

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

RELATÓRIO Nº 04/2026 – CENOR

PROCESSO Nº S2025107336 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL

REQUERENTE: EVC INDUSTRIAL LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Através do Processo nº S2025107336 – SEUMA (Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial), a requerente EVC INDUSTRIAL LTDA visa a aprovação de diretrizes e a apreciação por esta Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando a análise dos impactos urbanísticos e socioambientais, bem como as medidas mitigadoras propostas, decorrentes da implantação de uma indústria de produtos de limpeza e polimento, a ser implantado na Rodovia Santos Dumont (BR 116), nº 6420, bairro Pedras.

Conforme estabelecido pelo Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR) – Lei nº 062/2009, o referido empreendimento encontra-se inserido em área classificada como Zona de Ocupação Restrita – ZOR e Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica – ZEDUS Corredor BR 116 Trecho 04, nos termos da legislação vigente.

Na Consulta de Adequabilidade nº FOR2024535347, segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, as atividades principal e secundária são classificadas como:

1. Grupo Industrial, Subgrupo Indústrias Incômodas ao Meio Urbano – II, atividade de **Fabricação de produtos para limpeza e polimento**, código 24.72.40, Classe 3PE-EIV, independentemente de seu porte, conforme Anexo 5, tabela 5.16;
2. Grupo Industrial, Subgrupo Indústrias Incômodas ao Meio Urbano – II, atividade de **Fabricação de produtos de perfumaria, cosméticos e higiene pessoal**, código 24.73.20, Classe 3PE-EIV, independentemente de seu porte, conforme Anexo 5, tabela 5.16.

Conforme Artigo 64 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, a adequação das atividades a serem exercidas no Município, quando estas se localizam em ZEDUS, deverá ser colocada em observância ao Anexo 6 da referida Lei:

Art. 64. A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se

dará em função do zoneamento e da classificação viária, observando-se:

I - Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I, II, III, IV, VI e VII, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei;

II - A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 desta Lei.

De acordo com o Anexo 6, Tabela 6.30 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, a atividade do equipamento proposto é classificada como **Adequada na ZEDUS BR 116 – Trecho 04.**

Todavia, verifica-se que as atividades em questão não possuem parâmetros urbanísticos definidos no Anexo 8 da LPUOS, uma vez que são classificadas como Inadequadas em Via Expressa, conforme Tabela 8.16.

Nessas situações, o parágrafo único do Art. 65 da LPUOS estabelece que a implantação poderá ser admitida mediante aplicação dos recuos e normas da classificação viária imediatamente superior que possua adequação. Entretanto, no presente caso, por se tratar de imóvel voltado para Via Expressa, que corresponde a via de maior classificação viária, inexistente classificação funcional superior a ser utilizada como referência para definição dos parâmetros urbanísticos.

Dessa forma, resta impossibilitada a aplicação do disposto no parágrafo único do Art. 65 da LPUOS.

Assim, considerando o entendimento consolidado no Parecer Normativo nº 37/D, segundo o qual os casos em que não houver parâmetros urbanísticos definidos, o presente pleito é encaminhado para definição dos recuos mínimos e demais normas urbanísticas aplicáveis ao empreendimento.

Ainda, em razão da classificação da atividade ser **PE-EIV**, exige-se a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sendo necessário, portanto, a submissão do pleito à deliberação da CPPD. Informa-se que o EIV a ser apreciado por esta CPPD está como anexo deste Relatório.

Desta forma, esta SEUMA submete os seguintes pontos de pauta:

- I. Da Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II. Da Definição dos Recuos Mínimos e Normas;



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

2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.1. AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO EIV APRESENTADO

Neste tópico será avaliado se o conteúdo do EIV apresentado pela requerente EVC INDUSTRIAL LTDA, em anexo, atendeu as informações demandadas no Termo de Referência Padrão 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/termo-de-referencia/termo de referencia padrao de estudo de impacto de vizinhaca eiv.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/termo-de-referencia/termo%20de%20referencia%20padrao%20de%20estudo%20de%20impacto%20de%20vizinhaca%20eiv.pdf)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA		
TÓPICOS - TERMO DE REFERÊNCIA	ATENDIMENTO DOS TÓPICOS NO EIV	PÁGINAS



	ANALISADO	
INTRODUÇÃO 1. Apresentação sucinta do objetivo do estudo e os resultados alcançados; 2. Identificação do empreendedor e do responsável técnico.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	4 a 5
METODOLOGIA - Identificação e Caracterização do Empreendimento ou Atividade 1. Histórico de ocupação; 2. Justificativa para implantação do empreendimento ou atividade; 3. Alternativa Locacional; 4. Detalhamento das ações a serem executadas; 5. Local de instalação do canteiro de obras; 6. Condições de infraestrutura básica existente na área de influência do empreendimento; 7. Cronograma de execução da implantação do empreendimento.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	6 a 35
METODOLOGIA – Diagnóstico Urbanístico 1. Contexto da área de abrangência do estudo (Área Diretamente Afetada, Área de Influência Direta e Indireta)	ATENDIDO INTEGRALMENTE	36 a 37
METODOLOGIA – Meio Socioeconômico 1. Levantamento do quantitativo dos equipamentos sociais existentes nas áreas de influência; 2. Contexto urbano do bairro onde se localizará o empreendimento; 3. Perfil Socioeconômico do bairro;	ATENDIDO INTEGRALMENTE	38 a 51



4. Moradias diretamente afetadas pelo empreendimento ou atividade nas diversas fases (instalação e/ou operação); 5. Demonstrar a compatibilidade do empreendimento ou atividade com a legislação ambiental; 6. Delimitar as zonas previstas e atribuição de usos e atividades compatíveis segundo as características (potencialidades e restrições) de cada uma delas		
METODOLOGIA – Impactos Previsíveis 1. Adensamento populacional; 2. Equipamentos urbanos e comunitários; 3. Uso e ocupação do solo; 4. Valorização Imobiliária 5. Geração de Tráfego e Demanda do Transporte Público: 6. A ventilação e iluminação 7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	52 a 74
METODOLOGIA – Medidas Mitigadoras 1. Apresentar as medidas mitigadoras considerando os impactos previstos no item anterior. Nos casos de impactos não mitigáveis, propor medidas compensatórias; 2. Apresentar quadro - síntese, relacionando os impactos com as medidas propostas e cronograma de execução; 3. Cronograma de Execução das Medidas Mitigadoras.	ATENDIDO INTEGRALMENTE	77 a 92

LEGISLAÇÕES PERTINENTES, CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES 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	ATENDIDO INTEGRALMENTE	93 a 95
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	96 a 98
ANEXOS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	99 a 133

2.2. IMPACTOS PREVISTOS E SUAS MEDIDAS MITIGADORAS

No EIV apresentado foram identificados 32 (trinta e dois) impactos negativos à vizinhança, considerando as fases de implantação e operação do equipamento, além disso, foram apresentadas 57 (cinquenta e quatro) medidas mitigadoras e compensatórias, são elas:

2.2.1. Da Fase de Implantação:

I. Concentração de Pessoas. Medidas Mitigadoras:

- Priorizar a contratação de mão de obra local; articular com o Poder Público a implementação urbana para atender demandas futuras. Cronograma de Execução: De 1-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

II. Atratividade e aumento na geração de empregos. Medidas Mitigadoras:

- Destinação prioritária das vagas geradas durante as fases de reforma e operação para a população residente na área de influência. Cronograma de Execução: De 15 a 24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

III. Ampliação e manutenção da infraestrutura local. Medidas Mitigadoras:

- Articular com o Poder Público a manutenção da qualidade da infraestrutura; De 10 a 20 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Acionar órgãos competentes em caso de necessidade de reparos. Cronograma de Execução: De 10 a 20 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

IV. Rede de abastecimento de água potável. Medidas Mitigadoras:

- Instalação de dispositivos economizadores e monitoramento de consumo para evitar sobrecarga na rede pública. Cronograma de Execução: 1-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

V. Rede de energia e iluminação pública. Medidas Mitigadoras:

- Manutenção de subestação própria. Cronograma de Execução: 2-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Reforço da iluminação em LED da fachada voltada ao passeio público para segurança. Cronograma de Execução: 2-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Ampliação da iluminação pública e substituição de luminárias. Cronograma de Execução: 2-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

VI. Manutenção e fiscalização nas vias de acesso. Medidas Mitigadoras:

- Apoio técnico na identificação de patologias asfálticas. Cronograma de Execução: 10-24 meses Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Fiscalização interna para impedir que caminhões estacionem no leito público. Cronograma de Execução: 10-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

VII. Ruído. Medidas Mitigadoras:

- Muro de Alvenaria e implantação de barreira vegetal (cinturão verde), composta por 50 mudas de espécies arbóreas nativas de médio/alto porte. Cronograma de Execução: 10-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Isolamento acústico na fonte de máquinas: operação em áreas enclausuradas com tratamento acústico. Cronograma de Execução: 10-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

VIII. Geração de resíduos sólidos (construção). Medida Mitigadora:

- Execução de PGRCC; triagem na origem, reaproveitamento de materiais e destinação via empresas licenciadas com MTR. Cronograma de Execução: 10-24 meses.
Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

IX. Manutenção das vias de acesso. Medidas Mitigadoras:

- Isolar e sinalizar adequadamente as vias durante a obra e recebimento de insumos. Cronograma de Execução: 1-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Articular com o Poder Público a fiscalização das Vias. Cronograma de Execução: 1-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

X. Aumento do fluxo de veículos. Medidas Mitigadoras:

- Uso de 12 docas internas; caminhões lonados. Cronograma de Execução: 1-24 meses
Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Proibição de carga na Rua Andaluzia. Cronograma de Execução: 1-24 meses
Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Evitar circulação nos horários de pico. Cronograma de Execução: 1-24 meses
Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XI. Aumento do fluxo de transporte público. Medidas Mitigadoras:

- Estímulo ao uso de fretamento corporativo (ônibus de empresa) para transportar funcionários até pontos de maior conectividade. Cronograma de Execução: 1-24 meses
Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XII. Elevação dos índices de acidentes. Medidas Mitigadoras:

- Renovação e instalação de sinalização vertical e horizontal na Rua Andaluzia e áreas internas de manobras de veículo. Cronograma de Execução: 1-24 meses Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Treinamento de motoristas para controle de velocidade de acesso. Cronograma de Execução: 1-24 meses Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XIII. Alteração do paisagismo natural e urbanos. Medidas Mitigadoras:

Apesar terem sido apresentados, através dos quadros 06 e 08 EIV (páginas 82 e 86 do EIV), medidas mitigadoras para os impactos de supressão vegetal identificados, as medidas mitigadoras e compensatórias para tal impacto serão tratadas quando Licenças Ambientais posterior ao presente processo de AOP.

2.2.2. Da Fase de Operação:

I. Concentração de pessoas. Medida Mitigadora:

- Priorizar a contratação de mão de obra local. Cronograma de Execução: 24 +. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Articular com o Poder Público a implementação urbana para atender demandas futuras. Cronograma de Execução: 24 +. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

II. Atratividade e aumento na geração de empregos. Medida Mitigadora:

- Destinação prioritária das vagas geradas durante as fases de reforma e operação para a população residente na área de influência. Cronograma de Execução: 15-24 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

III. Ampliação e manutenção da infraestrutura local. Medida Mitigadora:

- Articular com o Poder Público a manutenção da qualidade da infraestrutura. Cronograma de Execução: 10-20 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Acionar órgãos competentes em caso de necessidade de reparos. Cronograma de Execução: 10-20 meses. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

IV. Rede de abastecimento de água potável. Medida Mitigadora:

- Instalação de dispositivos economizadores e monitoramento de consumo para evitar sobrecarga na rede pública. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

V. Sistema de esgoto e efluente industrial. Medida Mitigadora:

- Implantação e operação de Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) interna própria, garantindo descarte seguro e reuso. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

VI. Rede de energia e iluminação pública. Medida Mitigadora:

- Manutenção de subestação própria. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Reforço da iluminação em LED na fachada voltada ao passeio público para segurança. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

VII. Sistema de drenagem de águas pluviais. Medida Mitigadora:

- Manutenção das bacias de retenção e caixas de amortecimento pluvial internas para controle da vazão de saída na rede pública. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

VIII. Manutenção e fiscalização nas vias de acesso. Medida Mitigadora:

- Apoio técnico na identificação de patologias asfálticas. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Fiscalização interna para impedir que caminhões estacionem no leito público. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

IX. Geração de resíduos sólidos (comum). Medida Mitigadora:

- Execução de PGRS. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Central de resíduos sólidos, triagem na origem, reaproveitamento de materiais e destinação via empresas licenciadas com MTR. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

X. Valorização do bairro e dos imóveis locais. Medida Mitigadora:

- Conservação permanente do paisagismo frontal e da pintura da fachada. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Alinhamento com a legislação urbana e zoneamento municipal. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XI. Manutenção das vias de acesso. Medida Mitigadora:

- Revitalização das calçadas que tangeiam a poligonal. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

- Isolar e sinalizar adequadamente as vias durante a obra e recebimento de insumos. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Articular com o Poder Público a fiscalização das vias. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XII. Aumento no fluxo de veículos. Medida Mitigadora:

- Uso de 12 docas internas. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Caminhões lonados. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Proibição de carga na Rua Andaluzia. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Evitar circulação nos horários de pico. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XIII. Aumento do uso do transporte público. Medida Mitigadora:

- Estímulo ao uso de fretamento corporativo (ônibus de empresa) para transportar funcionários até pontos de maior conectividade. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

XIV. Elevação dos Índices de Acidentes. Medida Mitigadora:

- Renovação e instalação de sinalização vertical e horizontal na Rua Andaluzia e áreas internas de manobra de veículo. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Treinamento de motoristas para controle de velocidade em acessos. Cronograma de Execução: 24+. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

XV. Impacto sobre a iluminação e sombreamento. Medida Mitigadora:

- Ampliação da iluminação pública e substituição das luminárias. Cronograma de Execução: 12-24. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Projeto arquitetônico em conformidade com as normas técnicas e recuos da LCPUOS para não afetar significativamente o entorno.

XVI. Impacto sobre a ventilação nas adjacências. Medida Mitigadora:

- Preservação dos afastamentos laterais e de fundos previstos em norma para garantir corredores térmicos e circulação de ar. Cronograma de Execução: 24 +. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

XVII. Emissões atmosféricas e odores operacionais. Medida Mitigadora:

- Vedação técnica de tanques de mistura. Cronograma de Execução: 24 +. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Instalação de exaustores com filtros de carvão ativado nos pontos críticos de produção. Cronograma de Execução: 24 +. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal.

XVIII. Ruído. Medida Mitigadora:

- Muro de alvenaria e implantação de barreira vegetal (cinturão verde), composta por 50 mudas de espécies arbóreas nativas de médio/alto porte. Cronograma de Execução: 1-24. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;
- Isolamento acústico na fonte de máquinas: operação em áreas enclausuradas com tratamento acústico. Cronograma de Execução: 1-24. Responsável pela Execução da Medida: Responsável Legal;

XIX. Paisagem. Medida Mitigadora:

Apesar terem sido apresentados, através dos quadros 06 e 08 EIV (páginas 82 e 90 do EIV), medidas mitigadoras para os impactos de supressão vegetal identificados, as medidas mitigadoras e compensatórias para tal impacto serão tratadas quando Licenças Ambientais posterior ao presente processo de AOP.

2.2.2. Das medidas Compensatórias

I. Qualificação de Mobiliário Urbano:

- Doação e fixação de lixeiras de coleta seletiva padronizadas (4 unidades considerando a classificação por cores usadas para os recicláveis: azul, vermelho, verde e amarelo);
- Revitalização dos abrigos do ponto de ônibus existente na Rodovia BR- 116 mais próximo ao empreendimento para um maior conforto dos usuários, a revitalização compreende a pintura, reparo mecânico e substituição de itens com defeito caso haja.

III. Segurança e Ambiência:

- Manutenção da iluminação de LED de fachada voltada ao passeio público para auxiliar na segurança comunitária local.

3. DAS DEFINIÇÕES DOS PARÂMETROS DE RECUOS E NORMAS

Os recuos são definidos conforme disposto nas tabelas do Anexo 8 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.

Todavia, verifica-se que as atividades classificadas como 3PE não possuem parâmetros urbanísticos definidos no Anexo 8 da LPUOS, uma vez que são classificadas como Inadequadas em Via Expressa, conforme Tabela 8.16.

Nessas situações, o parágrafo único do Art. 65 da LPUOS estabelece que a implantação poderá ser admitida mediante aplicação dos recuos e normas da classificação viária imediatamente superior que possua adequação. Entretanto, no presente caso, por se tratar de imóvel voltado para Via Expressa, que corresponde a via de maior classificação viária, inexistente classificação funcional superior a ser utilizada como referência para definição dos parâmetros urbanísticos.

Dessa forma, resta impossibilitada a aplicação do disposto no parágrafo único do Art. 65 da LPUOS.

Assim, considerando o entendimento consolidado no Parecer Normativo nº 37/D, segundo o qual os casos em que não houver parâmetros urbanísticos definidos, o presente pleito é encaminhado para definição dos recuos mínimos e demais normas urbanísticas aplicáveis ao empreendimento.

Considerando as especificações técnicas relativas à localização do equipamento em análise e suas características de implantação e funcionamento, definem-se, para este caso específico, os seguintes recuos obrigatórios para a atividade: 10,00 metros de frente, 10,00 metros nas laterais e 10,00 metros nos fundos. Ressalta-se que essa definição está sujeita à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Quanto às normas urbanísticas complementares, deverão ser observadas, neste caso específico, as normas nº 4 e nº 16, no âmbito do Grupo Industrial Subgrupo indústrias Incômodas ao meio Urbano – II, conforme disposto na Tabela 8.16 do Anexo 8.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017). Ressalta-se que essa definição está sujeita à aprovação pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação dos seguintes pontos:

- I. Da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II. Da Definição dos Recuos Mínimos e Normas.