



COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR

Relatório nº 01/2016 - CENOR/CPD

Processo nº 20319/2015 - SEUMA

Assunto: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Requerente: J. MACEDO S.A.

Bairro: CAIS DO PORTO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A solicitação em pauta se refere a Análise de Orientação Prévia de empreendimento situado à Av. Vicente de Castro, nº 6.001, bairro Cais do Porto, para a construção de novos silos nas atuais instalações do Moinho de Trigo da empresa J. Macedo S/A (área do antigo Moinho Fortaleza) localizado dentro da Área do Porto Organizado de Fortaleza.

O requerente indaga sobre a possibilidade de construir silos com gabarito de 72,00m (superior a 48,00m permitido pela legislação municipal e normas definidas pela Capitania dos Portos) amparado pela Lei 10.335/2015, que dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo.



Tal pleito fica condicionado a aprovação, pela Marinha do Brasil, de projeto para construção de um novo farol com altura que permita elevar o gabarito máximo de construção definido para a área do Cais do Porto resguardando os parâmetros de visibilidade do Farol do Mucuripe.

O processo contém requerimento do interessado contendo os anexos: I - Consulta a Marinha do Brasil sobre a possibilidade de aumentar a altura do Farol do Mucuripe, II – Projeto de um Novo Farol e III – Projeto dos Novos Silos.

2. ENQUADRAMENTO E PARÂMETOS DE OCUPAÇÃO

De acordo com o Plano Diretor Participativo - PDP, Lei Complementar nº 062/2009, o terreno do Moinho está inserido na Zona de Orla (ZO) - Trecho VI - Cais do Porto, da macrozona urbana, sobre a qual o Art. 315 dispõe que deverão ser adequados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº 7987/96) Tabela 7.9 do Anexo 7, correspondentes a Área Industrial ZI-1.

A atividade industrial, com base no que determina a LUOS, se enquadra no Grupo Industrial, Subgrupo Atividades Inadequadas ao Meio Urbano - II, como Beneficiamento, Moagem, Torrefação e Fabricação de Produtos de Origem Vegetal, código 15.50.01 e porte Classe 1-PE, a qual, segundo a Tabela 7.9 (da LUOS) é adequada a Zona em que se encontra.

A partir da publicação da Portaria nº 239 (de 05.05.1994) do Ministério dos Transportes que definiu a área do Porto Organizado de Fortaleza, com aprovação da Cia Docas do Ceará, e do Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário, que definiu a ocupação do Porto do Mucuripe com atividades correlatas, sem exigir nenhum parâmetro limitador de ocupação dentro de seus limites, por constatar a limitação da área então disponível.

Isto resultou na ocupação total destas áreas sem a exigência de parâmetros tais como recuos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade, assunto que foi submetido a 10ª Assembleia da CPPD.

Quanto ao Farol do Mucuripe, segundo o PDP, está inserido em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 e na Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro da Macrozona de Proteção Ambiental, sobre a qual o Art. 314 dispõe que deverão ser considerados os parâmetros, indicadores e atributos constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo Lei nº 7.987/96 Tabela 7.2 do Anexo 7, correspondente a Área de Interesse Ambiental - Dunas - Trecho I - Praia do Futuro (recepcionado pelo Art. 126 da Lei Complementar nº 108/12).





A atividade do Farol enquadra-se na LUOS, no Grupo Institucional, Subgrupo Equipamentos para Atividades de Transportes - EAT, Atividades - Transporte Marítimo (equipamento de apoio à navegação marítima / Farol), código 61.10.00, Classe 1-PE.

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

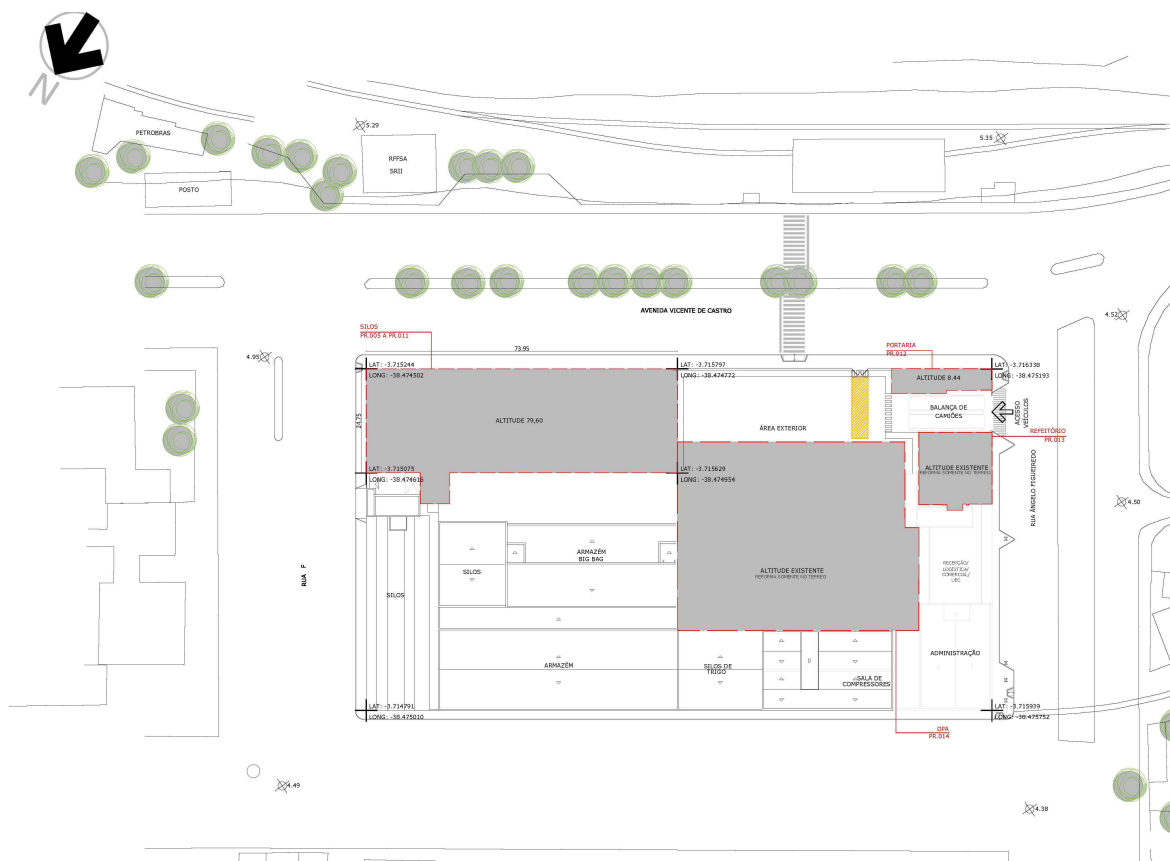




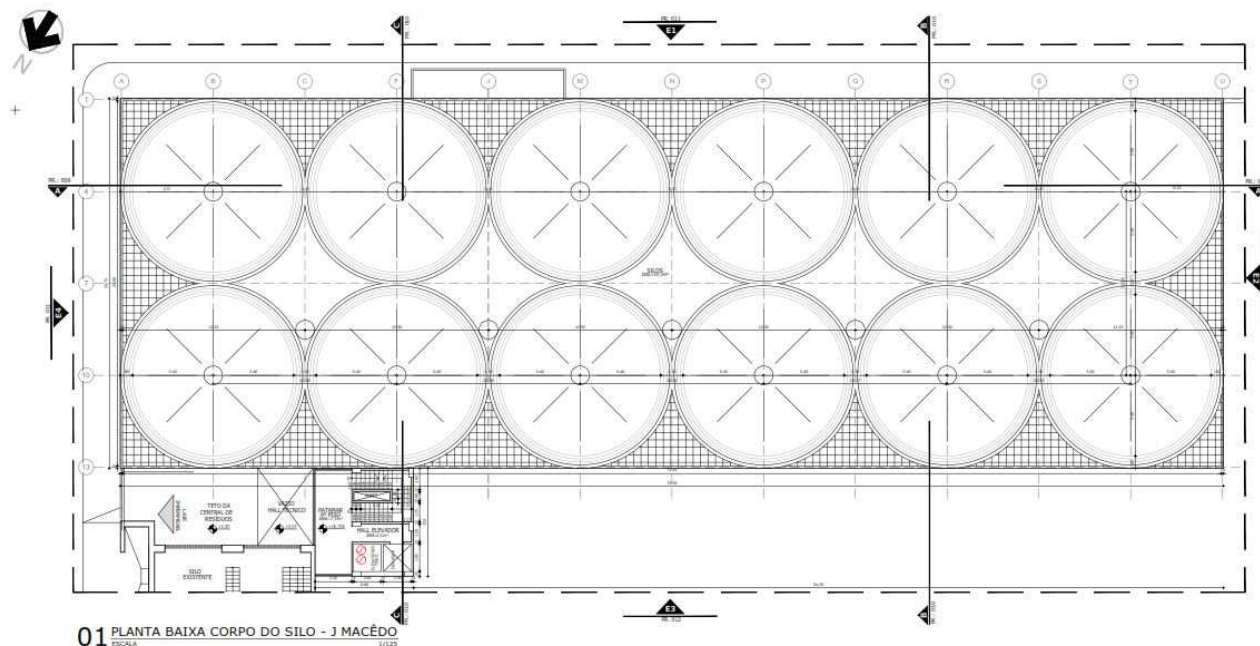
3. DESCRIÇÃO DO PROJETO

No processo em pauta o requerente apresentou, distintamente, plantas referentes a ampliação de silos do moinho, bem como para construção de um novo farol, os quais descrevemos a seguir para melhor entendimento.

No que se refere às instalações industriais é proposta reforma com ampliação das edificações existentes, prevendo a construção dos novos silos de armazenamento, em área já edificada e localizada nos limites da Av. Vicente de Castro com via Interna, num total de doze silos com diâmetro aproximado de 12,20m e altura de 72,00m (suplantando os 48,00m estipulados para a área) condicionada a elevação do atual farol do Mucuripe, definidor do gabarito máximo desta zona. As demais edificações propostas resguardam o gabarito atual.



PLANTA BAIXA DOS NOVOS SILOS



QUADRO DE ÁREAS

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

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

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



4. ANÁLISE DA PROPOSTA

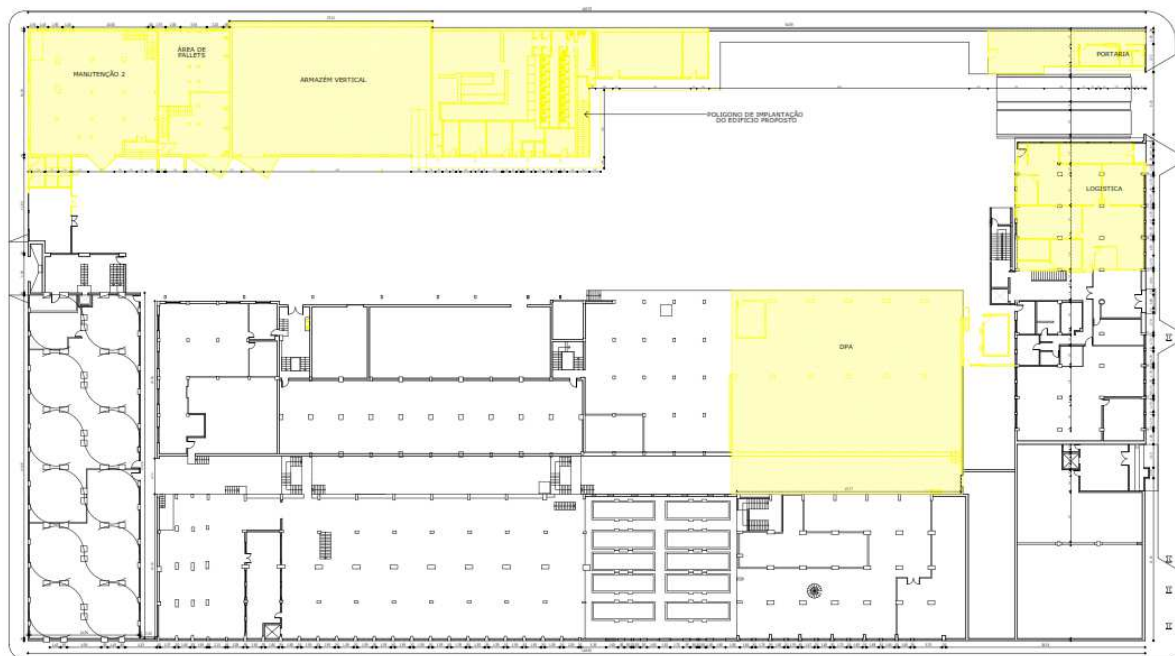
O projeto propõe reforma com acréscimo das edificações industriais situadas há várias décadas em área delimitada pela Companhia Docas do Ceará, localizada dentro da área do porto de Fortaleza e apresentando uma ocupação consolidada quase na totalidade do lote em análise, exceção das áreas de carga e descarga, não apresentando recuos frontais nas edificações.

Em virtude da limitação de novas áreas nas proximidades de suas instalações, J Macedo pleiteia aumentar para 72,00m a altura estabelecida em Lei Municipal como gabarito (48,00m) viabilizada pela elevação concomitante da altura do Farol do Mucuripe, limitador do gabarito da zona portuária.

Como as atividades desenvolvidas pela empresa requerente são enquadradas como Projeto Especial a LUOS, em seu Art. 163, possibilita a alteração de parâmetros estipulados em lei, desde que receba parecer favorável da SEUMA/CENOR.

No partido arquitetônico apresentado é proposto edificação de doze silos, em local hoje 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 sem (aproximadamente).

Pavimento térreo existente

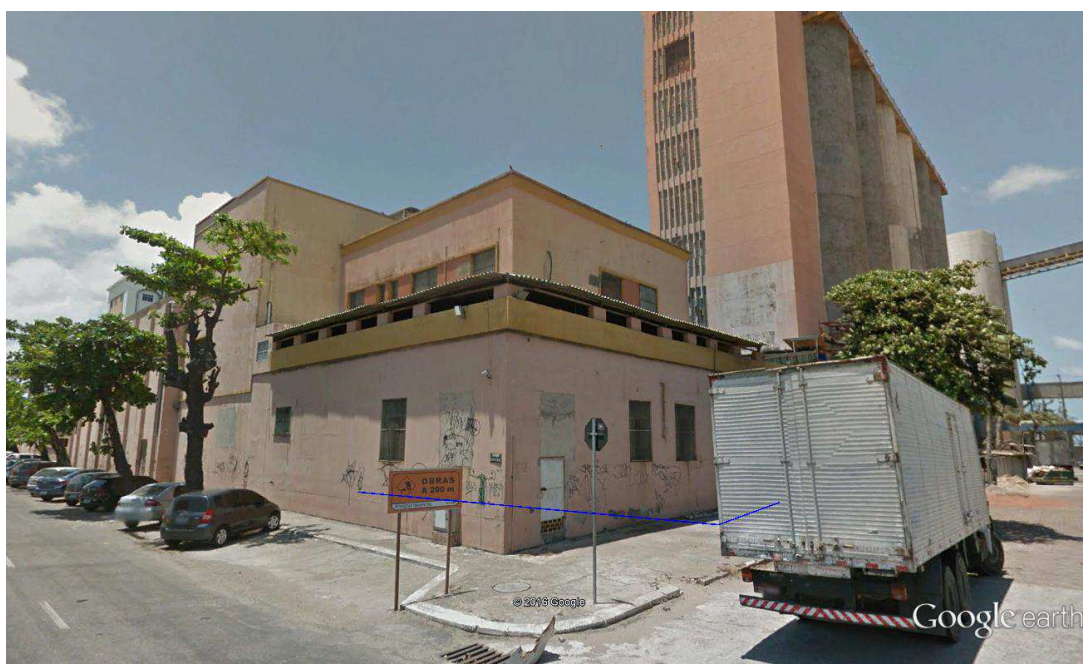


Para análise deste pleito devemos considerar deliberação dos gestores da área da Cia Docas do Ceará que disciplinaram, no Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário do Porto de Fortaleza que nas áreas internas aos limites do Porto Organizado de Fortaleza, (Portaria nº 239, de 05.05.1994) a ocupação plena sem resguardar recuos e taxa de ocupação, exigindo apenas a garantia e manutenção da malha viária interna. Esta decisão foi submetida à CPPD, na 10ª Assembleia ocorrida em 23.04.97, tendo sido aprovada sem restrições (Processo nº 3701/96-SPLAN).

De modo geral, em processos tramitados anteriormente nesta COURB, para a região em apreço, foram exigidos recuos de 10,00m para os lotes/glebas confinantes com os 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 (nº 4072/2007, onde emitimos Parecer Comunicado nº 06/2007) indagando sobre reforma com acréscimo para a área ora em análise, fomos pela manutenção das características então existentes (sem recuos para a Av. Vicente de Castro) por se tratar de reforma de área já edificada e para a qual não foi proposto elevação de gabarito.

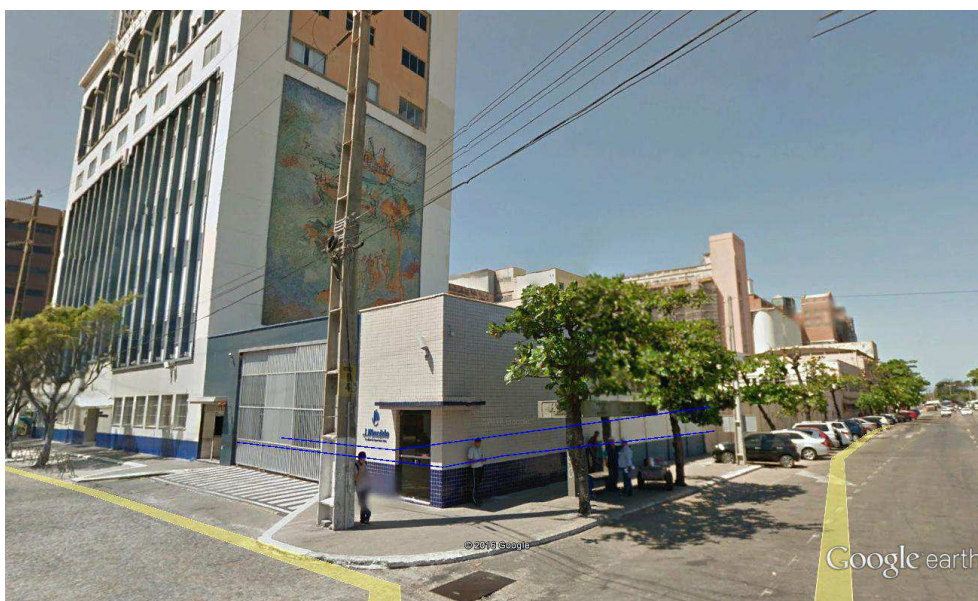
Ocupação Atual





Verifica-se que a construção dos silos incidente sobre o edifício existente (com três pavimentos) ocupando o terreno até os limites com a Av. Vicente de Castro e via Interna (sem recuos frontais) implicará na elevação do gabarito existente de 12,00m para 72,00m (aproximadamente).

Ocupação Atual



Ocupação Proposta



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As edificações propostas situam-se em área interna ao Complexo das Docas, dentro do perímetro delimitado pelo Decreto nº 4.333 (de 12.08.2002) que define a área do Porto Organizado de Fortaleza - no qual existem instalações portuárias, armazéns, edificações e vias de circulação internas - os projetos ali localizados devem ser analisados com base no Plano Diretor Específico e não como um empreendimento isolado dentro da zona urbanística em questão, devendo atender ao previsto no Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário, as exigências da Capitania dos Portos.

Com relação às limitações de altitude determinadas pelas faixas de visada do farol, o pleito só é possível se não interferir na visibilidade do farol, o que implica na elevação do farol. Para tanto, o interessado se propõe a construção de um novo farol, às suas expensas, cujo projeto tramita na Marinha do Brasil para análise e aprovação.

O 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).

Por tratar-se de um Projeto Especial (Arts. 160 a 163 da LUOS) o pleito se beneficia da Lei 10.335/15, para alteração do gabarito pretendido, devendo ser submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD para análise e deliberação.

6. CONCLUSÃO

Tendo em vista que a atividade praticada é adequada a zona em que se encontra e se constitui um Projeto Especial, amparado pelos Art. 30 e 163 da LUOS, que permitem alteração dos parâmetros referentes a adequação, aos indicadores urbanos, normas e restrições.

Tendo em vista que parte da Orla Marítima do município já disciplina gabarito de 72,00m.

Tendo em vista que o gabarito de 48,00m definido para a área portuária atende aos limites de segurança estipulados pelos fachos do farol existente e que com a elevação deste, na proporção que viabilize também a elevação do gabarito incidente na área da Companhia Docas do Ceará para 72,00m (gabarito já definido para outros trechos da Orla Marítima).

Tendo em Vista que os benefícios decorrentes das concessões requeridas no projeto em pauta serão objeto de outorga onerosa, na forma que dispõe a Lei 10.335/2015.

Tendo em vista que a aprovação do projeto arquitetônico ficará condicionada a Parecer favorável da capitania dos Portos sobre a Obra de elevação do Novo Farol do Mucuripe.





Somos pelo deferimento do pleito, na forma tratada neste relatório e submetemos o pleito 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 (à custa do Requerente) do Novo Farol do Mucuripe aprovado pela Capitania dos Portos do Ceará.

