

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

RELATÓRIO Nº 12/2025 – CENOR

PROCESSO Nº S2025103576 – SEUMA

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO GERAL (DIRETRIZES URBANAS)

REQUERENTE: UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Através do Processo nº S2025103576 – SEUMA (Solicitação Geral – Diretrizes Urbanas), a requerente **UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA** submeteu à apreciação desta Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando a análise dos impactos urbanísticos e socioambientais decorrentes da implantação, bem como as medidas mitigadoras propostas, referentes à adequabilidade locacional do novo Campus da Universidade Federal do Ceará – UFC Campus Iracema, a ser implantado na Rua dos Tabajaras, nº 11, bairro Praia de Iracema.

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 Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), a via a qual o lote faz frente é definida como Via Local, nos termos da legislação vigente.

Cabe ressaltar que este empreendimento foi objeto de análise nesta Secretaria, por meio do Processo nº S2025097673 – SEUMA, referente ao pleito de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP-PE). O referido processo foi submetido à deliberação desta Comissão durante a 179ª Reunião Extraordinária da CPPD, realizada em 15 de setembro de 2025, ocasião em que obteve aprovação unânime pelos membros da Comissão.

Na Consulta de Adequabilidade nº FOR2025579625, segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, a atividade principal é classificada como:

1. Ao Grupo Serviços, Subgrupo Serviço de Educação – SE, enquadrando-se em **Educação Superior (Graduação e Pós-graduação)**, código 80.33.00, Classe 2PE-EIV, independentemente de seu porte, conforme Anexo 5, tabela 5.11;



Conforme a Consulta de Adequabilidade nº FOR2025579625 e com base na Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), verificou-se que a atividade mencionada encontra-se adequada à Via Local e em razão da classificação da atividade ser **2PE-EIV**, conforme a observação 2 da tabela 5.11 do Anexo 5, exige-se a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhaça (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.

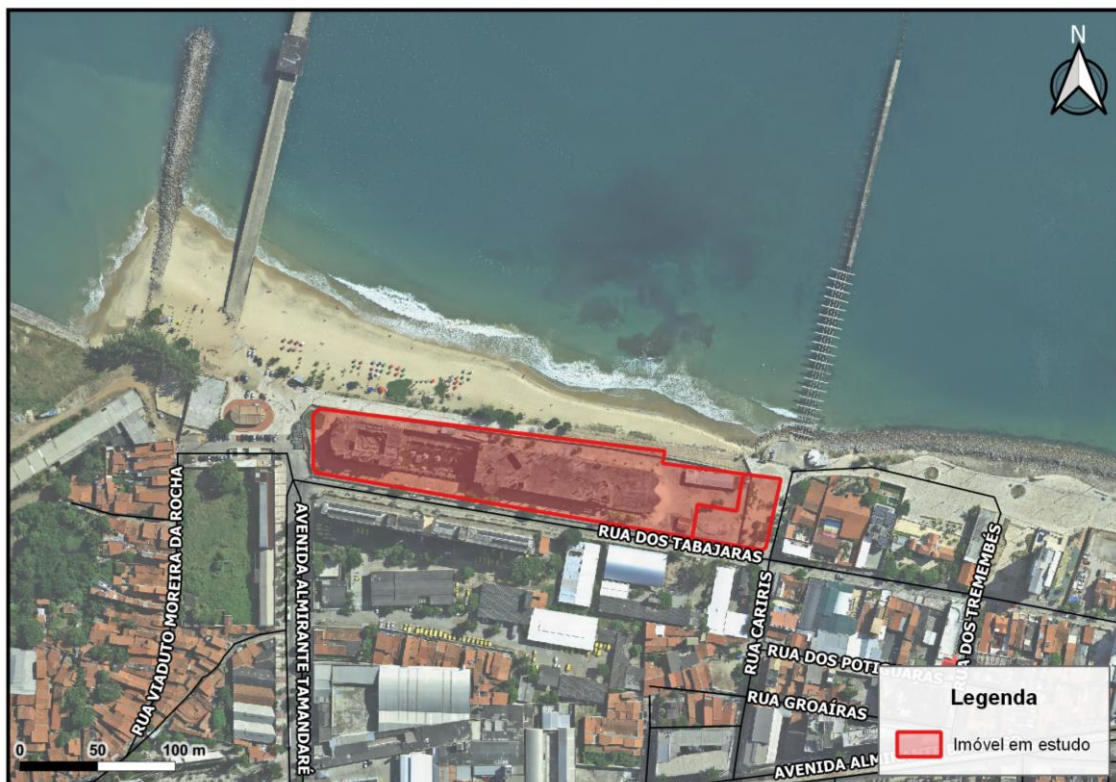


Figura 1: Localização do imóvel objeto do Estudo de Impacto de Vizinhaça.

2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA

2.1. AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO EIV APRESENTADO

Neste tópico será avaliado se o conteúdo do EIV apresentado pela requerente UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA, 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_vizinhanca_eiv.pdf

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA		
TÓPICOS - TERMO DE REFERÊNCIA	ATENDIMENTO DOS TÓPICOS NO EIV ANALISADO	PÁGINAS
INTRODUÇÃO 1. Apresentação sucinta do objetivo do estudo e os resultados alcançados; 2. Identificação do empreendedor e do responsável técnico.	 ATENDIDO INTEGRALMENTE	 3 e 8
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	 9 a 30
METODOLOGIA – Diagnóstico Urbanístico 1. Contexto da área de abrangência do estudo (Área Diretamente Afetada, Área de Influência Direta e Indireta)	 ATENDIDO INTEGRALMENTE	 31 a 33



<p>METODOLOGIA – Meio Socioeconômico</p> <ol style="list-style-type: none">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;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	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>34 a 72</p>
<p>METODOLOGIA – Impactos Previsíveis</p> <ol style="list-style-type: none">1. Adensamento populacional;2. Equipamentos urbanos e comunitários;3. Uso e ocupação do solo;4. Valorização Imobiliária5. Geração de Tráfego e Demanda do Transporte Público:6. A ventilação e iluminação7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>73 a 94</p>
<p>METODOLOGIA – Medidas Mitigadoras</p> <ol style="list-style-type: none">1. Apresentar as medidas mitigadoras considerando os impactos previstos no item anterior. Nos casos de impactos não	<p>ATENDIDO INTEGRALMENTE</p>	<p>95 a 105</p>

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.		
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	106 a 110
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	111 a 112
ANEXOS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	114 a 143

2.2. IMPACTOS PREVISTOS E SUAS MEDIDAS MITIGADORAS

No EIV apresentado foram identificados 16 (dezesseis) impactos negativos à vizinhança, considerando as fases de implantação e operação do equipamento, além disso, foram apresentadas 28 (vinte e oito) medidas mitigadoras distintas, são elas:

2.2.1. Da Fase de Implantação:

I. Aumento temporário da população trabalhadora. Medida Mitigadora:

- Implantar programa de integração comunitária priorizando mão de obra local e mediação de conflitos com a comunidade.

II. Geração de resíduos da construção civil. Medida Mitigadora:

- Elaborar e executar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRCC;
- Firmar parcerias com cooperativas de reciclagem locais.

III. Interferência na mobilidade e ocupação temporária de vias públicas. Medida Mitigadora:

- Planejamento detalhado, com sinalização eficiente e rotas alternativas, a serem estabelecidos por meio do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito – RIST (em análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC através do Processo nº P442443/2025 – SPU);
- Diálogo prévio com coletivos locais, evitando interferências em eventos culturais e manifestações ao ar livre, mediante ajustes no cronograma de obras.

IV. Tráfego intenso de caminhões e equipamentos pesados. Medida Mitigadora:

- Plano de controle de tráfego específico, com horários restritos e vias exclusivas, a serem estabelecidos por meio do Relatório de Impacto Sobre o Trânsito – RIST (em análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC através do Processo nº P442443/2025 – SPU);
- Articulação com órgãos de transporte público para eventuais desvios de linhas de ônibus, previamente comunicados à população.

V. Poluição visual e interferência na paisagem urbana. Medida Mitigadora:

- Implantar tapumes com arte urbana e conteúdos educativos, valorizando o grafite e a identidade cultural local.

VI. Ruídos e incômodos sonoros. Medida Mitigadora:

- Promover monitoramento periódico dos níveis de ruído assegurando o cumprimento dos padrões legais estabelecidos pela NBR 10151/2019;
- Restringir as atividades mais ruidosas ao período diurno;
- Adotar o uso de dispositivos de redução de ruídos, como abafadores e barreiras acústicas, além de priorizar o uso de equipamentos em bom estado de manutenção.

VII. Emissão de poeira e material particulado. Medida Mitigadora:

- Garantir cobertura adequada dos materiais de construção armazenados a céu aberto;
- Realizar o controle de poeira de forma contínua e preventiva, com aspersão regular de água;
- Umedecer caminhões durante o transporte de materiais e agradados.

VIII. Risco de acidentes e segurança do trabalho. Medida Mitigadora:

- Adotar medidas rigorosas de segurança ocupacional conforme as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente NR-18 e NR-35;
- Implementar um Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT);
- Implementar um Plano de Gerenciamento de Riscos (PGR);
- Realizar treinamento contínuo dos trabalhadores, assegurando o uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs);

IX. Interferência em drenagem e escoamento superficial. Medida Mitigadora:

- Manter condições naturais de drenagem com valas e bacias provisórias;
- Recompôr a vegetação e a topografia natural do terreno após a obra.

2.2.2. Da Fase de Operação:

I. Adensamento populacional e pressão sobre serviços públicos. Medida Mitigadora:

- Planejar, junto ao poder público, ampliação da infraestrutura e dos serviços de apoio à comunidade acadêmica e entorno.

II. Risco de gentrificação e deslocamento de comunidades vulneráveis. Medida Mitigadora:

- Implementar ações de valorização e permanência das comunidades (ZEIS, projetos de extensão, capacitação).

III. Conflitos socioculturais e perda de identidade territorial. Medida Mitigadora:

- Criar canais permanentes de diálogo e ações culturais integradas, valorizando a história e memória locais.

IV. Sobrecarga no tráfego e transporte coletivo. Medida Mitigadora:

- Executar plano de mobilidade sustentável integrando transporte público, ciclovias e horários escalonados;

V. Alterações na ventilação e sombreamento. Medida Mitigadora:

- Ajustar projeto arquitetônico com soluções passivas (fachadas ventiladas, telhados verdes).

VI. Necessidade de integração visual e ambiental. Medida Mitigadora:

- Adotar paisagismo e mobiliário compatível;
- Harmonizar o projeto à escala humana e identidade local.

VII. Falta de transparência e participação social. Medida Mitigadora:

- Implementar Programa de Comunicação Social (PCS) com divulgação contínua e gestão participativa.

2.3. CONCLUSÃO

Tendo em vista o atendimento integral de todos os tópicos previstos no termo de referência 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 **UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA**, 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).