

Atos Administrativos

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA

Lei nº 1.575 de 11 de setembro de 2015

1- Área 24

Origem	Loteamento Jardim Jaraguá
Área (m2)	2.240,00 m2
Afetação original	Área pública
Situação atual	Ocupada – Lojão das Pedras
Uso	Industria - Marmoraria
Modalidade de ocupação	Não identificada
Endereço	Rua Eclenilton S. Nascimento



Localização



Foto



Mapa de Zoneamento

2- Análise técnica da área

Análise situacional:

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

Análise urbanística, social e ambiental:

A área apresenta-se sem cobertura vegetal, sem curso d'água, e sim, com construções, inserida na ZEIS1 (Zona Especial de Interesse Social), com características urbanas de iluminação pública, transporte público, pavimentação asfáltica, meio fio, calçadas.

A área está sendo ocupada pelas empresas Lojão das Pedras e JC Mármore e Granitos, pela Empresa Baiana de Saneamento (Embasa) e por moradias, abrangendo uma área de 2.240,00 m², tendo esta localidade potencial residencial, comercial e serviços.

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

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 m², 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 apenas nas porções ocupadas pelas empresas Lojão das Pedras e JC Mármore e Granitos, com áreas de 344,24m² e 364,25m², respectivamente, devendo a poligonal ocupada por residências ser objeto de Regularização Fundiária e a poligonal ocupada pela Embasa ser regularizada mediante Termo de Concessão.