



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO
(PROJETO RIACHO MACEIÓ)

Diretrizes do Projeto:

- Oferecer para a cidade e principalmente para o entorno da área uma grande gentileza urbana através da recuperação e urbanização da foz do Riacho Maceió mediante o projeto de uma grande praça com diversos equipamentos de lazer e paisagísticos, transformando a área antes degradada e perigosa num ambiente sadio, seguro e de intenso convívio social;
- Colaborar para redução do adensamento construtivo(número de unidades, número de vagas, etc) de modo a evitar uma maior saturação do sistema viário e da infraestrutura disponível, gerando mais gentileza urbana para o seu entorno;
- Através da verticalização o projeto irá proporcionar diversos benefícios urbanísticos onde podemos citar: liberação de mais espaços livres com maiores áreas de recuo, melhorando as perspectivas do entorno do projeto. Redução da ocupação da edificação permitindo que outros empreendimentos desfrutem da paisagem com menos barreiras visuais e usufruam de melhores orientações quanto a ventilação e insolação, fatores primordiais para um bom projeto na região Nordeste e principalmente em Fortaleza (a cidade dos ventos);

SITUAÇÃO EM 2004



Planta de Situação-2004

OCUPAÇÕES IRREGULARES



Fotos de 2007

ACÚMULO DE LIXO



Fotos de 2007

POLUIÇÃO



Fotos de 2007

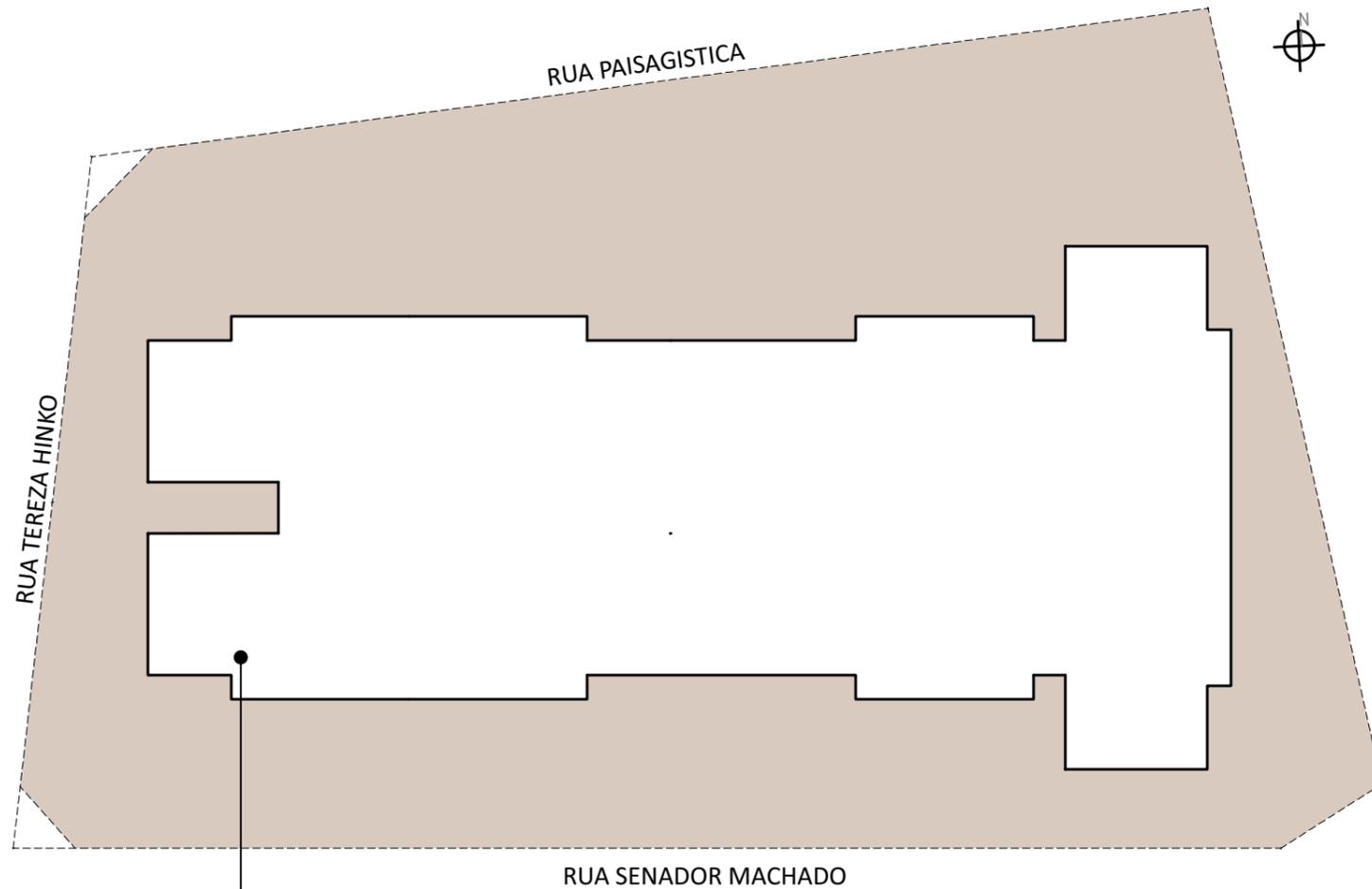




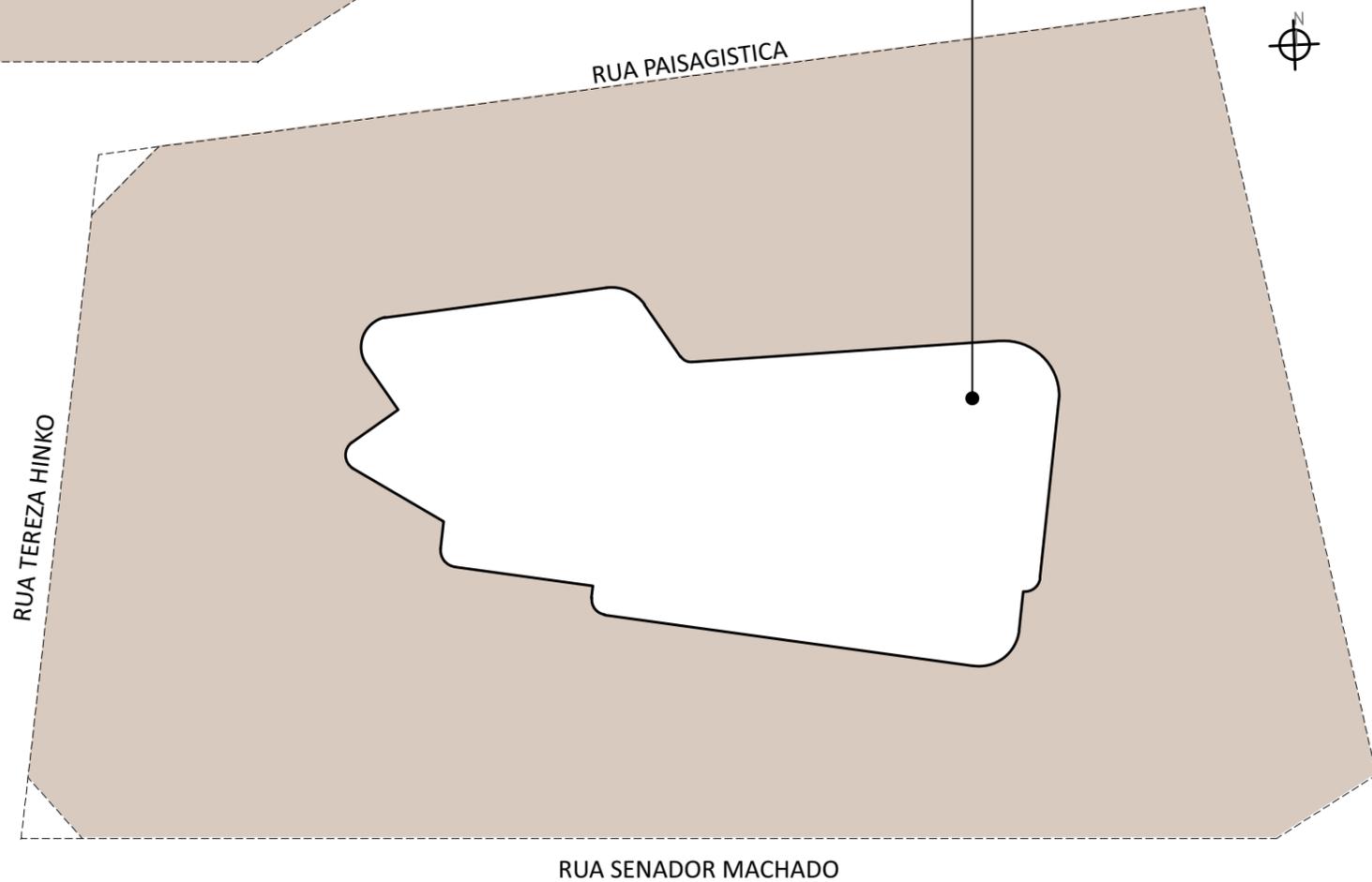
Foto da Praça Atual



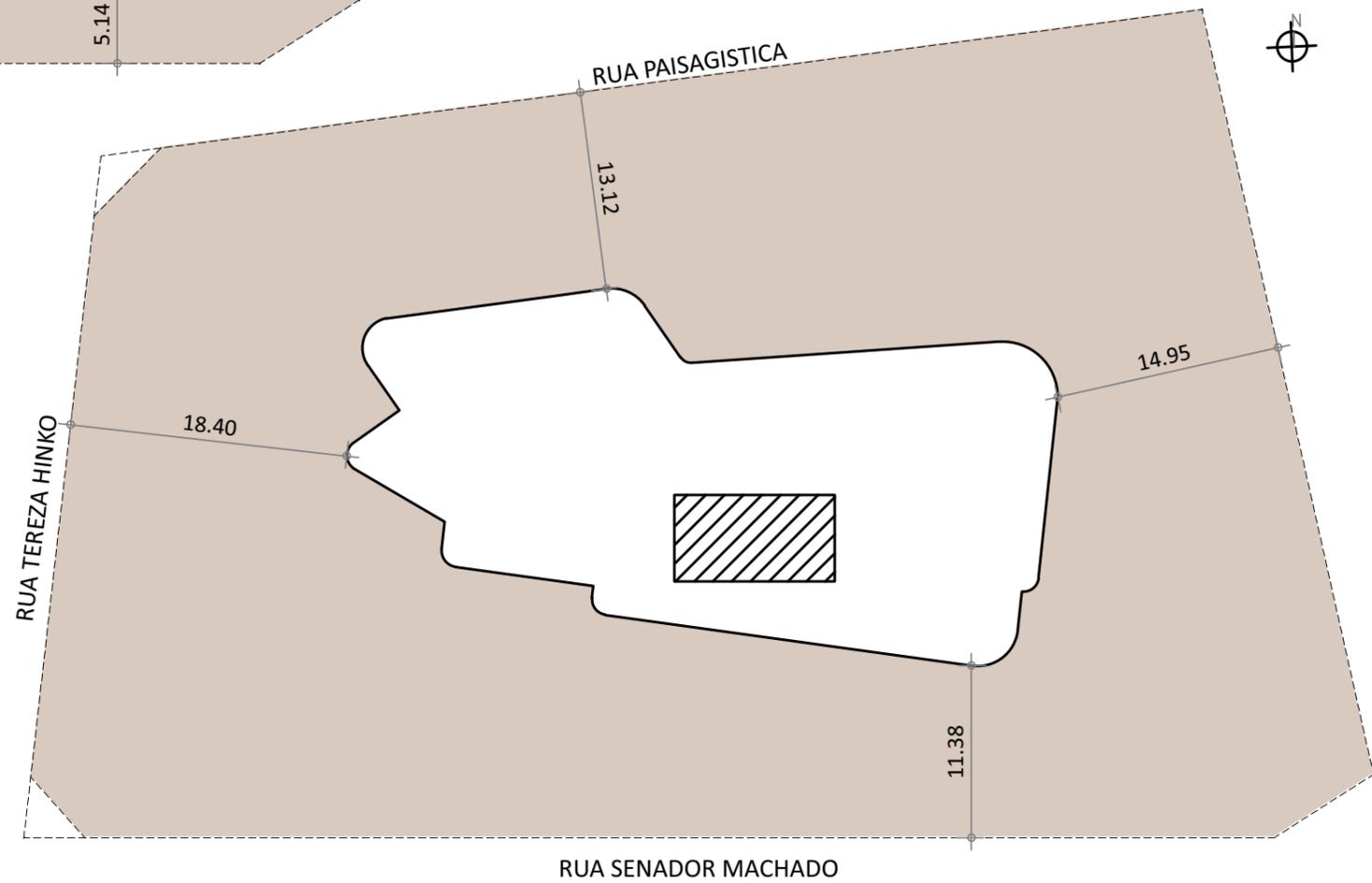
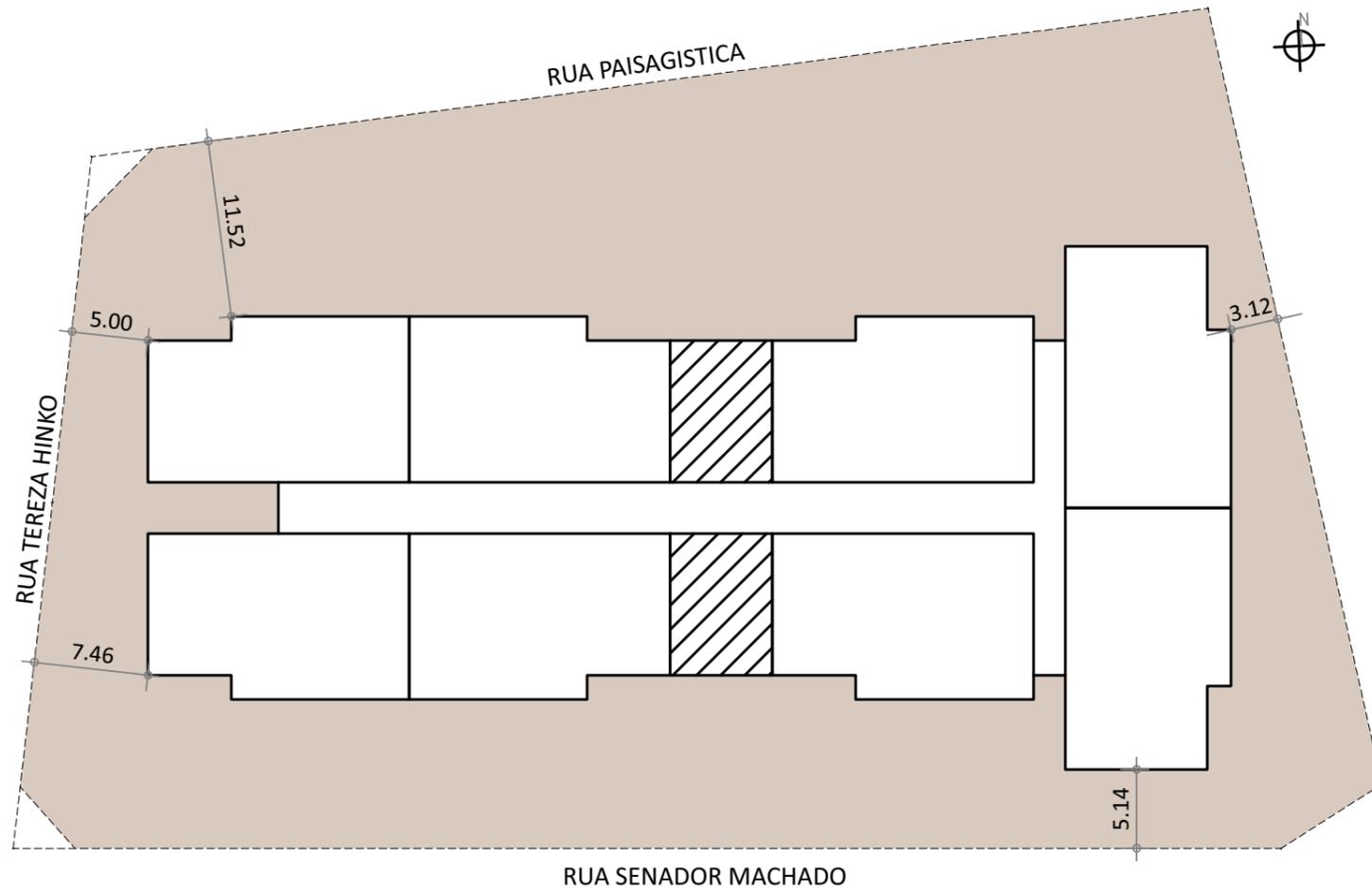
Localização do Terreno



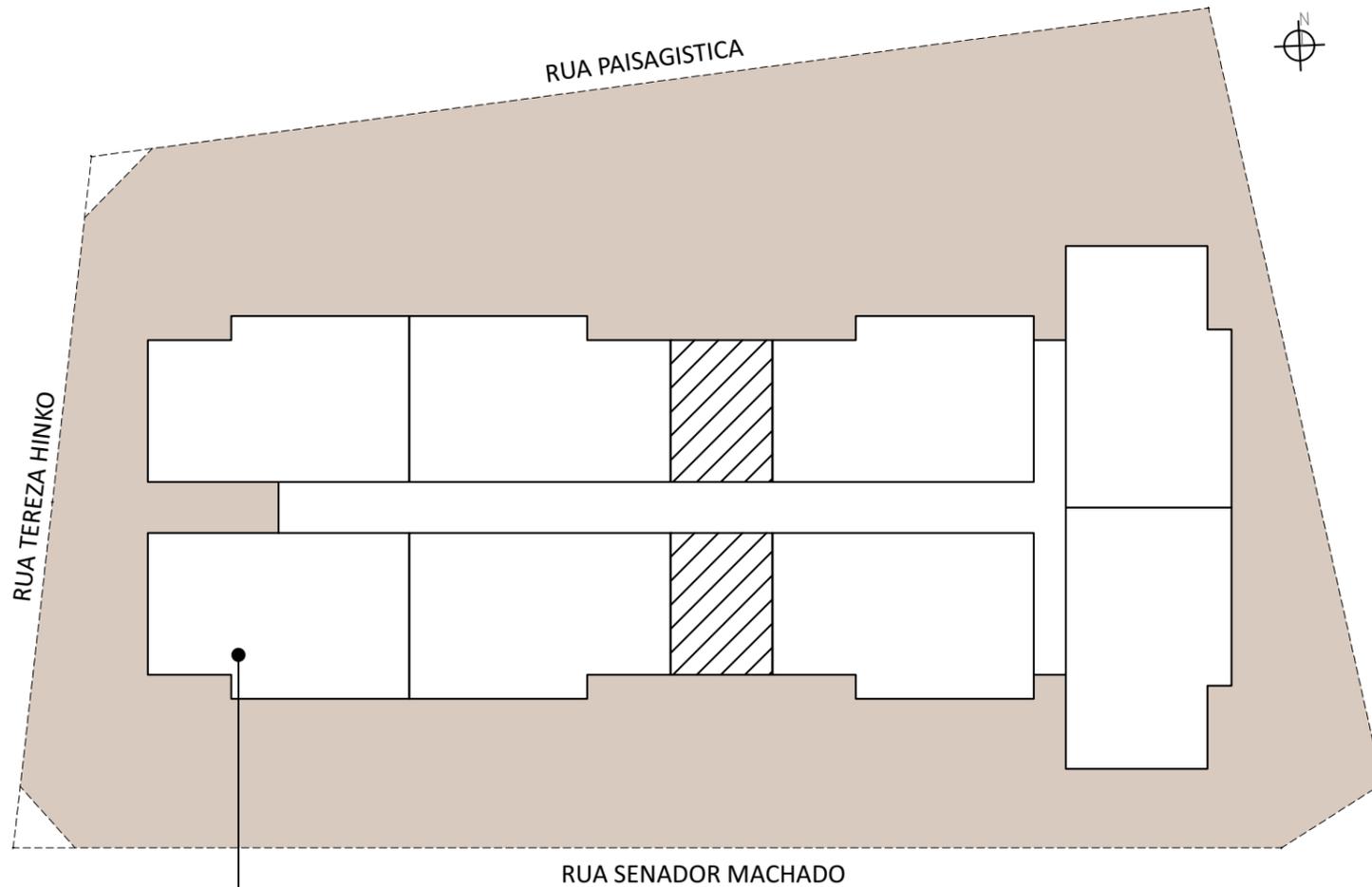
Ocupação 20,28%



Comparativo De Ocupação

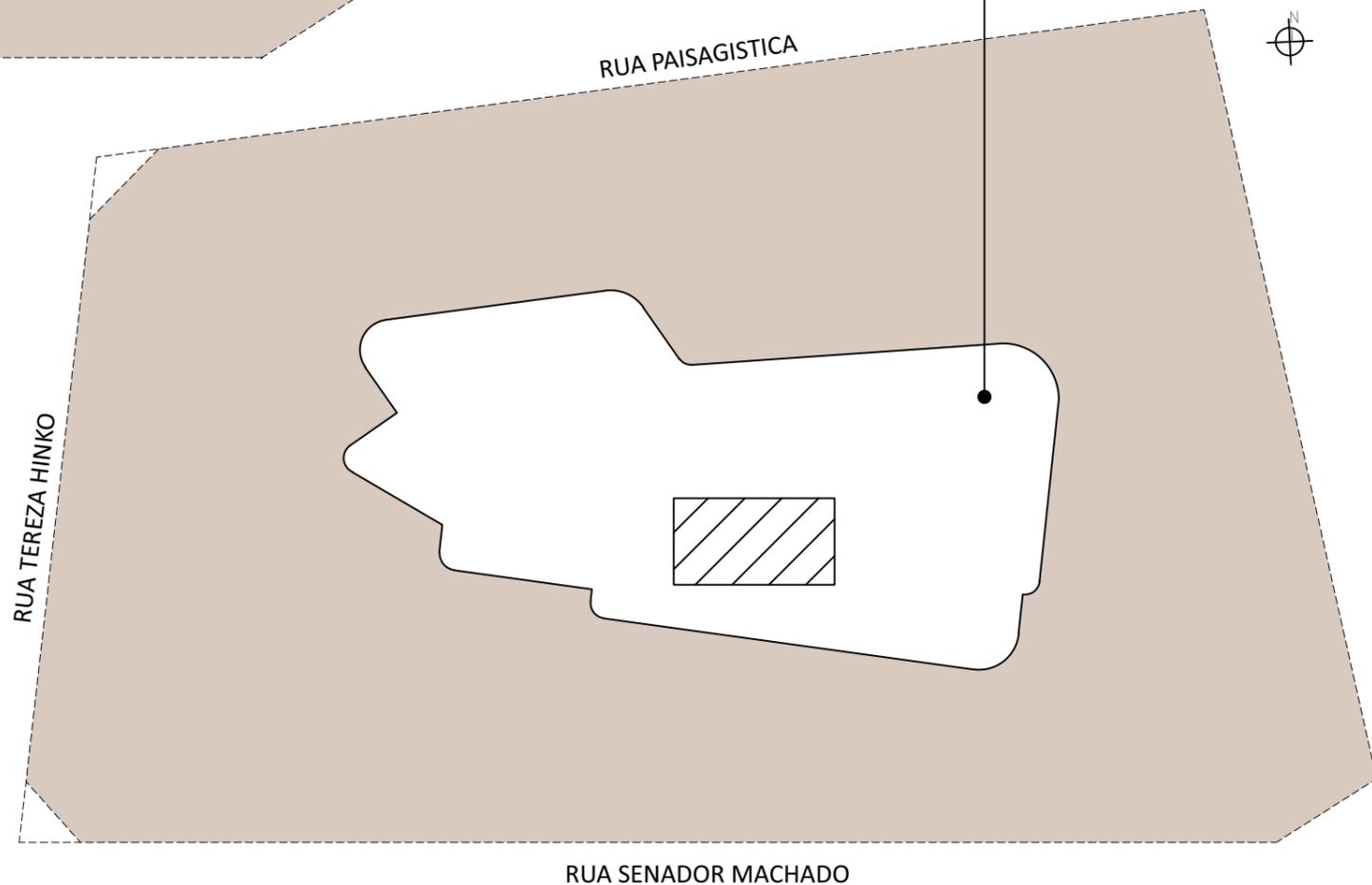


Comparativo De Recuo

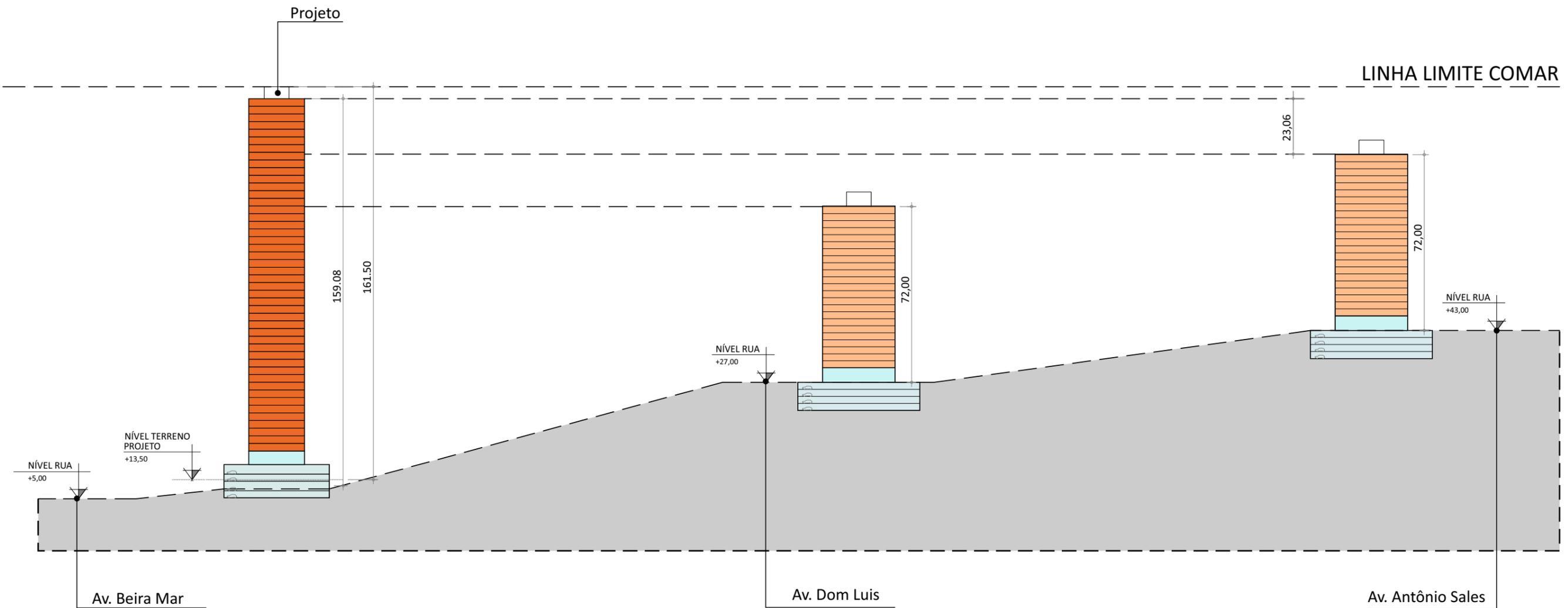


Implantação projeto
(Total = 46 unidades)

Implantação pela legislação
(Total = 185 unidades)



Comparativo De Unidades



Corte Esquemático



Perspectiva Fachada

INDICADORES DA ZONA		QUADRO COMPARATIVO		
			LEGISLAÇÃO	PROJETO PROPOSTO
ZONA	ZO-4	Nº TOTAL DE UNIDADES	185	46
I.A BÁSICO	3.0	Nº TOTAL DE VAGAS	555	385 (17 P/ VISITANTES)
I.A MÁXIMO	4.0	I.A	4,0	4,0
TAXA DE OCUPAÇÃO DA TORRE	60%	TAXA DE OCUPAÇÃO (TORRE)	60%	18,26%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	TAXA DE OCUPAÇÃO(SUBSOLO)	60%	57,81%
TAXA DE PERMEABILIDADE	20%	TAXA DE PERMEABILIDADE	20%	24,49%
FRAÇÃO DO LOTE	30	RECUO (RUA PAISAGÍSTICA)	16,53 m	17,84 m-(PAV. LAZER) 18,11 m-(PAV. TIPO)
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72,00 m	RECUO (RUA TEREZA HINKO)	16,53 m	24,27 m-(PAV. LAZER) 23,11 m-(PAV. TIPO)
ALTURA PELO COMAR	161,50 m	RECUO (RUA SENADOR MACHADO)	16,53 m	15,90 m -(PAV. LAZER) 16,53 m -(PAV. TIPO)
		RECUO (VIZINHO)	14,53 m	23,87 m -(PAV. LAZER) 27,44 m -(PAV. TIPO)
		ALTURA MÁXIMA	72,00 m	159,08 m