

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA

Lei nº 1.575 de 11 de setembro de 2015

1- Área 26

Origem	Loteamento Quintas do Picuaia
Área (m2)	7.360,00 m2
Afetação original	Área verde
Situação atual	Ocupada – condomínio de galpões
Uso	Comercial / Serviços
Modalidade de ocupação	Não identificada
Endereço	Rua Djanira Maria Bastos



Localização



Foto



Mapa de Zoneamento

2- Análise técnica da área

Análise situacional:

Trata-se de área ocupada por terceiros, não sendo identificado título de propriedade (concessão/doação/dação de pagamento/permuta).

Análise urbanística, social e ambiental:

A área apresenta-se com cobertura vegetal, sem curso d'água e cercada junto com uma área contígua onde está instalado um conjunto de galpões, estando inserida parte do seu terreno na ZEIS1 (Zona Especial de Interesse Social) e ZEUS1 (Zona de Expansão Urbana Sustentável), com características urbanas de iluminação pública, transporte público, pavimentação asfáltica e meio fio.

A área está sendo ocupada por condomínio de galpões, abrangendo uma área de 7.360,00m². Tendo esta localidade um potencial de edificação residencial, comércio e serviço, 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 edificações residenciais de baixa renda. Seu padrão construtivo é em alvenaria de bloco, cobertura em telha cerâmica, amianto e tipo platibanda, com reboco e pintura, gabarito composto de edificações tipo térreo e edifícios residenciais de 4 pavimentos, com nível de renda 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

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.

Não atendido. A área encontra-se apenas murada e incorporada à área vizinha, porém sem estruturas consolidadas

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 não atende aos critérios estabelecidos no Art 1º da Lei 1575/2015, tendo em vista que pode ser revertida à sua condição original. Recomenda-se que o proprietário da área vizinha seja notificado a retirar o muro e manter a área livre, por tratar-se de área de domínio público.