

## **Atos Administrativos**

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 1**

Origem	Loteamento Vida Nova
Área (m2)	18.756,71m <sup>2</sup>
Afetação original	Lotes industriais cedidos ao município
Situação atual	Ocupada pela Ferropronto, Fênix e outros
Uso	Industrial
Modalidade de ocupação	Concessão
Endereço	Via Marginal, Caminho 50



Localização



Foto



Mapa de Zoneamento

## **2- Análise técnica da área**

### Análise situacional:

Trata-se de área ocupada por terceiros, mediante concessão do município apenas à empresa Ferropronto.

### Análise urbanística, social e ambiental:

A área apresenta-se sem cobertura vegetal, sem curso d'água e sim, com edificações tipo galpão por toda sua área, inserida parte do seu terreno na ZIN3 (Zona Industrial) e ZEIS4 (Zona Especial de Interesse Social), com características urbanas de iluminação pública, transporte público, pavimentação asfáltica, meio fio, calçadas e arborização.

A área está sendo ocupada parcialmente pela empresa FERROPRONTO, abrangendo os seguintes lotes 4 a 9, totalizando 12.355,14m<sup>2</sup>, pela empresa FENIX, lotes 2 e 10, totalizando 3.505,74m<sup>2</sup>, Empresa não identificada, lote 1 com área de 558,84m<sup>2</sup> e outra empresa não identificada, lote 3 com área de 1.136,26m<sup>2</sup>. A área remanescente com 1.200,73m<sup>2</sup> encontra-se desocupada e apresenta canal a céu aberto e parte canalizada, devendo manter assim, sua situação atual. Tendo esta localidade um grande potencial industrial e comercial, estando assim, sua atual ocupação, de acordo com a legislação vigente.

O imóvel, tipo terreno urbano, tem seu entorno caracterizado como uso diversificado, com infraestrutura, ocupada por escola, comércio, feira e residências. Seu padrão construtivo é em alvenaria de bloco, cobertura em telha cerâmica e amianto, com reboco e pintura, gabarito composto de edificações tipo térreo, primeiro e até segundo pavimento com nível de renda média baixa.

## **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 (excetuando a área remanescente de 1.200,73m<sup>2</sup>)

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

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 m<sup>2</sup>, situada nos Bairros de Itinga e Portão, com capacidade de atender demanda de construção de escola.

Atendido

#### **4- Conclusão**

A área atende aos critérios estabelecidos no Art 1º da Lei 1575/2015 (excetuando a área remanescente de 1.200,73m<sup>2</sup>)