



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO
(PROJETO RIACHO MACEIÓ)

BENEFÍCIOS DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO:

1) VERTICALIZAÇÃO DO PROJETO PROPORCIONA:

- Redução da ocupação da edificação permitindo uma maior fluidez de ventilação e iluminação natural. Fatores primordiais para um bom projeto na região nordeste e principalmente em Fortaleza (A cidade dos ventos);
- Liberação de mais espaços livres ao redor da edificação devido as maiores áreas de recuo, melhorando as perspectivas do entorno do projeto;
- Redução de barreiras visuais permitindo que outros empreendimentos do entorno usufruem da paisagem proporcionando uma cidade mais fluida.

2) ADEQUAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

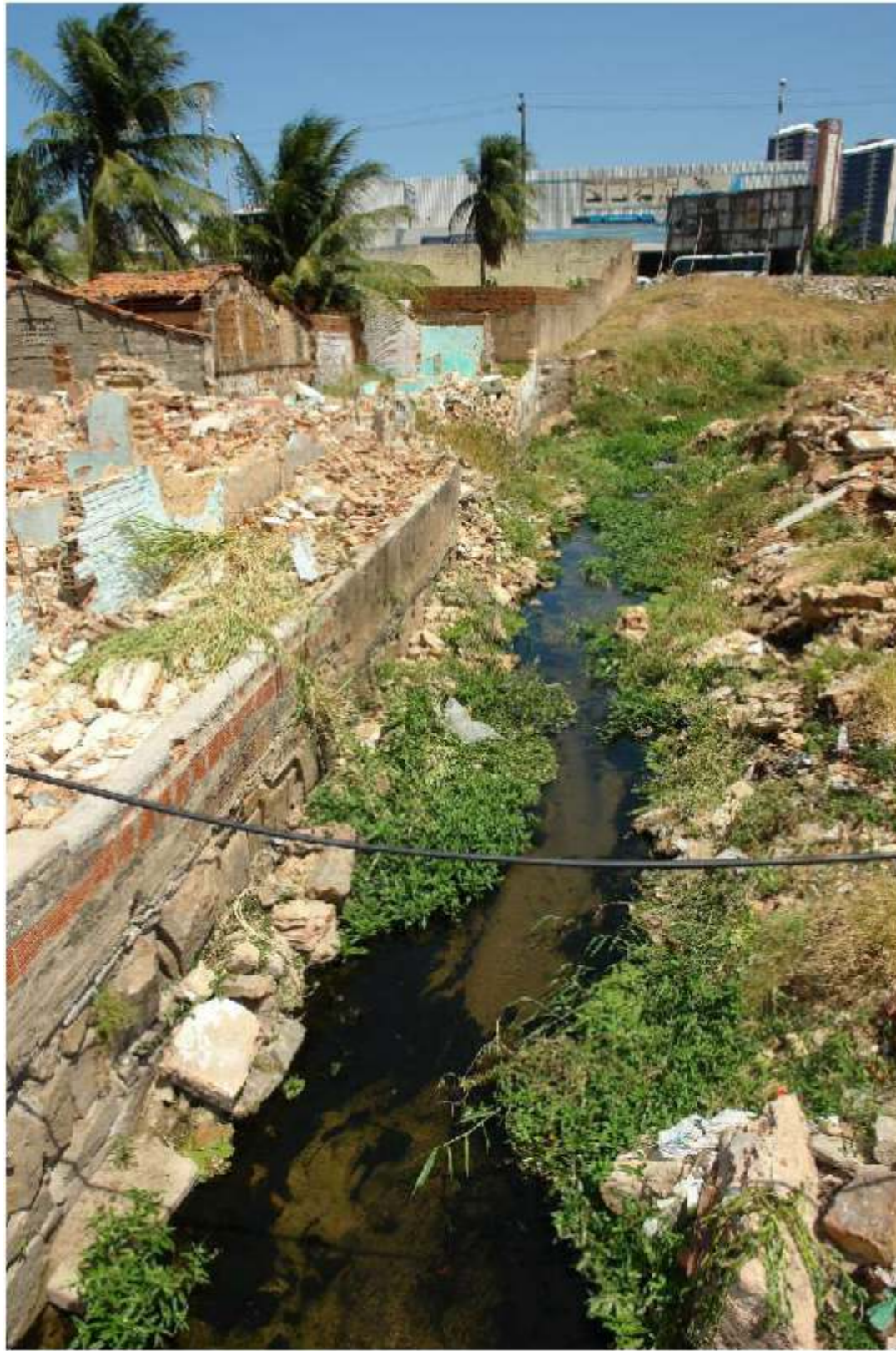
- Devido a globalização mundial e as rápidas mudanças econômicas, sociais e tecnológicas, a outorga onerosa permite que a cidade se adeque rapidamente as novas tendencias e ao novo estilo de vida de seus cidadãos.

SITUAÇÃO EM 2004



Planta de Situação-2004

OCUPAÇÕES IRREGULARES



Fotos de 2007

ACÚMULO DE LIXO



Fotos de 2007

POLUIÇÃO



Fotos de 2007



Projeto da Praça



Foto da Praça Atual



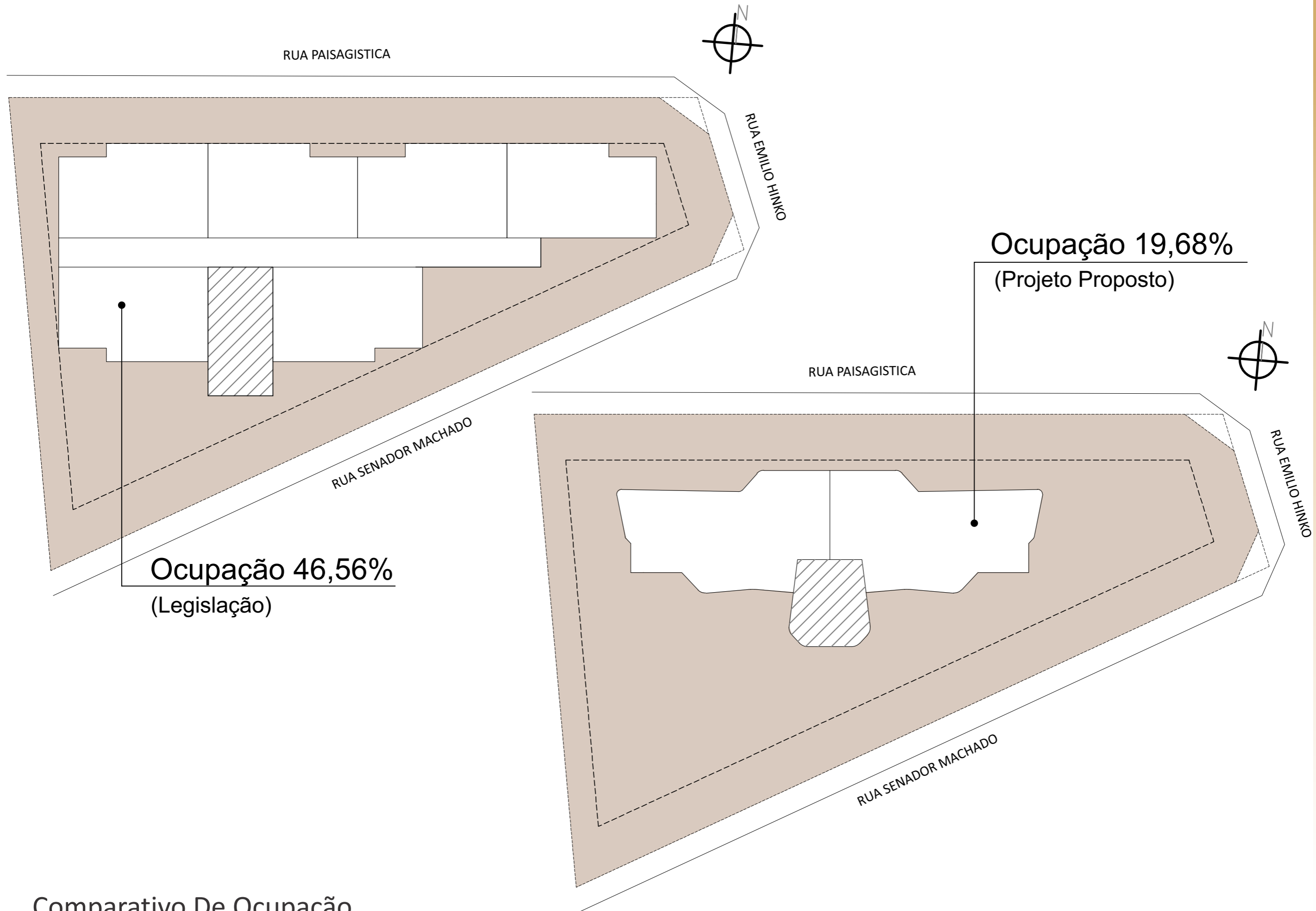
Antes



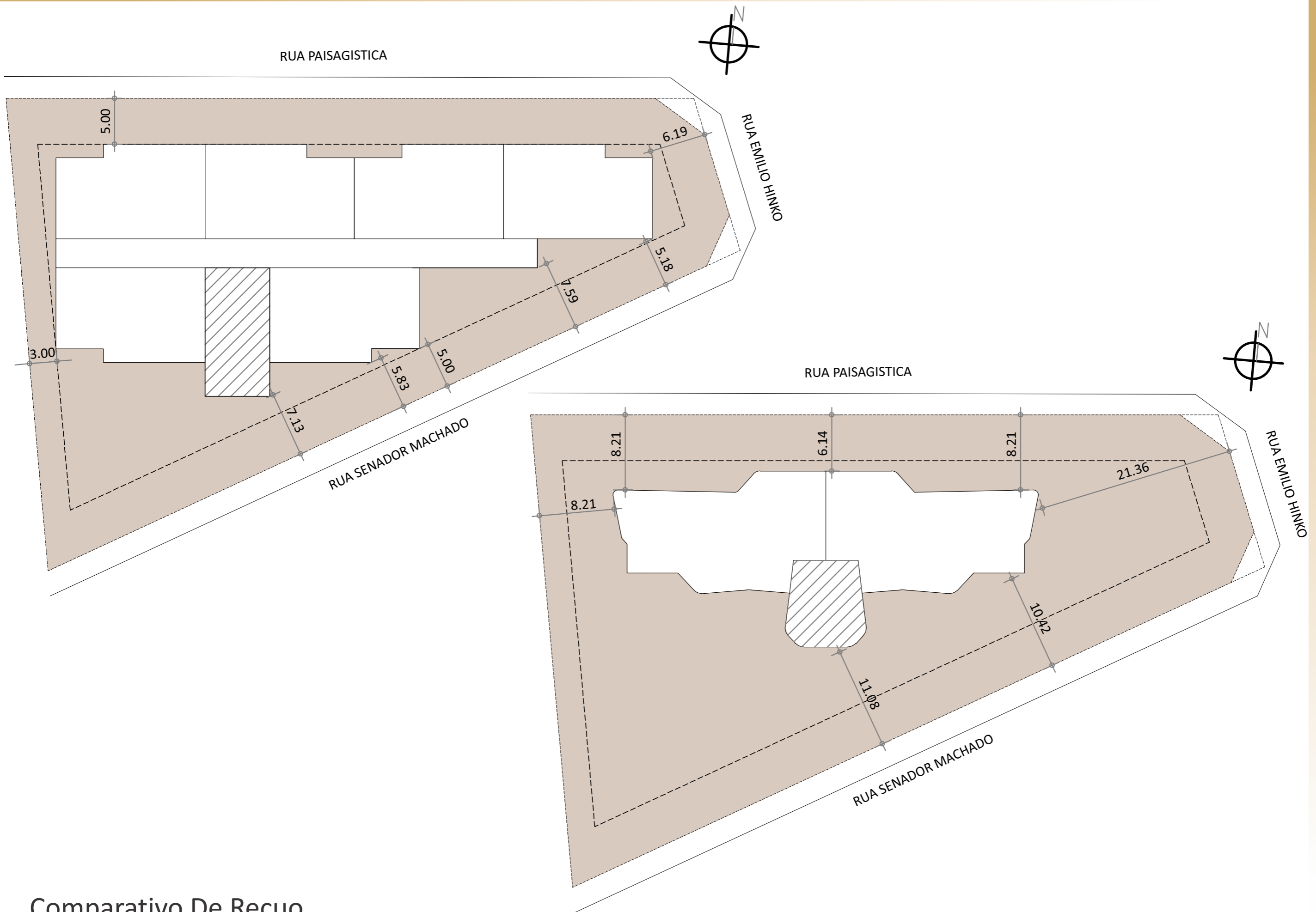
Depois



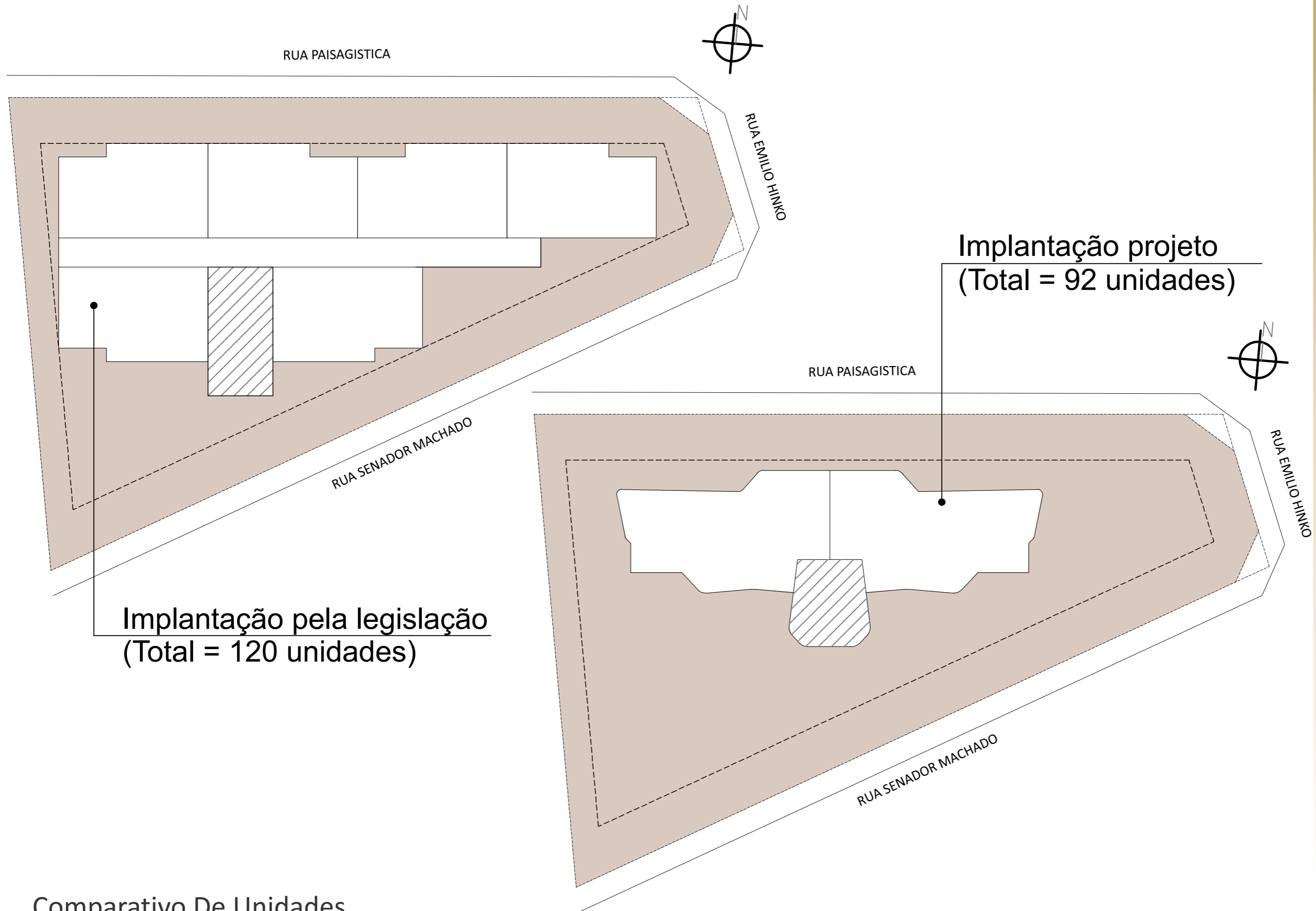
Localização do Terreno



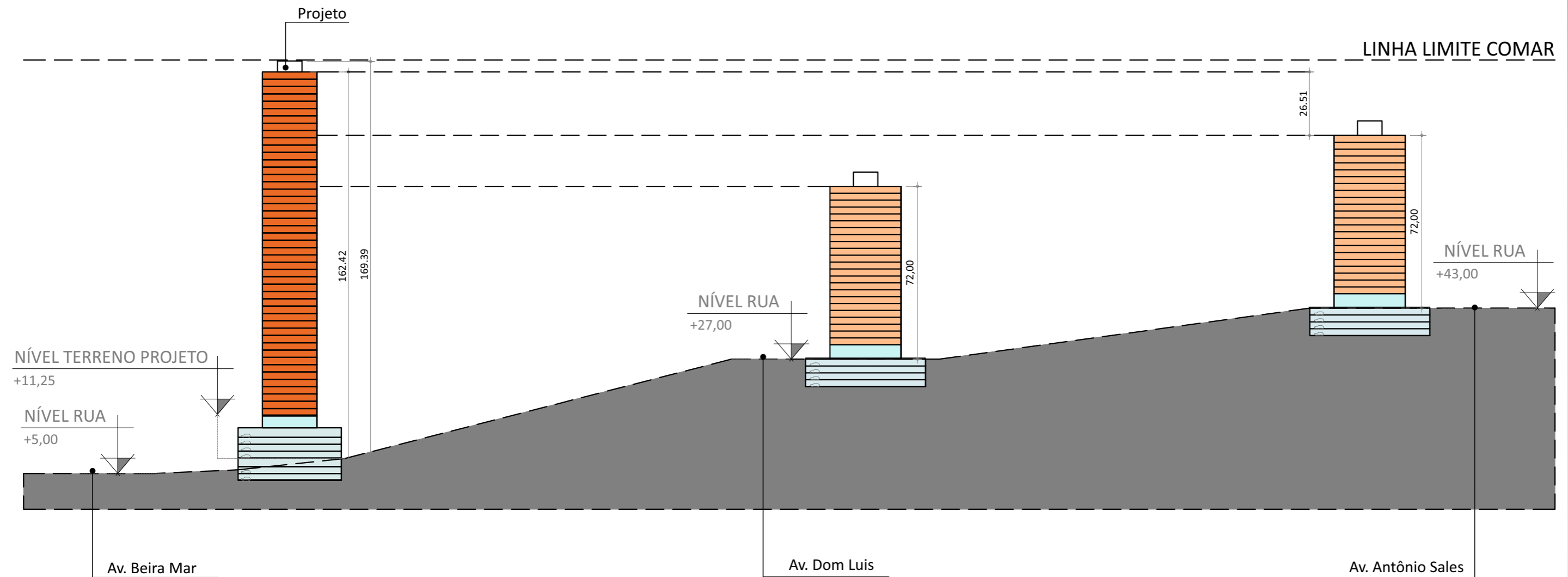
Comparativo De Ocupação



Comparativo De Recuo



Comparativo De Unidades



Corte Esquemático



Perspectiva
Fachada

INDICADORES DA ZONA		QUADRO COMPARATIVO		
			LEGISLAÇÃO	PROJETO PROPOSTO
ZONA	ZO-4	Nº TOTAL DE UNIDADES	120	92
I.A BÁSICO	3.0	Nº TOTAL DE VAGAS	360	368
I.A MÁXIMO	4.0	I.A	4,0	4,813
TAXA DE OCUPAÇÃO DA TORRE	60%	TAXA DE OCUPAÇÃO (TORRE)	60%	19,68%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	60%	59,98%
TAXA DE PERMEABILIDADE	20%	TAXA DE PERMEABILIDADE	20%	25,38%
FRAÇÃO DO LOTE	30	RECUO (RUA PAISAGÍSTICA)	17,17 m	8,91 m
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72,00 m	RECUO (RUA TEREZA HINKO)	17,17 m	28,42 m
ALTURA PELO COMAR	170,00 m	RECUO (RUA SENADOR MACHADO)	17,17 m	17,17 m
		RECUO (VIZINHO)	15,17 m	17,49 m
		ALTURA MÁXIMA	72,00 m	162,42 m