

RESOLUÇÃO Nº 105, DE 03 DE SETEMBRO DE 2008

Uso do Solo-Categorias de Uso. Orienta sobre usos mistos.

A CEUSO em sua 1082ª Reunião Ordinária, realizada em 1º de setembro de 2008, com base no artigo 2º do Decreto nº 15.583 de 26 de dezembro de 1978, nos artigos 151 a 153, 162, 240 e 241 da Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004 LUOS e Decreto nº 45.817 de 04 de abril de 2005, considerando que:

o uso do solo do Município de São Paulo foi classificado em duas categorias de uso Residencial - R e não residencial - nR;

são admitidos usos mistos em lotes localizados em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos nas mesmas e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas na LUOS;

as categorias de uso R e nR estão sujeitas às disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação complementar, que exige que o condomínio esteja vinculado à área do terreno utilizado para a implantação de cada atividade de cada subcategoria de uso;

na implantação do uso misto, as exigências legais aplicáveis às áreas de terreno para implantação de cada subcategoria de uso ou atividade devem ser adotadas com relação à parcela de terreno respectivamente utilizada para as mesmas.

RESOLVE:

I - Na aplicação do artigo 162 da Lei nº 13.885/04 - uso misto:

1. É obrigatória a indicação das parcelas de terrenos utilizadas para as diferentes subcategorias de uso ou atividades e o atendimento aos parâmetros legais correspondentes a cada uma delas, quer sejam os de taxa de ocupação como os de coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos e os de permeabilidade.
2. A área da parcela de terreno utilizada pelas subcategorias de uso R ou o número de unidades habitacionais a ser implantado na referida parcela determinará a aplicação do artigo 7º ou do artigo 8º do Decreto nº 45.817/05.
3. Uma mesma edificação que contenha uso misto e que inclua a subcategoria de uso R2v, terá a taxa de ocupação determinada pelo coeficiente de aproveitamento adotado por essa subcategoria de uso.
4. Se adotado numa mesma parcela de terreno mais de uma edificação que contenha o uso misto conforme o item I.3 desta Resolução, a somatória das projeções das edificações deverá atender a taxa de ocupação determinada pelo coeficiente de aproveitamento adotado pela subcategoria de uso R2v.
5. É obrigatória a demarcação das vagas para estacionamento de veículos para cada atividade ou subcategoria de uso, com acesso individualizado para as mesmas. Deverá haver separação no subsolo por grade aramada, ou similar, quando no mesmo pavimento.

6. Deverão ser atendidas todas as demais exigências legais pertinentes ao terreno como um todo.