

RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)

RELATÓRIO Nº 01/2025 – CENOR

PROCESSO Nº S2024089104 – SEUMA

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REQUERENTE: GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E ACESSORIOS LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Através do processo nº S2024089104 - SEUMA (Outorga Onerosa de Alteração de Uso) a requerente **GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E ACESSORIOS LTDA** submete o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para apreciação desta Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), dos impactos e das medidas mitigadoras adotadas para a adequabilidade locacional para funcionamento de um centro de distribuição logístico do Grupo Alô, na Rua Damasceno Girão, nº 1840, Galpão 01 e Galpão 02, no bairro Jardim América. O empreendimento será instalado, de acordo com o Plano Diretor Participativo (PDPFOR) - Lei nº 062/2009, em Zona de Ocupação Preferencial 1 – ZOC 1 2. A via para a qual faz frente é classificada como Via Local.

Na Consulta de Adequabilidade nº CEP2400289447, segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, a atividade principal e as atividades secundárias são classificadas como:

1. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal**, código 51.46.20, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;
2. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista de fibras vegetais beneficiadas, fios têxteis e tecidos**, código 51.41.11, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;
3. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista de artigos de armarinho (linhas, botões e aviamento em geral)**, código 51.41.14, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;
4. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista de complementos e acessórios do vestuário**, código 51.42.02, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;



5. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista de artigos de uso pessoal, exceto vestuário**, código 51.49.79, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;
6. Ao Grupo Comercial, Subgrupo Comércio Atacadista e Depósito – CA, enquadrando-se em **Comércio atacadista especializado em mercadorias não especificadas**, código 51.92.60, Classe 1, porte até 1000m², conforme Anexo 5, tabela 5.3;

Conforme a Consulta de Adequabilidade nº CEP2400289447 e com base na Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), verificou-se que as atividades mencionadas nos tópicos 1 a 6 encontram-se inadequadas à classificação de Via Local. Em razão disso, o processo correspondente foi devidamente aberto nesta SEUMA, em conformidade com o disposto na Lei nº 0333/2022, que, em seu art. 9º, inciso III, exige a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a regularização e adequação das referidas atividades.

Informa-se que o EIV a ser apreciado por esta CPPD está como anexo deste Relatório.



Figura 1: Localização do imóvel objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança.



2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – 41.704.812 ISAMARA DE SOUZA BRAGA

2.1. AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO EIV APRESENTADO

Neste tópico será avaliado se o conteúdo do EIV apresentado pela requerente GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E ACESSORIOS LTDA, em anexo, atendeu as informações demandadas no Termo de Referência Simplificado do Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), disponibilizado por esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente através do Canal Urbanismo e Meio Ambiente, através do link:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/requerimento/TERMO_DE_REFERENCIA_SIMPLIFICADO_01.pdf

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA		
TÓPICOS - TERMO DE REFERÊNCIA	ATENDIMENTO DOS TÓPICOS NO EIV ANALISADO	PÁGINAS
INTRODUÇÃO 1. Identificação do requeute; 2. Identificação do responsável técnico; 3. Apresentação sucinta do objetivo do estudo.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	5 e 6
METODOLOGIA - Identificação e Caracterização do Empreendimento ou Atividade. 1. Informar a localização completa sobre a base cartográfica do Zoneamento constante no Plano Diretor Municipal; 2. Informar a natureza e o porte da atividade, indicando a área total do terreno (em m ²) e a área total construída da(s) atividade(s); 3. Justificativa para a implantação do empreendimento e detalhamento da atividade.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	6 a 14
METODOLOGIA – Análise Urbanística. 1. Apresentação da Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) e Indireta (AIi); 2. Mapeamento dos equipamentos (públicos e privados) existentes nas áreas de influência;	ATENDIDO INTEGRALMENTE	15 a 26



<p>3. Moradias diretamente afetadas pelo empreendimento ou atividade nas diversas fases (instalação e/ou operação);</p> <p>4. Demonstrar a compatibilidade do empreendimento ou atividade com a legislação ambiental vigente (Municipal, Estadual e Federal).</p>		
<p>METODOLOGIA – Identificação dos Impactos Previstos</p> <p>1. Adensamento populacional;</p> <p>2. Equipamentos urbanos e comunitários;</p> <p>3. Geração de Tráfego e Demanda do Transporte Público;</p> <p>4. Valorização Imobiliária;</p> <p>5. Conforto, Tranquilidade, Segurança e Bem-estar da População;</p> <p>6. A ventilação e iluminação</p> <p>7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.</p>	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>26 a 29</p>
<p>METODOLOGIA – Medidas Mitigadoras</p> <p>1. Apresentar as medidas mitigadoras considerando os impactos previstos no item anterior. Nos casos de impactos não mitigáveis, propor medidas compensatórias;</p> <p>2. Apresentar quadro - síntese, relacionando os impactos com as medidas propostas e cronograma de execução;</p>	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>29 a 32</p>
<p>CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES</p> <p>1. Apresentar as conclusões técnicas do estudo, ressaltando as possíveis medidas mitigadoras (adequações físicas) realizadas e/ou ações necessárias para que o empreendimento mantenha sua conformidade com os parâmetros legais</p>	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>33 a 37</p>
<p>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</p>	<p>NÃO ATENDIDO</p>	<p>----</p>
<p>ANEXOS</p>	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>38 a 51</p>

2.2. IMPACTOS PREVISTOS E SUAS MEDIDAS MITIGADORAS

No EIV apresentado foram rastreados os seguintes impactos à vizinhança e suas propostas de medidas mitigadoras, são elas:

I. Tráfego de Fornecedores;

Medida Mitigadora:

- Recepção dos insumos em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.

II. Tráfego de Veículo de Apoio Logístico;

Medida Mitigadora:

- Carregamento das mercadorias em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.

III. Tráfego de Veículo do Gerente da Unidade;

Medida Mitigadora:

- Vaga exclusiva em área interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.

IV. Tráfego do Serviço de Entregas de Refeição;

Medida Mitigadora:

- Recepção das refeições em área de carga/descarga interna, fechada e abrigada, com espera de acesso em recuo fora da faixa de rolamento.

V. Tráfego Eventual de Veículo de Colaboradores;

Medida Mitigadora:

- Vagas externas, à frente da edificação, fora da faixa de rolamento e do passeio.

VI. Acréscimo na Demanda de Transporte Público;

Medida Mitigadora:

- O requerente não apresentou nenhuma medida mitigadora. No entanto, a via onde o imóvel está localizado é atendida por seis linhas de ônibus, permitindo que o sistema de transporte público municipal absorva o aumento da demanda.

2.3. CONCLUSÃO

Tendo em vista o atendimento integral de todos os tópicos previstos no termo de referência, com exceção das referências bibliográficas que não foram apresentadas, e considerando o lançamento de medidas mitigadoras compatíveis com os impactos rastreados, esta Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, julga o estudo de impacto de vizinhança apresentado pelo requerente **GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMETICOS E ACESSORIOS LTDA**, como apto para ser apreciado e julgado na Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, encaminhamos o EIV para análise e deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).