

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA

Lei nº 1.575 de 11 de setembro de 2015

1- Área 6

Origem	Loteamento Vilas do Atlântico
Área (m2)	619,80 m2
Afetação original	Área verde
Situação atual	Ocupada
Uso	Comercial
Modalidade de ocupação	Alvará de Construção concedido em 2012
Endereço	Rua Praia de Pajussara



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, sem construção, apenas com muro divisório integrando a área a outros lotes, inserida parte do seu terreno na ZEIA3 (Zona Especial de Interesse Ambiental) e ZPR2 (Zona Predominantemente Residencial), com características urbanas de iluminação pública, transporte público, pavimentação asfáltica, meio fio, calçadas e arborização.

A área está sendo ocupada por empreendimento licenciado em 2012, através do alvará 27739/2012, abrangendo uma área de 619,80m², cuja construção foi iniciada mas não concluída, tendo esta localidade potencial residencial, comercial e de serviços.

O imóvel, tipo terreno urbano, tem seu entorno caracterizado como uso diversificado, com infraestrutura, ocupada predominantemente por residências, e ainda por escola, comércio, serviços. As suas edificações possuem padrão construtivo em alvenaria de bloco, cobertura em telha cerâmica e tipo platibanda, com reboco, textura e pintura, gabarito composto de edificações tipo térreo e primeiro pavimento, com nível de renda média e média alta.

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;

Não 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

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 Lei 1575/2015 não se aplica à área, com base nos incisos III e V do Art. 1º, da Lei 1575/2015, tendo em vista a localização em Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), e pela possibilidade de retorno à destinação original.