



# Prefeitura de **Fortaleza**

**SEUMA – Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente**



**Prefeitura de  
Fortaleza**

**SOLICITAMOS A GENTILEZA DE COLOCAR O APARELHO CELULAR NO MODO SILENCIOSO E EVITAR O SEU ATENDIMENTO DURANTE AS APRESENTAÇÕES E DISCUSSÕES.**



**Prefeitura de  
Fortaleza**

**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO COURB  
CENOR – CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO**

# **SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE CONSTRUÇÃO DE SILOS COM 72 METROS NA ZONA PORTUÁRIA**

**RELATÓRIO: 001/2016 - CENOR**

**PROCESSO: Nº 20319/2015 – SEUMA**

**INTERESSADO: J MACEDO SA**





## LOCALIZAÇÃO



Av. Vicente de Castro, nº 6.001, Cais do Porto



## LOCALIZAÇÃO MOINHO

O Pleito condiciona aprovação (Marinha do Brasil) de projeto de construção de novo farol com altura que permita elevar gabarito para o Cais do Porto resguardando visibilidade do Farol do Mucuripe.



Av. Vicente de Castro, nº 6.001, Cais do Porto





Prefeitura de  
**Fortaleza**

## LOCALIZAÇÃO FAROL



Rua Professor Álvaro Costa



## ZONEAMENTO MOINHO



ZONA DE ORLA – TRECHO VI – CAIS DO PORTO

**Art. 121 - Serão aplicados na Zona da Orla (ZO), especialmente, os seguintes instrumentos:**

**XIII - outorga onerosa do direito de construir.**



## ZONEAMENTO FAROL



ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – PRAIA DO FUTURO

ZEIS I





## ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

MOINHO (LUOS)				
	<b>ZONA:</b>	<b>ÁREA INDUSTRIAL ZI-1</b>	<b>GRUPO:</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>1</b>	<b>ATIVIDADE:</b>	<b>BENEFICIAMENTO, MOAGEM, TORREFAÇÃO E FABRICAÇÃO DE ORIGEM VEGETAL</b>	<b>SUBGRUPO:</b>	<b>ATIVIDADE INADEQUADAS AO MEIO URBANO - II</b>
	<b>CLASSE:</b>	<b>1 - PE</b>	<b>CÓDIGO:</b>	<b>15.50.01</b>



# Prefeitura de Fortaleza

## ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

A Portaria nº 239 do Ministério dos Transportes (de 05.05.94) definiu área do Porto Organizado de Fortaleza (com aprovação da Cia Docas do Ceará) e o Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário disciplinou ocupação do Porto do Mucuripe, sem exigir parâmetros limitadores de ocupação da área do Porto (escassez de área então disponível).

Resultou na ocupação total das áreas sem exigência de recuos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade (assunto submetido CPPD - 10ª Assembleia)



## ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE

FAROL (LUOS)				
	<b>ZONA:</b>	<b>ZEIS – 1/ ZIA PRAIA DO FUTURO</b>	<b>LUOS:</b>	<b>TABELA 7.2 – ANEXO 7</b>
1	<b>GRUPO:</b>	<b>INSTITUCIONAL</b>	<b>SUBGRUPO:</b>	<b>EQUIPAMENTOS PARA A ATIVIDADE DE TRANSPORTE</b>
	<b>ATIVIDADE:</b>	<b>TRANSPORTE MARÍTIMO (EQUIPAMENTO DE APOIO A NAVEGAÇÃO - FAROL)</b>	<b>CÓDIGO:</b>	<b>61.10.00</b>
	<b>CLASSE:</b>	<b>1 - PE</b>		

Independente de adequabilidade locacional do equipamento em questão, sua implantação está relacionada a critérios técnicos específicos (distância para o mar, proximidade com área portuária, visibilidade, topografia, etc.) que definiram sua instalação na área onde se encontra há várias décadas.





# Prefeitura de Fortaleza

## DESCRIÇÃO DA PROPOSTA - MOINHO

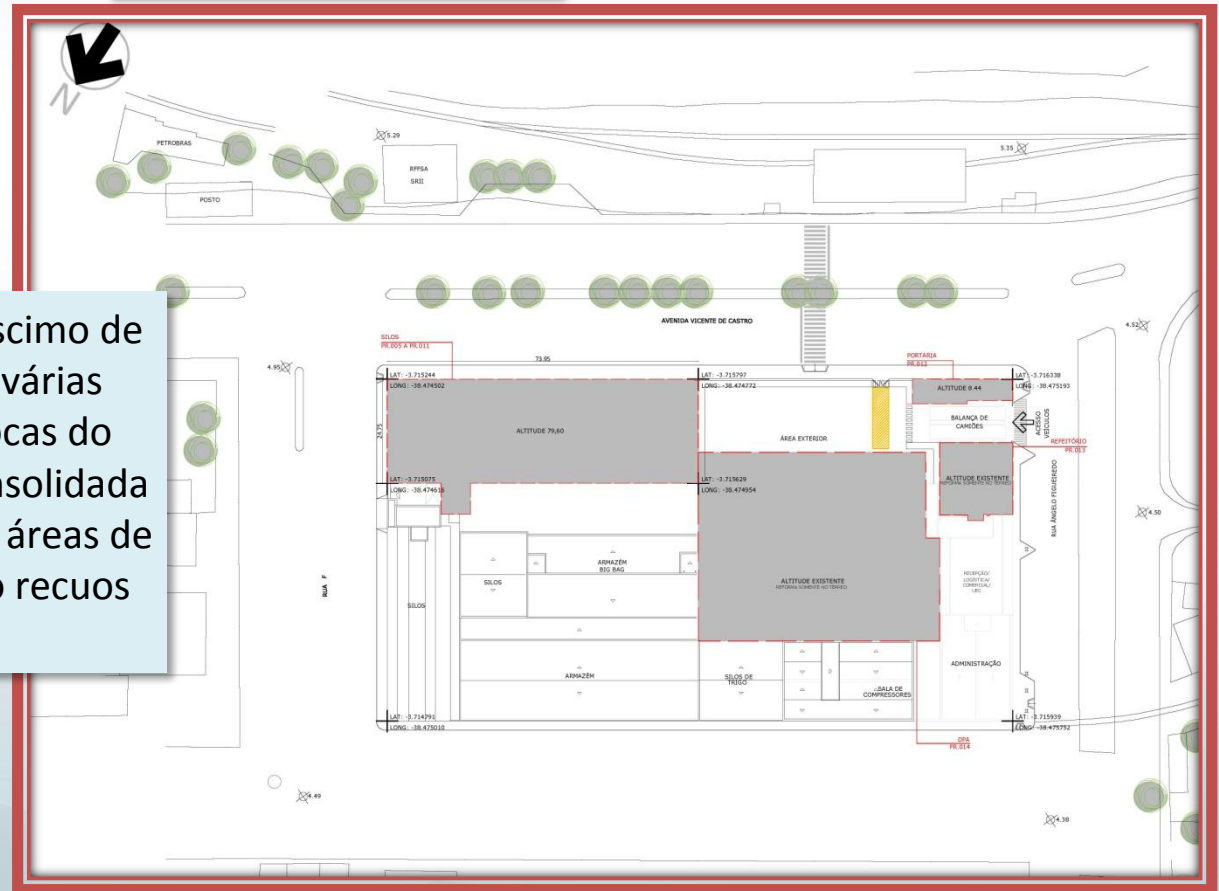
Para instalações industriais é proposta reforma com ampliação das edificações existentes, prevendo construção de novos silos de armazenamento, em área já edificada e localizada nos limites da Av. Vicente de Castro com via Interna (doze silos com diâmetro aproximado de 12,20m e altura de 72,00m) suplantando 48,00m estipulados para a área, condicionada a elevação do atual farol do Mucuripe (definidor do gabarito máximo desta zona). Demais edificações propostas resguardam o gabarito atual.





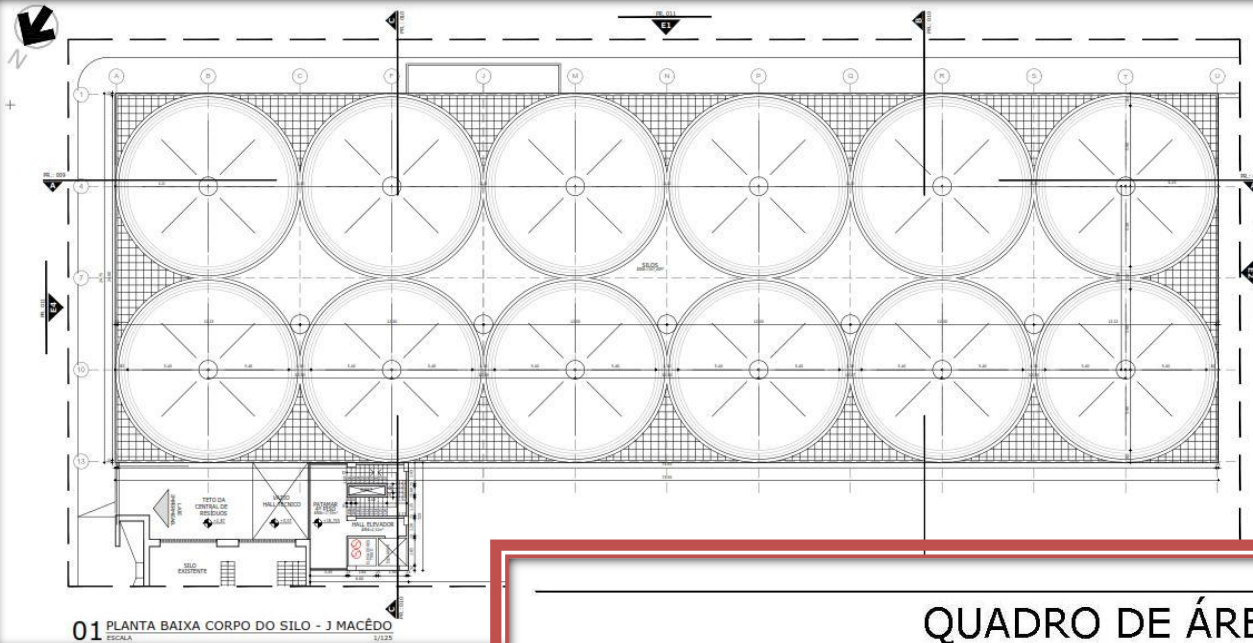
## MOINHO

Projeto propõe reforma com acréscimo de edificações industriais situadas há várias décadas na área da Companhia Docas do Ceará apresentando ocupação consolidada na totalidade do lote, exceção das áreas de carga/descarga, não resguardando recuos frontais nas edificações.





# Prefeitura de Fortaleza



## QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO	12175,36m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DA UNIDADE INDUSTRIAL- EXISTENTE	28300,00m <sup>2</sup>
ÁREA EXISTENTE A DEMOLIR	2612,80m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL NOVA A EDIFICAR - ACRESCIDA	4446,64m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE REFORMA	1991,91m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DO MEMORIAL DESCRITIVO	6438,55m <sup>2</sup>








# Prefeitura de Fortaleza

## MOINHO



Construção dos silos incide sobre edifício existente (três pavimentos) ocupando o terreno até limites com a Av. Vicente de Castro e via Interna (sem recuo frontal) com elevação do gabarito existente de 12,00m para 72,00m (aproximadamente).

### LEGENDA:

-  GABARITO 72M SUGERIDA
-  GABARITO 48M PERMITIDO NA ZONA
-  GABARITO 12M EXISTENTE

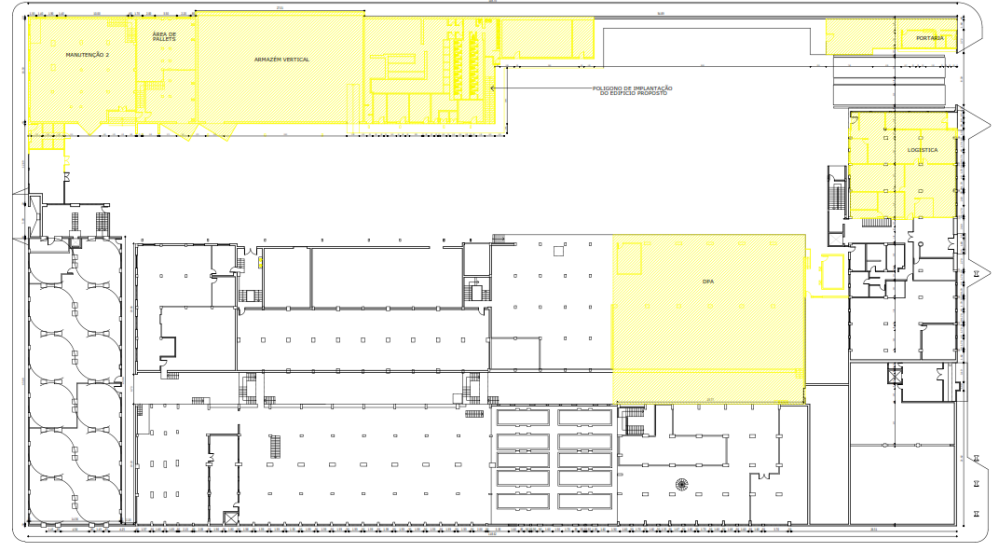


## MOINHO

Inexistência de áreas nas proximidades do moinho induz pleito de aumentar para 72,00m a altura (48,00m) estabelecida em Lei Municipal como gabarito, viabilizada pela elevação concomitante do Farol do Mucuripe (limitador do gabarito da zona portuária).

Por ser atividade enquadrada como Projeto Especial a LUOS (Art. 163) possibilita a alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da SEUMA/CENOR.

Partido arquitetônico apresentado propõe edificação de doze silos, em local já ocupado por edifício de três pavimentos, situado nos limites com a Av. Vicente de Castro, portanto, elevando de três pavimentos (em torno de 12,00m) para 72,00 m (aproximadamente).

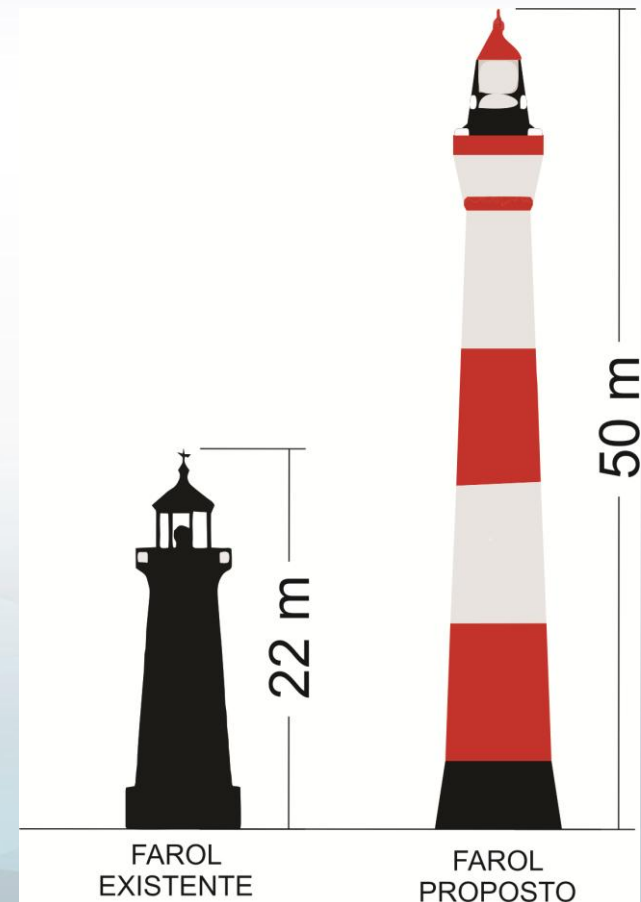




## O FAROL

Relativamente à elevação do farol do Mucuripe, requerente optou pela construção de novo farol, com altura de 50,00m (22,00m), garantindo uma altitude de 113,00m (85,00m) se considerada a topografia do local, a ser construído em concreto armado pelo método de forma deslizante cilíndrica (projeto protocolado na Capitania dos Portos sob Processo nº ER-2016/03-00353, para análise e aprovação).

Elevação viabiliza um novo gabarito da área de influência do farol, possibilitando a utilização da altura pleiteada pelo empreendimento em análise.







## ANÁLISE DA PROPOSTAÇÃO

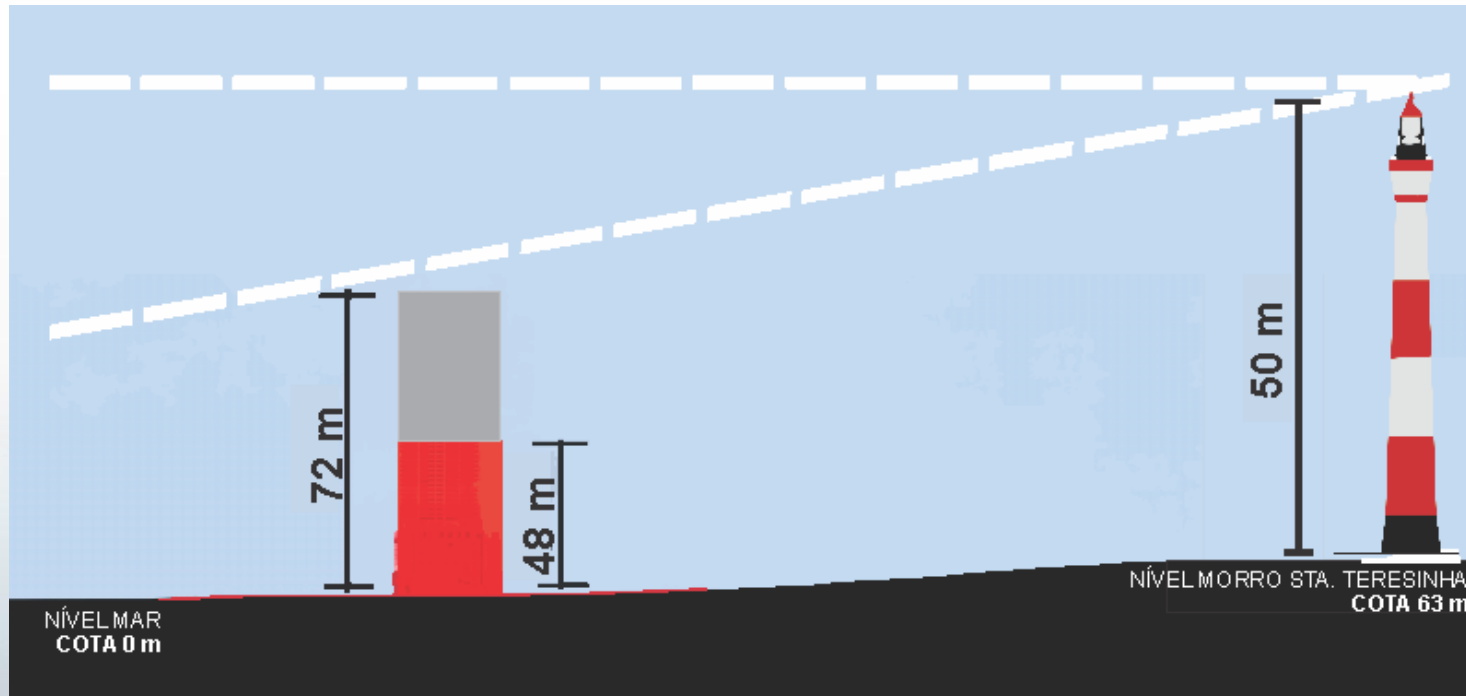
Análise considerou deliberação de ocupação plena (sem recuos e taxa de ocupação) exigindo apenas garantia e manutenção da malha viária interna (Cia Docas do Ceará que disciplinou no Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário do Porto de Fortaleza para áreas internas do Porto Organizado de Fortaleza - Portaria nº 239, de 05.05.1994). Assunto submetido e aprovado pela CPPD na 10ª Assembleia, de 23.04.97 - Processo nº 3701/96-SPLAN.

Em processos tramitados na COURB, para a região em apreço, exigiu-se recuo de 10,00m para lotes/glebas confinantes com limites externos da área do Porto (neste caso, um dos limites é a Av. Vicente de Castro).

Em posicionamento adotado em processo de interesse do requerente (nº4072/2007- Parecer Comunicado nº 06/2007) sobre reforma com acréscimo para área em análise, fomos pela manutenção das características já existentes (sem recuos para a Av. Vicente de Castro) - proposta não previa elevação de gabarito.



## ANÁLISE DA PROPOSTA





## CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Equipamento interno ao Complexo das Docas, no perímetro definido pelo Decreto nº 4.333, de 12.08.2002, (define área do Porto Organizado de Fortaleza com instalações portuárias, armazéns, edificações e vias de circulação internas)
- Projetos ali localizados devem ser analisados com base no Plano Diretor Específico, atendendo ao previsto no Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário e exigências da Capitania dos Portos e não como empreendimento isolado da zona urbanística em questão.
- Pleito é possível se não interferir na visibilidade do farol, implicando na elevação do mesmo.
- É proposto novo farol, ao custo do requerente, cujo projeto tramita na Marinha do Brasil.
- Plano Diretor prevê para a Zona de Orla, conforme Art. 121 item XII, a aplicação do instrumento da outorga onerosa de alteração de uso (Lei 10.335/15, de 01 de abril de 2015).
- Como PE (Arts. 160 a 163 da LUOS) o pleito se beneficia da Lei 10.335/15, para alteração do gabarito pretendido, devendo ser submetido à CPPD para análise e deliberação.





## CONCLUSÃO

- . Atividade praticada é adequada a zona em que se encontra e se constitui um PE (Art. 30 e 163 da LUOS) - permite alterar parâmetros de adequação, indicadores urbanos, normas e restrições;
- . Parte da Orla Marítima do município já disciplina gabarito de 72,00m;
- . O gabarito de 48,00m para a área portuária atende limites de segurança estipulados pelos fachos do farol existente, podendo ser elevado na proporção que viabilize o gabarito de 72,00m;
- . Os benefícios decorrentes de concessões requeridas no projeto em pauta serão objeto de outorga onerosa, na forma da Lei 10.335/2015;
- . A aprovação do projeto arquitetônico ficará condicionada a Parecer favorável da Marinha do Brasil para a obra de elevação do Novo Farol do Mucuripe;



# Prefeitura de Fortaleza

## CONCLUSÃO

Somos pelo deferimento do pleito, na forma tratada neste relatório e submetemos a esta Comissão para conhecimento e deliberação sobre:

*. Aprovação do projeto de construção dos novos silos do moinho J. Macedo, com outorga onerosa, (na forma que dispõe a Lei 10.335/2015) com gabarito de 72,00m e ocupação do recuo frontal pela Av. Vicente de Castro (no que exceder a altura complementar entre a altura existente e os 72,00m), condicionada a construção e entrega em plena operação (à custa do Requerente) do Novo Farol do Mucuripe aprovado pela Marinha do Brasil.*



**Prefeitura de  
Fortaleza**