	Entre Avenida Visconde de Cairu e Rua Sud Menucci
Taunay, Rua Visconde de	
Tordesilhas, Rua	Entre Rua Alemanha e Rua Salvador de Sá
Treze de Maio, Largo	
Tuiuti, Rua	
Tumucumaque, Praça	
Tupinambás, Rua	Entre Rua Otávio Marques e Rua Paranapanema
Una, Rua	
Urucânia, Rua	
Urutai, Rua	
Verdun, Rua	
Vicente de Carvalho, Rua	
Victoria Pena Giorgi, Rua	Entre Rua Major Assis Nepomuceno e Rua Fernando Pessoa
Victória Pena Giorgi, Rua	Entre Rua Glauber Rocha e Rua Celina Verdinassi
Vinte e Quatro de Maio, Rua	
Virgilio di Cicco, Rua	Entre Travessa Palmares e Travessa Las Palmas
Virgílio, Rua	
Vitória Régia, Rua	Entre Rua Porto Carrero e Rua Rosa de Siqueira
Xavantes, Rua	Entre Largo Três de Maio e Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo
Xingu, Rua	





**LEGENDA**

-  LIMITE MUNICIPAL
-  LIMITE BILLINGS COTA 747
-  EIXO DE LOGRADOURO
  
- MACROZONEAMENTO**
-  Macrozona Urbana
-  Macrozona de Proteção Ambiental

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

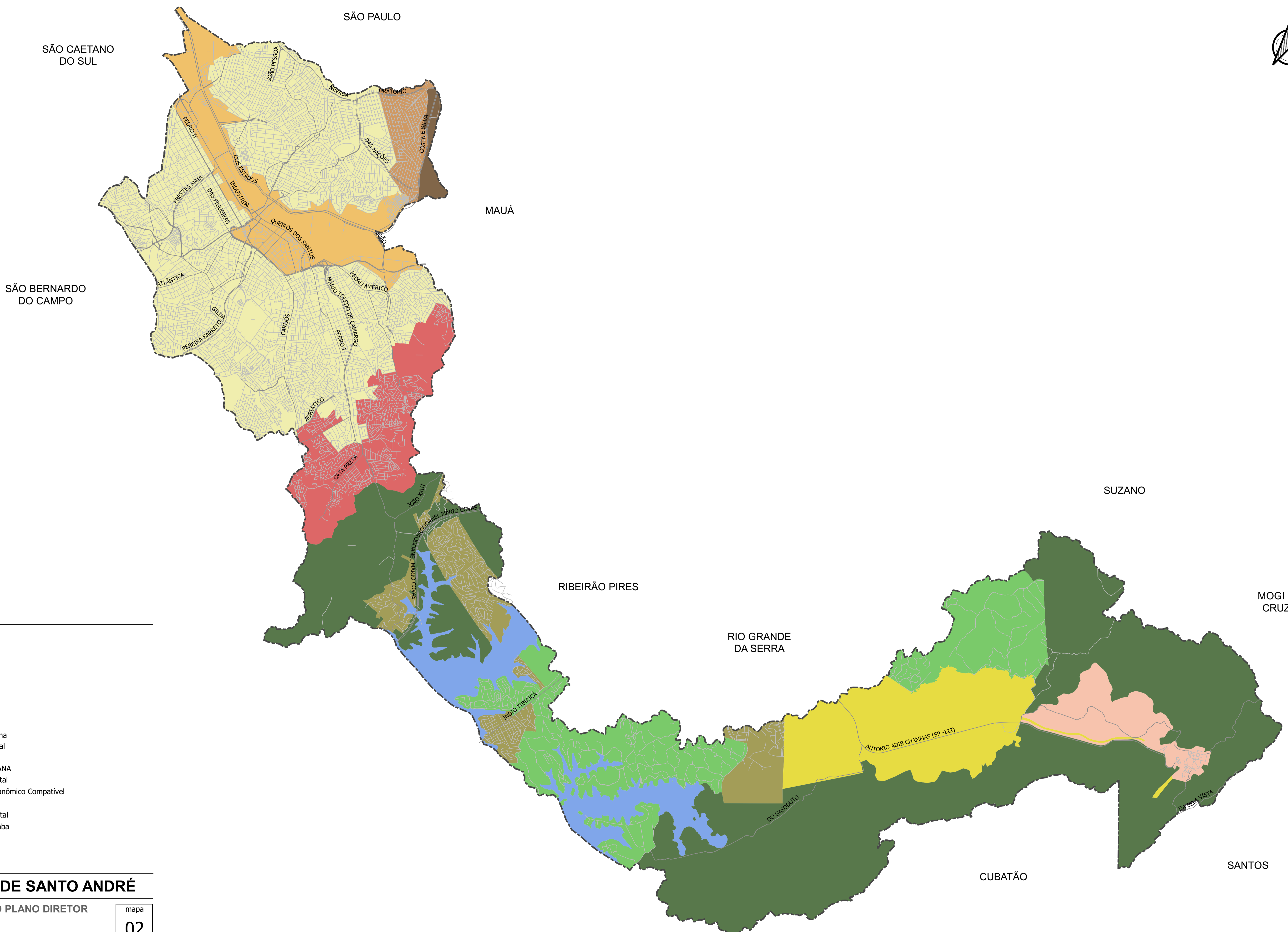
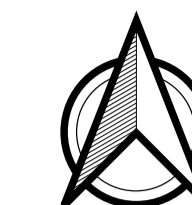
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

mapa  
**01**

**MACROZONEAMENTO**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única





**LEGENDA**

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO
  
- MACROZONA URBANA**
- Zona de Contenção Urbana
- Zona de Qualificação Urbana
- Zona de Recuperação Urbana
- Zona de Reestruturação Urbana
- Zona Exclusivamente Industrial
  
- MACROZONA DE PROTEÇÃO URBANA**
- Zona de Conservação Ambiental
- Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível
- Zona de Ocupação Dirigida
- Zona de Recuperação Ambiental
- Zona Turística de Paranapiacaba

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

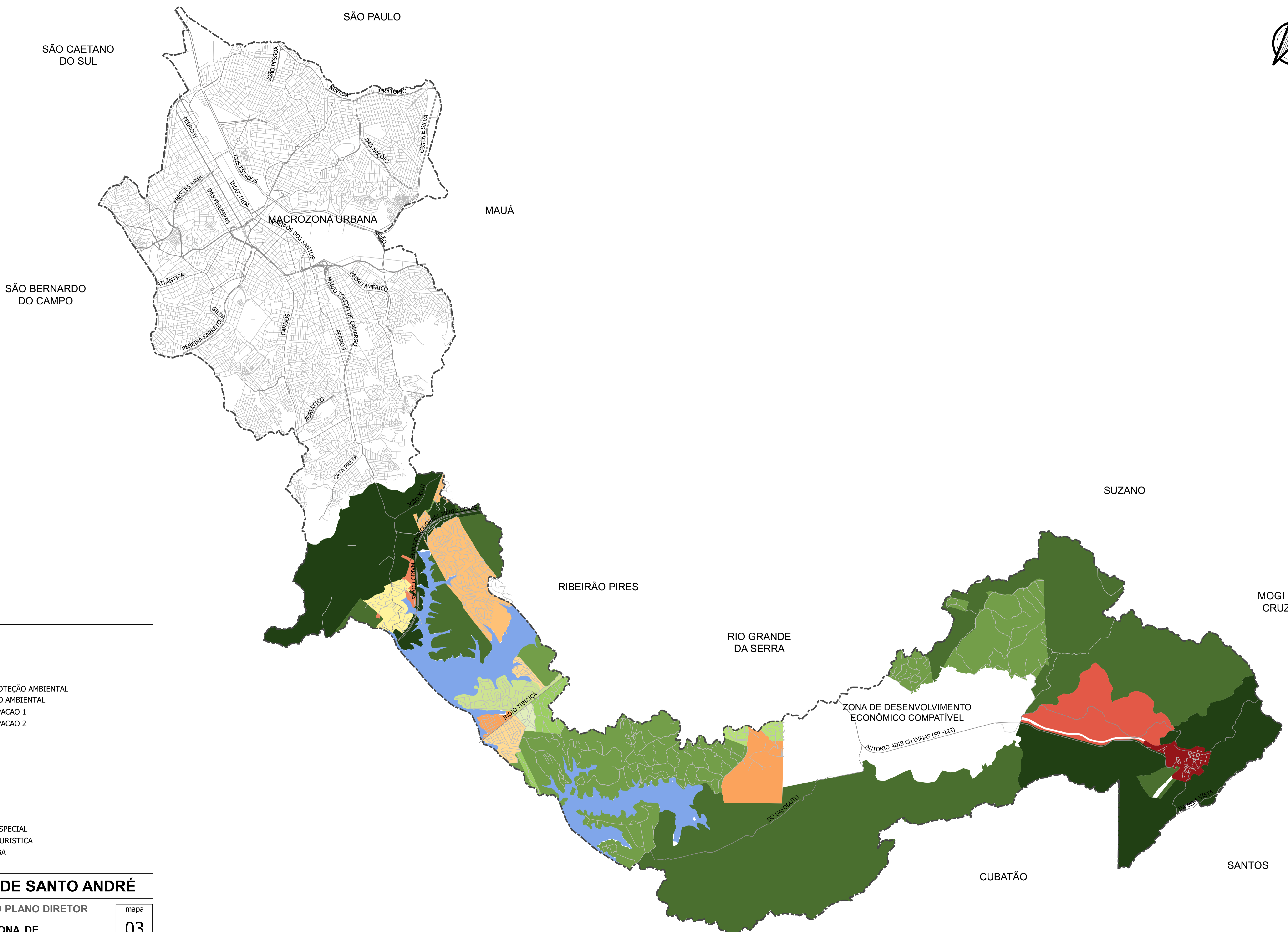
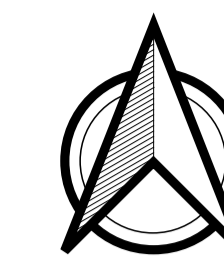
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

mapa  
**02**

**ZONEAMENTO**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única





**LEGENDA**

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO

**SETORES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

- SPA SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- SBO1 SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 1
- SBO2 SETOR DE BAIXA OCUPAÇÃO 2
- SO1 SETOR DE OCUPAÇÃO 1
- SO2 SETOR DE OCUPAÇÃO 2
- SO3 SETOR DE OCUPAÇÃO 3
- SO4 SETOR DE OCUPAÇÃO 4
- SO5 SETOR DE OCUPAÇÃO 5
- SO6 SETOR DE OCUPAÇÃO 6
- SO7 SETOR DE OCUPAÇÃO 7
- SO8 SETOR DE OCUPAÇÃO 8
- SOE SETOR DE OCUPAÇÃO ESPECIAL
- SOT SETOR DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA
- SP SETOR DE PARANAPIACABA

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

**SETORES DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

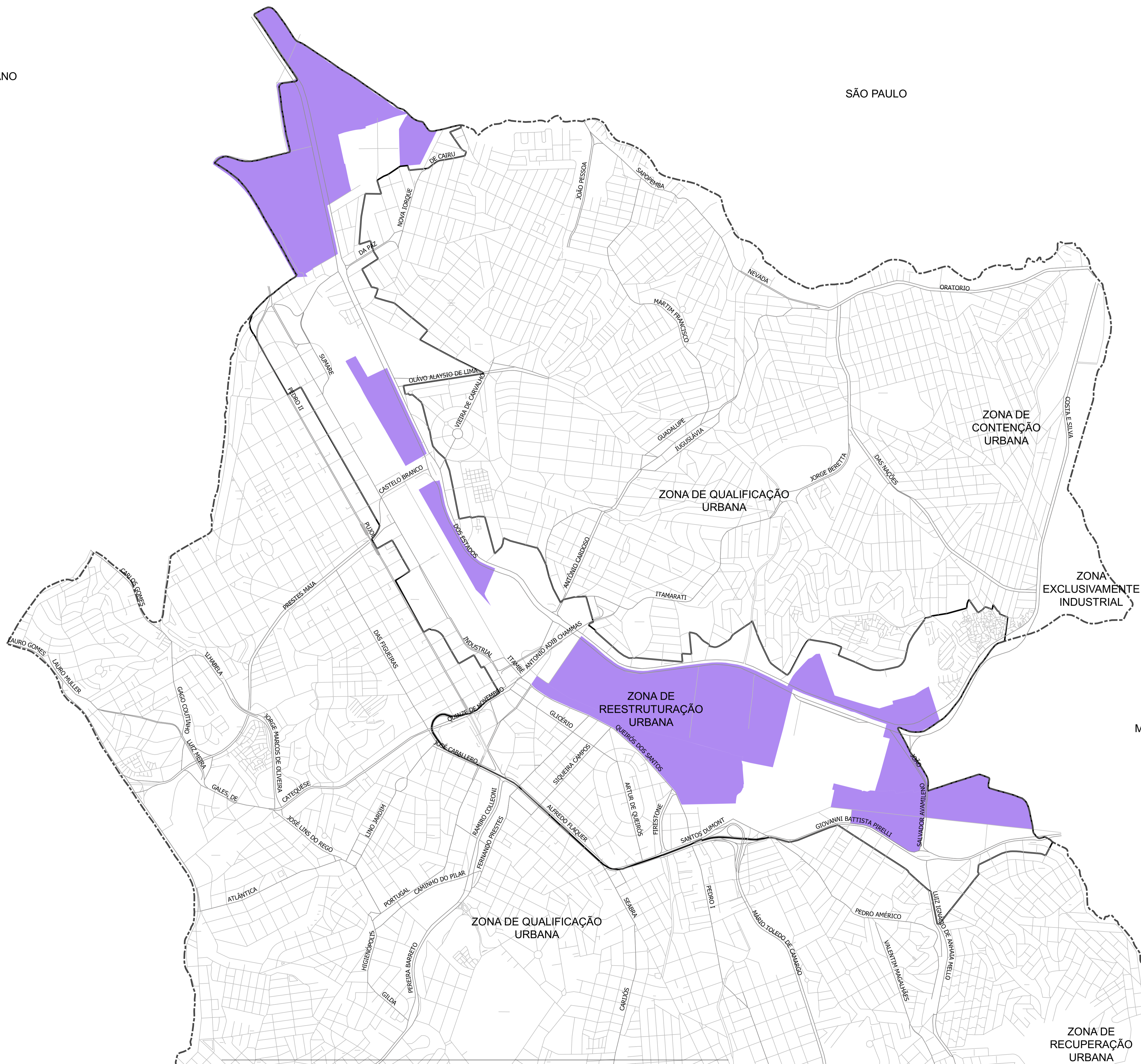
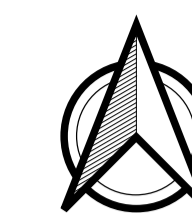
mapa  
**03**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única



SÃO CAETANO DO SUL

SÃO PAULO



LEGENDA

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO
- ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA
- SETOR NÃO RESIDENCIAL

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

SETOR NÃO RESIDENCIAL DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

mapa 04

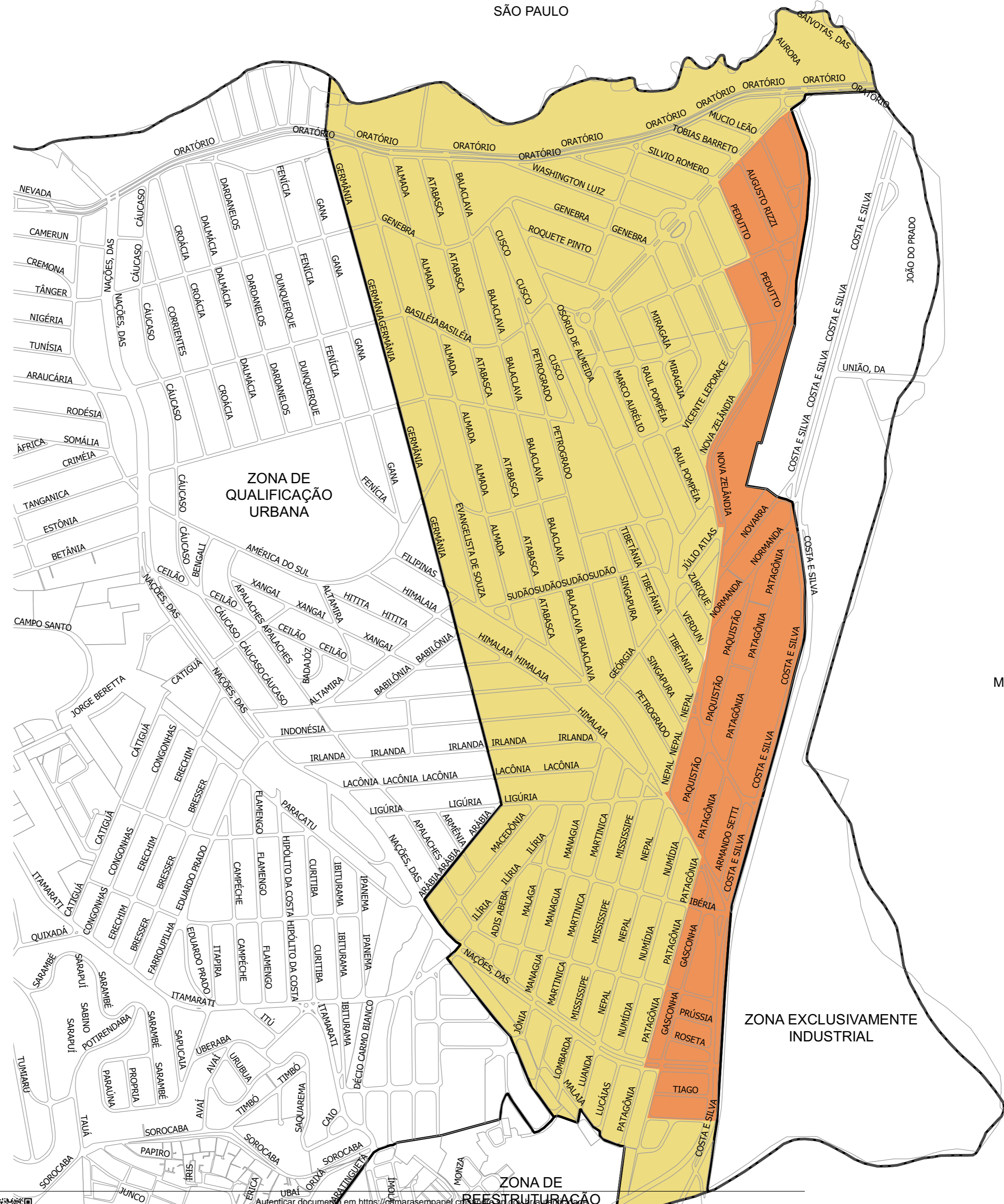
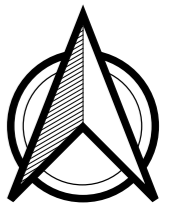
escala: 1:15.000

Março / 2026






folha única



Autenticar documento em <https://camarasepapel.cmsandresp.gov.br/autenticidade> com o identificador 370032003800350037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



LEGENDA

-  LIMITE MUNICIPAL
-  QUADRAS
-  ZONEAMENTO
- ZONA DE CONTENÇÃO URBANA
-  ÁREA DE CONTENÇÃO 1
-  ÁREA DE CONTENÇÃO 2

# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

## ÁREAS DE CONTENÇÃO URBANA

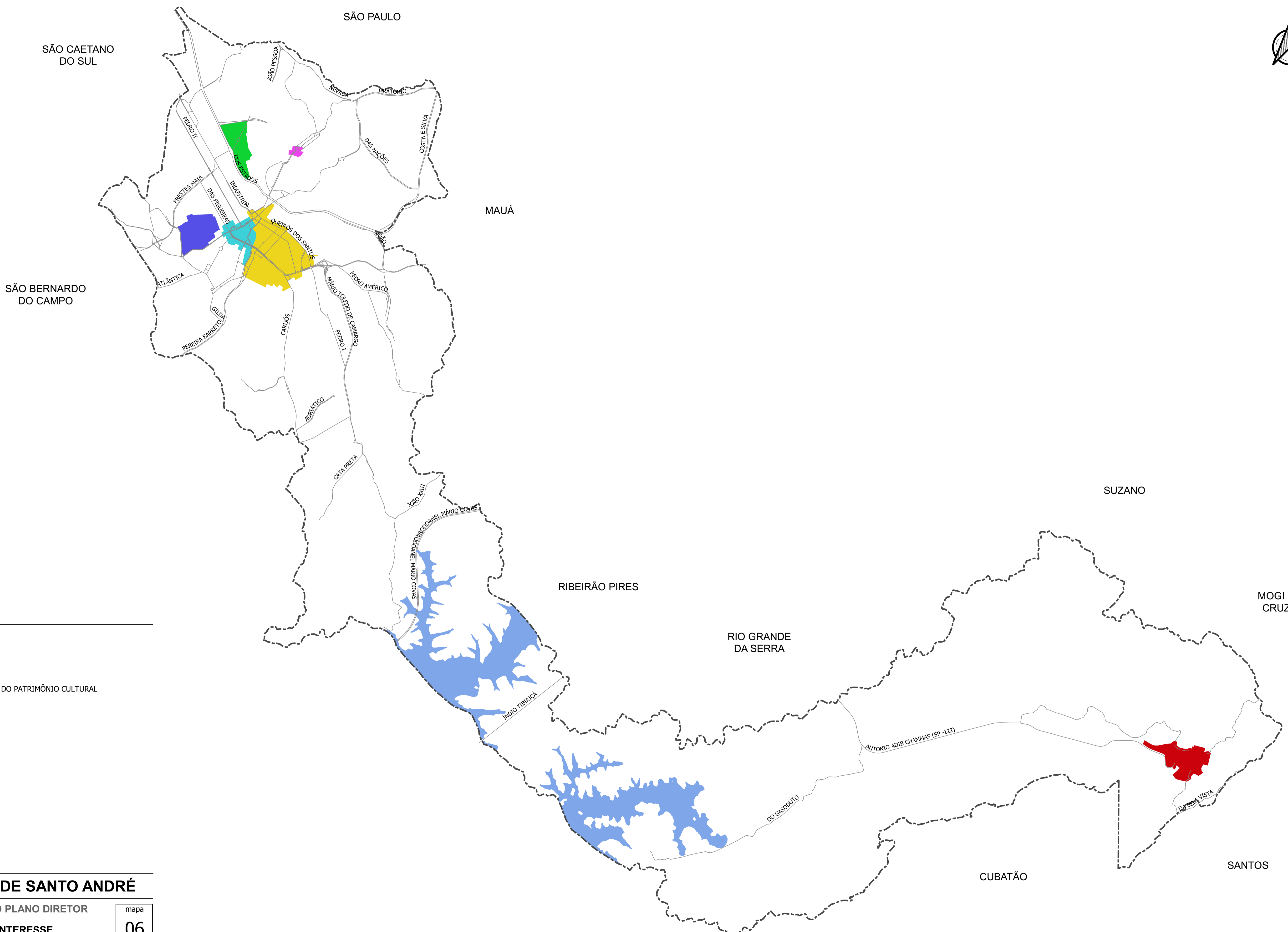
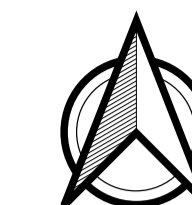
escala: 1:8.000

Março / 2026

mapa  
**05**

folha única





**LEGENDA**

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO
  
- ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO CULTURAL
- Centro
- Centro Cívico
- Paranapiacaba
- Parque das Nações
- Santa Terezinha
- Vila Guiomar

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO CULTURAL - ZEIP

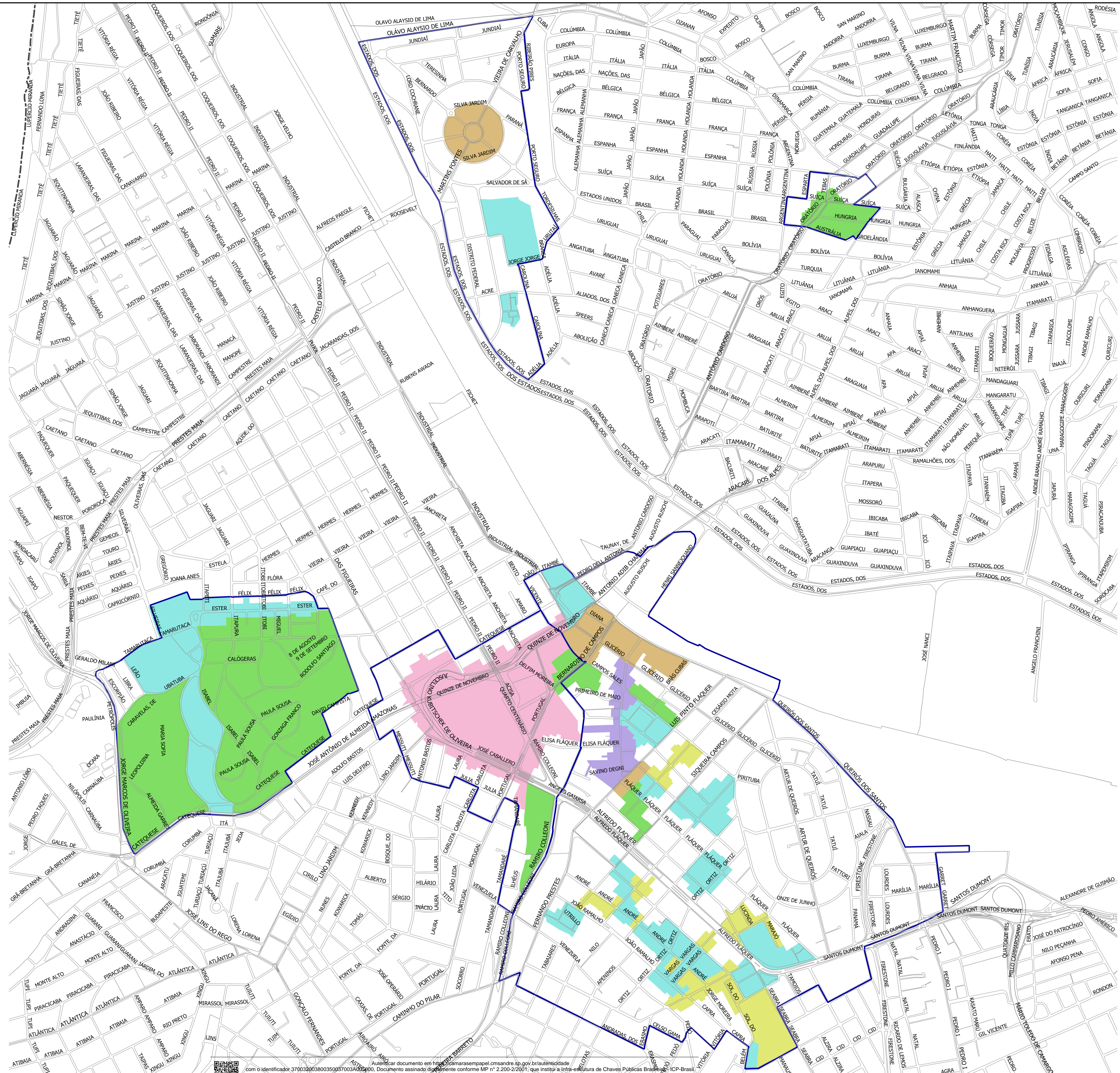
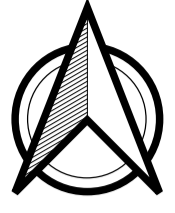
mapa  
**06**

escala: 1:45.000

Março / 2026

folha única





**LEGENDA**

- QUADRAS
- ZEIP
- GABARITO AIPU (m)**
- 4
- 6
- 9
- 12
- variável\*

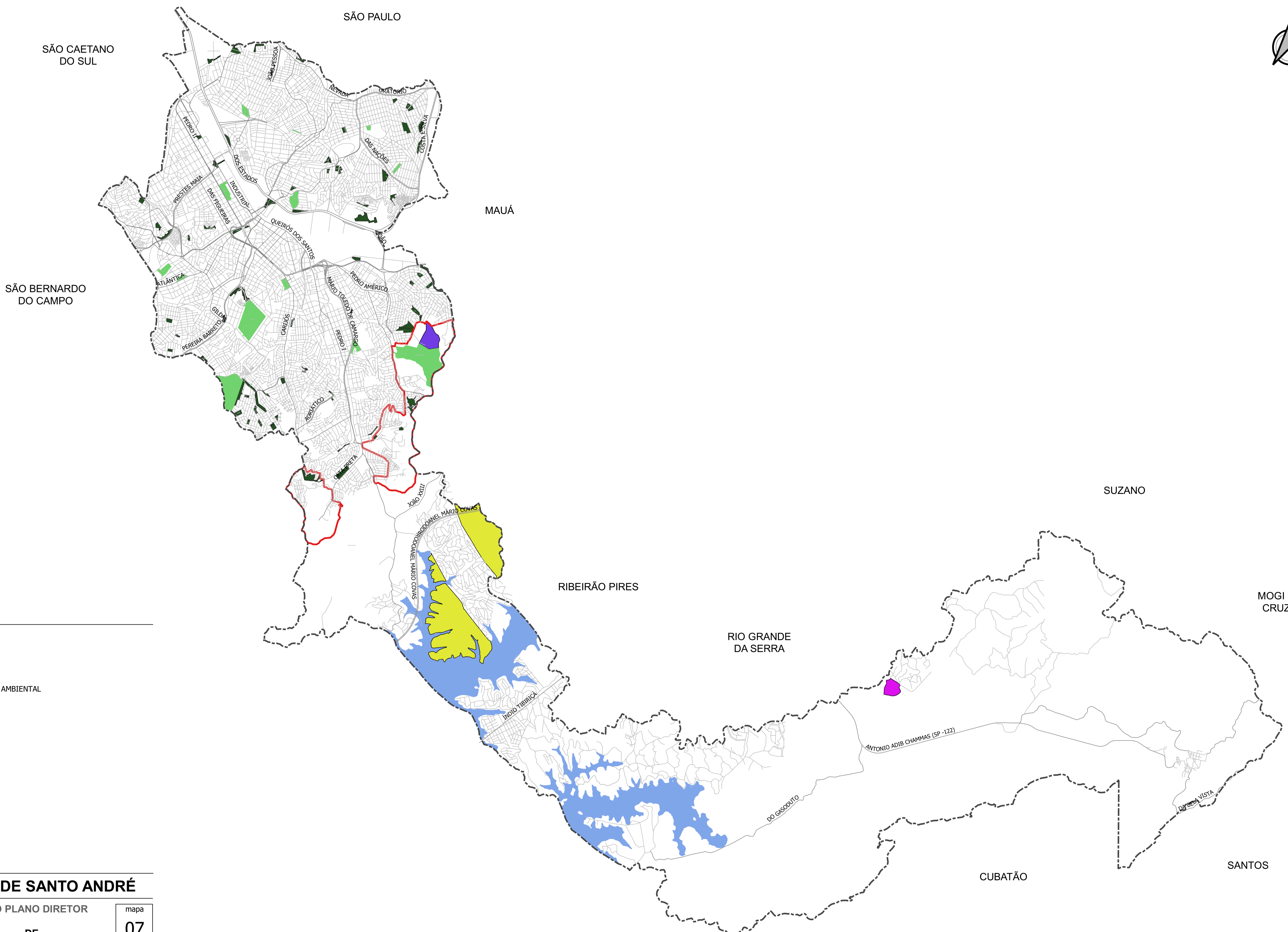
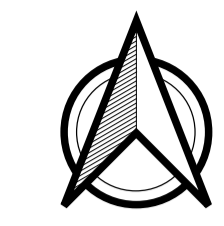
\*NOTA: Gabarito máximo de 9 metros de altura na faixa frontal do lote com largura de 5 metros contados a partir da testada voltada à Rua Cel Oliveira Lima.

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

mapa **6.1**

escala: 1:7.500      Março / 2026      folha única



**LEGENDA**

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO

**ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL**

- ZEIA A1
- ZEIA A2
- ZEIA B
- ZEIA C
- ZEIA D
- ZEIA E

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

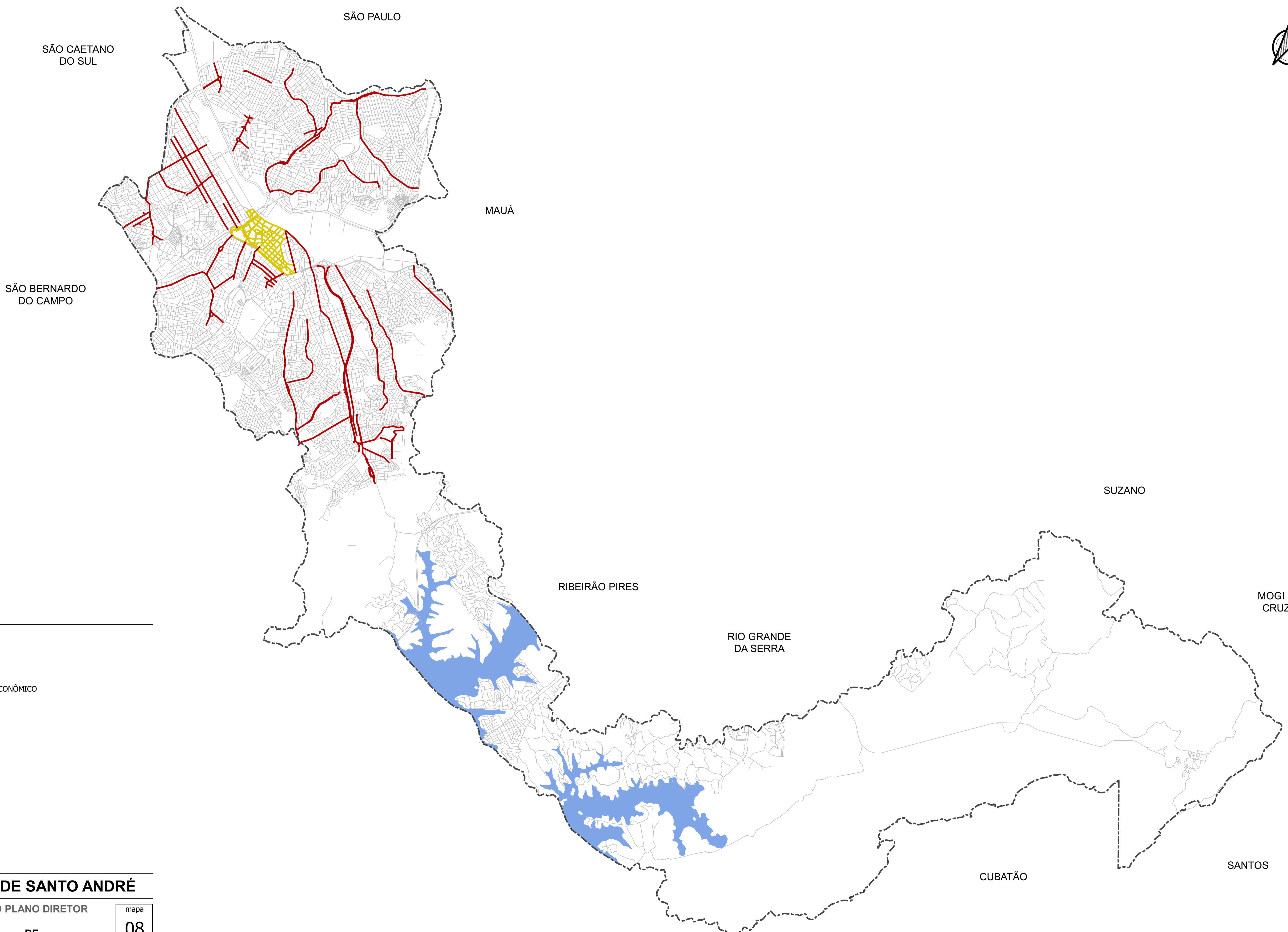
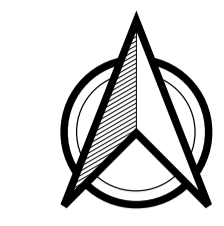
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

**ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL - ZEIA**






mapa  
**07**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única





LEGENDA

-  LIMITE MUNICIPAL
-  LIMITE BILLINGS COTA 747
-  EIXO DE LOGRADOURO
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO
-  ZEIE A
-  ZEIE B

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

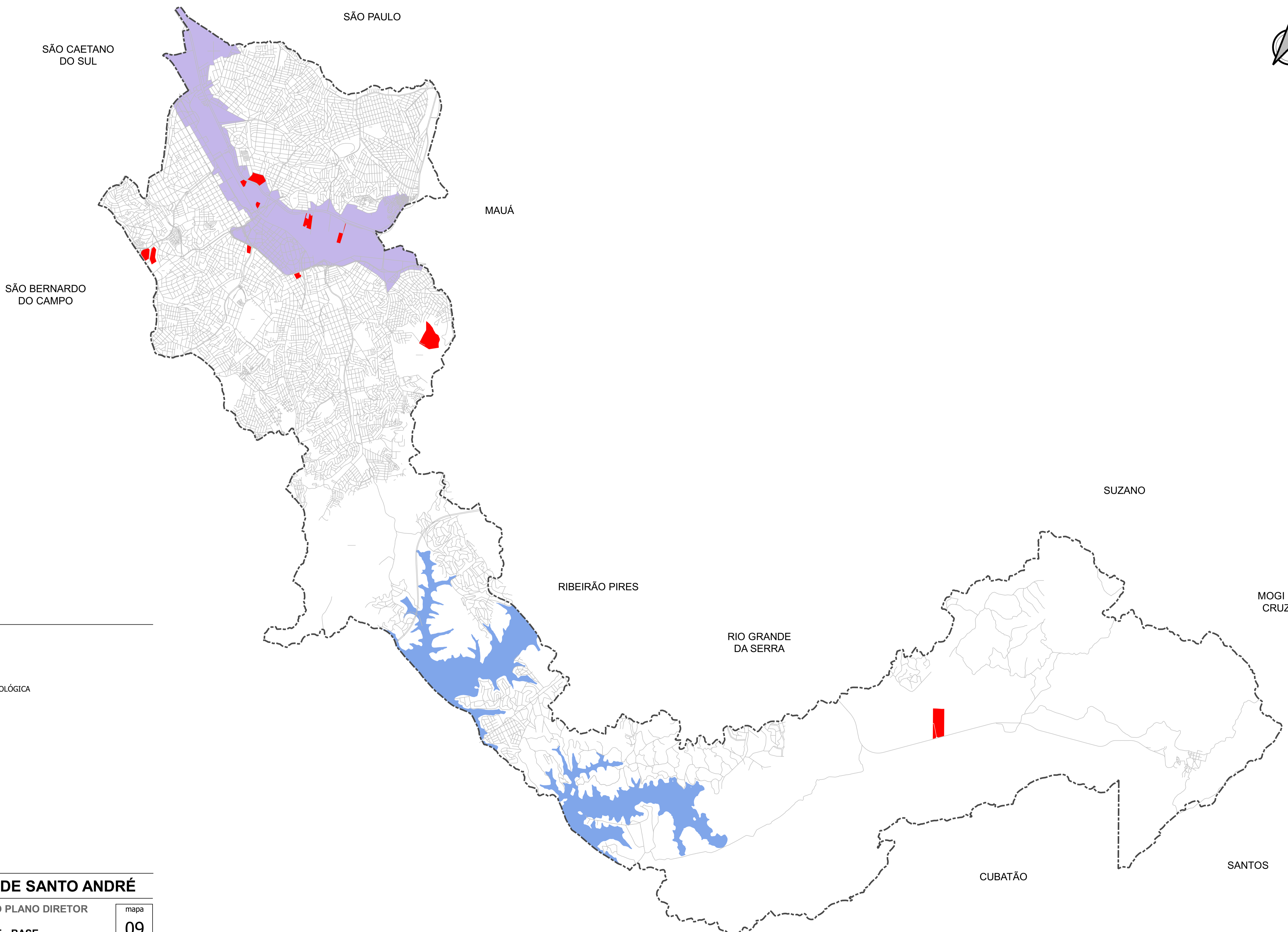
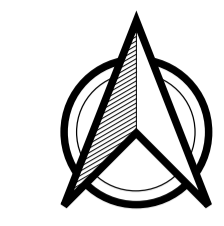
mapa  
**08**

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE ECONÔMICO - ZEIE






escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



LEGENDA

-  LIMITE MUNICIPAL
-  LIMITE BILLINGS COTA 747
-  EIXO DE LOGRADOURO
- ZONAS ESPECIAIS DE BASE TECNOLÓGICA
-  ZEBT A
-  ZEBT B

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

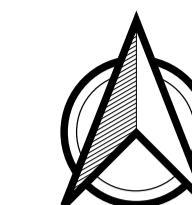
ZONAS ESPECIAIS DE BASE TECNOLÓGICA - ZEBT

mapa  
**09**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

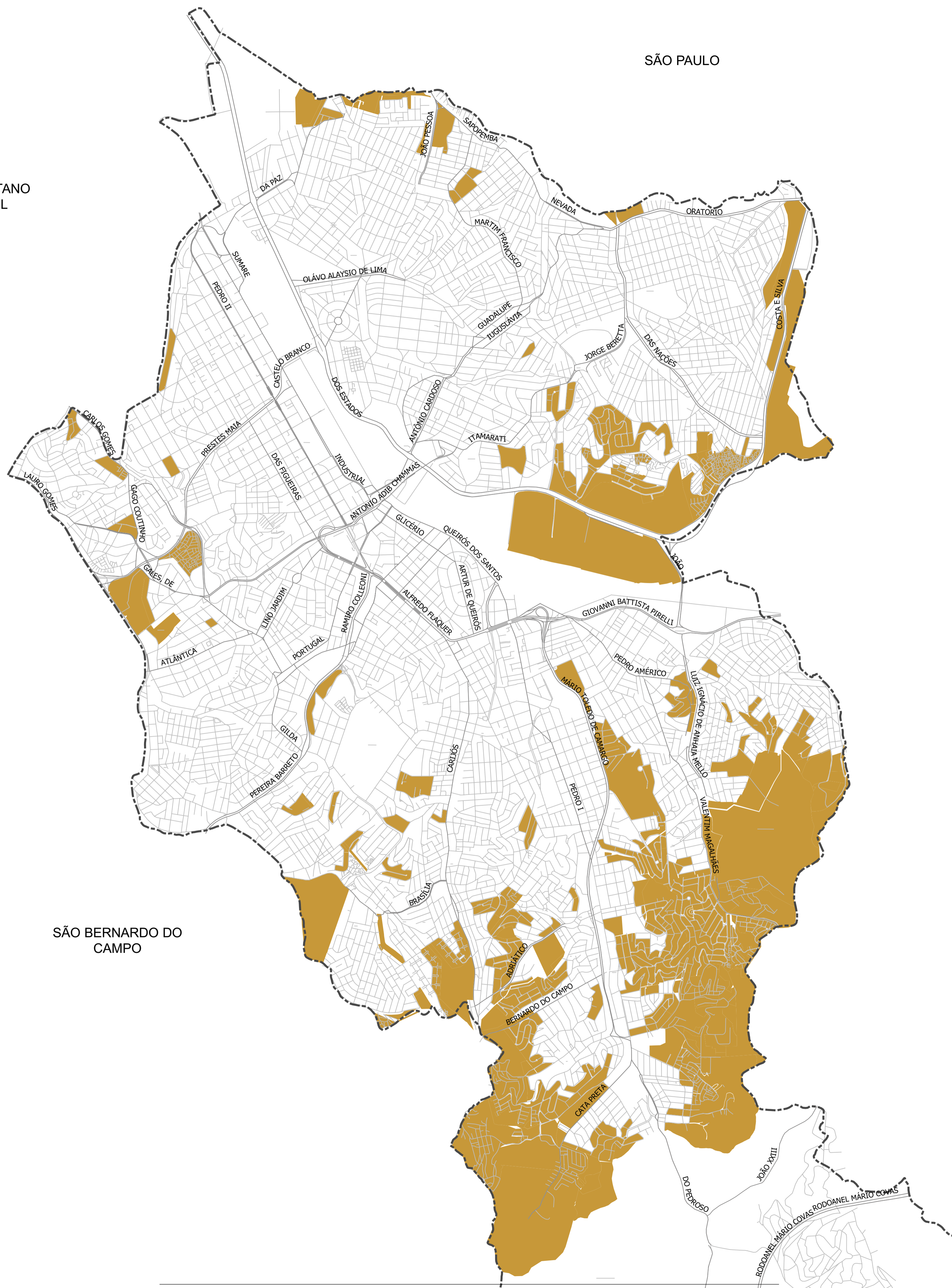


SÃO CAETANO DO SUL





SÃO PAULO

MAUÁ

SÃO BERNARDO DO CAMPO



LEGENDA

-  LIMITE MUNICIPAL
-  LIMITE BILLINGS COTA 747
-  EIXO DE LOGRADOURO
-  ÁREA DE SUSCETIBILIDADE GEOLÓGICA

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

MAPA DE SUSCETIBILIDADE GEOLÓGICA

escala: 1:25.000

Março / 2026

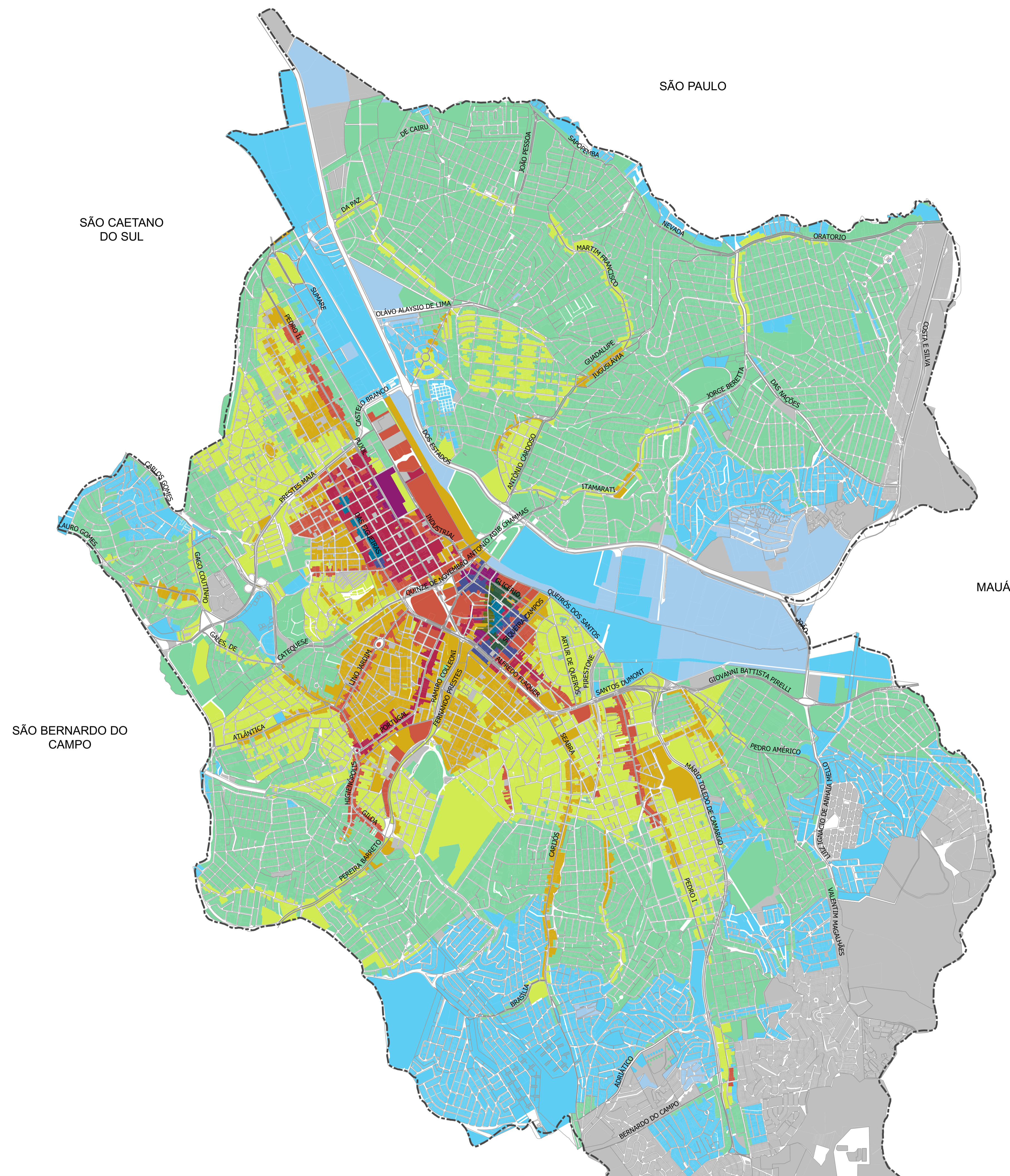
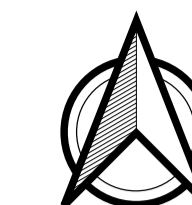
mapa  
**10**

folha única



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





- LEGENDA**
- LIMITE MUNICIPAL
  - LIMITE BILLINGS COTA 747
  - EIXO DE LOGRADOURO
  - VALOR REFERÊNCIA OODC - FMP
  - 0
  - 50
  - 150
  - 250
  - 350
  - 450
  - 550
  - 650
  - 750
  - 850
  - 950
  - 1050
  - 1350

# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

mapa  
**12**

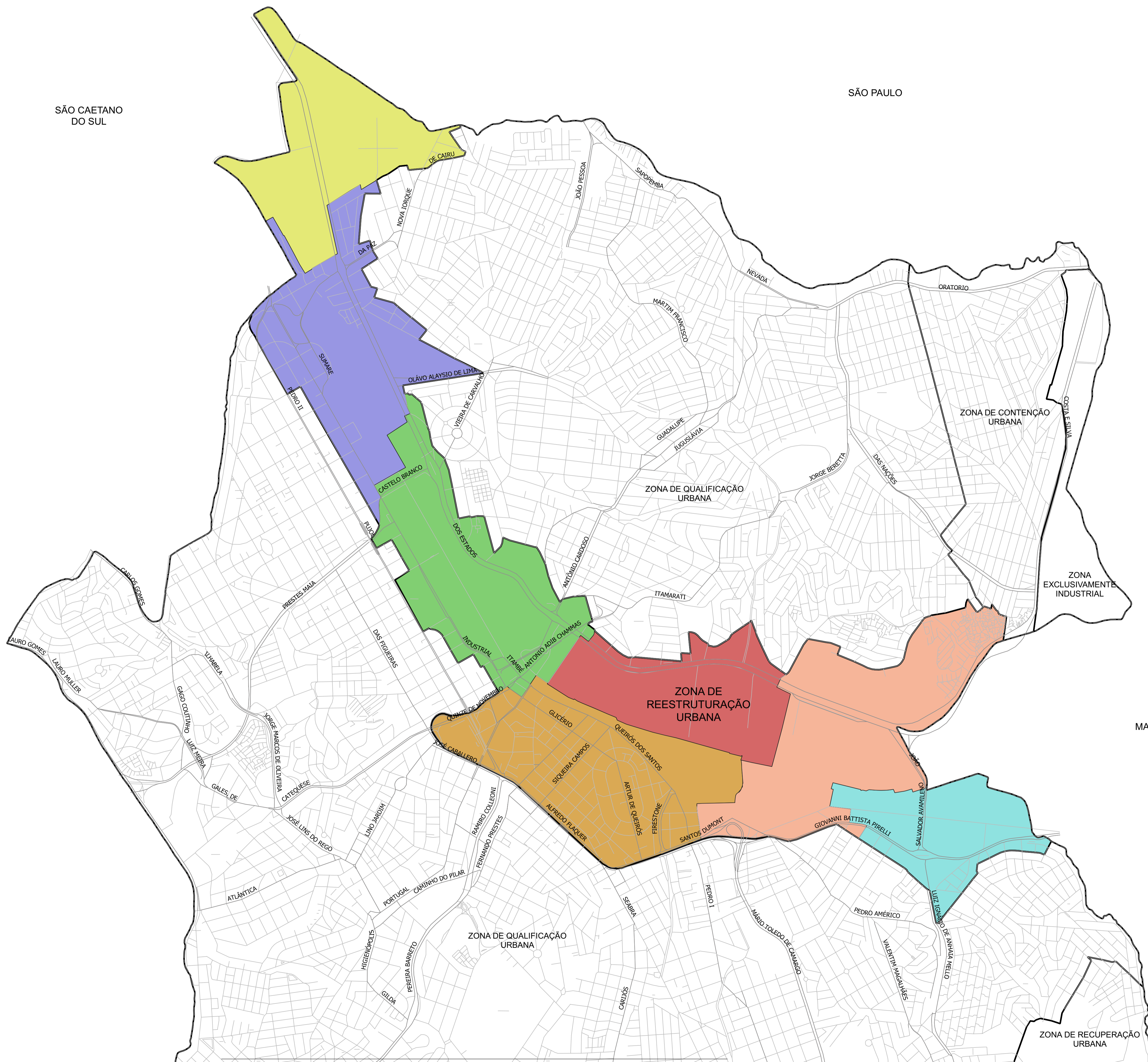
VALORES DE REFERÊNCIA

escala: 1:20.000      Março / 2026      folha única



SÃO CAETANO DO SUL

SÃO PAULO



LEGENDA

- LIMITE MUNICIPAL
- ZONEAMENTO
- EIXO DE LOGRADOURO

PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

- SUBSETOR 1
- SUBSETOR 2
- SUBSETOR 3
- SUBSETOR 4
- SUBSETOR 5
- SUBSETOR 6
- SUBSETOR 7

# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

## PROJETOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA - PEU

escala: 1:15.000

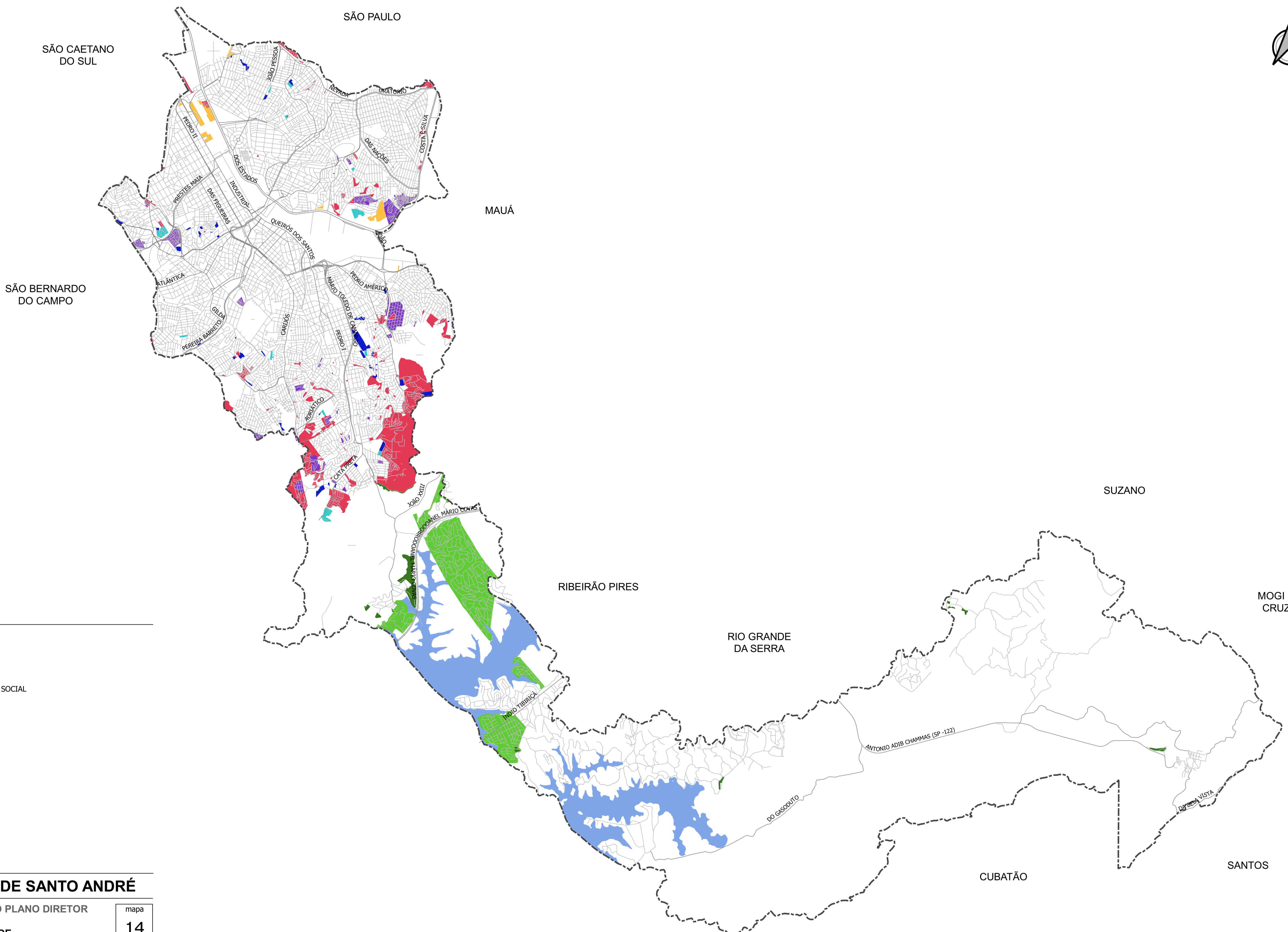
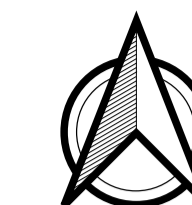
Março / 2026

mapa  
**13**

folha única



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandresp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 370032003800350037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**LEGENDA**

- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE BILLINGS COTA 747
- EIXO DE LOGRADOURO
  
- ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL
- ZEIS A
- ZEIS B
- ZEIS C
- ZEIS D1
- ZEIS D2
- ZEIS E
- ZEIS G

**PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ**

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

mapa  
**14**

escala: 1:45.000      Março / 2026      folha única

