

**Propostas de alterações no Projeto de Lei nº 272/2015 de Parcelamento,
Uso e Ocupação do Solo, quanto aos Locais de Culto e seus anexos**

O Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo reconhece as diversas atividades nos espaços urbanos, e visa assegurar o seu desenvolvimento, mas não contempla especificamente o local de culto, conforme previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) que estabelece no artigo 369, parágrafo 1º, inciso II : “ deverá ser elaborada lei específica que trate dos parâmetros de ocupação e condições especiais de instalação para locais de culto “.

Isto posto, propomos a aprovação das seguintes alterações nos artigos existentes e inclusões de artigos específicos conforme segue:

TÍTULO I – Art. 2º - XI - a instalação de atividades econômicas, institucionais e religiosas e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico;

TÍTULO II – Capítulo II - Art. 12 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais e locais de culto, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

TÍTULO V – Capítulo I – Art. 84 - II - Categoria de Uso não Residencial - nR, que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, religiosas, industriais ou institucionais.

TÍTULO V – Capítulo I – Seção II - Art. 87 - A categoria de Uso não Residencial - nR compreende atividades de comércio e serviços, industriais, religiosas, institucionais e de infraestrutura que, tendo como referência sua natureza e os parâmetros de incomodidade estabelecidos nesta lei, divide-se nas seguintes subcategorias:

TÍTULO V – Capítulo I – Seção II - Art. 87 - I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, religiosas, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, inserido nas zonas urbana e rural;

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 89 - XII – nR1-13: local de eventos de pequeno porte localizado em zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas, ~~incluindo locais de culto;~~

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 89 - XV – nR1-15: local de culto de pequeno porte e seus anexos localizado na zona urbana com lotação de até 250 (duzentas e cinquenta) pessoas;

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 90 - XI - nR2-11: local de reunião ou eventos de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas, ~~incluindo os locais de culto;~~

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 90 - XV - nR2-15: local de culto de médio porte e seus anexos localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 250 (duzentas e cinquenta) e até 750 (setecentas e cinquenta) pessoas;

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 91 - IV - nR3-4: local de reunião ou eventos de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas, ~~incluindo os locais de culto;~~

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 91 - VI - nR3-6: local de culto de grande porte e seus anexos localizado na zona urbana com lotação superior a 750 (setecentas e cinquenta) pessoas;

TÍTULO V – Capítulo I - Seção II – Art. 100 - IV - Serviços socioculturais, de lazer , de educação e locais de culto com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

TÍTULO VI - Art. 121 - Nos casos dos empreendimentos considerados de baixo risco e os locais de culto, referidos no artigo 115 desta lei, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como as condições de instalação e os parâmetros de incomodidade.

Em função do não cumprimento até o momento do artigo 369, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 16.050/2014 e com a previsão da revogação da Lei 9.959/1985, propomos a inclusão de um capítulo específico para Locais de Culto e seus anexos:

CAPÍTULO () DO USO LOCAL DE CULTO E SEUS ANEXOS

Art. () - Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de locais de culto e seus anexos, a taxa de ocupação máxima será acrescida de 40% (quarenta por cento) da taxa de ocupação máxima definida no Quadro 3 desta lei e o coeficiente de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Quadro 3 desta lei.

Paragrafo 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo legalmente permitido na Zona para a construção e reforma das edificações para Locais de Culto e seus anexos que se localizarem em áreas delimitadas por círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário serão acrescidos em 100% (cem por cento) mediante outorga onerosa, não podendo resultar em índice superior a 4,0.

Paragrafo 2º. Além do acréscimo de taxa de ocupação previsto no “caput” deste artigo, para as edificações de que trata neste Capítulo que se localizarem em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, o gabarito de altura também poderá ser acrescido, ficando limitado tão somente à utilização máxima do coeficiente de aproveitamento estabelecido neste artigo, exceto se houver limitação decorrente do controle do tráfego aéreo.

Paragrafo 3º. Quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for superior ao básico, incidirá a outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos termos da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

Art. () - Para novas construções ou reformas com ampliação de área construída de locais de culto e seus anexos localizados em qualquer zona, toda a área construída destinada à circulação, manobra e estacionamento de veículos será considerada não computável, respeitado o limite estabelecido no § 2º do artigo 61 desta lei.

Art. () - Os locais de culto e seus anexos, conveniados à rede pública ou declarados de interesse público, poderão adotar os incentivos previstos nesta lei, dispensados das restrições de gabarito de altura máxima.

Art. () - Os locais de culto e seus anexos instalados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 01 de agosto de 2014, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualização necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei, vedada a ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel.

Art. () - Os locais de culto e seus anexos comprovadamente instalados em ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa até a entrada em vigor da Lei nº 16.050, de 01 de agosto de 2014, são passíveis de regularização e reformas essenciais à atualizações necessárias à segurança, acessibilidade e higiene das edificações, instalações e equipamentos, desde que obedecidos os parâmetros fixados nos Quadros 3, 3A, 3B, 4A e 4B desta lei, vedada a ampliação e desde que sejam mantidas as vagas de estacionamento de veículos existentes, sendo admitida a vinculação de novas vagas em outro imóvel.

Art. () - Os Novos locais de culto e seus anexos classificados nas subcategorias nR1 e nR2 poderão instalar-se em imóveis localizados nas ZER-1, ZER-2 e ZERa, desde que o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação da atividade, bem como de, pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado pela atividade.

Art. () - Os locais de Culto e seus anexos a serem licenciados em ZEIS como edificação nova ou como reforma com ou sem mudança de uso deverá atender a

destinação de percentuais mínimos de área para HIS 1 e HIS 2 somente quando forem dotados de área de terreno superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados.

Art. () - A lotação a ser considerada para a definição da classificação da subcategoria Local de Culto e seus anexos em nR1, nR2 ou nR3, deverá ser exclusivamente a do espaço do culto religioso.

Art. () - Quando as edificações se localizarem em faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa, ou em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, a aprovação de edificação com área construída acima do coeficiente de aproveitamento básico, poderá prever a dispensa do atendimento de até 50% das vagas de estacionamento relativas ao potencial construtivo adicional.

Art. () - Para fins deste Capítulo, serão aceitos como comprovação da titularidade do imóvel:

- I – Escritura de venda e compra do imóvel (registrada ou não);
- II – Matrícula ou transcrição do imóvel (em nome da requerente ou não);
- III – Comprovação de posse (precária ou não);
- IV – Inscrição no CNPJ ou CCM;
- V – Contrato de comodato;
- VI – Cessão de direito;
- VII – Ação de usucapião em andamento;
- VIII – Instrumento de doação (registrado ou não);
- IX - Outra prova inequívoca da presença da organização religiosa, mesmo uma eventual comprovação de medida judicial para fins de obtenção de domínio ou cadastros municipais diversos.

Art. () - Os parâmetros de incomodidade a serem obedecidos para implantação de Locais de Culto serão:

- I - Emissão de ruído: o mesmo estabelecido para a Zona de Uso excetuando-se ruídos não contínuos.
- II - Horário de carga e descarga: o mesmo estabelecido para a Zona de Uso
- III - Horário de funcionamento: sem restrição
- IV - O cálculo de lotação se dará considerando 1 (uma) pessoa por metro quadrado da área de frequência de público somente no espaço de culto religioso.
- V - Vagas de estacionamento: o número mínimo de vagas para estacionamento de automóveis será de uma vaga para cada 100 (cem) metros quadrados de área edificada. A edificação que se localizar em faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa, ou em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário fica dispensada de vagas de auto.
- VI - Área para embarque e desembarque: não exigida
- VII - Pátio para carga e descarga: não exigido.

Art. () - Quando no imóvel dos Locais de Cultos e seus anexos houver áreas arborizadas de valor paisagístico ou ambiental, reconhecidas a critério da Prefeitura do

Município de São Paulo, mediante acordo com ela celebrado, em que proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação e manutenção, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser beneficiado de acréscimo, na proporção da área arborizada a ser preservada, sem o pagamento de contrapartida.

Paragrafo 1º - O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata este artigo deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, observada a disciplina própria da outorga onerosa do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo, a ser calculada a partir do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela zona de uso até o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto.

Paragrafo 2º - Não poderão ter destinação diversa daquelas constantes deste artigo que, com a utilização dos incentivos nela previstos, ultrapassarem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam.

Art. () - As edificações conveniadas à rede pública ou declaradas de interesse público, que disponham de instalações localizadas em áreas que apresentem deficiência de tais equipamentos, com demanda para a população de classe econômica menos favorecida, atestada pelo órgão público oficial de educação e/ou assistência social, poderão ser instalados, ampliados ou regularizados utilizando-se dos incentivos desta lei nas áreas destinadas ao sistema de áreas verdes.

Parágrafo único. Quando os equipamentos referidos no "caput" deste artigo forem instalados em áreas integrantes do sistema de áreas verdes, o órgão ou instituição responsável pelo equipamento deverá previamente proceder à compensação da área, preferencialmente no mesmo distrito, acrescida em no mínimo 50% (cinquenta por cento), ficando, diretamente ou através de convênio, responsável pela preservação e manutenção da área verde doada a título de compensação ambiental.

Art. () - Nos imóveis tombados ou em estudo de tombamento, compreendendo terreno e/ou edificações, deverão ser observadas as especificações dos respectivos decretos ou parâmetros dos órgãos de proteção patrimonial, em quaisquer de suas esferas.

Paragrafo 1º - Eventual divergência entre os decretos dos respectivos órgãos de proteção não se opõe as normas desta lei devendo ser resolvidas em suas próprias esferas.

Paragrafo 2º - Quando as edificações referidas no "caput" se localizem em faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa, ou em círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário, será dispensada do atendimento de até 50% das vagas de estacionamento e as 50% demais admitidas por convênio no entorno da edificação tombada, numa distância de até 500 (quinhentos) metros.

Documento elaborado pelos Departamentos de Engenharia, Arquitetura e Jurídico da **Mitra Arquidiocesana de São Paulo, Mitra Diocesana de Santo Amaro, Mitra Diocesana de São Miguel Paulista e Mitra Diocesana de Campo Limpo.**