

Muito se fala de uso misto no Plano Diretor, mas os parâmetros urbanísticos são sempre direcionados ao uso Não Residencial ou Residencial, NUNCA ao uso misto, vide como exemplo o artigo 108 da Lei 16.642/17 e artigo 102 do Decreto 57.776/17.

Embora essa matéria de determinar que o térreo seja computável ou não ocorra no código de obras, é no Plano Diretor que ocorre a ênfase no uso misto.

Nenhuma lei promoveu parâmetros urbanísticos dedicados aos USOS MISTOS.

Neste momento, vejo a necessidade de criar parâmetros urbanísticos para o USO MISTO principalmente para o pavimento térreo, cujas áreas podem ser comuns aos usos residenciais e não residenciais.

O mais justo seria não computar o térreo dos empreendimentos com uso misto, visto que atualmente o térreo residencial não computa e o não residencial não computa apenas quando tiver 70% sob pilotis.

Como a ideia é incentivar o USO MISTO, manter as áreas comuns no térreo como não computável, é um incentivo, bem como organizará os projetos apresentados sem haver a necessidade de pensar em modos de burlar a legislação ou de ter que fazer memória de cálculo com áreas proporcionais.