

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

RELATÓRIO Nº 13/2025 – CENOR

PROCESSO Nº S2025102700 – SEUMA

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO GERAL (DIRETRIZES URBANAS)

REQUERENTE: AGUAS DE FORTALEZA S/A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Através do Processo nº S2025102700 – SEUMA (Solicitação Geral – Diretrizes Urbanas), a requerente **AGUAS DE FORTALEZA S/A** 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 do equipamento denominado Usina de Dessalinização de Água do Mar, a ser implantado na Avenida Zezé Diogo, s/n, bairro Vicente Pinzon.

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 Orla Trecho VII (ZO VII), Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia) e em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO), nos termos da legislação vigente.

Cabe ressaltar que este empreendimento foi objeto de análise nesta Secretaria, por meio do Processo nº S2024082299 – 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 174ª Reunião Extraordinária da CPPD, realizada em 11 de junho de 2025, ocasião em que obteve aprovação unânime pelos membros da Comissão.

Considerando que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, não prevê uma atividade análoga à de usina de dessalinização, foi adotado o enquadramento da atividade como pertencendo:

1. Grupo Serviços, Subgrupo Serviços de Utilidade Pública – SUP, atividade de **Abastecimento de águas e esgotamento sanitário (Estação de Tratamento / Reservatório)**, código 41.00.93, Classe 4PE-EIV, independentemente de seu porte, conforme Anexo 5, tabela 5.13.



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.

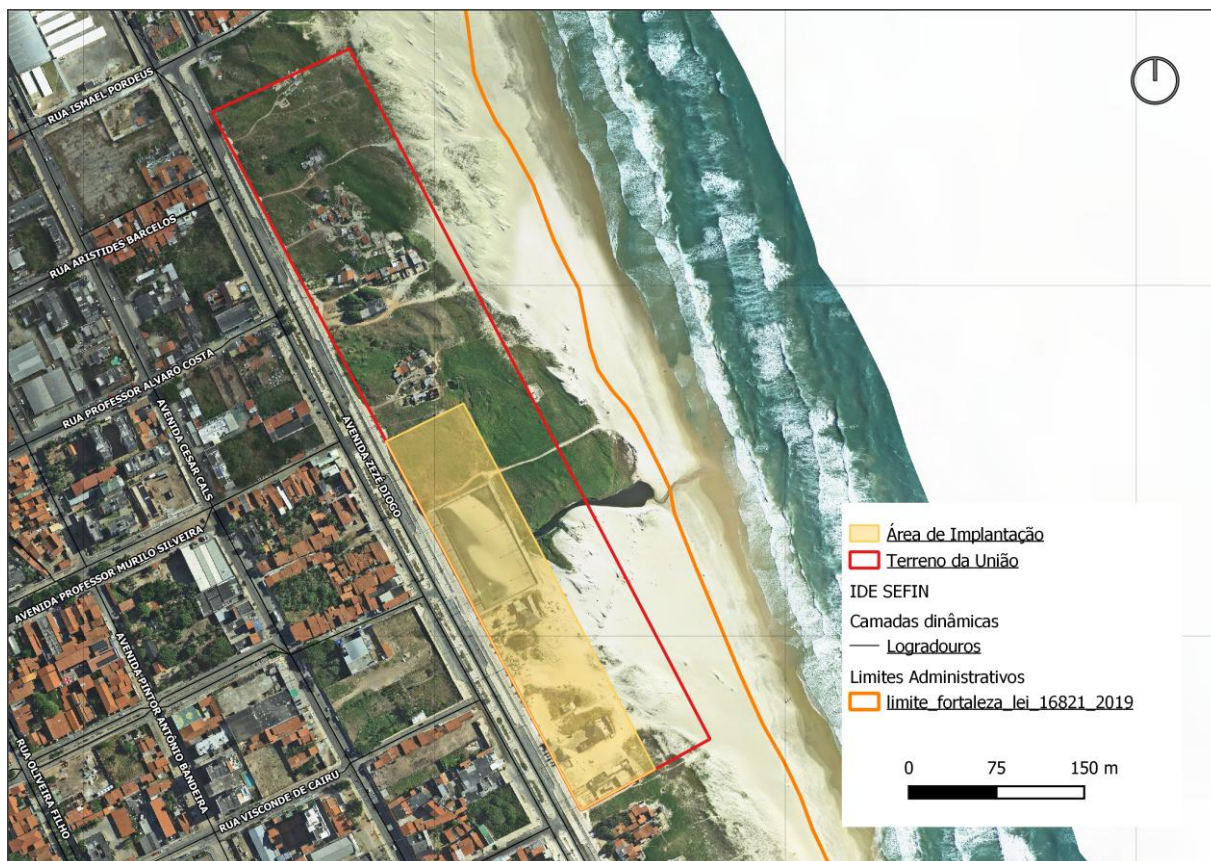


Figura 1: Localização do imóvel objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança.

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 AGUAS DE FORTALEZA S/A, em anexo, atendeu as informações demandadas no Termo de Referência Padrão do Estudo de Impacto de Vizinhança (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 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	5 a 18
METODOLOGIA – Diagnóstico Urbanístico 1. Contexto da área de abrangência do estudo (Área Diretamente Afetada, Área de Influência Direta e Indireta)	ATENDIDO INTEGRALMENTE	19 a 22



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; 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	ATENDIDO INTEGRALMENTE	22 a 25
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	26 a 39
METODOLOGIA – Medidas Mitigadoras 1. Apresentar as medidas mitigadoras considerando os impactos previstos no item anterior. Nos casos de impactos não	ATENDIDO INTEGRALMENTE	40 a 44

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	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	46
ANEXOS	ATENDIDO INTEGRALMENTE	47 a 62

2.2. IMPACTOS PREVISTOS E SUAS MEDIDAS MITIGADORAS

No EIV apresentado foram identificados 11 (onze) impactos negativos à vizinhança, considerando as fases de implantação e operação do equipamento, além disso, foram apresentadas 39 (trinta e nove) medidas mitigadoras, são elas:

2.2.1. Da Fase de Implantação:

I. Equipamentos urbanos e comunitários. Medida Mitigadora:

- Implantação de nova Areninha, em substituição da antiga onde será implantado a Usina de Dessalinização, contendo todos os elementos necessários à sua operação plena com conforto e segurança dos usuários. Cronograma de Execução: 6 meses da Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

- Programa de Educação Ambiental. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

II. Mobilidade Urbana. Medida Mitigadora:

- Garantia de sinalização temporária de advertência nos trechos interditados para a implantação das tubulações. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Garantia de sinalização temporária de advertência nos trechos interditados para a implantação da edificação da DESSAL. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Divulgação para a população em geral sobre os trechos viários com interdição, especificando a estimativa de prazo para conclusão. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Monitoramento da qualidade da recomposição do pavimento nos locais em que forem abertas valas na via pública. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Retirada da sinalização temporária e recomposição da sinalização definitiva após a conclusão das obras em cada etapa. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Programa de Controle da Emissão de Material Particulado e de Gases. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Plano e Projetos de sinalização das obras do empreendimento e das tubulações. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.
- Plano de Comunicação Social para as comunidades circunvizinhas à DESSAL e tubulações. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

III. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural. Medida Mitigadora:

- Implantação de nova Areninha, em substituição da antiga onde será implantado a Usina de Dessalinização, contendo todos os elementos necessários à sua operação plena com conforto e segurança dos usuários. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Garantia de acesso de pessoas à faixa de praia nos limites do canteiro de obras da edificação da DESSAL. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.
- Projeto do Canteiro de Obras. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

IV. Ruídos e Vibrações. Medida Mitigadora:

- Utilização de barreiras físicas e acústicas provisórias para a execução de atividades consideradas ruidosas. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Regulagem periódica do nível sonoro das sirenes e alarmes, limitando volumes máximos e evitando a elevação do nível de ruído na região limítrofe do empreendimento. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Observação rigorosa à legislação e normas vigentes: NBR 10.151 e Resolução nº 01/1990 CONAMA. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.
- Plano de Monitoramento do nível de ruídos e vibrações. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

V. Emissão de material particulado. Medida Mitigadora:

- Umidificação do solo em intervenção. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Redução da velocidade de veículos e máquinas no canteiro de obras. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;

- Monitoramento dos níveis de material particulado em suspensão. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.
- Programa de Controle da Emissão de Material Particulado e de Gases. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

VI. Geração de Resíduos. Medida Mitigadora:

- Execução de gerenciamento e coleta, armazenamento e descarte adequado de resíduos da construção civil: segregação na origem, acondicionamento conforme CONAMA 275/2011, coleta por empresa licenciada e destinação final adequada. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos de Construção Civil – PGRCC. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

2.2.2. Da Fase de Operação:

I. Desvalorização Imobiliária. Medida Mitigadora:

- Especificar no projeto de arquitetura de tipos de formas e materiais a serem utilizados na vedação do terreno (muros) de forma e reduzir o impacto na paisagem urbana. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Criar espaços urbanizados para melhorar os acessos à área de praia a norte e a sul do empreendimento. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Implantação de nova Areninha, em substituição da antiga, contendo todos os elementos necessários à sua operação plena com conforto e segurança dos usuários. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

II. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural. Medida Mitigadora:

- Especificar no projeto de arquitetura de tipos de formas e materiais a serem utilizados na vedação do terreno (muros) de forma e reduzir o impacto na paisagem urbana.

Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;

- Criar espaços urbanizados para melhorar os acessos à área de praia a norte e a sul do empreendimento. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Implantação de nova Areninha, em substituição da antiga, contendo todos os elementos necessários à sua operação plena com conforto e segurança dos usuários. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Projeto de Paisagismo do entorno do empreendimento. Cronograma de Execução: Durante a Fase de Implantação. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

III. Ruídos e Vibrações. Medida Mitigadora:

- Utilização de barreiras físicas e acústicas provisórias para a execução de atividades consideradas ruidosas. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Regulagem periódica do nível sonoro das sirenes e alarmes, limitando volumes máximos e evitando a elevação do nível de ruído na região limítrofe do empreendimento. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Observação rigorosa à legislação e normas vigentes: NBR 10.151 e Res. 01/1990 CONAMA. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Plano de Monitoramento do Nível de Ruídos e Vibrações. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

IV. Emissão de Material Particulado. Medida Mitigadora:

- Implantação de filtros de cartucho no sistema de pré-tratamento de água. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;

- Monitoramento dos níveis de material particulado em suspensão. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.;
- Programa de Controle da Emissão de Material Particulado e de Gases. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

V. Geração de Resíduos. Medida Mitigadora:

- Execução de gerenciamento e coleta armazenamento e descarte adequado de resíduos sólidos: diagnóstico, segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final ambientalmente adequada de resíduos administrativos e perigosos, com incentivo à reciclagem e compostagem. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.
- Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS. Cronograma de Execução: Enquanto operar. Responsável pela Execução da Medida: SPE Águas de Fortaleza S/A.

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 **AGUAS DE FORTALEZA S/A**, 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).