

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA

Lei nº 1.575 de 11 de setembro de 2015

1- Área 17

Origem	Midas V
Área (m2)	27.000,00 m ²
Afetação original	Área institucional
Situação atual	Parcialmente ocupada – Nathalia Beauty, Farmácia Morimoto e Betopão
Uso	Industrial
Modalidade de ocupação	Concessão/Lei permuta
Endereço	Rua Domingas, 256



Localização



Foto



Mapa de Zoneamento

2- Análise técnica da área

Análise situacional:

Trata-se de área ocupada pelas empresas Nathália Beauty, Farmácia Morimoto e Betopão, possuindo título de propriedade havida por concessão aos ocupantes Nathália Beauty e Farmácia Morimoto e por lei de permuta ao ocupante Betopão.

Análise urbanística, social e ambiental:

A área apresenta-se parcialmente ocupada (13.632,71m²) com edificações tipo galpão e estacionamento pavimentado, inserida na ZIN5 (Zona Industrial). A área remanescente com 13.367,29m² encontra-se desocupada e apresenta vegetação e corpo hídrico preservados. Com características urbanas de iluminação pública, transporte público, pavimentação asfáltica, meio fio, calçadas e arborização. A outra parte da área mantém a vegetação original, com a presença de corpo hídrico.

A área está sendo ocupada pelas empresas Nathalia Beauty, Farmácia Morimoto e Betopão, tendo esta localidade um potencial industrial e comercial, estando assim, sua atual ocupação, de acordo com a legislação vigente. Apesar de apenas parte da área encontrar-se consolidada, com empresas em funcionamento, a área total foi destinada pelo município à implantação de Micro Polo Industrial – MIDAS.

O imóvel, tipo terreno urbano, tem seu entorno caracterizado como galpões industriais, com infraestrutura. Seu padrão construtivo é tipo galpão, com vedação em alvenaria de bloco, cobertura em telha de amianto e platibanda, com reboco e pintura, gabarito composto de edificações com pé direito duplo (galpão), com nível de renda média.

3- Atendimento às condicionantes do Art. 1º da lei 1575

I – a ocupação esteja consolidada até a data da publicação desta

Atendido

II – a consolidação se comprove através do uso e/ou posse mansa e pacífica pelo ocupante;

Atendido.

III – não se trate de Área de Proteção Permanente ou de restrição ambiental;

Atendido (exceto área remanescente com 13.367,29m²)

IV – não constitua servidão de passagem;

Atendido

V – não seja possível ou viável o retorno da área à destinação pública original aprovada por lei ou ato do Poder Executivo municipal.

Atendido parcialmente

VI – não se trate de área pública utilizada como campo de várzea ou área tradicionalmente usada para a prática gratuita de esporte;

Atendido

VII – não se trate de área pública ocupada por Associação ou entidades de caráter filantrópico que desenvolvam trabalho social reconhecido;

Atendido

VIII – não se trate de área pública ocupada por equipamento popular que tenha relevância comprovada para a vida social e cultural da comunidade;

Atendido

IX – não se trate de área pública ocupada acima de 2.000 m², situada nos Bairros de Itinga e Portão, com capacidade de atender demanda de construção de escola.

Atendido

4- Conclusão

A área ocupada atende aos critérios estabelecidos no Art 1º da Lei 1575/2015 (exceto área remanescente com 13.367,29m²).