



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
Biblioteca Legislativa

LEI Nº 9.018 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2007
PUBLICADO: Diário do Grande ABC Nº 13449 : 04 DATA 22 / 12 / 07

SUMÁRIO

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E CONCEITOS

TÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO LOCAL SUSTENTÁVEL

TÍTULO III – DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

CAPÍTULO II - DOS SETORES DE PLANEJAMENTO URBANO

Seção I - Do Setor do Rabique

Seção II – Do Setor da Parte Alta

Seção III – Do Setor da Parte Baixa

Seção IV– Do Setor da Ferrovia

CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

Seção I – Dos Espaços Livres da Paisagem Cultural

Seção II – Do Conjunto Edificado da Paisagem Cultural

Subseção I – Dos Exemplares de Tipologias Residenciais

Subseção II – Dos Imóveis de Uso Não-Residencial

TÍTULO IV – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I - DO USO DO SOLO

Seção I – Dos Níveis de Incomodidade por Emissão de Ruído

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Da Ocupação dos Lotes

Seção II – Da Permeabilidade do Solo

CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO

TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

CAPÍTULO I – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

CAPÍTULO II – DOS DEMAIS INSTRUMENTOS

TÍTULO VI – DA GESTÃO

CAPÍTULO I – DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES E IMÓVEIS PÚBLICOS

Seção I – Dos Espaços Livres e Imóveis de Uso Institucional

Seção II – Dos Imóveis de Uso Residencial, Misto e Demais Usos Não-Residenciais

CAPÍTULO II – DO USO DA IMAGEM DA VILA DE PARANAPIACABA

CAPÍTULO III – DA AUTORIZAÇÃO DE OBRAS E ATIVIDADES

Seção I – Do Alvará do Uso do Solo

Seção II – Da Autorização de Intervenção ou Obra

Seção III – Do Funcionamento das Atividades

CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I – Da Fiscalização

Seção II – Das Infrações

Seção III – Das Penalidades

CAPÍTULO V - DO SISTEMA DE PARTICIPAÇÃO E ACOMPANHAMENTO
Seção I – Do Fórum de Paranapiacaba

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

1. MAPAS

- 1.1 Delimitação da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba
- 1.2 Divisão de Setores de Planejamento Urbano
- 1.3 Divisão Cadastral do Setor da Parte Baixa
- 1.4 Identificação dos Exemplares de Tipologia Residencial e dos Imóveis de Uso Não-Residencial
- 1.5 Divisão de Áreas de Uso do Solo no Setor da Parte Baixa
- 1.6 Classificação Viária
- 1.7 Denominação de Logradouros

2. DESCRIÇÕES PERIMÉTRICAS

- 2.1. Descrição da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba

3. QUADROS

- 3.1 Denominação de Logradouros

LEI Nº 9.018, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2007

Projeto de Lei nº 35, de 30.06.2006 – Proc. nº 24.246/2006-6.

REGULAMENTA a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba, no Município de Santo André e dá outras providências.

JOÃO AVAMILENO, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

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

Art. 1º Em atendimento às disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e do inciso VI do artigo 182 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor de Santo André, alterado pela Lei nº 8.773, de 27 de outubro de 2005 e Lei nº 8777, de 1º de novembro de 2005, fica aprovado nos termos desta Lei a regulamentação da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Art. 2º A Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba está delimitada no Mapa 1, Anexo 1.1 e descrita no Anexo 2.1 desta lei.

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E CONCEITOS

Art. 3º O disciplinamento da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba obedece aos seguintes princípios:

- I - desenvolvimento local sustentável; e
- II - gestão democrática e participativa.

§ 1º Desenvolvimento local sustentável é o desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir o uso e ocupação racional do ambiente natural e edificado, bem como a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

§ 2º A gestão democrática e participativa se fará incorporando a participação da comunidade local, da sociedade andreense, dos órgãos de defesa do patrimônio e do Conselho Municipal de Política Urbana em sua formulação e execução.

Art. 4º O objetivo geral da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba é o de preservar e valorizar a paisagem cultural da Vila de Paranapiacaba.

Parágrafo único. Compreende-se por Vila de Paranapiacaba todo o aglomerado urbano e o ambiente natural que compreende os setores da Parte Alta, da Parte Baixa, do Rabique e da Ferrovia e que estão delimitados no Mapa 2, Anexo 1.2.

Art. 5º Ficam adotados os seguintes conceitos para os efeitos da presente lei:

- I - adaptação: adequação para o uso do imóvel, sem destruir ou prejudicar seu significado cultural;
- II - atualização tecnológica: é a adequação da construção às novas tecnologias existentes, ao acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, às normas legais, às técnicas de segurança, proteção contra incêndio, instalações hidráulicas e elétricas, descarga elétrica, elevadores e demais itens;
- III - conservação: caracteriza-se por um conjunto de cuidados a serem dispensados aos bens culturais com o intuito de preservar-lhes as características que apresentem significação cultural, compreendendo ações de manutenção, de reparação ou de restauração;
- IV - manutenção: a proteção contínua da edificação e entorno, através da execução de serviços necessários ao seu funcionamento ou permanência, tais como serviços na rede elétrica e hidráulica, cercamento dos lotes, reboco ou pintura interna e externa, troca de telhas e vidros, procedimentos de limpeza, dentre outros;
- V - paisagem cultural: é a paisagem resultante de fatores naturais e humanos, que expressa fisicamente a relação que, através do tempo, vem se estabelecendo entre o indivíduo ou sociedade e o território, de forma que nela estão contidos os remanescentes materiais das atividades que o homem vem desenvolvendo na terra, bem como suas experiências e tradições particulares;
- VI - patrimônio cultural: expressão material e imaterial das ações humanas acumuladas no decorrer do tempo, que atende a constituição de identidades e a construção da memória dos diferentes grupos formadores da sociedade;
- VII - patrimônio imaterial: manifestações, conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais, as festas, a culinária e folclores que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas;
- VIII - patrimônio material: objetos, edificações, documentos, conjuntos e espaços urbanos que constituem bens culturais, com reconhecido valor histórico, paisagístico, artístico, arquitetônico, urbanístico, arqueológico, ecológico, científico e tecnológico;
- IX - preservação: conjunto de iniciativas que buscam proteger e recuperar os bens que compõem a paisagem cultural. Busca uma série de ações ou intervenções para garantir a integridade, a conservação ou a permanência das características e expressões culturais dos bens, como também possíveis adaptações às necessidades de usos atuais e atualizações tecnológicas;
- X - reparação: intervenções ou obras pontuais na edificação, tais como reparos ou reconstituição de elementos construtivos, vedações, esquadrias, pisos e estrutura, dentre outros;
- XI - requalificação urbana: conjunto de medidas que visam à valorização de espaços urbanos considerados degradados, obsoletos ou abandonados, a partir da qualificação ou incentivo a novas atividades econômicas, funcionais, sociais, culturais e ambientais;
- XII - restauração: intervenção de caráter excepcional que envolve toda a edificação e restabelece a substância de um bem em um estado anterior conhecido;
- XIII - recuo frontal: distância mínima entre o limite externo da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote que faz frente para o logradouro, medida perpendicularmente a esta;

- XIV - recuo lateral: distância mínima entre o limite externo da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) laterais do lote, medida perpendicularmente;
- XV - recuo de geminação: afastamento lateral parcial junto ao lado onde estão as paredes de geminação da edificação e divisa entre dois lotes;
- XVI - ruínas: remanescentes ou partes de uma ou mais edificações desmoronadas ou destruídas pela ação do tempo, explosão, incêndio, depredação ou outros fatores;
- XVII - salvaguarda do patrimônio cultural: conjunto de medidas que visam à identificação, proteção, conservação do patrimônio cultural e do seu entorno;
- XVIII - sítio histórico: é um espaço delimitado da paisagem cultural que se constitui em um conjunto de elementos de reconhecido valor como testemunho do fazer cultural de uma comunidade tanto por seus aspectos materiais como imateriais;
- XIX - turismo: conjunto de atividades econômicas associadas à visitação e circulação de pessoas, gerado a partir de interesses diversos, tais como patrimônio natural e cultural, entretenimento, esportes, negócios ou pesquisa;
- XX - uso compatível: utilização que não implica em alterações substanciais na significação e no valor cultural do bem.

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO LOCAL SUSTENTÁVEL

Art. 6º São diretrizes gerais para o desenvolvimento local sustentável da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba:

- I - articular a política de desenvolvimento sócio-econômico e ambiental à política de preservação do patrimônio cultural;
- II - promover o desenvolvimento econômico compatível com ambiente e com o suporte de infra-estrutura urbana da Vila de Paranapiacaba;
- III - melhorar a infra-estrutura urbana da Vila de Paranapiacaba;
- IV - promover, consolidar e qualificar a atividade turística com sustentabilidade;
- V - promover e garantir a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- VI - disciplinar a ocupação urbana na Vila;
- VII - garantir a utilização dos imóveis e espaços livres;
- VIII - incrementar e qualificar o uso de hotelaria;
- IX - garantir o uso habitacional;
- X - promover a formação e qualificação contínua da comunidade local para consolidar e fortalecer a gestão do desenvolvimento local sustentável;
- XI - buscar alternativas de habitabilidade e uso compatível para os imóveis públicos;
- XII - melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade urbana, respeitando as condições geomorfológicas do sítio histórico;
- XIII - propiciar a inclusão social e a geração de trabalho e renda por meio das atividades turísticas e das demais atividades econômicas compatíveis com a paisagem cultural;
- XIV - realizar eventos culturais compatíveis com as diretrizes do desenvolvimento local sustentável e de preservação da paisagem cultural que promovam a atividade turística da Vila de Paranapiacaba;
- XV - garantir a segurança dos imóveis públicos através da implantação de medidas preventivas de combate a incêndio e segurança patrimonial;
- XVI - estabelecer critérios específicos para a utilização dos imóveis institucionais, residenciais, comerciais e mistos a fim de viabilizar o desenvolvimento sustentável e a preservação do patrimônio cultural;
- XVII - normatizar o uso da imagem da Vila de Paranapiacaba a fim de incentivar a divulgação das atividades turística e de preservação da paisagem cultural.

Art. 7º Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta lei, o Poder Público Municipal deverá elaborar os seguintes planos, projetos e programas setoriais:

- I - Plano de Desenvolvimento Turístico Sustentável;
- II - Plano de Melhoria do Saneamento Ambiental;
- III - Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- IV - Programa de Prevenção e Combate a Incêndio.

§ 1º Em conformidade com os parâmetros estabelecidos no Plano de Manejo do Parque Municipal Nascentes de Paranapiacaba, o Poder Público Municipal deverá elaborar o Plano de Desenvolvimento Turístico Sustentável de Paranapiacaba, contendo no mínimo:

- I - estudo da dinâmica sócio-econômica e de mercado;
- II - estudo de impacto ambiental;
- III - estudo de impacto no patrimônio cultural;
- IV - definição de objetivos, diretrizes e os segmentos turísticos a serem promovidos;
- V - definição do público-alvo a ser priorizado e ações para visitação turística;
- VI - definição dos produtos turísticos a serem promovidos;
- VII - definição dos segmentos turísticos a serem trabalhados;
- VIII - definição da estratégia de divulgação;
- IX - programa de qualificação dos serviços turísticos.

§ 2º O Plano de Melhoria do Saneamento Ambiental da Vila de Paranapiacaba deverá conter, no mínimo:

- I - coleta e tratamento de esgoto;
- II - drenagem urbana;
- III - abastecimento de água;
- IV - coleta, reciclagem e disposição final dos resíduos sólidos.

TÍTULO III DA PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS DE PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

Art. 8º São diretrizes gerais da preservação da paisagem cultural:

- I - propiciar e consolidar uma abordagem pluridisciplinar na política de preservação e gestão do patrimônio cultural;
- II - buscar a articulação e integração das diretrizes de preservação dos órgãos de defesa do patrimônio cujos tombamentos incidem sobre o perímetro da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba;
- III - promover seminários, eventos e cursos de formação com a finalidade de divulgar e tornar reconhecido e apropriado pelos moradores e visitantes o valor do patrimônio cultural;
- IV - manter e atualizar registros, bancos de dados ou qualquer outro meio disponível de veiculação de informações associadas a aspectos e conteúdos históricos, ecológicos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, antropológicos, sociológicos e arqueológicos que propiciem a difusão do conhecimento sobre Paranapiacaba e seu entorno;

- V - promover, incentivar e divulgar pesquisas sobre o patrimônio cultural de Paranapiacaba em seus diversos aspectos e conteúdos;
- VI - promover o uso e a ocupação dos imóveis de forma sustentável e compatível com a preservação do patrimônio cultural;
- VII - criar e consolidar diretrizes e procedimentos de conservação e restauração do patrimônio cultural;
- VIII - identificar, documentar, registrar e difundir os bens culturais de natureza material e imaterial que compõem o patrimônio cultural, com a finalidade de garantir sua salvaguarda e o contínuo acompanhamento das transformações deste patrimônio, bem como a apropriação simbólica, econômica e funcional dos bens preservados;
- IX - harmonizar as construções suplementares aos imóveis existentes e as eventuais novas construções com o conjunto arquitetônico e urbano existente, com a paisagem cultural da Vila de Paranapiacaba e em conformidade com as especificações desta lei e normas técnicas correspondentes;
- X - criar instrumentos e incentivos à conservação, reparação e restauração do patrimônio cultural; e
- XI - constituir estoque centralizado de componentes de reposição das edificações.”

CAPÍTULO II

DOS SETORES DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 9º Em função de características particulares da paisagem cultural e visando o desenvolvimento sustentável, a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba fica dividida em quatro setores de planejamento urbano:

- I - Setor do Rabique;
- II - Setor da Parte Alta ;
- III - Setor da Parte Baixa;
- IV - Setor da Ferrovia.

Parágrafo único Os setores de planejamento urbano nomeados no *caput* estão delimitados no Mapa 2, Anexo 1.2.

Seção I

Do Setor do Rabique

Art. 10. O Setor do Rabique se caracteriza por uma ocupação urbana orgânica e espontânea em área de alta declividade, de urbanização precária, de difícil acesso entre a linha férrea e a Rodovia Estadual Adib Chamas (SP-122), com risco iminente de deslizamentos de terra e atropelamentos, configurando-se em um setor impróprio à urbanização.

Art. 11. São diretrizes específicas a serem adotadas no Setor do Rabique:

- I - impedir a expansão da ocupação urbana;
- II - recuperar a qualidade ambiental da área;
- III - buscar alternativas habitacionais que garantam melhor segurança e qualidade de vida aos moradores;
- IV - melhorar as condições do acesso existente pela Rodovia Estadual Adib Chamas (SP-122).

Seção II

Do Setor da Parte Alta

Art. 12. O Setor da Parte Alta se caracteriza por uma ocupação urbana orgânica e espontânea, em área de alta declividade, de urbanização consolidada, de fácil acesso

e espaço de chegada principal à Vila de Paranapiacaba, configurando-se como um setor de urbanização controlada.

Art. 13. São diretrizes específicas a serem adotadas no Setor da Parte Alta:

- I - promover o controle da ocupação e expansão urbana em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento sustentável e de preservação da paisagem cultural;
- II - promover a regularização urbanística e fundiária;
- III - identificar e preservar os conjuntos edificados de relevante expressão histórica, arquitetônica, cultural e urbana;
- IV - melhorar o acesso de pedestres ao Setor da Parte Baixa e aos equipamentos públicos, especialmente para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Seção III Do Setor da Parte Baixa

Art. 14. O Setor da Parte Baixa caracteriza-se por um misto de ocupação orgânica e espontânea com ocupação planejada, em fundo de vale, em áreas de baixa e moderada declividade, configurando-se como área propícia à urbanização.

Art. 15. São diretrizes específicas a serem adotadas no Setor da Parte Baixa:

- I - promover o controle da ocupação e expansão urbana em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento sustentável e de preservação da paisagem cultural;
- II - promover a regularização urbanística.

Parágrafo único. Para efeitos cadastrais, o setor da Parte Baixa está subdividido em quadras e lotes conforme o Mapa 3, Anexo 1.3.

Seção IV Do Setor da Ferrovia

Art. 16. O Setor da Ferrovia é a área da linha férrea e sua faixa de domínio, que tem como função prioritária a atividade de transporte ferroviário, não constituindo, portanto, área propícia à urbanização.

Art. 17. São diretrizes específicas a serem adotadas no Setor da Ferrovia:

- I - compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação da paisagem cultural existente neste setor;
- II - realizar a restauração e conservação dos bens móveis, imóveis e áreas livres;
- III - permitir, controlar e orientar a visitação turística ao patrimônio cultural sob seu domínio.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA A PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

Art. 18. Os procedimentos para a conservação e intervenção nas edificações serão normatizados pelo Manual de Diretrizes e Procedimentos para Intervenção no Conjunto Edificado de Paranapiacaba, a ser elaborado e editado por decreto, contendo, no mínimo, as orientações e especificações para:

- I - a atualização tecnológica dos imóveis;
- II - a padronização de soluções para ampliação, adaptação e reparação dos imóveis tipológicos;
- III - a pintura interna e externa dos imóveis;
- IV - a conservação dos elementos construtivos;
- V - a instalação elétrica e hidráulica;
- VI - padrão de cercamento dos lotes.

Art. 19. Para orientar o plantio de vegetação para fins de cultivo ou utilização paisagística nos espaços livres e lotes deverá ser elaborado, através de decreto, o Manual de Manejo da Vegetação de Paranapiacaba.

Art. 20. As intervenções sobre as ruínas de Paranapiacaba serão objeto de análise e diretrizes específicas de preservação e ocupação do solo.

Art. 21. Para a preservação da paisagem cultural da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba ficam estabelecidas diretrizes específicas para as seguintes categorias:

- I - espaços livres da paisagem cultural;
- II - conjunto edificado da paisagem cultural.

§ 1º Entende-se por espaços livres os espaços não edificados de uso público.

§ 2º Entende-se por conjunto edificado da paisagem cultural o conjunto de imóveis que compõem a Paisagem Cultural Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Seção I

Dos Espaços Livres da Paisagem Cultural

Art. 22. A requalificação urbana dos espaços livres deve buscar ações que valorizem, e garantam a utilização sócio-cultural e funcional de espaços como praças, largos, ruas, caminhos e vielas, compatibilizando as demandas de uso e apropriação da população residente e de atendimento ao turista.

- I - no Setor da Parte Alta: o estacionamento e o espaço de chegada à Vila de Paranapiacaba, o Largo da Igreja Bom Jesus de Paranapiacaba e Praça João Dias;
- II - no Setor da Parte Baixa: o Largo dos Padeiros, a rua Varanda Velha, as vielas sanitárias, a praça do mercado, o espaço do locobreque, a quadra de esportes, o campo de futebol e a área de Canudos;
- III - no Setor da Ferrovia: os espaços livres que envolvem o patrimônio do sistema Funicular, a Estação, as plataformas da primeira e segunda estações, a oficina ou depósito de locomotivas e o Viradouro.

Parágrafo único. Constituem espaços livres de importância prioritária para a requalificação urbana:

Art. 23. A comunicação visual ao ar livre deverá obedecer à legislação municipal vigente e às seguintes orientações específicas:

- I - todos os anúncios deverão ser previamente aprovados pelo setor competente da Prefeitura Municipal;
- II - os anúncios não poderão obstruir a visualização do conjunto edificado, dos espaços livres, da sinalização de trânsito e de obras de arte tipo viadutos, pontes, túneis, passarelas e passagens subterrâneas;
- III - os anúncios permanentes deverão ser posicionados na frente dos imóveis e deverão ter, no máximo, 0,5m² (meio metro quadrado);

Parágrafo único. As demais orientações específicas para a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba deverão ser posteriormente regulamentadas.

Art. 24. Os materiais a serem utilizados para a conservação ou requalificação urbana das ruas, calçadas, praças, dentre outros logradouros, deverão orientar-se pelo projeto de sistema viário e acessibilidade previsto no art. 53 desta lei.

Seção II

Do Conjunto Edificado da Paisagem Cultural

Art. 25. Para a preservação do Conjunto Edificado da Paisagem Cultural ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - constituir cadastro de manejo do patrimônio material, contendo um memorial com registro fotográfico e arquitetônico e relato das intervenções ocorridas no bem;
- II - reconhecer o valor cultural nos materiais utilizados na construção dos imóveis, a fim de garantir-lhes a máxima integridade possível;
- III - dotar todos os imóveis de equipamento de combate ao incêndio;
- IV - respeitar e harmonizar toda e qualquer intervenção, à escala, à composição volumétrica, arquitetônica, urbana e cromática do conjunto edificado;
- V - preservar a integridade material e o valor cultural nos procedimentos de intervenção;
- VI - permitir a colocação das antenas parabólicas ou equipamentos similares somente no recuo de fundo dos lotes, sob aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal;
- VII - dispor da vegetação no entorno das edificações de forma a permitir a visualização do conjunto edificado, não prejudicando sua estabilidade estrutural e orientar-se-á pelas diretrizes definidas no Manual de Manejo da Vegetação.

Art. 26. As intervenções no Setor da Parte Baixa deverão obedecer à legislação e os manuais vigentes, bem como as seguintes orientações específicas:

Parágrafo único. O disposto no inciso IV deste artigo não se aplica quando o imóvel estiver sendo utilizado para funcionamento de corporação de combate a incêndio, brigada de incêndio ou similares.

- └─ qualquer intervenção deverá manter as relações urbanas de ocupação do lote: a relação entre volumes construídos e vazios; a configuração estabelecida pela relação entre recuos e corpo principal da edificação, quintal e anexo situado ao fundo do lote, não sendo permitida a ocupação do lote por anexos que liguem diretamente o corpo principal do imóvel ao anexo de fundo;

- II - remoção das ampliações ou anexos não conformes, cuja interferência prejudique a composição arquitetônica e urbana do conjunto edificado que se pretende valorizar e preservar;
- III - cercamento dos lotes será permitido e deverá adotar padrão a ser estabelecido;
- IV - é proibida a cobertura, provisória ou definitiva, dos estacionamentos ou garagens de veículos automotores dentro dos lotes;
- V - as intervenções internas, sejam elas de adaptação ou restauração, deverão orientar-se pela distribuição espacial e circulação interna existente;
- VI - corrigir detalhes construtivos que provoquem a perda de desempenho do edifício, especialmente no que se refere à sua durabilidade;
- VII - garantir a qualidade das madeiras de reposição, buscando equivalência de suas características físicas, mecânicas e anatômicas;
- VIII - garantir a integridade das características arquitetônicas e construtivas originais das tipologias dos edifícios em madeira;
- IX - as adequações para a melhoria de desempenho térmico, acústico e de estanqueidade, devem privilegiar as soluções arquitetônicas e a linguagem projetual existente.

Art. 27. Do conjunto edificado do Setor da Parte Baixa receberão diretrizes específicas de preservação:

- I - os Exemplares de Tipologias Residenciais;
- II - os Imóveis de Uso Não-Residencial.

Subseção I **Dos Exemplares de Tipologias Residenciais**

Art. 28. Os Exemplares de Tipologias Residenciais correspondem aos imóveis selecionados, identificados no Mapa 4, Anexo 1.4, cujo projeto destinava-se a fins residenciais.

§ 1º Poderão ser posteriormente selecionados outros exemplares.

§ 2º Os Exemplares de Tipologias Residenciais serão destinados à visitação pública.

Art. 29. As intervenções nos Exemplares de Tipologias Residenciais deverão:

- I - preservar as características arquitetônicas com a finalidade de destacar a historicidade e o valor documental e cognitivo do projeto ou construção;
- II - executar a manutenção contínua e restauração, quando necessária;
- III - proibir a remoção e acréscimo de paredes internas, salvo aberturas de paredes de geminação para a interligação funcional dos espaços, quando necessárias e devidamente justificadas em projeto;
- IV - realizar a prospecção para estudo de cores interna e externa;
- V - estudar a melhor forma de atualização tecnológica, quando necessário;
- VI** - destinar, preferencialmente, ao uso não-residencial, garantindo, assim, a visitação pública.

SubSeção II **Dos Imóveis de Uso Não-Residencial**

Art. 30. Os Imóveis de Uso Não-Residencial são aqueles cujo projeto ou construção destinavam-se às atividades de comércio, serviços, igrejas, hospitais, galpões para manutenção ferroviária, e outras e que estão identificados no Mapa 5, Anexo 1.5.

Art. 31. As intervenções nos Imóveis de Uso Não-Residencial deverão:

- I - executar a manutenção contínua e restauração, quando necessária;
- II - realizar prospecção para estudo de cores interna e externa;
- III - destinar ao uso não-residencial ou misto, garantindo assim a visitação pública.

Parágrafo único. As intervenções nos Imóveis de Uso Não-Residencial deverão ser objeto de análise e elaboração de projeto específico quando da adaptação de uso, remoção e acréscimo de paredes.

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I DO USO DO SOLO

Art. 32. A distribuição dos usos na Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba tem por objetivo promover o desenvolvimento sustentável e evitar a proximidade de atividades incompatíveis ou inconvenientes.

Art. 33. São categorias de uso do solo, conforme o previsto na Seção I, do Capítulo I, do Título IV, da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2.004, o Plano Diretor:

- I - residencial: destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;
- II - não-residencial: destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional;
- III - misto: aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.

§ 1º Entende-se por residencial multifamiliar aqueles lotes com no máximo duas residências, sendo uma no piso térreo e outra no piso superior.

§ 2º O uso residencial multifamiliar somente será permitido no Setor da Parte Alta.

Art. 34. Fica permitido o uso institucional em toda a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Art. 35. Fica permitido o uso de estacionamento em todo o perímetro da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba, exceto na Área Predominantemente Residencial.

Art. 36. Serão permitidos os Empreendimentos ou Atividades de Impacto previstos no art. 57, os quais estarão sujeitos à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança e, quando for o caso, à Compensação Patrimonial, para a instalação e/ou reforma, com ou sem acréscimo de área.

Art. 37. Ficam estabelecidas as seguintes Áreas de Uso do Solo no Setor da Parte Baixa, conforme o Mapa 6, Anexo 1.6:

- I - Área Predominantemente Residencial;

- II - Área Predominantemente Comercial;
- III - Área de Transição do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba;
- IV - Área de Serviços Diferenciados;
- V - Área de Atividades Noturnas.

Art. 38. Na Área Predominantemente Residencial são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial;
- II - não-residencial e misto, somente até o estoque máximo de 20% dos lotes disponíveis nessa área;
- III - não-residencial dos tipos hotelaria e comércio de arte e artesanato;
- IV - não-residenciais dos tipos restaurante, doçaria, lanchonete, café e bar diurno, somente nos lotes com frente para as Vias de Acesso Liberado.

Art. 39. Na Área Predominantemente Comercial são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial e misto;
- II - não-residencial permitido pela legislação ambiental vigente até o estoque máximo de 60% dos lotes disponíveis nesta área;
- III - não-residencial do tipo borracharia somente na Travessa dos Canudos.

Art. 40. Na Área de Transição do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba somente são permitidos os usos não-residenciais permitidos pela legislação ambiental vigente, tais como produção de mudas ou plantas e hotelaria na categoria camping.

Art. 41. Na Área de Serviços Diferenciados são permitidos os seguintes usos:

- I - não-residencial dos tipos hotelaria, arte, artesanato, alimentação, tais como restaurantes, lanchonetes, café, doçarias, e similares;
- II - não-residencial dos tipos de prestação de serviços especiais relacionados ao condicionamento ou relaxamento físico e mental ou ao retiro espiritual, tais como, spas, massagens, clínica médica, psicológica, psiquiátrica, medicina ou tratamentos alternativos e similares;
- III - misto.

Art. 42. Na Área de Atividades Noturnas são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial e misto;
- II - não-residencial dos tipos comércio e serviços relacionados ao turismo, lazer e alimentação, tais como agências de turismo, restaurantes, lanchonetes, doçarias, bares diurnos e noturnos, cafés, bancos, livrarias, papelarias, locais de acesso à rede mundial de computadores - Internet, comércio de arte e artesanato, bazar, lojas de roupas, presentes e similares.

Parágrafo único. Não é permitido o uso de hotelaria.

Art. 43. No Setor da Parte Alta ficam permitidos os usos residencial e misto.

§ 1º Nas Ruas Willian Speers, Antônio Thomas e na Praça João Dias ficam permitidos usos não-residenciais do tipo comércio e serviços relacionados ao turismo, lazer e alimentação, tais como hotelaria, agências de turismo, restaurantes, lanchonetes,

doçarias, bares diurnos e noturnos, cafés, bancos, livrarias, papelarias, locais de acesso à rede mundial de computadores - Internet, comércio de arte e artesanato, bazar, lojas de roupas, presentes e similares.

§ 2º O restante da área são permitidos o uso de hotelaria e demais usos não-residenciais permitidos pela legislação ambiental vigente, exceto aqueles do tipo comércio e serviços relacionados ao turismo e lazer.

Art. 44. No Setor do Rabique somente é permitido o uso não-residencial desde que compatível com a legislação ambiental vigente.

Art. 45. No Setor da Ferrovia são permitidos os seguintes usos:

- I - não-residenciais dos tipos comércio e prestação de serviços relacionados ao turismo, lazer e alimentação, tais como hotelaria, agências de turismo, restaurantes, lanchonetes, doçarias, bares diurnos e noturnos, cafés, bancos, livrarias, papelarias, casas de Internet, comércio de arte e artesanato, bazar, lojas de roupas, presentes, eventos culturais e esportivos e similares;
- II - não-residenciais relacionados ao transporte ferroviário.

Seção I

Dos Níveis de Incomodidade por Emissão de Ruído

Art. 46. Os usos deverão adequar-se ao nível de incomodidade por emissão de ruído referente ao setor ou área em que se encontram, conforme o estabelecido no quadro abaixo:

SETORES E ÁREAS	NÍVEL DE RUÍDO PERMITIDO (1)
APR – ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL ASD – ÁREA DE SERVIÇOS DIFERENCIADOS ATP – ÁREA DE TRANSIÇÃO DO PARQUE NASCENTES SETOR DO RABIQUE	Diurno 50 dB Noturno 45 dB
SETOR DA PARTE ALTA	Diurno 55 dB Noturno 50 dB
APC – ÁREA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL	Diurno 60 dB Noturno 50 dB
AAN – ÁREA DE ATIVIDADES NOTURNAS SETOR DA FERROVIA	Diurno 65 dB Noturno 55 dB

Nota: O período diurno corresponde à parcela do dia que vai das 7 às 22 horas e aos domingos e feriados das 9 às 22 horas. O período noturno corresponde à parcela do dia que vai das 22 às 7 horas e aos domingos e feriados das 22 às 9 horas.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá expedir licença especial para atividades culturais.

Seção I
Da Ocupação dos Lotes

Art. 47. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

SETOR	RECUOS (M)			NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	GABARITO (M)
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS		
Parte Alta	-	1,50	=	2	8,00
Parte Baixa	5,00	5,00	6,00	2	8,00
Ferrovia	-	-	-	1	6,00

§ 1º Será permitida a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Setor da Ferrovia com a possibilidade de compra de mais dois pavimentos além do térreo e/ou de até mais 10 metros de gabarito além dos 6 metros permitidos, mediante autorização especial do poder público municipal e pagamento outorga onerosa ou compensação patrimonial.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação seguem a legislação vigente.

Art. 48. Não será permitido na Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba:

- I - a construção nos recuos frontal e lateral;
- II - a abertura de acesso de veículos aos lotes com divisa para as Vias de Pedestres.

§ 1º Aos imóveis com uso não-residencial cujas atividades estejam voltadas ao setor alimentício, será permitida a colocação de cobertura provisória, com padrão definido pelo setor competente da Prefeitura Municipal, somente no recuo lateral e no recuo de fundo do lote.

§ 2º O disposto no inciso I deste artigo não se aplica quando o imóvel estiver sendo utilizado para funcionamento de corporação de combate a incêndio, brigada de incêndio ou similares.

Art. 49. Para os imóveis geminados, será permitida a construção no recuo de geminação.

Art. 50. Não serão permitidas construções novas ou ampliações das edificações existentes no Setor do Rabique, exceto aqueles de caráter provisório, conforme estabelecido na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, Código de Obras e Edificações do Município de Santo André.

Seção II
Da Permeabilidade do Solo

Art. 51. Ficam estabelecidas as seguintes Taxas de Permeabilidade Mínimas por lote, conforme o quadro abaixo:

Setor	Taxa de Permeabilidade Mínima
Parte Alta	20%
Parte Baixa	30%
Rabique	50%
Ferrovia	70%

Art. 52. Nos Setores da Parte Alta e Parte Baixa, o recuo frontal não poderá ser impermeabilizado, devendo ser utilizado como jardim, a fim de garantir a valorização e preservação da paisagem cultural de Paranapiacaba.

Parágrafo único. Nestes casos será permitida somente a impermeabilização da área do recuo frontal correspondente ao acesso de pedestres do portão à entrada principal do imóvel e ao rodeiro para eventual acesso de veículos.

**CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO**

Art. 53. O sistema viário e a acessibilidade será objeto de projeto específico que deverá ser elaborado pelo poder público municipal, visando compatibilizar a circulação de veículos e pedestres:

- I - garantir o acesso e circulação segura de pedestres e ciclistas;
- II - realizar estudo de viabilidade para alternativas de transporte;
- III - adequar a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida;
- IV - regular e incrementar o sistema de estacionamentos;
- V - elaborar sinalização viária específica para sítio histórico.

Art. 54. Para os efeitos desta lei, as vias ficam assim classificadas:

- I - Vias de Acesso Liberado;
- II - Vias de Acesso Restrito;
- III - Vias de Acesso de Pedestres.

§ 1º A classificação viária está descrita no Mapa 7, Anexo 1.7.

§ 2º Entende-se por Vias de Acesso Liberado aquelas onde se permite livre circulação de veículos e pedestres.

§ 3º Entende-se por Vias de Acesso Restrito aquelas onde se permite somente a circulação de veículos de moradores e de prestação de serviços públicos.

§ 4º Entende-se por Vias de Acesso de Pedestres aquelas onde não se permite a circulação de veículos automotores.

Art. 55. A denominação dos logradouros da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba encontra-se no Mapa 8, Anexo 1.8 e descritas no Quadro 2, Anexo 3.2.

**TÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS À
PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL**

Art. 56. Para incentivar a preservação da paisagem cultural da Paranapiacaba poderão ser adotados os instrumentos previstos na Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor e os descritos a seguir:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - Compensação Patrimonial;
- IV - Assistência técnica gratuita para fins de preservação e conservação;
- V - Incentivos e benefícios fiscais;
- VI - Incentivos para benfeitorias nos bens imóveis;
- VII - Cessão de imóveis públicos;
- VIII - dação de bens imóveis em pagamento de dívidas.

CAPÍTULO I DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 57. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é o instrumento utilizado para análise e aprovação pelos órgãos competentes da administração municipal dos Empreendimentos ou Atividades de Impacto, públicos ou privados, que possam vir a causar:

- I - alteração significativa na paisagem cultural;
- II - sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura urbana;
- III - repercussões significativas nas relações sociais em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;
- IV - deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

§ 1º Fica, desde logo, exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para a instalação dos seguintes Empreendimentos ou Atividades de Impacto:

- I - estações de tratamento;
- II - cemitérios;
- III - complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos, com quadras cobertas ou não e similares;
- IV - estações de radiocomunicações;
- V - novas construções com gabarito acima de 8m (oito metros) e/ou área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados);
- VI - estacionamentos acima de 20 (vinte) vagas.

§ 2º Lei Municipal poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para outros Empreendimentos ou Atividades de Impacto além dos estabelecidos no parágrafo anterior.

§ 3º As exigências de alterações e complementações necessárias ao projeto para eliminar ou minimizar impactos negativos que possam ser gerados pela atividade ou empreendimento, bem como os procedimentos a serem adotados para a utilização do instrumento, serão objeto de regulamentação posterior.

§ 4º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

§ 5º Nos casos em que couber o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e licenciamento ambiental os procedimentos serão integrados.

CAPÍTULO II DOS DEMAIS INSTRUMENTOS

Art. 58. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os parâmetros estabelecidos no art. 48 desta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem cultural.

Art. 59. O Poder Público Municipal poderá exigir do empreendedor a Compensação Patrimonial quando um empreendimento causar qualquer tipo de interferência negativa à paisagem cultural.

Parágrafo único. Serão posteriormente regulamentadas as exigências a serem feitas ao empreendedor.

Art. 60. O Poder Executivo Municipal, através de seu órgão responsável, poderá oferecer assistência técnica gratuita àqueles que comprovarem a impossibilidade de arcar com os custos de elaboração de projetos, desenhos ou orientações técnicas para fins de preservação e conservação do conjunto edificado da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Art. 61. O Poder Executivo Municipal poderá ceder, a título precário ou oneroso, o uso de seus imóveis para fins residenciais, não-residenciais ou mistos, exposições temporárias, atividades culturais diversas, dentre outras.

Art. 62. Os recursos pecuniários auferidos com a aplicação dos instrumentos previstos nos incisos II, III e VII do artigo 56 desta lei serão destinados ao Fundo de Gestão do Patrimônio Histórico de Paranapiacaba e Parque Andreense – FUNGEPHAPA, criado pela Lei nº 8.281, de 11 de dezembro de 2001.

TÍTULO VI DA GESTÃO

CAPÍTULO I DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES E IMÓVEIS PÚBLICOS

Seção I Dos Espaços Livres e dos Imóveis de Uso Institucional

Art. 63. Poderão ser criadas comissões especiais de gestão dos espaços públicos institucionais, de acordo com as demandas.

Art. 64. As visitas culturais aos prédios institucionais de uso público serão feitas por monitores devidamente habilitados e cadastrados pelo Poder Público Municipal.

Art. 65. Poderão ser cobradas taxas de utilização dos espaços livres e imóveis públicos, a critério do Poder Público.

Parágrafo único. Os recursos oriundos da utilização citada em artigo anterior, serão destinados ao Fundo de Gestão do Patrimônio Histórico e Arquitetônico de Paranapiacaba e Parque Andreense – FUNGEPHAPA, criado pela Lei nº 8.282, de 11 de dezembro de 2001.

Art. 66. O Poder Público Municipal poderá autorizar a realização de eventos culturais, atividades esportivas de caráter competitivo, recreacional ou de aventura, desde que não impliquem risco ao patrimônio ou à paisagem cultural.

Art. 67. A critério da Administração Pública, poderá ser permitido o comércio ambulante para os eventos previstos no artigo anterior, mediante obtenção de autorização no órgão competente.

Parágrafo único. Não será permitida a autorização de comércio ambulante permanente.

Art. 68. A utilização dos espaços livres e imóveis públicos institucionais será regulamentada posteriormente.

Seção II

Dos Imóveis de Uso Residencial, Misto e demais Usos Não-Residenciais

Art. 69. A utilização dos imóveis públicos, dar-se-á mediante:

- I - remanejamento de famílias em caso de vulnerabilidade social ou risco estrutural, devidamente comprovado pelo setor competente;
- II - licitação pública, nos termos da legislação pertinente;
- III - chamamento público para os imóveis residenciais.

Art. 70. Fica autorizado o uso dos imóveis públicos através de:

- I - Autorização para atividades ou usos temporários,
- II - Permissão de uso a título precário e oneroso para os imóveis residenciais e institucionais privados, com prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, renováveis.
- III - Concessão de Direito Real de Uso a título oneroso, para os imóveis comerciais a prestação de serviços, com prazo de vigência de até 20 (vinte) anos, renováveis por igual período.

Art. 71. São obrigações do Cessionário:

- I - estar com o termo de autorização, permissão ou concessão de uso do imóvel devidamente regularizado;
- II - estar com o cadastro sócio-econômico regularizado e atualizado perante a Prefeitura de Santo André, informando qualquer alteração das informações prestadas;
- III - estar em dia com as contraprestações mensais do imóvel em uso;
- IV - realizar a manutenção e, quando necessário, a reparação do imóvel;
- V - não realizar nenhuma intervenção no imóvel, sem autorização da Prefeitura de Santo André;

- VI - readequar o imóvel de acordo com as normas de preservação da paisagem cultural, estabelecidas nesta lei e pelos conselhos de defesa do patrimônio;
- VII - pagar todos os tributos incidentes sobre o imóvel e seu uso;
- VIII - participar dos treinamentos de segurança patrimonial promovidos pela Prefeitura de Santo André;
- IX - permitir vistorias periódicas por funcionários da Administração Pública, para levantamento de informações arquitetônicas sobre o patrimônio.

Art. 72. Poderá ser conferida isenção total ou parcial nas contraprestações dos imóveis da Parte Baixa, desde que os permissionários ou concessionários:

- I - participem do Programa de Turismo coordenado pela Administração Pública, podendo a isenção variar de 20% (vinte por cento) a 70% (setenta por cento), de acordo com critérios de qualificação dos serviços turísticos a serem posteriormente definidos pelo departamento competente;
- II - promovam qualquer intervenção no imóvel, autorizada e aprovada pela Prefeitura de Santo André, sendo que o valor integral gasto com materiais, poderá ser descontado do valor original da contraprestação, até o número de meses de vigência da cessão de uso; e
- III - estejam em condição de vulnerabilidade social, comprovada pelo setor competente da Administração Pública, limitando-se a 6 (seis) meses de isenção total da contraprestação.

CAPÍTULO II DO USO DA IMAGEM DA VILA DE PARANAPIACABA

Art. 73. As filmagens, fotografias e outras formas de exploração de imagem referente à paisagem cultural na área da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba, para fins comerciais, publicitários ou jornalísticos, serão permitidas mediante:

- I - autorização emitida pela Prefeitura de Santo André, com assinatura do respectivo Termo de Compromisso;
- II - doação de quatro exemplares do produto publicitário gerado, à Prefeitura de Santo André, nos quais deverão conter informações referentes à Vila de Paranapiacaba;
- III - pagamento da respectiva taxa.

Parágrafo único. Para uso institucional, cultural ou artístico não será cobrada a taxa prevista no inciso III deste artigo

CAPÍTULO III DA AUTORIZAÇÃO DE OBRAS E ATIVIDADES

Seção I Do Alvará do Uso do Solo

Art. 74. Os processos de aprovação de construções ou licenciamento de atividades, devem ser instruídos por Alvará do Uso do Solo, com manifestação favorável à obra ou atividade pretendida.

Parágrafo único. O prazo de vigência do Alvará do Uso do Solo é de 1 (um) ano após a sua emissão, podendo ser prorrogada por igual período, a pedido do interessado, desde que solicitado com 30 (trinta) dias de antecedência da expiração do seu prazo.

Seção II

Da Autorização de Intervenção ou Obra

Art. 75. Para fins de aprovação consideram-se as seguintes categorias de intervenção:

- I - manutenção;
- II - reparação;
- III - adaptação;
- IV - atualização tecnológica;
- V - restauração;
- VI - requalificação urbana;
- VII - nova construção.

Art. 76. Para cada categoria de intervenção será emitida uma autorização específica, ouvidos os órgãos competentes, quando necessário, respeitando-se o Código de Obras e Edificações do Município de Santo André, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e demais legislações vigentes.

§ 1º Para o Setor da Parte Baixa será necessária a Autorização de Manutenção para a área interna e externa da edificação e para os demais setores somente para a área externa.

§ 2º Os procedimentos e documentos necessários para as autorizações específicas e cada categoria de intervenção deverão ser objeto de regulamentação.

Art. 77. Os cessionários de imóveis públicos municipais estão isentos do pagamento das taxas previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Santo André, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

Seção III

Do Funcionamento das Atividades

Art. 78. Qualquer atividade econômica comercial, industrial, institucional, de prestação de serviços, ou outras de qualquer natureza, mesmo aquelas de caráter temporário, somente se instalará e funcionará na Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba com o prévio Alvará de Funcionamento expedido pela Administração Pública Municipal.

Art. 79. A expedição de Alvará de Funcionamento fica condicionada ao atendimento por parte do interessado, das disposições da presente lei, da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, e demais legislações pertinentes.

CAPÍTULO IV

DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Da Fiscalização

Art. 80. A Administração Direta e Indireta, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução das intervenções, obras e funcionamento das atividades, verificando o cumprimento da legislação pertinente, e das licenças expedidas.

Parágrafo único. O servidor público municipal encarregado da vistoria, terá livre acesso às áreas vistoriadas, mediante identificação funcional.

Art. 81. É competência do servidor público municipal encarregado da vistoria:

- I - averiguar alterações ou irregularidades efetuadas na paisagem cultural, sem autorização do órgão competente;
- II - zelar pela integridade da paisagem cultural;
- III - coibir a retirada, o transporte e a comercialização de qualquer tipo de material oriundo do patrimônio cultural sem autorização do órgão competente;
- IV - verificar o cumprimento da legislação pertinente e das licenças expedidas.

Seção II – Das Infrações

Art. 82. Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária:

- I - exploração comercial da imagem no todo ou em parte, de quaisquer bens ou da paisagem cultural, sem a devida autorização ou em desconformidade com as normas e procedimentos estipulados na presente lei;
- II - depredação, degradação e descaracterização da paisagem cultural;
- III - descumprimento dos termos da licença expedida, ou do Termo de Compromisso;
- IV - impedimento, dificuldade ou embaraço a fiscalização;
- V - descumprimento de quaisquer cláusulas do instrumento de cessão de uso dos imóveis e dos espaços públicos;
- VI - fornecimento de informações incorretas à Administração Pública Municipal;
- VII - utilização dos espaços institucionais cedidos para atividades e eventos, em desacordo com a autorização concedida pelo órgão competente.

Parágrafo único. Responderá pela infração quem, por qualquer modo ou meio a cometer ou concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 83. As infrações a esta Lei, bem como às demais legislações pertinentes, padrões e exigências técnicas delas decorrentes, serão classificadas em leves, graves e gravíssimas, levando-se em conta:

- I - a intensidade do dano, efetivo ou potencial;
- II - a reincidência da infração;
- III - a infringência às normas técnicas ou administrativas;
- IV - a reversibilidade do dano.

Art. 84. O infrator deverá solicitar ao órgão competente orientação técnica quanto aos procedimentos e demais informações necessárias e os prazos para a reparação do dano identificado.

§ 1º A concessão de prazo para a reparação do dano não isentará o infrator das penalidades previstas em lei.

§ 2º O prazo concedido poderá ser dilatado, desde que requerido fundamentadamente pelo infrator, antes de vencido o prazo anterior.

§ 3º Será dada ciência ao infrator das decisões que concederem ou negarem prorrogações de prazo.

Seção III

Das Penalidades

Art. 85. A pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que infringir quaisquer dispositivos desta lei, de seus regulamentos e demais normas dela decorrentes, ficará sujeita às penalidades previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Santo André, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, independentemente da reparação do dano ou de outras sanções civis ou penais, e também:

- I - advertência por escrito, a qual o infrator será notificado a cessar imediatamente a irregularidade, sob pena de imposição de outras sanções previstas nesta Lei;
- II - multa de 50 (cinquenta) a 10.000 (dez mil) FMP (Fator Monetário Padrão) e a perda de benefícios e descontos concedidos pela Administração Pública;
- III - rescisão do instrumento de cessão de uso dos imóveis do Setor da Parte Baixa; e
- IV - proibição de contratar com a Administração Pública pelo período de até 3 (três) anos.

§ 1º Nos casos de reincidência, as multas, poderão ser aplicadas por dia ou em dobro, de acordo com a especificidade da infração cometida.

§ 2º As infrações ficam assim especificadas:

- I - infração leve: é aquela ocasionada pelo descumprimento dos procedimentos administrativos estipulados nesta lei, bem como aquela cujas intervenções internas aos imóveis sejam realizadas em desconformidade com os padrões estipulados para a preservação do patrimônio cultural, estejam enquadradas na categoria de manutenção, sendo reversíveis, e cuja correção poderá ser realizada pelo próprio permissionário, sem a contratação de técnico responsável, podendo ser de dois tipos:
 - a) intervenção interna e/ou externa realizada sem autorização do órgão competente, sujeitando o infrator à pena de multa de 60 (sessenta) FMP (Fator Monetário Padrão);
 - b) intervenção interna enquadrada na categoria manutenção, realizada com autorização do órgão competente, cuja execução não está de acordo com o serviço ou recomendação autorizado, sujeitando o infrator pena de multa de 120 (cento e vinte) FMP (Fator Monetário Padrão).
- II - infração grave: é aquela ocasionada pela reincidência de uma infração leve, bem como aquela cujas intervenções internas e/ou externas aos imóveis enquadradas na categoria reparação, ou intervenções externas enquadradas na categoria manutenção, sejam realizadas em desconformidade com os padrões estipulados, descaracterizando a paisagem cultural, embora possam ser reversíveis, podendo ser de sete tipos:
 - a) emissão de ruído acima dos padrões estabelecidos para cada área de uso do solo desta lei, sujeitando o infrator a pena de multa de:

- 1) 150 (cento e cinquenta) FMP (Fator Monetário Padrão) para níveis até 20% (vinte por cento) acima do estabelecido para a área de uso;
 - 2) 250 (duzentos e cinquenta) FMP (Fator Monetário Padrão) para níveis até 30% (trinta por cento) acima do estabelecido para a área de uso;
 - 3) 350 (trezentos e cinquenta) FMP (Fator Monetário Padrão) para níveis até 40% (quarenta por cento) acima do estabelecido para a área de uso;
 - 4) 450 (quatrocentos e cinquenta) FMP (Fator Monetário Padrão) para níveis até 50% (cinquenta por cento) acima do estabelecido para a área de uso; e
 - 5) 500 (quinhentos) FMP (Fator Monetário Padrão) para níveis acima de 50% (cinquenta por cento) do estabelecido para a área de uso.
- b) descaracterização da paisagem cultural com intervenção externa enquadrada na categoria manutenção, que resulte em descaracterização dos padrões existentes como possibilidade de reversão, sujeitando o infrator a pena de multa de 200 (duzentos) FMP (Fator Monetário Padrão);
- c) descumprimento dos padrões urbanísticos estipulados por esta lei, sujeitando o infrator a pena de multa de 250 (duzentos e cinquenta) FMP (Fator Monetário Padrão);
- d) descumprimento de normas de segurança patrimonial, sujeitando o infrator pena de multa de 300 (trezentos) FMP (Fator Monetário Padrão);
- e) descaracterização do patrimônio cultural com intervenção interna e/ou externa, enquadrada nas categorias reparação e adaptação tecnológica, cuja execução não está de acordo com os padrões recomendados, sujeitando o infrator pena de multa de 400 (quatrocentos) FMP (Fator Monetário Padrão);
- f) utilização dos espaços institucionais cedidos para atividades e eventos, em desacordo com a autorização concedida pelo órgão competente, sujeitando o infrator pena de multa de 800 (oitocentos) FMP (Fator Monetário Padrão);
- g) exploração comercial da imagem no todo ou em parte, de quaisquer bens ou da paisagem cultural, sem a devida autorização ou em desconformidade com as normas e procedimentos estipulados na presente lei, sujeitando o infrator pena de multa de 1.000 (mil) FMP (Fator Monetário Padrão).
- III - infração gravíssima: é aquela ocasionada pela reincidência de uma infração grave, bem como aquela cujas intervenções internas e/ou externas aos imóveis enquadradas na categoria adaptação e/ou nova construção, sejam irreversíveis e realizadas em desconformidade com os padrões estipulados, de modo a descaracterizar a paisagem cultural, e comprometer o conjunto arquitetônico no que se refere à estrutura, técnica construtiva ou seu valor histórico-cultural, podendo ser de três tipos:
- a) descaracterização do patrimônio cultural que não comprometa a estabilidade estrutural dos imóveis, sujeitando o infrator à pena de multa de 1.500 (mil e quinhentos) FMP (Fator Monetário Padrão);
- b) descaracterização do patrimônio cultural que comprometa a estabilidade estrutural dos imóveis, sujeitando o infrator à pena de multa de 2.000 (dois mil) FMP (Fator Monetário Padrão);

- c) depredação do patrimônio cultural com a retirada, o transporte e a comercialização de qualquer tipo de material de valor histórico-cultural, sujeitando o infrator à pena de multa de 2.500 (dois mil e quinhentos) FMP (Fator Monetário Padrão).

Art. 86. O pagamento da multa não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes praticados por particular contra a Administração Pública previstos na legislação penal.

Parágrafo único. Os procedimentos de cobrança, bem como os de atualização monetária e cobrança de juros e multas seguirão os dispositivos do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO V DO SISTEMA DE PARTICIPAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

Seção I Do Fórum de Paranapiacaba

Art. 87. Fica criado o Fórum de Paranapiacaba, entidade de caráter consultivo, sem formação permanente, que poderá ser convocado tanto pelo poder público municipal, quanto pela população local e terá as seguintes funções:

- I - acompanhar e discutir a política de desenvolvimento sustentável e de preservação do patrimônio cultural previstas na Zona Especial de Interesse de Paranapiacaba;
- II - reunir, articular e institucionalizar a participação dos representantes da população residente, dos órgãos de preservação do patrimônio e das instituições educacionais de Santo André no planejamento e na gestão da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Parágrafo único. O Fórum, a ser posteriormente regulamentado, deverá compor-se, no mínimo, de representantes do Poder Público Municipal, de moradores da área e dos três órgãos de defesa do patrimônio cultural, que tem a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba sob sua jurisdição.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88. Eventuais casos omissos serão dirimidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana - C MPU, ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Paisagístico de Santo André - COMDEPHAAPASA, o Conselho de Representantes de Paranapiacaba e o Fórum de Paranapiacaba.

Art. 89. O uso não conforme terá que se adequar aos níveis de incomodidades exigidos para a zona ou área em que estiver localizado, bem como aos horários de funcionamento.

Art. 90. Os pedidos de alvará de construção, ampliação, demolição e regularização protocolados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso, dentro dos prazos legais, deverão obedecer aos níveis de incomodidades estabelecidos por esta lei.

Art. 91. Os imóveis da Parte Baixa deverão manter-se pintados na cor existente, em tinta sólida, conforme a especificação técnica determinada pelo setor competente do Poder Público Municipal, até que o Decreto que estabeleça o Manual de Diretrizes e Procedimentos para Intervenção no Conjunto Edificado de Paranapiacaba esteja devidamente aprovado pelos órgãos de defesa do patrimônio e editado.

Art. 92. O inciso V, do artigo 21, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, Código de Obras e Edificações do Município de Santo André não se aplica à Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba.

Art. 93. Os planos setoriais a serem elaborados após esta lei deverão ser submetidos à aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, ouvidos o Conselho de Representantes de Paranapiacaba, o Fórum de Paranapiacaba e o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Paisagístico de Santo André – COMDEPHAAPASA.

Art. 94. O Poder Público Municipal deverá proceder ao remanejamento paulatino dos cessionários que utilizam imóveis para fins exclusivamente residenciais na Área de Serviços Diferenciados.

Art. 95. Fica estabelecido o prazo de 2 (dois) anos para a adequação aos parâmetros estabelecidos no parágrafo único do art. 16, no inciso IV do art. 27 e no art. 49.

Art. 96. O Mapa 1, Anexo 1.1, e a descrição do Anexo 2.1 desta Lei substituem o Mapa 4 e o Anexo X do Plano Diretor, Lei nº 8.696 de 17 de dezembro de 2004.

Art. 97. A presente lei, não desobriga o atendimento das demais legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 98. O Fundo de Gestão do Patrimônio Histórico de Paranapiacaba e Parque Andreense – FUNGEPHAPA, criado pela Lei nº 8.281, de 11 de dezembro de 2001, deverá ser revisto em até 2 (dois) anos após a aprovação da presente lei.

Art. 99. Esta lei deverá ser revista após 10 (dez) anos de sua aprovação.

Art. 100. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 21 de dezembro de 2007.

**JOÃO AVAMILENO
PREFEITO MUNICIPAL**

LILIMAR MAZZONI
SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

NELSON TSUTOMO OTA
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

SIMONE ZARATE
SECRETÁRIA DE CULTURA, ESPORTE E LAZER

VANESSA GAYEGO BELLO FIGUEIREDO
SUBPREFEITA DE PARANAPIACABA E PARQUE ANDREENSE
Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicada.

GILMAR SILVÉRIO
CHEFE DE GABINETE

ANEXO 1.1
MAPA 1 – DELIMITAÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

ANEXO 1.2
MAPA 2 – DIVISÃO DOS SETORES DE PLANEJAMENTO URBANO

ANEXO 1.3
MAPA 3 – DIVISÃO CADASTRAL DO SETOR DA PARTE BAIXA

ANEXO 1.4
MAPA 4 - IDENTIFICAÇÃO DOS EXEMPLARES DE TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS E
DOS IMÓVEIS DE USO NÃO-RESIDENCIAL

ANEXO 1.5
MAPA 5 - DIVISÃO DE ÁREAS DE USO DO SOLO NO
SETOR DA PARTE BAIXA

ANEXO 1.6
MAPA 6 – CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

ANEXO 1.7
MAPA 7 – DENOMINAÇÃO DE LOGRADOUROS

ANEXO 2.1
DESCRIÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

Tem início no cruzamento do limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba com o lote de Classificação Fiscal 31.016.001; desse ponto segue pelo limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001 até o cruzamento com o limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., em seu lado esquerdo, sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite da faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. até a altura do km 51 da Rodovia SP - 122; desse ponto deflete à esquerda em ângulo de 90 graus e segue em linha reta até o eixo da Rodovia SP – 122, no km 51; desse ponto deflete à esquerda e segue pelo eixo da Rodovia SP – 122, sentido Rio Grande da Serra - Paranapiacaba, até o seu final, quando encontra a Avenida Serrana; segue pelo eixo desta Avenida, até o cruzamento com o limite entre os setores fiscais 12 e 31; desse ponto deflete à direita e segue pelo limite entre os setores fiscais 12 e 31 até o cruzamento com a faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sentido Planalto Paulistano – Baixada Santista; desse ponto segue em linha reta até encontrar a divisa do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, no topo de morro cotado 848m, de coordenadas quilométricas 367.140 - S e 7.369.330 - O; desse ponto pelo limite do Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba até o cruzamento com o limite do lote de Classificação Fiscal 31.016.001, onde teve início essa descrição.

ANEXO 3.1 - DENOMINAÇÃO DE LOGRADOUROS					
SETOR DA PARTE ALTA	TIPO	NOME ATUAL	NOME ANTIGO OU OUTRO	INÍCIO	TÉRMINO
	Rua	Albertino Duarte	Rua Albertino Duarte	Largo da Igreja	Praça João Dias
	Trv	Alto da Serra		Rodovia Antonio Adib Chamas (SP-122)	Faixa de domínio da Ferrovia
	Rua	Antônio Thomaz	Rua Antonio Tomaz	Largo da Igreja	Praça João Dias
	Trv	Bento José Rodrigues da Silva		Rua João Antunes	Rua Rodrigues Quaresma
	Rua	Flor da Serra		Avenida Serrana	Faixa de domínio da Ferrovia
	Lgo	Igreja, da	Largo da Igreja		
	Rua	João Antunes	Rua João Antunes	Travessa Bento José Rodrigues da Silva	Rua Antônio Thomaz
	Pça	João Dias	Praça João Dias		
	Pça	João Gaspar Filho			
	Rua	Palha, da	Rua da Palha	Rua João Antunes	Rua Rodrigues Quaresma
	Rua	Rabique		Rodovia Antonio Adib Chamas (SP-122)	Faixa de domínio da Ferrovia
	Rua	Rodrigues Quaresma	Rua Rodrigues Quaresma	Travessa Bento José Rodrigues da Silva	Largo da Igreja
	Trv	Sapo Ferreiro, do		Rodovia Antonio Adib Chamas (SP-122)	Faixa de domínio da Ferrovia
	Avn	Serrana	Avenida Serrana	Largo da Igreja	Rodovia Antonio Adib Chamas (SP-122)
	Rua	William Speers	Rua Willian Speers	Praça João Dias	Faixa de domínio da Ferrovia
SETOR DA PARTE BAIXA	Avn	Alfredo Maia	Avenida Alfredo Maia	Avenida Fforde	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles
	Avn	Antônio Francisco de Paula Souza	Avenida Paula Souza	Avenida Antônio Olyntho	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles
	Avn	Antônio Olyntho	Avenida Antonio Olinto	Travessa dos Canudos de Paranapiacaba	Avenida Rodrigues Alves
	Trv	Beco do Largo		Largo dos Padeiros	Caminho do Hospital Velho
	Cmn	Bela Vista, da	Caminho da Bela Vista	Rua Direita	Lote de C. F. 31.017.001
	Trv	Canudos de Paranapiacaba, dos		Avenida Antônio Olyntho	Lote de C.F. 35.003.020
	Rua	Direita	Rua Direita	Rua da Estação	Lote de C.F. 35.012.047
	Trv	Elizeu Martinez Alonso	Travessa Eliseu Martinez Alonso	Avenida Schnoor	Avenida Rymkiewicz
	Rua	Estação, da	Avenida Campos Sales	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles	Rua Direita
	Avn	Fforde	Avenida Henry Ford	Avenida Schnoor	Rua Nova
	Avn	Fox	Avenida Fox	Avenida Schnoor	Lote de C.F. 35.011.018
	Trv	Godofredo da Câmara Genofre, Vereador		Caminho do Hospital Velho	Caminho da Bela Vista
	Cmn	Norinda, da		Rua Varanda Velha	Caminho do Hospital Velho
	Cmn	Hospital Velho, do	Rua Caminho do Hospital	Rua Direita	Lote de C. F. 31.017.001
	Rua	João Dias Carrasqueira, Vereador	São Damião	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles	Rua Direita
	Avn	Manoel Ferraz de Campos Salles	Avenida Campos Sales	Rua da Estação	Rua Nova
	Rua	Marum, Doutor		Caminho do Hospital Velho	Lote de C.F. 35.035.001
	Cmn	Mens, do	Rua Caminho do Mendes	Avenida Rodrigues Alves	Rua Direita
	Pça	Mercado, do	Praça do Mercado		
	Rua	Nova	Rua Santa Marta	Avenida Fforde	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles
	Lgo	Padeiros, dos	Largo dos Padeiros		
	Avn	Rodrigues Alves	Avenida Rodrigues Alves	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles	Rua Vereador João Dias Carrasqueira
	Avn	Rymkiewicz	Avenida Rymkiewicz	Avenida Fforde	Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles
	Avn	Schnoor	Avenida Schnnor	Avenida Fforde	Avenida Rymkiewicz
	Est	Taquaruçu, do	Estrada Velha do Taquaruçu	Rua Nova	Divisa Municipal com o Mun. de Mogi das Cruzes
	Rua	Varanda Velha	Rua Varanda Velha	Rua da Estação	Travessa Beco do Largo