

22 DE SETEMBRO DE 2025

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

POLO INDUSTRIAL SÃO BERNARDO

POLO INDUSTRIAL AMAZONAS

POLO INDUSTRIAL ABÍLIO NOGUEIRA

DISTRITO INDUSTRIAL ONOFRE JACOMETTI

DISTRITO INDUSTRIAL DE FRANCA "V"

DISTRITO INDUSTRIAL DE FRANCA "VI"

DISTRITO INDUSTRIAL DE FRANCA "VII"

DISTRITO INDUSTRIAL DO JARDIM PAULISTANO

BEATRIZ TEIXEIRA GONÇALVES DE OLIVEIRA
ARQUITETA URBANISTA
CAU: A309570-3

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. DADOS DOS EMPREENDIMENTOS	2
3. JUSTIFICATIVA PARA ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (TAXA DE OCUPAÇÃO)	3
4. PARÂMETROS TÉCNICOS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	4
4.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	4
4.2. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	4
4.2.1. Equipamentos Públicos Comunitários	5
4.2.2. Equipamentos Públicos Urbanos.....	6
4.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	13
4.4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	13
4.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO.....	14
4.6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.....	16
4.7. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL.....	16
4.8. DEMANDA POR ATIVIDADES DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.....	16
4.9. IMPACTO SOCIOECONÔMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE.....	17
4.10. IMPACTOS SONOROS E DE SEGURANÇA.....	18
4.11. RISCOS AMBIENTAIS.....	18
5. MATRIZ DE IMPACTOS	19
5.1. IMPACTOS POSITIVOS.....	19
5.2. IMPACTOS NEGATIVOS.....	19
6. MEDIDAS MITIGADORAS	20
7. CONCLUSÃO	20

1. INTRODUÇÃO

Conforme disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), especificamente em sua Seção XII, artigos 36 e 37, compete à legislação municipal estabelecer os tipos de empreendimentos ou atividades que estarão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como condição para aprovação. O Estatuto determina ainda que o EIV contemple, de forma clara e objetiva, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou intervenção urbana proposta sobre a qualidade de vida da população residente na área de influência, abordando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional
- II. Equipamentos urbanos e comunitários
- III. Uso e ocupação do solo
- IV. Valorização imobiliária
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público
- VI. Ventilação e iluminação
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Este estudo tem por finalidade a análise dos possíveis impactos urbanísticos decorrentes da alteração da taxa de ocupação de 60% para 80% nos seguintes loteamentos industriais localizados no município de Franca, Estado de São Paulo:

- I. Polo Industrial São Bernardo
- II. Polo Industrial Amazonas
- III. Polo Industrial Abílio Nogueira
- IV. Distrito Industrial Onofre Jacometti
- V. Distrito Industrial de Franca “V”
- VI. Distrito Industrial de Franca “VI”
- VII. Distrito Industrial de Franca “VII”
- VIII. Distrito Industrial Do Jardim Paulistano

A regulamentação urbanística desses loteamentos foi formalizada pelos seguintes decretos municipais:

- I. Decreto nº 8.007, de 21 de março de 2002
- II. Decreto nº 8.615, de 02 de fevereiro de 2006
- III. Decreto nº 8.300, de 05 de fevereiro de 2004
- IV. Decreto nº 8.387, de 28 de setembro de 2004
- V. Decreto nº 8.378, de 10 de setembro de 2004
- VI. Decreto nº 8.379, de 10 de setembro de 2004
- VII. Decreto nº 8.270, de 19 de setembro de 2003
- VIII. Decreto Nº 4.217, de 28 de janeiro de 1980

Todos os decretos mencionados estabelecem, entre outros parâmetros, o limite de 60% para a taxa de ocupação dos lotes. No entanto, com o crescimento da cidade, a diversificação das atividades industriais e o aumento da complexidade das operações produtivas, esse parâmetro tem se mostrado tecnicamente obsoleto e limitador para o desenvolvimento pleno da atividade industrial.

A manutenção do limite atual tem levado à subutilização de áreas já parceladas e legalmente implantadas, contribuindo para a migração de empreendimentos para outras regiões com maior flexibilidade urbanística, gerando prejuízos aos proprietários, à arrecadação municipal e à população em geral, que perde oportunidades de emprego e de dinamização econômica. Vale destacar que outros distritos industriais no próprio município, que adotam taxas de ocupação mais elevadas, não apresentaram impactos negativos significativos ao entorno, o que reforça a viabilidade da proposta em análise.

Este estudo, portanto, visa analisar os aspectos técnicos e urbanísticos associados à proposta de alteração da taxa de ocupação, com o objetivo de identificar impactos positivos e negativos e, quando necessário, propor medidas mitigadoras que garantam a compatibilidade da mudança com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e da função social da propriedade

2. DADOS DOS EMPREENDIMENTOS

Todos os loteamentos foram aprovados com os seguintes critérios urbanísticos:

- I. Recuo de 5,00m da via pública
- II. Recuo de 2,00 m das laterais
- III. Recuo de 3,00 m dos fundos

- IV. Quando a área a receber a construção for de esquina, o recuo mínimo de 5,00 m será para a via pública considerada principal a critério da prefeitura e o recuo mínimo da outra via pública considerada secundária será de 2,00 m
- V. Ocupação máxima de 60% da área total do lote destinado a receber a construção

Todos se encontram na zona industrial, sendo facultativo a implantação de usos comerciais e de serviços, mas proibido para uso residencial, conforme a lei complementar N° 432, de 25 de setembro de 2024.

3. JUSTIFICATIVA PARA ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (TAXA DE OCUPAÇÃO)

Com o aumento da demanda por produtos e a crescente diversificação do mercado, torna-se evidente a necessidade de expansão do setor industrial, tanto em número de empreendimentos quanto na área ocupada por cada unidade produtiva. A introdução de novos maquinários e a adoção de processos de produção mais complexos requerem espaços físicos maiores e tecnicamente adequados para atender às exigências operacionais e normativas.

No entanto, os critérios legais atualmente vigentes para o parcelamento do solo e para os loteamentos industriais nem sempre acompanham essa evolução do setor produtivo. Esse descompasso resulta, frequentemente, na migração de empresas para outras regiões que oferecem melhores condições de expansão, gerando impactos negativos como a perda de empregos locais, o aumento da ociosidade de edificações industriais e o enfraquecimento da dinâmica econômica e social da cidade.

Essas áreas, quando subutilizadas ou abandonadas, deixam de cumprir sua função social e podem comprometer a qualidade de vida urbana, ao fomentar a degradação do espaço construído e a desvalorização do entorno.

Diante desse cenário, conclui-se que a proposta de aumento da taxa de ocupação em loteamentos industriais não apenas não ocasionaria prejuízos às áreas adjacentes, como também representaria um avanço positivo para o município como um todo.

Ajustar os parâmetros urbanísticos de ocupação é essencial para alinhar a legislação local às novas demandas do mercado e à realidade da urbanização contemporânea. Essa medida contribuiria significativamente para o fomento do

desenvolvimento econômico, a atração e retenção de empresas, a geração de empregos e, de forma mais ampla, para a melhoria das condições de vida da população urbana

4. PARÂMETROS TÉCNICOS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

4.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

De acordo com os dados mais recentes fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Franca apresenta um índice de adensamento populacional de 582,05 habitantes por quilômetro quadrado. Este indicador, que expressa a relação entre o número de habitantes e a área urbanizada disponível, é um parâmetro fundamental no planejamento urbano, auxiliando na gestão do uso do solo e na avaliação da pressão sobre a infraestrutura existente.

No contexto específico deste estudo, que trata da alteração da taxa de ocupação em parcelamentos do solo já consolidados e inseridos na malha urbana, observa-se que não haverá alteração significativa no índice de adensamento populacional do município. Isso se deve ao fato de que as áreas em análise já foram devidamente parceladas e encontram-se em fase avançada de ocupação, sendo utilizadas conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos.

Assim, a proposta de alteração limita-se ao aumento da taxa de ocupação dos lotes, o que diz respeito à relação entre a área edificada e a área do terreno, sem impactar diretamente no número de unidades residenciais ou no total de habitantes da região.

Portanto, conclui-se que a modificação em pauta não implicará em aumento relevante do adensamento populacional, tampouco gerará sobrecarga significativa sobre os sistemas urbanos existentes, considerando que a ocupação das áreas já está em curso e ocorre dentro de uma zona urbana previamente planejada para tal fim.

4.2. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

De acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, consideram-se equipamentos públicos urbanos as infraestruturas destinadas ao atendimento das necessidades básicas da população, tais como: abastecimento de

água, coleta e tratamento de esgotos, fornecimento de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e distribuição de gás canalizado.

Já os equipamentos públicos comunitários são definidos como aqueles voltados à oferta de serviços públicos essenciais, com foco na promoção do bem-estar social e no fortalecimento da convivência comunitária. Enquadram-se nessa categoria os equipamentos de educação, saúde, cultura, lazer e demais serviços similares.

Essencialmente, os equipamentos urbanos têm natureza infraestrutural e técnica, garantindo o funcionamento básico da cidade. Por sua vez, os equipamentos comunitários possuem natureza social e coletiva, voltando-se à inclusão social, ao atendimento direto à população e à melhoria da qualidade de vida da comunidade local.

4.2.1. Equipamentos Públicos Comunitários



Imagem: Equipamentos Públicos Comunitários - Região dos Distritos
Fonte: Google Earth

- Marcador amarelo: projetos sociais
- Marcador verde: educação
- Marcador vermelho: saúde

Os pontos marcados são:

- I. Instituto Democrata - Responsabilidade Social e Cidadania
- II. Liga de Assistência Social e Educação Popular - LASEP - unidade 1
- III. Estratégia Saúde e Família - Esmeralda
- IV. Hospital e Maternidade São Joaquim
- V. EMEB Anor Ravagnani
- VI. Instituição de Educação Infantil “Estrela de Davi”
- VII. Escola Estadual Profª Josephina Zinni Almada
- VIII. EMEB Profª Maria Tereza Bártoli



Imagem: Equipamentos Públicos Comunitários - Distrito Industrial do Jardim Paulistano
Fonte: Google Earth

Os pontos marcados são:

- I. UBS Paulistano Franca SP
- II. Emeb Prof. Milton Alves Gama
- III. Escola Municipal de Educação Infantil Maria Aparecida de Freitas - Profª
- IV. E.E.E. aulistano II
- V.

Analisando as imagens apresentadas, observa-se que as áreas em questão são razoavelmente atendidas no que se refere aos serviços públicos de saúde e educação. Contudo, nota-se a ausência ou insuficiência de sistemas de lazer nas regiões.

Entretanto, considerando que se trata de zonas predominantemente industriais, frequentadas quase que exclusivamente por trabalhadores durante o horário laboral, a demanda por equipamentos de lazer é, naturalmente, baixa.

Dessa forma, a alteração dos parâmetros urbanísticos objeto deste estudo não deverá provocar impactos significativos nas áreas de saúde, educação ou lazer, especialmente por tratar-se de áreas já consolidadas na malha urbana municipal.

4.2.2. Equipamentos Públicos Urbanos

Por se tratar de loteamentos há muito consolidados, as áreas já dispõem de redes de serviços públicos plenamente instaladas, conforme evidenciado nas imagens anexas. Nelas, observa-se a pavimentação asfáltica das vias, que requer manutenção periódica devido ao intenso tráfego de caminhões. Esse impacto é preexistente, e a única possível alteração decorrente da alteração da taxa de ocupação seria a necessidade de aumento na frequência das manutenções.

Também é notável a infraestrutura consolidada da rede de energia elétrica, cuja prestação de serviços está a cargo da concessionária CPFL, responsável por eventuais manutenções e ampliações conforme a demanda. Considerando que o adensamento populacional tende a permanecer relativamente estável, não se prevê impacto significativo nessa área.

Além disso, as estruturas de drenagem são visíveis e adequadas para o manejo das águas pluviais, contribuindo para a sustentabilidade e funcionalidade urbana da região



Imagem: Polo Industrial Abílio Nogueira
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial Abílio Nogueira
Fonte: Google Earth

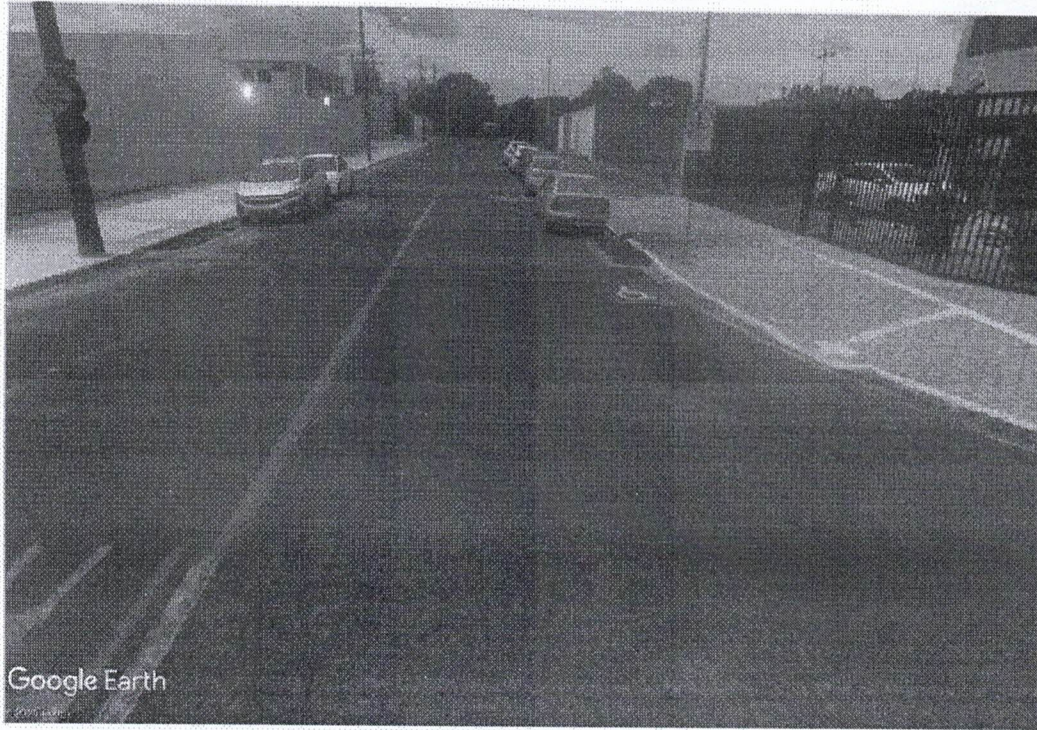


Imagem: Polo Industrial Abílio Nogueira
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial Amazonas
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial Amazonas
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial Amazonas
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial São Bernardo
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial São Bernardo
Fonte: Google Earth



Imagem: Polo Industrial São Bernardo
Fonte: Google Earth

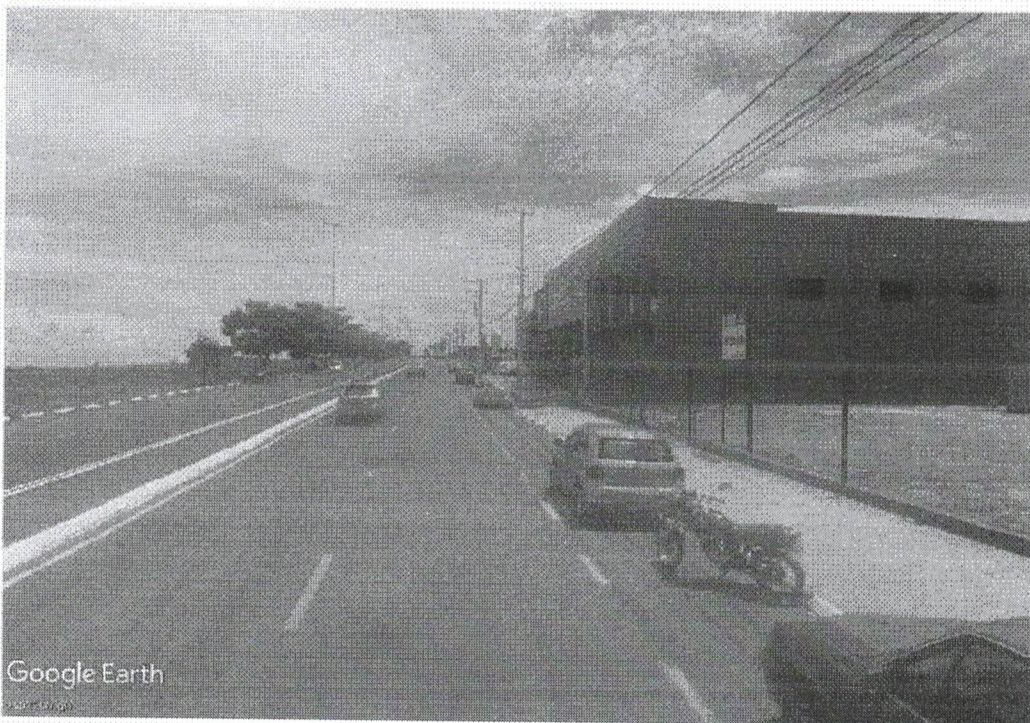


Imagem: DINFRA V e VI
Fonte: Google Earth



Imagem: DINFRA VII
Fonte: Google Earth



Imagem: Distrito Industrial Onofre Jacometti
Fonte: Google Earth

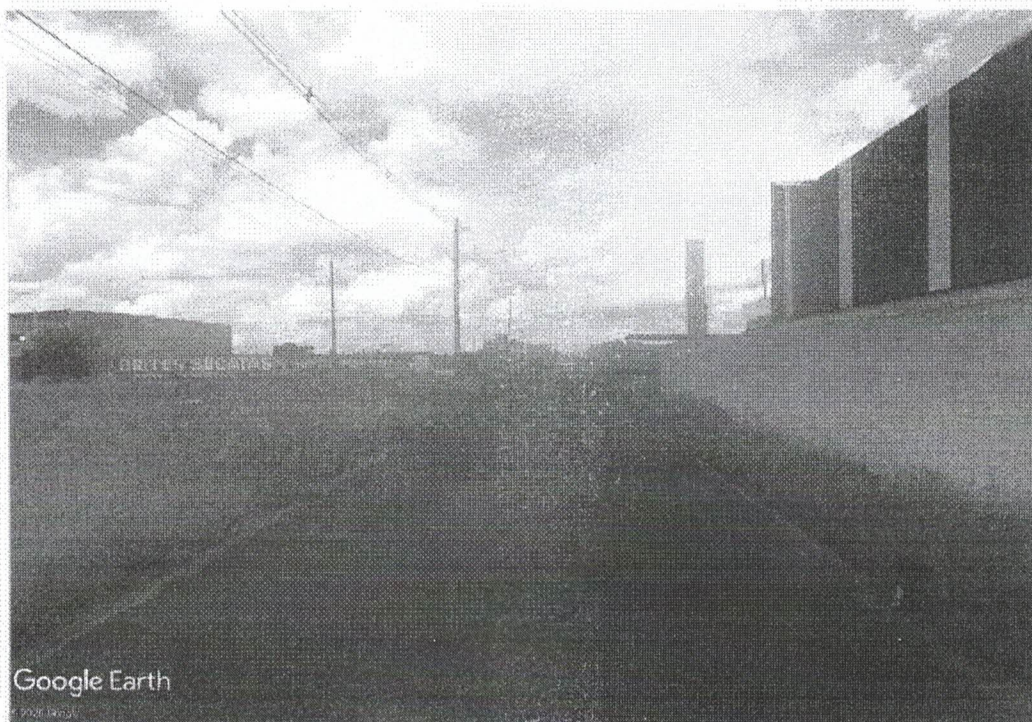


Imagem: Distrito Industrial Onofre Jacometti
Fonte: Google Earth



Imagem: Distrito Industrial do Jardim Paulistano
Fonte: Google Earth



Imagem: Distrito Industrial do Jardim Paulistano
Fonte: Google Earth

4.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

As áreas em questão já foram devidamente parceladas e encontram-se em conformidade com o zoneamento municipal vigente, estando todas inseridas na Zona Industrial ou na Zona Industrial com Exceções, conforme definido pelo Plano Diretor do Município.

Dessa forma, a alteração da taxa de ocupação não deverá ocasionar impactos significativos na região, uma vez que está alinhada aos parâmetros urbanísticos e de uso do solo previamente estabelecidos.

4.4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O aumento da taxa de ocupação proporcionará um impacto positivo na valorização dos imóveis e das regiões como um todo. Isso ocorrerá por meio da ampliação das áreas edificáveis nos empreendimentos existentes, bem como pela recuperação e requalificação de imóveis antigos e abandonados.

Esse processo de revitalização contribuirá para a melhoria do entorno urbano, tornando os locais mais atrativos para novos investimentos e impulsionando a

demanda por áreas destinadas a novos empreendimentos. Conseqüentemente, haverá a geração de novas oportunidades de emprego, fortalecendo a economia local e promovendo o desenvolvimento socioeconômico das áreas e da cidade no geral.

4.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO

É de conhecimento geral que o tráfego na região dos Distritos Industriais encontra-se significativamente saturado, especialmente nos horários de pico, devido ao intenso fluxo de trabalhadores. Trata-se de um problema antigo, sobre o qual as autoridades competentes têm atuado, implementando melhorias que, embora importantes, ainda não resultaram na resolução completa da questão, permanecendo distante do cenário ideal. A área do Jardim Paulistano, próxima à Avenida Brasil, também é uma área bastante movimentada, mas consideravelmente menos problemática.

A elevação da taxa de ocupação, naturalmente, implicará em aumento do fluxo veicular, decorrente do crescimento no número de trabalhadores na região. Contudo, considerando os benefícios socioeconômicos advindos dessa alteração, é mais apropriado adotar medidas mitigadoras para o impacto no trânsito, ao invés de descartar a proposta em função das dificuldades existentes.

No que tange ao transporte público, as áreas são atualmente atendidas pela empresa São José. Com o aumento esperado na demanda e no número de usuários, é possível que o sistema apresente maior lotação em determinados horários. Entretanto, o sistema dispõe de uma linha de ônibus direta para o Distrito Industrial, denominada Linha Direta Oeste, que não realiza deslocamentos por outras áreas da cidade, reduzindo o tempo de viagem e aumentando a eficiência do transporte. Além disso, outras regiões do município são atendidas por linhas como a 112 (Centro – Distrito), e a 137/P01 (Jardim Paulistano), garantindo cobertura adequada.

Dessa forma, o impacto sobre o transporte público será mínimo e passível de solução mediante eventuais ajustes operacionais, como a criação de novas linhas. Realizando uma análise de custo-benefício, verifica-se que os impactos negativos são reduzidos em comparação aos benefícios gerados pela alteração da taxa de ocupação, e que medidas mitigadoras eficazes podem ser implementadas para minimizar os efeitos adversos identificados

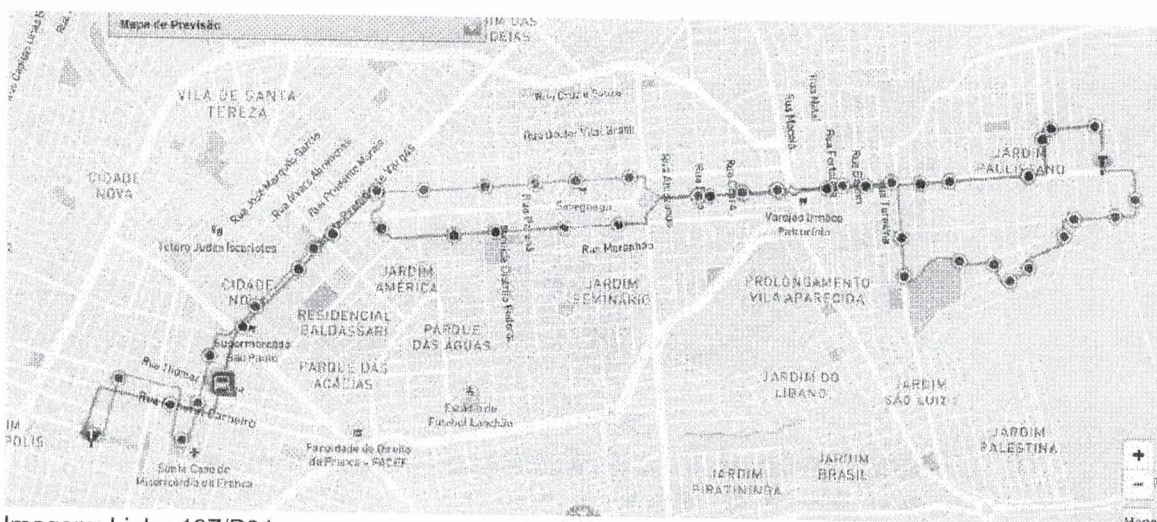


Imagem: Linha 137/P01

Fonte: https://moovitapp.com/index/pt-br/transporte_p%C3%ABablico-line-136-Franca-3521-856669-348434-0#google_vignette

4.6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Os empreendimentos existentes, assim como aqueles que vierem a ser construídos nas áreas, deverão obedecer integralmente aos parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos pelas normas vigentes.

Todos os novos projetos passarão pelo devido processo de aprovação junto aos órgãos competentes, garantindo o cumprimento das exigências técnicas relativas à ocupação do solo, controle ambiental, ventilação e iluminação natural.

Dessa forma, não se identificam impactos negativos significativos que possam comprometer a qualidade da ventilação e iluminação dos espaços urbanos ou edificações nas regiões.

4.7. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Considerando que os loteamentos em questão foram implantados há vários anos e atualmente encontram-se plenamente integrados à malha urbana, conclui-se que a proposta de alteração da taxa de ocupação não acarretará impactos adicionais ao tecido urbano ou ao entorno imediato.

Importa destacar que, no momento de sua concepção e implantação, os referidos empreendimentos foram localizados em áreas previamente destinadas ao uso industrial e devidamente previstas no zoneamento urbano municipal. Essa escolha estratégica teve como objetivo preservar a paisagem urbana e proteger o

patrimônio natural e cultural da cidade, evitando conflitos de uso e assegurando a harmonia com os demais setores da malha urbana.

Dessa forma, a alteração ora proposta está em consonância com o planejamento territorial vigente, não implicando prejuízos ambientais, urbanísticos ou paisagísticos

4.8. DEMANDA POR ATIVIDADES DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Considerando-se que as áreas em questão possuem predominância de uso industrial, a demanda por atividades comerciais e de prestação de serviços é relativamente reduzida. Nesse contexto, a alteração da taxa de ocupação não deverá provocar aumento significativo na procura por esse tipo de atividade econômica, uma vez que o perfil funcional da região permanece orientado à produção e não ao consumo.

Atualmente, os empreendimentos existentes voltados ao atendimento da demanda local — tais como postos de combustíveis, restaurantes e mercados — mostram-se suficientes para suprir as necessidades da população trabalhadora e dos frequentadores das áreas, conforme demonstra as imagens apresentadas no estudo.

Portanto, não se antecipa a necessidade de expansão relevante da infraestrutura comercial ou de serviços em decorrência da alteração proposta, não havendo impactos negativos significativos relacionados a esse aspecto.



Imagem: Pontos de comércio e serviço - Jardim Paulistano
Fonte: Google Earth



Imagem: Pontos de comércio e serviço - Distritos Industriais
Fonte: Google Earth

4.9. IMPACTO SOCIOECONÔMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE

A alteração da taxa de ocupação proposta trará benefícios diretos e indiretos tanto para a população residente nas regiões quanto para o município como um todo.

Dentre os principais efeitos positivos esperados, destaca-se a melhoria nas condições de trabalho, proporcionada pela ampliação das áreas edificáveis, que permitirá a reorganização dos espaços produtivos e a instalação de equipamentos de maior porte e complexidade. Isso viabilizará a qualificação dos processos industriais e o aumento da capacidade produtiva, favorecendo a fabricação de produtos mais elaborados e com maior valor agregado.

Além disso, a mudança contribuirá para a geração de empregos e novas oportunidades de renda, impulsionando o dinamismo econômico local. A maior ocupação dos terrenos também tende a resultar na revitalização de áreas subutilizadas, reduzindo a quantidade de imóveis abandonados ou em estado de deterioração, o que, por sua vez, promove maior segurança pública e urbanística.

Tais melhorias repercutem positivamente na qualidade de vida da população local, fortalecem o tecido econômico e urbano da região e estão alinhadas com os princípios do desenvolvimento sustentável e da função social da propriedade.

4.10. IMPACTOS SONOROS E DE SEGURANÇA

Os impactos são, em sua maioria, preexistentes e já integram a dinâmica atual das regiões. A alteração da taxa de ocupação, portanto, não implicará modificações substanciais no cenário vigente, tampouco introduzirá novas externalidades negativas ao território municipal.

Importante ressaltar que os loteamentos foram originalmente implantados em áreas previamente destinadas a esse tipo de uso, conforme diretrizes do plano diretor e demais instrumentos de ordenamento territorial. Essa escolha de localização teve como premissa justamente evitar conflitos com outras zonas do município, minimizando possíveis interferências em áreas residenciais, ambientais ou de interesse social

4.11. RISCOS AMBIENTAIS

Cabe destacar que os riscos ambientais e operacionais já foram devidamente considerados e avaliados no momento da implantação dos loteamentos em questão,

conforme exigido pelos instrumentos de licenciamento e planejamento urbano. Nesse sentido, a alteração da taxa de ocupação não introduz novos impactos ambientais significativos, tampouco representa ampliação de risco além dos já contemplados nas fases anteriores do processo.

Adicionalmente, as atividades realizadas nas áreas em pauta são regularmente fiscalizadas e monitoradas pela CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), órgão competente que assegura o cumprimento das normas ambientais vigentes. Tal acompanhamento garante que os resíduos gerados, bem como outras possíveis fontes de poluição (atmosférica, hídrica ou do solo), sejam devidamente tratados e gerenciados, em conformidade com os parâmetros técnicos e legais estabelecidos.

Assim, do ponto de vista ambiental, não se verifica qualquer impedimento técnico à aprovação da proposta, desde que mantidas as exigências de controle e fiscalização já em vigor

5. MATRIZ DE IMPACTOS

5.1. IMPACTOS POSITIVOS

Os impactos positivos decorrentes da alteração da taxa de ocupação serão observados, sobretudo, nas seguintes áreas: segurança pública, valorização imobiliária, geração de emprego e renda, qualificação e aumento da produção industrial e melhoria nas condições de trabalho.

Com a ampliação da taxa de ocupação de 60% para 80%, os empreendimentos passarão a dispor de áreas edificáveis mais amplas, o que viabilizará a instalação de maquinários de maior porte e maior complexidade tecnológica. Tal avanço permitirá a modernização dos processos produtivos e a elevação da qualidade dos bens produzidos, fortalecendo a competitividade das indústrias locais.

Adicionalmente, a possibilidade de melhor aproveitamento do solo urbano deve aumentar a atratividade da região para novos investimentos, promovendo a ocupação de terrenos subutilizados e fomentando um processo de revitalização urbana. Esse dinamismo contribuirá para a requalificação do espaço construído, com impactos diretos na melhoria das condições de trabalho e no aumento da

segurança, tanto para os trabalhadores quanto para a população residente no entorno.

Esses efeitos positivos, de natureza socioeconômica e urbanística, reforçam o caráter benéfico da proposta de alteração da taxa de ocupação, em consonância com os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e do uso racional do solo urbano.

5.2.IMPACTOS NEGATIVOS

Os impactos negativos identificados concentram-se, principalmente, no potencial aumento do volume de tráfego e da demanda por transporte público na região, especialmente nos horários de pico. Trata-se de áreas que já apresentam um quadro de congestionamento viário significativo, e a alteração da taxa de ocupação poderá contribuir, ainda que de forma moderada, para o agravamento dessa condição.

Entretanto, é importante salientar que esse impacto é considerado pontual e previsível, além de ser parcialmente absorvido pela infraestrutura urbana existente. Ademais, observa-se que o poder público municipal já vem implementando medidas voltadas à melhoria da mobilidade urbana local.

Portanto, embora os efeitos sobre o sistema de mobilidade devam ser monitorados e considerados no planejamento urbano, eles não se configuram como impeditivos à alteração da taxa de ocupação proposta. Ao contrário, reforçam a necessidade de uma abordagem integrada entre políticas de uso e ocupação do solo e investimentos contínuos em infraestrutura de transporte.

6. MEDIDAS MITIGADORAS

As eventuais medidas mitigadoras deverão ser direcionadas, prioritariamente, à melhoria da fluidez do tráfego na região e à ampliação da oferta de transporte público coletivo, considerando-se que esses aspectos já apresentam deficiências estruturais pré-existent.

Importa destacar que tais questões são de competência primária do poder público municipal, que deverá planejar e implementar as ações necessárias à adequação da mobilidade urbana, especialmente em cenários de adensamento construtivo.

No entanto, ressalta-se que os impactos adicionais decorrentes da alteração da taxa de ocupação de 60% para 80% serão pontuais e não representam agravamento substancial da situação atual. Portanto, tais fatores não configuram impeditivos técnicos ou legais à aprovação da proposta, sendo plenamente possíveis de serem equacionados por meio de políticas públicas setoriais e investimentos graduais em infraestrutura urbana

7. CONCLUSÃO

Após criteriosa análise dos dados e informações constantes no estudo técnico apresentado, conclui-se que a proposta de alteração da taxa de ocupação dos loteamentos em questão, de 60% para 80%, não acarretará impactos negativos significativos ao meio urbano ou ao ordenamento territorial das regiões.

Do ponto de vista urbanístico, a modificação da taxa de ocupação mostra-se compatível com as diretrizes do planejamento municipal e com os parâmetros legais vigentes, sobretudo no que tange ao uso e ocupação do solo, à infraestrutura urbana instalada e à capacidade de suporte dos sistemas já consolidados.

Além da ausência de impactos adversos relevantes, a alteração proposta tende a produzir uma série de efeitos positivos diretos e indiretos sobre a dinâmica urbana e socioeconômica local. Dentre os principais benefícios previstos, destacam-se:

- I. Valorização imobiliária dos imóveis situados nos loteamentos abrangidos, decorrente do melhor aproveitamento do solo urbano.
- II. Incremento na segurança urbana, uma vez que a ocupação mais intensa do território contribui para o aumento da vigilância natural e da movimentação local, desestimulando práticas ilícitas;
- III. Geração de empregos diretos e indiretos, impulsionada pelo estímulo à edificação de novas unidades e à requalificação de áreas subutilizadas;
- IV. Estímulo à economia local, por meio do aquecimento do mercado imobiliário e da ampliação e qualificação da produção nas indústrias.
- V. Aproveitamento racional da infraestrutura urbana existente, reduzindo a pressão por expansão territorial desnecessária e promovendo um modelo de crescimento urbano mais sustentável e eficiente.

Dessa forma, diante dos aspectos técnicos, legais e socioeconômicos avaliados, entende-se que a alteração da taxa de ocupação para 80% é não apenas viável, como também desejável, na medida em que contribui para o desenvolvimento ordenado do território, promove a qualificação urbana e resulta em benefícios concretos para a população residente, os trabalhadores das regiões e o município como um todo

Franca, 22 de setembro de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br BEATRIZ TEIXEIRA GONCALVES DE OLIVEIRA
Data: 01/10/2025 14:11:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Arquiteta Beatriz Teixeira Gonçalves de Oliveira
CAU: A309570-3