

Universidade Federal do Ceará
Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Design
Curso de Arquitetura e Urbanismo



GRAND DUNE

R E S O R T



Universidade Federal do Ceará
Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Design
Curso de Arquitetura e Urbanismo

Rafael Bandeira Sales

GRAND DUNE RESORT: O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL DA SABIAGUABA

Trabalho final de Graduação apresentado
como requisito para a obtenção do título de
arquiteto urbanista pela Universidade Federal do Ceará

Prof^o Orientador: Joaquim Aristides de Oliveira

Fortaleza 2013

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail: rafaelbsales@hotmail.com

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca do Curso de Arquitetura

L155g Sales, Rafael Bandeira

Grande Dune Resort: o crescimento sustentável da sabiaguaba / Rafael Bandeira

Sales. – 2013.

56f. : il. color., enc. ; 21 cm.

TCC (Graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia,
Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Design, Fortaleza, 2013.

Área de Concentração: Arquitetura

Orientação: Prof. Ms. Joaquim Aristides Oliveira

1. Hotéis - Arquitetura – Sabiaguaba, CE. 2. Indústria hoteleira – Sabiaguaba,
CE. 3. Ecoturismo - Sabiaguaba, CE. I. Título.

CDD 728.5

GRAND DUNE RESORT: O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL DA SABIAGUABA

RAFAEL BANDEIRA SALES

Este Trabalho Final de Graduação foi submetido à Coordenação do Curso de Arquitetura e Urbanismo, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Arquiteto e Urbanista, outorgado pela Universidade Federal do Ceará e encontra-se à disposição dos interessados na Biblioteca da referida Universidade.

Data da aprovação:

__|__|__

Prof. Joaquim Aristides de Oliveira
Orientador

NOTA

Profa. Márcia Gadelha Cavalcante
Membro da Banca Examinadora

NOTA

Arq. Artur Cassiano Novaes de Carvalho
Membro da Banca Examinadora

NOTA

AGRADECIMENTOS

Como é bom poder agradecer a tantas pessoas que direta ou indiretamente fizeram parte desta importante conquista.

Acredito que a profissão é uma missão dada por Deus a cada ser humano. Por isso, é a Ele a quem primeiro devo agradecer. Tanto por ter me conduzido na escolha dessa linda e gratificante profissão, como por ter me dado força e coragem de sempre caminhar e buscar a realização de um sonho. Agradeço a Deus também por todas as pessoas que fazem ou já fizeram parte da minha vida e por todas as oportunidades que tive até hoje.

Aos meus pais (Hélio e Zeneuda) agradeço pela vida, pela proteção, pela educação e pelos valores ensinados. Cresci escutando deles a seguinte frase: "A maior herança que os pais podem deixar para um filho são os estudos". E foi acreditando nisso que eles sempre fizeram de tudo para me proporcionar a melhor educação, mesmo em momentos difíceis. Hoje entendo plenamente o que eles queriam dizer. Ao meu pai, queria agradecer a proximidade que tive, desde criança, com o prazeroso mundo da arquitetura.

À minha irmã, tios e tias, primos e primas, e avós (in memoriam à minha avó Marieta) agradeço pela convivência, pelo apoio, pelo amor ofertado e pelo exemplo de união e família. Em particular, queria agradecer a minha prima Kátia pelo grande incentivo na escolha dessa profissão.

Aos meus amigos de faculdade Camila, Milena, Nara, Mário, Tina e Marcela agradeço pela companhia, pelas trocas de experiências, pelas risadas, pelas confidências, pelas noites em claro estudando, pelas viagens e festas, e até pelas brigas e desavenças. Nunca vou esquecer os incríveis momentos que passamos juntos durante esses cinco anos. Aos meus também amigos e companheiros Jorge e Geyna agradeço por todos os conselhos, pelas longas conversas e pelos grandes incentivos nessa dura jornada.

Aos mestres, principais integrantes de uma universidade, agradeço pelo conhecimento ofertado e os parabênzios pela qualidade do ensino. Um agradecimento especial ao professor Aristides, por ter aceitado o desafio de me acompanhar na realização desse trabalho.

À toda equipe da MC Arquitetos, agradeço pela oportunidade de aprender a prática da arquitetura, pela paciência de ensinar e pelo exemplo de profissionalismo, competência e ética sempre demonstrados. Minha formação profissional não seria a mesma sem essa experiência. Parabênzios a todos pelo trabalho sério realizado.

Fico muito orgulhoso de saber que pessoas tão especiais contribuíram para o meu enriquecimento pessoal e profissional. A todos citados acima, os meus sinceros agradecimentos.

|| A força não provém da capacidade física,
e sim de uma vontade indomável. ||

Mahatma Gandhi
(Fundador e idealizador do moderno Estado indiano)

RESUMO

O Ceará, com seu litoral rico em belezas naturais, recebe milhões de turistas todos os anos. É por Fortaleza que a grande maioria desses turistas chegam e é nela também que eles se hospedam. A maioria dos empreendimentos hoteleiros da cidade localiza-se na região da Av. Beira Mar, e são formados por aqueles tradicionais edifícios verticais que formam o skyline da nossa cidade, reflexo da falta de espaço que Fortaleza vivencia já a algumas décadas.

O objetivo desse trabalho é lançar um empreendimento hoteleiro diferenciado dentro da metrópole Fortaleza. Um hotel no qual o turista possa relaxar em contato com a natureza, sem precisar percorrer quilômetros até as praias de cidades vizinhas. A tarefa mais difícil é encontrar um local com potencial paisagístico dentro de uma cidade que a cada ano perde seus poucos espaços verdes ainda remanescentes.

O local mais adequado para a implantação desse hotel tipo resort seria na região da Sabiaguaba. Este bairro, pertencente a uma Área de Proteção e localizado entre as foz de dois rios, é rico em biodiversidade e possui todos os requisitos paisagísticos que dão singularidade ao empreendimento imaginado.

Fortaleza carece de hotéis desse tipo. Nas praias dos municípios vizinhos, todos os anos um resort é colocado em funcionamento. A praia do Porto das Dunas, em Aquiraz, e do Cumbuco, em Caucaia, são os locais preferidos dos investidores no ramo. Talvez essa escolha deva-se a proximidade e ao acesso facilitado que essas praias têm com a capital.

Um resort dentro da cidade de Fortaleza seria um diferencial dentro do mercado hoteleiro cearense e seria também um investimento certo para os empreendedores do ramo.

Palavras -chaves: Resort. Turismo. Sabiaguaba. Hotel.

ABSTRACT

The Ceará state, with its rich seacoast in natural beauties, receives millions of tourists every year. Is through Fortaleza that the vast majority of tourists arrive, as it is also where they remain for hosting. In this city, most of hotel businesses are located in the Beira Mar Avenue region, and they are formed by traditional vertical buildings which define the capital's skyline, together with the lack of space that affects Fortaleza for decades.

This work's purpose is to launch a different hotel business in Fortaleza. A hotel where the tourist can relax in contact with the nature, avoiding the need to walk miles to know the beaches of neighboring cities. The hardest task is to find a place with a landscape potential because this city continues losing its green space.

The best place to implant this resort hotel is in the Sabiaguaba region, a neighborhood that belongs to a Protection Area and is located between the mouth of two rivers. There is rich in biodiversity, without any lack of landscape requisites that give singularity to the imagined business.

Fortaleza needs this kind of hotel. Every year, a new resort is working on the beaches of neighboring counties. The investors prefer Porto das Dunas beach, in Aquiraz, and Cumbuco beach, in Caucaia. Probably the reasons are the proximity and the easy access existing on the way to the beaches and to the capital.

A resort in Fortaleza would be a differential in the hotel market of Ceará and a right investment to the businessmen who work in this area, too.

Keywords: Resort. Tourism. Sabiaguaba. Hotel.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO 01 - OS HOTÉIS	
1.1 - OS HOTÉIS NA LINHA DO TEMPO	11
1.2 - OS HOTÉIS E O DESENVOLVIMENTO DO BRASIL	12
1.3 - OS HOTÉIS E SEUS TIPOS	14
1.4 - OS HOTÉIS E SEUS MEIOS DE CLASSIFICAÇÃO	15
1.5 - OS HOTÉIS E O SUPER LUXO	16
1.6 - OS HOTÉIS COMO RESORT	17
CAPÍTULO 02 - O TURISMO NO CEARÁ	
2.1 - O TURISMO NO CEARÁ	20
2.2 - O TURISMO NO CEARÁ EM NÚMEROS	21
CAPÍTULO 03 - A SABIAGUABA	
3.1 - A SABIAGUABA DENTRO DA CIDADE	24
3.2 - A SABIAGUABA DE ACORDO COM A LEI	25
3.3 - A SABIAGUABA - A PONTE, SUAS ESTRATÉGIAS E UMA NOVA OPÇÃO DE TURISMO	28
CAPÍTULO 04 - O PROJETO	
4.1 - O PROJETO E A ESCOLHA DO TERRENO	30
4.2 - O PROJETO NA ANÁLISE DA LEI	31
4.3 - O PROJETO E O SEGMENTO DE MERCADO	32
4.4 - O PROJETO PROPOSTO A PARTIR DO PROGRAMA DE NECESSIDADES	33
4.5 - O PROJETO PROPOSTO NO FLUXOGRAMA	38
4.6 - O PROJETO E O ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO	39
4.7 - O PROJETO E A EVOLUÇÃO DA FORMA	40
4.8 - O PROJETO E A SOLUÇÃO ESTRUTURAL	42
4.9 - O PROJETO E O CONFORTO TÉRMICO	43
4.10 - O PROJETO NAS PERSPECTIVAS ARTÍSTICAS	44
CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	56



INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

O Ceará, com seu extenso litoral de praias paradisíacas, é um dos estados nordestinos que mais recebem turistas anualmente.

O setor turístico em nosso estado emprega dezenas de milhares de pessoas e gera renda para muitas famílias. É pensando nisso que o governo do Ceará, junto a prefeitura de Fortaleza, fazem constantes investimentos para melhorar a qualidade do nosso turismo. Um exemplo disso é a recente inauguração do Centro de Feiras e Eventos, que pretende atrair o que chamamos de turismo de eventos ou turismo de negócios. O aquário de Fortaleza também é um outro projeto que, segundo as autoridades, atrairia muitos visitantes.

A iniciativa privada, acreditando nesse potencial turístico cearense, faz pesados investimentos no setor hoteleiro. Nos últimos anos, vários empreendimentos do tipo foram lançados e inaugurados próximos a capital. Podemos citar o recém inaugurado Vila Gallé, na praia do Cumbuco, o Aquiraz Riviera, com obras parcialmente concluídas e o complexo de hotéis e resort do Beach Park. É interessante notar que todos esses novos empreendimentos são do tipo resort e estão localizados em municípios vizinhos a Fortaleza.

A iniciativa desse trabalho é lançar um novo empreendimento hoteleiro dentro de Fortaleza que possua todas as características e comodidades de um resort, dinamizando, assim, o mercado de hotelaria da cidade, que hoje conta apenas com os tradicionais hotéis verticais desprovidos de integração com a natureza.

Antes de chegarmos a tal produto, no primeiro capítulo, iremos entender toda a história dos meios de hospedagens no Brasil e no Mundo. Depois analisar os tipos e as categorias de hospedagens existentes hoje. Por fim, será explicado todas as características e diferenciais de um hotel tipo resort.

Em seguida, o segundo capítulo abordará, através de números, o crescimento do turismo nos últimos anos e irá traçar perspectivas para o futuro, principalmente no que está relacionado a eventos e negócios.

No terceiro capítulo, será apresentado o bairro Sabiaguaba, com toda sua riqueza paisagística. Ainda nesse capítulo, será analisado toda a lei que rege o crescimento e as construções no bairro. Será colocado em foco também os projetos viários para a região, que dão continuidade à recém inaugurada ponte. Por fim, nos convenceremos de que o melhor local para implantação do resort é na Sabiaguaba.

No quarto e último capítulo será apresentado o projeto idealizado para este trabalho. Será explicado todos os passos que levaram ao produto final. Além disso, entenderemos todo o fluxo e funcionamento do resort planejado, bem como as soluções intrínsecas ao projeto, como sistemas estruturais e ventilação. Por ultimo, finalizaremos apresentando perspectivas artísticas através das quais será falado um pouco sobre os acabamentos utilizados na fachadas.

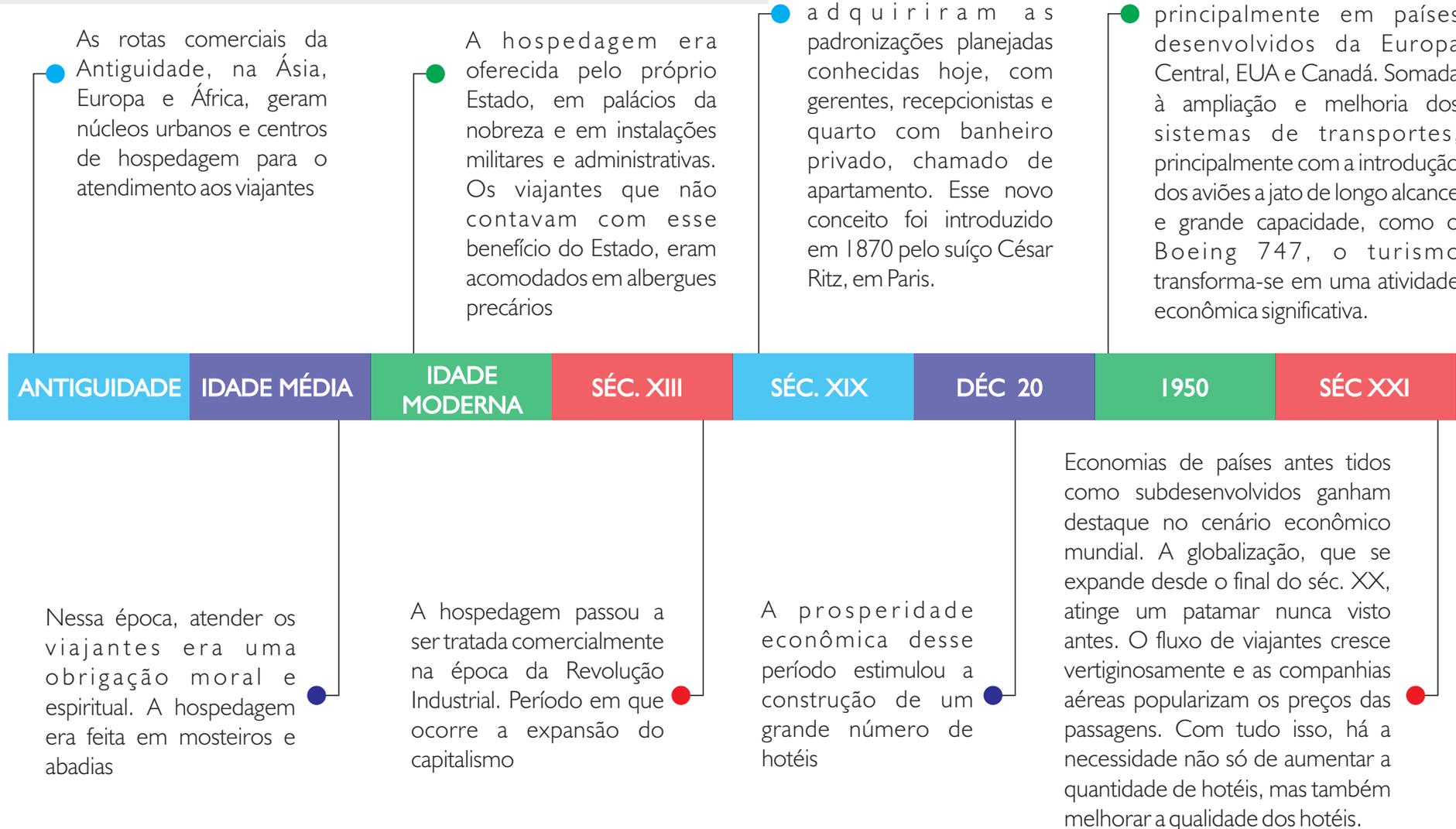


OS HOTÉIS

I.1 - OS HOTEIS NA LINHA DO TEMPO - UMA BREVE HISTÓRIA

Desde os primórdios da civilização, as pessoas sempre estiveram em trânsito, seja para explorar novas terras, seja para realizar transações comerciais. Consequentemente os meios de hospedagem, independente do modo ou tipo de conforto, sempre existiram.

Para melhor entendimento, abaixo segue um linha do tempo que mostra um pouco a história das formas de hospedar desde a Antiguidade até os dias atuais.



I.2 - OS HOTÉIS E O DESENVOLVIMENTO DO BRASIL

Agora vamos entender como os meios de hospedagem se desenvolveram no Brasil. Esse registro inicia-se com a chegada dos portugueses aqui, no Séc. XV. Para um melhor entendimento a análise está dividida em Período Colonial (Séc. XV - Séc. XVIII), Séc XIX (época do Brasil Império) e do Séc XX até hoje (período republicano do nosso país).

Período Colonial

Nesse período, alguns viajantes costumavam se hospedar nas casas-grandes de engenhos e fazendas.

Movidos pela caridade, os jesuítas também abrigavam hóspedes nos conventos e mosteiros. Nesse caso, tais hóspedes eram, na maioria das vezes, personalidades ilustres.

No entanto, os ranchos eram os principais meios de hospedarias existentes na época e tiveram sua importância no desenvolvimento de muitas cidades. Ranchos eram alpendres construídos muitas vezes ao lado de estabelecimentos que forneciam alimentos e bebidas aos viajantes. A eles foram se agregando outros equipamentos comerciais e de prestação de serviços, dando, com isso, origem a povoados e cidades.

No séc. XIII, no Rio de Janeiro, surgiram as estalagens. Estas eram, inicialmente, estabelecimentos que ofereciam refeições a preço fixo. Com o tempo, as estalagens passaram a oferecer também acomodações.

Século XIX

O ano de 1808 é marcado pela chegada da corte portuguesa aos Brasil, mais precisamente na cidade do Rio de Janeiro. Logo ocorre também a abertura dos portos brasileiros às nações amigas. Com isso, uma enorme quantidade de estrangeiros (diplomatas, cientistas e comerciantes) vem para o Brasil, ocorrendo então o inevitável aumento da demanda por alojamentos.

Diante disso, nos anos seguintes, muitos donos de casas de pensão, hospedarias e tavernas passaram a chamar seus estabelecimentos de hotel. Eles não melhoraram as condições dos serviços ou aumentaram a quantidade de quartos. Eles apenas mudaram a denominação no intuito de elevar o conceito da casa.



Fig.01:Antigo Colégio dos Jesuítas em Salvador, Ba. Servia de acomodação para ilustres no Período Colônia. Hoje funciona a Faculdade de Medicina de Salvador.



Fig.02:Fazenda Boa Vista em Bananal, SP. Ela data de 1780, ainda no período colonial. Hoje foi transformado em hotel, mantendo o mesmo estilo e decoração do séc. XVIII.

Século XX

O problema de pequena quantidade de hotéis no Rio de Janeiro, que data do século XIX, prosseguiu também no século XX, levando o governo a decretar leis que incentivassem a implantação de hotéis na cidade.

Na década de 30, grandes hotéis são implantados no Rio de Janeiro e em várias capitais. Nessa época, muitos desses hotéis funcionavam junto à cassinos, o que atraía muitos hóspedes. No entanto, em 1946, os jogos de azar foram proibidos e, com isso, os cassinos foram obrigados a fechar. Conseqüentemente, os hotéis que eram vinculados aos cassinos fecharam.

O ano de 1966 é marcado pela criação da Embratur e Fungetur (Fundo Geral do Turismo), que, através de incentivos fiscais, viabilizaram a implantação de empreendimentos hoteleiros, inclusive no Norte e Nordeste do país, regiões nas quais os hotéis eram escassos.

É interessante salientar que a criação da Embratur e a conseqüente ampliação dos incentivos fiscais, fez com que crescesse muito o número de hotéis de alto padrão, conhecidos então como 5 estrelas. Isso, com o tempo, gerou um desequilíbrio no perfil dos novos hotéis, já que a maioria era de luxo. Porém, as viagens de negócios, impulsionadas pelo crescimento da economia, fez com que surgisse uma grande demanda por hotéis de categoria média e econômica.

Nas décadas seguintes, principalmente no final dos anos 90, a estabilidade econômica já sentida pela população fez com que muitos brasileiros viajassem ao exterior e conhecessem o padrão da hotelaria de países desenvolvidos, que possuem melhor qualidade, com preços reduzidos. A indústria hoteleira no Brasil, pressionada pela experiência dos brasileiros no exterior, é obrigada a se adequar aos novos padrões e preços exigidos.

Século XXI

A primeira década do século XXI no Brasil é marcada pelo crescimento da economia e conseqüentemente da renda da população, principalmente da classe média.

Houve um aumento considerável do turismo de negócios e de lazer, que também foi impulsionado significativamente pela popularização do transporte aéreo.

Os grandes eventos atraídos para o país, como Copa do Mundo e Olimpíadas, também foram de vital importância para que consideráveis investimentos fossem destinados ao setor de hotelaria no Brasil.

A perspectiva para os anos seguintes é que o marketing turístico do Brasil no exterior, feito através dos grandes eventos, traga visitantes de todo o mundo. O setor hoteleiro, diante desse cenário, só tem a comemorar.



Fig.03: Copacabana Pálace no Rio de Janeiro, RJ. Construído entre 1919 e 1923 a pedido do então presidente Epitácio Pessoa, o Copacabana Palace serviria para hospedar convidados ilustres que participariam da festa do Centenário da Independência do Brasil. No entanto a obra atrasou devido à dificuldade de importar o mármore e os cristais que ainda hoje fazem parte da suntuosa decoração do hotel. Como era de costume na época, incentivos fiscais foram oferecidos para que a construção fosse realizada. Hoje, o Copacabana Pálace ainda é sinônimo de muito luxo e requinte, sendo o ícone da hotelaria brasileira. Acima vemos uma imagem do hotel na década de 20, quando foi inaugurado e logo abaixo vemos uma imagem do Copacabana hoje.

I.3 - OS HOTÉIS E SEUS TIPOS

Existem diferentes meios de hospedagens. A escolha do tipo depende da necessidade e do desejo de cada hóspede. Vejamos abaixo algumas diferenças significativas definidas de acordo com a Embratur.

HOTÉIS

Estabelecimentos com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária.

RESORT

Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que dispõe de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.

HOTEL FAZENDA

Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que dispõe de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.

CAMA E CAFÉ

Hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento reside.

HOTEL HISTÓRICO

Instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida. Fatos histórico-culturais são aqueles tidos como relevantes pela memória popular, independentemente de quando ocorreram, podendo o reconhecimento ser formal por parte do Estado brasileiro, ou informal, com base no conhecimento popular ou em estudos acadêmicos.

POUSADAS

Empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs.

FLATS/APART-HOTEL

Constituído por unidades habitacionais que dispõe de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

Lembramos que, algumas vezes, um mesmo hotel pode ser definido em dois tipos. Por exemplo, um hotel ou hotel fazenda pode ser classificado também como um hotel histórico.



Fig.04: Resort Transamérica, ilha de Comandatuba, BA



Fig.05: Hotel fazenda Toriba, em Campos do Jordão, SP



Fig.06: Hotel histórico São Paulo Inn, em São Paulo, SP



Fig.07: Pousada Windjeri, em Jericoacoara, CE

I.4 - OS HOTÉIS E SEUS MEIOS DE CLASSIFICAÇÃO

Os hotéis podem ser classificados de três formas: padrão, localização e destinação ou segmentação.

Classificação por padrão

É a mais comum que encontramos no Brasil e em todo o mundo. Usa-se parâmetros como conforto, qualidade e quantidade de serviços oferecidos, características das instalações e preços. O padrão ou categoria do hotel é então divulgado através da quantidade de estrelas, que geralmente pode variar entre 1 e 5 estrelas. No entanto em alguns outros países já se fala em hotéis de altíssimo luxo com classificação 6 ou 7 estrelas.

No Brasil, essa classificação é feita pelos próprios hoteleiros, ou seja, uma autoclassificação do padrão do hotel. A Embratur, junto com a ABIH (Associação Brasileira das Indústrias de Hotéis), apenas orienta quais os parâmetros que cada hotel deve seguir para pertencer a uma determinada categoria. A mensuração da qualidade do hotel através do número de estrelas virou então uma espécie de marketing da indústria hoteleira.

A Embratur, nos últimos anos, devido a subjetividade nos meios de classificações anterior, lançou, em 2010, o SBClass (Sistema Brasileiro de Classificação dos Meios de Hospedagem), construído por meio de uma ampla parceria entre o Ministério do Turismo, Inmetro, Sociedade Brasileira de Metrologia e sociedade civil, com o objetivo de possibilitar a concorrência justa entre os meios de hospedagem do país e auxiliar os turistas, brasileiros e estrangeiros, em suas escolhas. Devido ao caráter voluntário e recente, o SBclass ainda não está sendo utilizado pelas empresas hoteleiras.

Então eis a pergunta que muitos turistas fazem: como realmente saber as diferenças entre os padrões de acordo com o número de estrelas? Foi pensando nisso que um renomado site da internet, especializado em reservas on line de hotéis, definiu de forma geral as diferenças dos padrões de acordo com o número de estrelas:

★★★★★ HOTÉIS 5 ESTRELAS

Estes hotéis oferecem apenas o nível mais alto de acomodações e serviços. Os

estabelecimentos oferecem um alto nível de serviço pessoal. Os lobbies dos hotéis são suntuosos e os quartos completos com móveis elegantes e jogos de cama de qualidade. As comodidades normalmente incluem: DVD/blu ray, banheira ou Jacuzzi, piscina aquecida e muito mais. Os hotéis contam com até três restaurantes, todos com menus requintados. O serviço de quarto normalmente funciona 24 horas por dia e geralmente há academia e estacionamento com manobrista e/ou em garagem disponíveis.

★★★★ HOTÉIS 4 ESTRELAS

A maioria é de hotéis grandes e formais com atendimento inteligente, serviço de recepção e de carregador. O nível de serviço está bem acima da média e os quartos são bem iluminados e equipados. Normalmente há restaurante disponível e pode incluir mais de uma opção. Alguns estabelecimentos oferecem café da manhã continental e/ou happy hour. O serviço de quarto normalmente está disponível na maior parte do tempo. O serviço de estacionamento com manobrista e/ou em garagem normalmente também é disponibilizado.

★★★ HOTÉIS 3 ESTRELAS

Normalmente estes hotéis oferecem acomodações mais espaçosas que incluem quartos bem equipados e lobby decorado. O serviço de carregador normalmente não está disponível. Eles frequentemente estão localizados perto de grandes vias expressas ou áreas de negócios, próximos a lojas e de atrações de preço moderado a alto. Os hotéis normalmente contam com restaurantes de porte médio que oferecem café da manhã a jantar. Estacionamento com manobrista, academias e piscinas são oferecidos.

★★ HOTÉIS 2 ESTRELAS

Normalmente hotéis menores gerenciados pelo proprietário. O hotel frequentemente tem de 2 a 4 andares e normalmente apresenta uma atmosfera mais pessoal. Normalmente está localizado perto de atrações com bom preço, grandes interseções e com acesso a transporte público. Os móveis e facilidades são limpos, mas básicos. A maioria não terá restaurante no local. O acesso público depois de uma certa hora poderá ser restrito.

★ HOTÉIS 1 ESTRELA

Normalmente denota hotéis independentes de rede e com reputação de oferecer comodidades de qualidade consistente. O hotel normalmente é de pequeno a médio porte e localizado próximo a atrações de preço mais popular. As comodidades normalmente incluem telefone e TV no quarto. Alguns hotéis oferecem serviço de restaurante limitado. No entanto, os serviços de quarto e de carregador normalmente não são fornecidos.

I.5 - OS HOTÉIS E O SUPERLUXO

É cada vez mais frequente, principalmente em países ricos, encontrarmos hotéis cuja categoria diferencia das já conhecidas. Alguns hotéis já chegaram em um nível de requinte tão elevado que classifica-lo como um cinco estrelas é pouco. Surgem assim os suntuosos hotéis de alto luxo com categoria seis ou sete estrelas.

Esses empreendimentos, com custos extremamente elevados, têm como objetivo atender aos anseios de um público bem restrito, que podem pagar diárias que chegam ao patamar dos 10.000 dólares.

Dubai, nos Emirados Árabes, foi a primeira cidade que investiu nesse tipo diferenciado de equipamento. O hotel Burj Al Arab (fig. 16), inaugurado em 1999, chama a atenção tanto na arquitetura moderna e arrojada, como nos serviços oferecidos aos hóspedes, como suítes gigantescas com acabamento em mármore e ouro, restaurantes da mais alta gastronomia mundial, serviços de mordomo 24 horas e limusines a disposição de cada hóspede.

Milão, acreditando nesse tipo de segmento, lançou em 2010 o primeiro superluxo sete estrelas da Europa, o Seven Stars Galleria (fig. 17).

No Brasil, no crescimento da indústria hoteleira dos últimos anos, observou-se um aumento no número de hotéis de categoria econômica e turísticas (três ou quatro estrelas). Resultado disso é que hoje, diante de grandes eventos esportivos atraídos para o país, o Brasil carece de hotéis de alto padrão. No entanto, já existem rumores no mercado de que nos próximos anos investimentos serão feitos nesse tipo de empreendimento. Gramado, por exemplo, desde 2010, possui o único hotel intitulado seis estrelas do país, o Hotel Saint Andrews (fig. 18). Ele possui apenas 11 suítes, com diárias a partir de dois mil reais. Existe especulação ainda de que o Hotel Glória, no Rio de Janeiro, que, após ser comprado pelo empresário bilionário Eike Batista passa por uma grande reforma, possa se tornar o segundo seis estrelas do Brasil. Uma grande rede de hotéis também tinha o propósito de investir nesse tipo de seguimento em São Paulo. No entanto o projeto está arquivado a quase uma década.

Com a entrada do Brasil no importante cenário econômico mundial, e o consequente aumento no padrão de consumo de uma parcela da população, a demanda por hotéis superluxo tende a aumentar nos próximos anos.



Fig. 16: Hotel Burj Al Arab em Dubai, Emirados Árabes. Foi o primeiro hotel sete estrelas inaugurado



Fig. 17: Hotel Seven Stars Galleria em Milão, Itália. Foi inaugurado em 2010, sendo o primeiro hotel sete estrelas da Europa.



Fig. 18: Hotel Saint Andrews, em Gramado, RS. Inaugurado em 2010, é o primeiro hotel seis estrelas do Brasil

I.6 - OS HOTÉIS COMO RESORT

Agora vamos nos aprofundar mais nas características de um resort, já que este será o produto gerado por este trabalho.

De acordo com a Embratur, resorts são hotéis com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento. Os resorts são descendentes diretos dos spas e das casas de banho das antigas Grécia e Roma.

Têm como maior atrativo as atividades recreativas e esportivas. Na maioria das vezes, os resorts estão inseridos em espaços abertos e de grande beleza natural, geralmente em terrenos mais afastados dos núcleos urbanos adensados e barulhentos. Contudo, os resorts devem ser de fácil acesso.

Por estar quase sempre inserido dentro de ricos espaços naturais, antes de implantar um resort, deve-se sempre consultar a legislação vigente para saber se não há leis que protegem o meio ambiente.

Hoje, quando falamos em hotéis de lazer, os resorts são os melhores representantes.

O perfil do turista que procura um resort para se hospedar é diferente daquele que procura um hotel tradicional. Os hóspedes de um resort querem curtir e usufruir de toda a infraestrutura e serviços oferecidos, diferentemente de um hotel, por exemplo, no qual os turistas muitas vezes aparecem apenas para dormir e no restante do tempo ficam fora.

A implantação de um resort requer grandes glebas com características topográficas e geológicas que viabilize as instalações pretendidas, como parque aquáticos, quadras poliesportivas, campos de golfe, etc. É importante, que o terreno escolhido esteja próximo à praias, margem de rios, lagos ou represas. As piscinas são elementos de marco dentro do projeto paisagístico. As áreas de carga e descarga e setor de serviço deve ser localizado fora da vista dos hóspedes e frequentadores do resort.

Os apartamentos devem ser um pouco maiores, permitindo a acomodação de uma cama adicional, já que muitas vezes os usuários do resort são grupos familiares. É interessante que todos os quartos disponham de uma varanda generosa que possa ser uma área de permanência e contemplação da paisagem, com espaço para colocar mobílias, como cadeiras, mesas, espreguiçadeiras, etc.



Fig.19: Costa do Sauípe Resort and Complex Hotel, em Costa do Sauípe, BA. Podemos observar a grande área utilizada para a implantação desse empreendimento, bem como a grande relação que a construção tem com a natureza, e a proximidade do mar.



Fig.20: Grand Oasis Cancun, em Cancun, no México. Podemos observar a importância dada a piscina dentro do projeto paisagístico.

Assim como em todo empreendimento hoteleiro, os resorts devem dispor, por Lei, de 2,5% de quartos acessíveis destinados aos portadores de deficiência.

O número total de vagas de estacionamento depende do tipo de transporte utilizado pelos hóspedes para chegar até o resort. Caso este esteja localizado numa ilha, por exemplo, na qual o acesso se restringe a barcos e aviões, o número de vagas pode ser reduzido a zero.

A grande área demandada por um resort, assim como toda a diversidade de infraestrutura a ser construída, oneram muito o custo de implantação de um empreendimento do tipo. O custo operacional de manutenção e serviços oferecidos aos hóspedes também são altíssimos. Por isso, um resort deve ter uma taxa de ocupação alta e constante durante todo o ano.

Como estratégia para manter os níveis de ocupação elevados, mesmo durante os períodos de baixa estação, muitos resorts oferecem estrutura para realização de eventos de negócios, como congressos e conferências. O ambiente de descontração e informalidade, promovido pelo contato direto com a natureza, propicia a realização de tais eventos.

Disponibilizar de bons restaurantes abertos ao público também é uma ótima estratégia para atrair pessoas para o local. É possível ainda disponibilizar salões e boates para realização de festas particulares, como aniversários e casamento.

Como o resort geralmente fica em uma região mais isolada e afastada de comércios e serviços, é sempre bom dispor, no local, pequenas lojas que ofereçam: serviços de turismo, artigos de praia, souvenirs, etc.

No Ceará, esse tipo de empreendimento cresceu muito na última década. Eles estão sendo implantados principalmente nas praias próximas à Fortaleza. O Beach Park Resort (fig.:22), Aquiraz Riviera, Porto D'Aldeia Ecoresort, Golf Ville e Villa Galé Resort (fig.:21) são alguns desses exemplos. Todos esses citados estão localizados nas praias do Porto das Dunas ou Cumbuco, que são próximas e possuem acesso facilitado à capital e seus serviços, como comércio e aeroporto.



Fig.21: Villa Galé Resort, praia do Cumbuco, CE. Localizado a apenas 33Km do centro de Fortaleza, esse empreendimento é o mais recente no seguimento



Fig.22: Beach Park Wellness Resort, Porto das Dunas, CE. Empreendimento recém inaugurado ao lado do Aquapark, maior parque aquático da América Latina. Possui tipologias destinadas a hóspedes e moradores. Opções de lazer é o que não falta.



O TURISMO NO CEARÁ



2.1 - O TURISMO NO CEARÁ

Limitado ao leste com Rio Grande do Norte e Paraíba, ao sul com Pernambuco, ao oeste com o Piauí e ao norte com o oceano Atlântico, o Ceará é o 17º estado da federação brasileira em extensão territorial e o 4º do nordeste. Oferece aos seus habitantes e visitantes temperaturas e visuais diversos, como sertão, serras e praias.

Sua capital, Fortaleza, abriga hoje mais de 3.600.000 habitantes (incluindo a região metropolitana) e, em seus 313,8Km², hospeda 34Km de praias, o que a faz ser um dos principais destinos turísticos do Brasil.

Com sua localização estratégica, é a capital do país mais próxima da Europa, encurtando a rota entre a nossa federação e aquele continente. Por conta disso é considerada uma das principais portas de entrada para o turismo brasileiro.

A capital cearense tem o 9º aeroporto mais movimentado do Brasil e o 3º da região nordeste. Com um tráfego de 2.834.186 passageiros entre os meses de janeiro e junho de 2013, o Aeroporto Pinto Martins ficou atrás somente dos aeroportos de Recife e Salvador. Vale ressaltar que, em anos anteriores, ele ocupava a 12ª posição no ranking (anos de 2010 a 2012) e, devido à

privatização dos aeroportos de Guarulhos, Brasília e Campinas, o mesmo subiu para a 9ª posição. Anualmente, passam pelo o nosso aeroporto mais de 5 milhões de passageiros, número este que ano a ano cresce discretamente.

Destino turístico cada vez mais consolidado no Brasil, Fortaleza é a 5ª capital brasileira e a 2ª do nordeste em meios de hospedagem – hotéis, pousadas, albergues, pensões e até motéis – segundo dados extraídos do Anuário Estatístico do Ceará de 2012, produzido pelo IPECE (Instituto de Pesquisa e Estatística Econômica do Ceará). Perde somente para São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e Belo Horizonte.

Segundo o levantamento, a capital dispunha em 2011 de 198 estabelecimentos, 10.430 unidades habitacionais e 26.263 leitos. Apesar de um número considerado expressivo no âmbito nacional, Fortaleza possui uma das menores médias de leitos entre as cidades-sede da Copa de 2014. Analisando a tabela 01, abaixo, nota-se que a Terra do Sol dispõe em média de 52 quartos por hotel, onde cada estabelecimento comporta em média 132 pessoas.

TABELA 01: OFERTAS DOS MEIOS DE HOSPEDAGEM EM FORTALEZA 2010-2011

Categorias	Oferta dos meios de hospedagem de Fortaleza					
	2010			2011		
	Estabelecimentos	Unidades habitacionais	Leitos	Estabelecimentos	Unidades habitacionais	Leitos
Total	199	10.585	26.988	198	10.430	26.263
Hoteis	97	7.787	19.206	98	7.715	18.827
Pousadas	77	1.318	3.594	72	1.262	3.418
<i>Apart. hotel ou flats</i>	22	1.437	3.998	22	1.396	3.756
Albergues	3	43	190	6	57	262

Fonte: Tabela elaborada pelo autor deste trabalho a partir de dados da Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR)

2.2 - O TURISMO NO CEARÁ EM NÚMEROS

A procedência de maior demanda turística entre as regiões do Brasil vem do sudeste, seguido do nordeste, norte, centro-oeste e sul. Já internacionalmente esta demanda vem da Itália, Portugal, França e vários outros países que, juntos, somam 220.098 turistas estrangeiros contra 2.628.361 turistas brasileiros (ver tabela 02).

Do total de 2.848.459 turistas desembarcados aqui em 2011, 1.560.327 pessoas se utilizaram da rede hoteleira, enquanto 1.288.132 hospedaram-se fora desta rede. Desta rede, os hotéis são os campeões em hospedagem e em número bem menor vem sequencialmente: pousadas, flats e albergues (ver tabela 03).

TABELA 02: PROCEDÊNCIA DA DEMANDA TURÍSTICA EM FORTALEZA 2010-2011

Procedência	Demanda turística via Fortaleza	
	2010	2011
Total	2.691.729	2.848.459
Regiões do Brasil	2.472.299	2.628.361
Norte	234.868	262.846
Nordeste	912.278	944.142
Centro-Oeste	237.341	258.903
Sudeste	976.559	1.038.241
Sul	111.253	124.229
Países	219.430	220.098
Alemanha	14.943	14.520
Argentina	2.875	3.190
Austria	1.865	2.200
Bélgica	1.470	1.584
Cabo Verde	5.815	5.896
Canadá	2.523	2.596
Espanha	10.774	15.664
Estados Unidos	10.511	4.862
Finlândia	4.279	4.356
França	14.000	16.984
Holanda	9.523	2.442
Inglaterra	2.150	2.838
Itália	56.415	58.586
Noruega	4.345	4.664
Polônia	2.436	2.508
Portugal	39.783	44.286
Suíça	9.523	10.472
Outros	26.200	22.450

TABELA 03: DEMANDA TURÍSTICA MENSAL EM FORTALEZA 2010-2011

Meses	Demanda turística via Fortaleza						
	2010						
	Total	Hoteleira					Extra hoteleira
Total		Hotéis	Pousadas	Apart hotel ou flats	Albergues		
Total	2.691.729	1.459.427	1.033.187	172.335	248.212	5.693	1.232.302
Janeiro	349.847	185.769	120.581	26.528	37.868	792	164.078
Fevereiro	199.328	107.637	72.345	12.815	22.139	338	91.691
Março	179.012	97.561	73.834	9.104	14.367	256	81.451
Abril	160.816	88.449	69.115	7.760	11.375	199	72.367
Mai	154.026	86.255	67.116	7.629	11.296	214	67.771
Junho	173.248	97.365	70.355	10.559	16.183	268	75.883
Julho	286.647	153.356	103.743	20.224	28.687	702	133.291
Agosto	209.023	117.053	88.719	11.722	16.205	407	91.970
Setembro	208.536	116.780	84.156	14.029	18.119	476	91.756
Outubro	235.768	128.494	90.310	15.972	21.744	468	107.274
Novembro	253.794	137.049	95.358	18.681	22.392	618	116.745
Dezembro	281.684	143.659	97.555	17.312	27.837	955	138.025

Meses	Demanda turística via Fortaleza						
	2011						
	Total	Hoteleira					Extra hoteleira
Total		Hotéis	Pousadas	Apart hotel ou flats	Albergues		
Total	2.848.459	1.560.327	1.104.881	178.032	268.687	8.727	1.288.132
Janeiro	372.726	201.272	124.667	29.218	46.203	1.184	171.454
Fevereiro	213.040	117.172	78.912	14.177	23.286	797	95.868
Março	189.270	107.884	79.883	10.603	16.816	582	81.386
Abril	171.980	99.748	76.838	8.907	13.619	384	72.232
Mai	161.609	95.349	72.472	8.901	13.523	453	66.260
Junho	184.978	105.068	78.886	9.500	16.170	512	79.910
Julho	312.170	170.133	120.934	17.930	30.491	778	142.037
Agosto	226.212	125.548	94.831	11.949	18.150	618	100.664
Setembro	213.921	120.009	86.444	13.689	19.096	780	93.912
Outubro	244.188	131.861	96.104	15.364	19.527	866	112.327
Novembro	265.922	140.939	97.875	18.622	23.731	711	124.983
Dezembro	292.443	145.344	97.035	19.172	28.075	1.062	147.099

Fonte: Tabelas elaborada pelo autor deste trabalho a partir de dados da Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR)

A partir dos hóspedes instalados nesta rede, foi realizada uma pesquisa e extraídos os perfis de hospedagens (ver tabela 05).

Como pode ser visto, a maior demanda fica por conta do lazer, com 1.107.832 visitantes, o que reflete bem os meses de maiores movimentações hoteleiras que são janeiro e julho (ver tabela 04).

25% do total de turistas vêm com o objetivo de participar de negócios, convenções e eventos. Este índice aumenta crescentemente, principalmente depois da conclusão das obras e inauguração do Centro de Eventos do Ceará, um grande e visionário investimento do governo do estado, no qual um dos objetivos é equilibrar as taxas de ocupações hoteleiras, trazendo mais negócios e conseqüentemente mais renda ao nosso estado.

TABELA 04: TAXA MÉDIA DE OCUPAÇÃO NOS MEIOS DE HOSPEDAGEM EM FORTALEZA 2010-2011

Meses	Taxa média de ocupação nos meios de hospedagem de Fortaleza (%)									
	2010					2011				
	Média	Hotéis	Pousadas	<i>Apart hotel ou flats</i>	Albergues	Média	Hotéis	Pousadas	<i>Apart hotel ou flats</i>	Albergues
Média	66,4	66,4	62,3	71,6	58,4	67,6	67,8	60,5	74,2	61,5
Janeiro	83,6	83,2	81,4	86,3	77,3	84,5	84,3	82,2	88,9	78,7
Fevereiro	66,5	63,6	69,8	83,9	63,4	67,7	65,7	63,4	84,4	71,7
Março	63,1	63,3	53,8	70,5	51,0	63,6	64,1	54,3	73,7	59,6
Abril	53,2	53,9	45,4	57,3	42,9	60,5	59,6	52,3	69,5	49,7
Mai	51,1	52,3	43,0	54,3	44,4	54,2	54,9	47,1	59,6	49,2
Junho	56,9	56,4	55,1	63,2	47,1	58,7	59,3	49,8	64,3	51,6
Julho	79,1	79,8	76,6	83,4	75,9	81,2	81,6	67,1	90,4	75,9
Agosto	64,9	66,5	57,6	62,9	58,3	66,1	68,5	52,2	64,8	59,1
Setembro	69,5	69,2	66,9	72,1	62,5	69,8	69,7	62,9	75,9	60,4
Outubro	70,8	70,0	68,1	76,4	61,2	71,0	70,9	64,9	75,1	62,9
Novembro	69,5	70,0	67,5	71,4	51,0	69,0	69,7	66,4	69,9	53,3
Dezembro	68,8	68,0	62,4	76,9	65,3	65,2	64,7	63,4	74,1	66,4

Fonte: Tabela elaborada pelo autor deste trabalho a partir de dados da Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR)

TABELA 05: CARACTERÍSTICA DOS HÓSPEDES REGISTRADOS NOS MEIOS DE HOSPEDAGEM DE FORTALEZA 2010-2011

Características	Hóspedes registrados nos meios de hospedagem de Fortaleza	
	2010	2011
Total	1.459.427	1.560.327
Motivo da viagem		
Turismo e lazer	1.067.892	1.107.832
Negócios	219.439	234.610
Convenções e eventos	105.137	156.033
Outros	66.959	62.413
Transporte utilizado		
Avião	1.305.253	1.279.468
Automóvel	110.741	156.033
Ônibus	25.803	109.223
Outros	17.630	18.849
Sexo		
Homens	870.110	858.180
Mulheres	589.317	702.147
Faixa etária		
Até 18 anos	35.552	38.010
Mais de 18 a 25 anos	129.655	138.619
Mais de 25 a 35 anos	413.835	442.446
Mais de 35 a 50 anos	563.280	602.223
Mais de 50 a 65 anos	269.294	287.912
Acima de 65 anos	47.811	51.116

Fonte: Tabela elaborada pelo autor deste trabalho a partir de dados da Secretaria de Turismo do Ceará (SETUR)



A SABIAGUABA



3.1 - A SABIAGUABA DENTRO DA CIDADE

A Sabiaguaba é um bairro situado na zona leste de Fortaleza. Faz limites com os seguintes bairros: Edson Queiroz, ao norte; Sapiranga/Coité, ao oeste; Lagoa Redonda, ao sudoeste. Ao sul, faz fronteira com o município de Aquiraz e Eusébio, sendo tais limites definidos pelo rio Pacoti (ver mapa 01).

Pertence a Secretaria Executiva Regional VI, responsável pela administração de 29 bairros da capital. Tais bairros possuem uma população estimada em 600 mil habitantes e correspondem a 42% do território fortalezense.

A Sabiaguaba possui uma extensa faixa de praias de areias claras ainda pouco frequentadas por turistas. Moradores da região são os principais usuários.

A praia da Sabiaguaba e praia da Abreulândia, ou Cofeco, são duas das praias localizadas no bairro. Elas estão entre a foz de dois importantes rios da região, o rio Cocó e o rio Pacoti (fig. 23 e 24). Talvez por esse motivo, as praias da região são ricas em biodiversidade e belezas naturais.

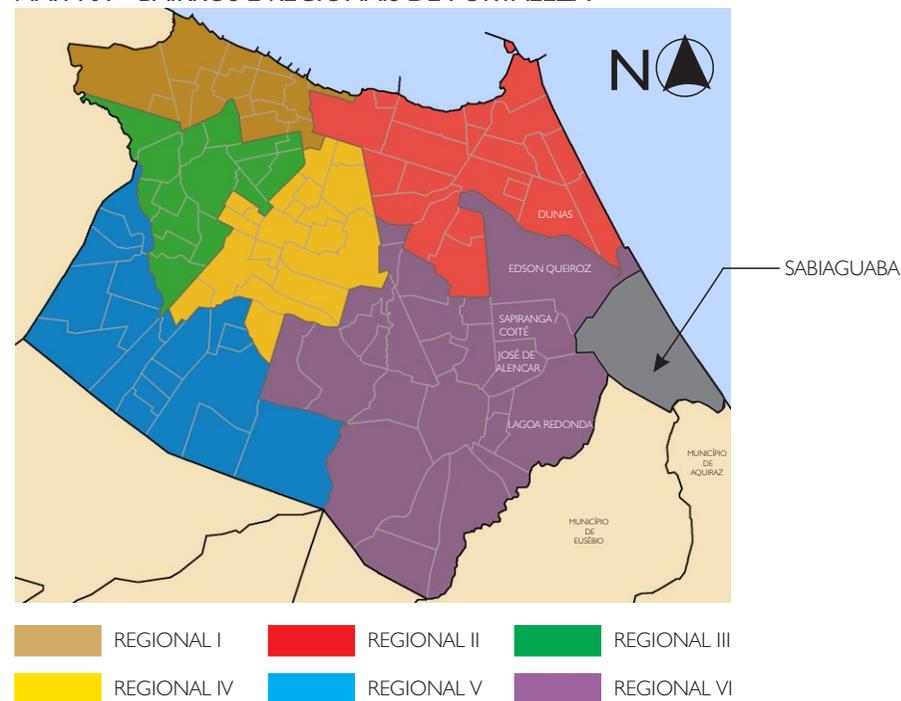


Fig.23: Foz do rio Cocó

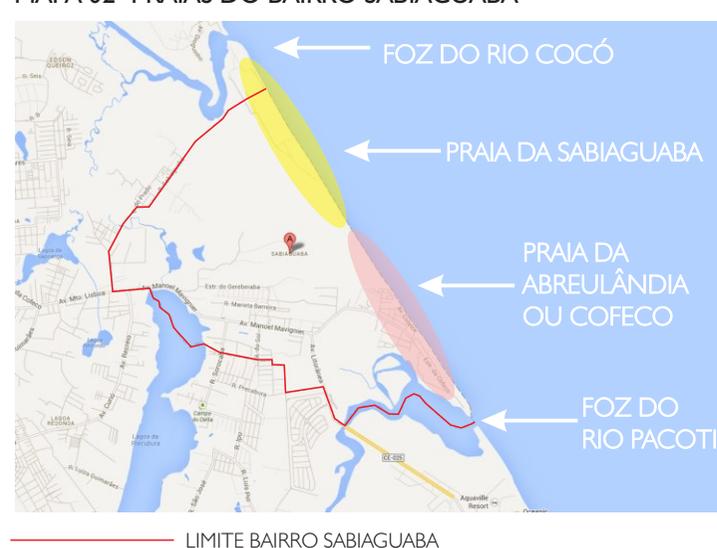


Fig.:Foz do rio Pacoti

MAPA 01 - BAIRROS E REGIONAIS DE FORTALEZA



MAPA 02- PRAIAS DO BAIRRO SABIAGUABA



3.2 - A SABIAGUABA DE ACORDO COM A LEI

A Sabiaguaba é um dos poucos bairros que estão totalmente inseridos dentro de uma Macrozona de Proteção Ambiental, definido pelo Plano Diretor Participativo, instituído pela Lei Complementar N° 062 de fevereiro de 2009.

A macrozona de proteção ambiental é composta por ecossistemas de interesse ambiental, bem como por áreas destinadas à proteção, preservação, recuperação ambiental e ao desenvolvimento de atividades de usos e atividades sustentáveis (ver mapa 03).

São objetivos da macrozona de proteção ambiental:

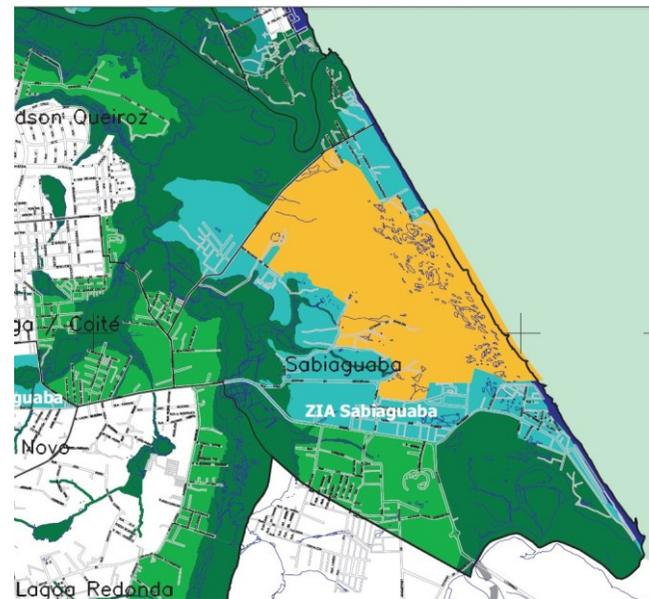
- 1. proteger os sistemas ambientais existentes.
- 2. recuperar os sistemas ambientais degradados.
- 3. regular uso, ocupação e desenvolvimento de atividades sustentáveis, conter atividades incompatíveis com a conservação do ecossistema, recursos naturais e atributos relevantes da paisagem.
- 4. garantir a preservação de ambientes litorâneos.
- 5. garantir acesso público às praias, conferindo boas condições para atividades de lazer e recreação.
- 6. limitar a expansão urbana nos limites da macrozona de proteção ambiental.
- 7. referenciar a elaboração de um Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação, integrado ao Sistema de Meio Ambiente (SIMMA).
- 8. promover a qualidade ambiental, garantindo a qualidade de vida da população.

Na região da Sabiaguaba, a macrozona de proteção ambiental é subdividida em: Zona de Preservação Ambiental (ZPA), Zona de Recuperação Ambiental (ZRA), Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba (ZIA Sabiaguaba), Zona de Preservação Ambiental do Parque Natural das Dunas de Sabiaguaba (ZPA 3) e Zona de Preservação Ambiental da Faixa de Praia (ver mapa 04).

MAPA 03 - ZONEAMENTO URBANO



MAPA 04 - ZONEAMENTO AMBIENTAL



- ZPA - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- ZRA - ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
- ZIA Sabiaguaba - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL DA SABIAGUABA
- ZPA 3 - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DO PARQUE NATURAL MUNICIPAL DAS DUNAS DE SABIAGUABA
- ZPA 2 - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA FAIXA DE PRAIA

SUBDIVISÕES DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

A Zona de Preservação Ambiental se destina à preservação dos ecossistemas e recursos naturais.

São objetivos da ZPA:

- 1. preservar os sistemas naturais, sendo permitido apenas o uso indireto¹ dos recursos naturais.
- 2. promover a realização de estudos e pesquisas científicas.
- 3. desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental.
- 4. turismo ecológico.
- 5. preservar sítios naturais, singulares ou de grande beleza cênica.
- 6. proteger ambientes naturais em que se assegurem condições de existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente ou migratória.
- 7. garantir o uso público das praias.

Zona de Recuperação Ambiental (ZRA)

A Zona de Recuperação Ambiental compõe-se de áreas parcialmente ocupadas e com atributos ambientais relevantes que sofreram processos de degradação, e tem como objetivo básico proteger a diversidade ecológica, disciplinar os processos de ocupação do solo, recuperar o ambiente natural degradado e assegurar a estabilidade do uso dos recursos naturais, buscando o equilíbrio socioambiental.

São objetivos da ZRA:

- 1. promover a conservação e recuperação ambiental de áreas indevidamente utilizadas e/ou ocupadas.
- 2. qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território, elevando os níveis da qualidade ambiental.
- 3. controlar e disciplinar os processos de uso e ocupação do solo a fim de assegurar a estabilidade do uso dos recursos naturais.
- 4. proteger ambientes naturais onde se assegurem condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora e da fauna local.
- 5. promover a regularização fundiária nas áreas ocupadas pela população de baixa renda, definidas como ZEIS.
- 6. promover a recuperação ambiental de terras ocupadas irregularmente mediante Termo de Compromisso.

1- O uso indireto dos recursos naturais define-se aquele que não envolve consumo, coleta, dano, ou destruição desses recursos.

Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba (ZIA Sabiaguaba)

A Zona de Interesse Ambiental (ZIA) corresponde às áreas originalmente impróprias à ocupação do ponto de vista ambiental, áreas com incidência de atributos ambientais significativos em que a ocupação ocorreu de forma ambientalmente inadequada.

São objetivos da ZIA Sabiaguaba:

- 1. compatibilizar a conservação dos sistemas ambientais com uso sustentável dos recursos naturais.
- 2. qualificar os assentamentos existentes, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território elevando os níveis da qualidade ambiental;
- 3. disciplinar o processo de uso e ocupação do solo;
- 4. assegurar a sustentabilidade dos recursos naturais;
- 5. regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizar com os objetivos de conservação da natureza;
- 6. promover educação ambiental;
- 7. promover a regularização fundiária, em especial nas áreas de interesse social classificadas como ZEIS, garantindo a qualidade ambiental.

Zona de Preservação Ambiental do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba (ZPA 3)

Corresponde à área do Parque Natural Municipal das Dunas de Sabiaguaba, criado em 2006, através do Decreto N° 11986, para conservar a diversidade de paisagens e ecossistemas das dunas da região da Sabiaguaba, preservando assim sistemas ambientais naturais tão carentes em Fortaleza.

Os objetivos da ZPA 3 são os mesmos citados no item da Zona de Preservação Ambiental na página anterior.

Zona de Preservação Ambiental da Faixa de Praia (ZPA 2)

Corresponde a faixa de praia compreendida pela praia da Sabiaguaba e pela praia de Abreulândia, ou Cofeco.

Entende-se como praia as áreas cobertas e descobertas periodicamente pelas águas, acrescidas da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos ou pedregulhos, dentre outros componentes da paisagem litorânea. As praias são classificadas como bens públicos de uso comum do povo.

Os objetivos da ZPA 3 são os mesmos citados no item da Zona de Preservação Ambiental na página anterior.

Museu Natural do Mangue

Museu de ciências naturais situado na foz do rio Cocó, onde é possível conhecer um pouco da fauna marinha e ter contato direto com o ambiente do mangue.

Oferece ainda prática de esportes, como canoagem e trilhas dentro do mangue.



Fig.25: Museu Natural do Mangue

Parque das Dunas da Sabiaguaba

Unidade de conservação que visa proteger as únicas dunas que não foram ocupadas na cidade de Fortaleza.

Possui uma beleza exuberante, e é muito usada para prática de esportes radicais.



Fig.26: Prática de esportes nas dunas da Sabiaguaba



O PROJETO

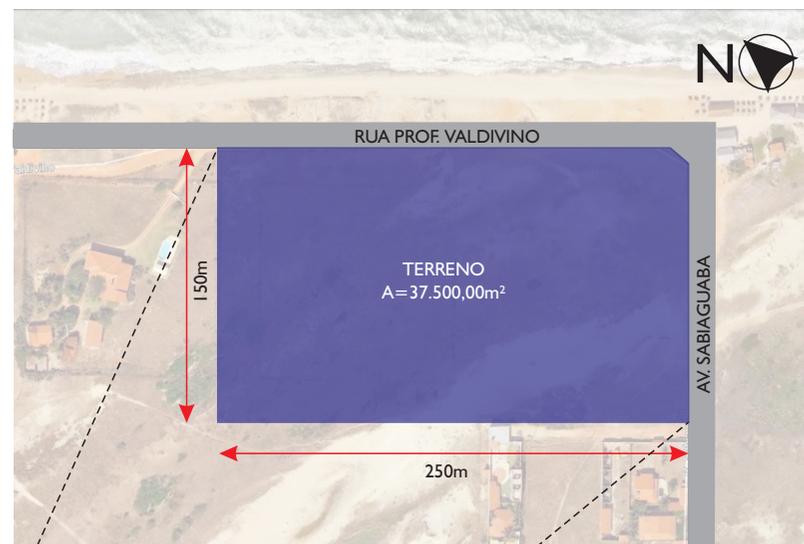


4.1 - O PROJETO E A ESCOLHA DO TERRENO

Nos capítulos anteriores, estudamos sobre os hotéis e todo seu desenvolvimento até hoje. Aprofundamos um pouco sobre o hotel tipo resort, que é o objetivo desse trabalho. Vimos que a localização de implantação de um resort deve ser preferencialmente próxima à riquezas naturais. Já no capítulo que fala sobre a Sabiaguaba, vimos a singularidade paisagística do bairro, proporcionado pelo mangue, pelas foz do rio Cocó e Pacoti, pelas belas praias de areia branca e pelas exuberantes dunas transformadas em unidade de preservação recentemente. Analisamos contudo as diretrizes definidas por lei para cada espaço de preservação e o projeto viário que, aliado à ponte já construída, irá melhorar o acesso à região.

Diante de tudo isso, decidimos que o local ideal para implantação de nosso empreendimento, o resort, seria na região da Sabiaguaba.

O terreno, situado na esquina da rua Prof. Valdivino com Av. Sabiaguaba, está bem em frente ao mar e possui 37.500,00m², sendo as medidas 250 x 150m (ver mapa 06).



MAPA 06 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO



Fonte: Mapas elaborados pelo autor deste trabalho a partir de imagens do Google Earth

4.2 - O PROJETO NA ANÁLISE DA LEI

Agora que o terreno foi escolhido, é preciso analisar a legislação ambiental para saber se é permitido construir um empreendimento do tipo no local. A análise da Lei de Uso e Ocupação do Solo também é importante para determinar os recuos exigidos e o número de vagas de estacionamento mínimo para a edificação.

No capítulo Sabiaguaba, estudamos todo o zoneamento da região, que foi estabelecido pelo último Plano Diretor Participativo de Fortaleza, de 2009. Como já citado, toda a região da Sabiaguaba faz parte da macrozona de proteção ambiental da cidade de Fortaleza. Dentro desse macrozoneamento, se observarmos a localização do terreno dentro do mapa de zoneamento, ambiental (mapa 04), podemos ver que ele está inserido dentro da Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba (ZIA Sabiaguaba), que tem como principal objetivo disciplinar o processo de uso e ocupação do solo, assegurando a conservação dos sistemas ambientais através da sustentabilidade dos recursos naturais.

Além de regulamentar os usos, a ZIA Sabiaguaba estabelece parâmetros construtivos, que podem ser observados no quadro 01 abaixo:

QUADRO 01- PARÂMETRO ZIA Sabiaguaba

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,5
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	0,5
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,0
TAXA DE PERMEABILIDADE	60%
TAXA DE OCUPAÇÃO	30%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	15m
ÁREA MÍNIMA DO LOTE	300m ²
TESTADA MÍNIMA DO LOTE	12m
PROFUNDIDADE MÍNIMA DO LOTE	25m

Fonte: Tabela elaborada pelo autor deste trabalho a partir de dados do Plano Diretor Participativo de Fortaleza

Analisados os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor, sabemos que é permitido construir no local escolhido para implantação do resort. E mais, sabemos que a nossa edificação poderá ter área construída de até 18.750m², metade da área total do terreno, e não deve atingir altura superior a 15m.

Próximo passo é saber se a Lei permite implantar um empreendimento do tipo na área. Na análise da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza (LUOS), descobre-se que, na classificação das atividades (contido no anexo 6 da referida Lei), nosso resort pertence ao grupo de serviços, subgrupo hospedagem e classe PGT I, já que a construção terá área superior a 2.500m².

Jogando esses dados na tabela 7.8 do anexo 7 da LUOS, vemos que é permitido a construção de um resort.

Os recuos são estabelecidos na tabela 8.7 do anexo 8 da Lei, sendo fixados em 10m para recuo de frente e 5m tanto para o recuo lateral, como para o recuo de fundo.

Quanto as vagas de estacionamento, deve-se haver no mínimo 1 vaga para cada cinco unidades de hospedagem.

4.3 - O PROJETO E O SEGMENTO DE MERCADO

Antes de iniciarmos o programa de necessidades em si, é preciso definirmos o segmento de mercado ao qual queremos atender e o perfil do usuário do nosso resort.

Segmento de Mercado

O autor do livro Hotel, projeto e planejamento, Nelson Andrade, define o termo segmento de mercado da seguinte forma:

“Segmento de mercado é o universo de consumidores com determinados objetivos e anseios, expectativas e necessidades comuns em relação a determinado produto. Em relação ao setor hoteleiro, o segmento de mercado é o conjunto de consumidores cujos interesses irão orientar o tipo de produto, no caso o tipo de hotel, que satisfaça especificamente àqueles interesses.”

O resort a ser projetado deverá ser utilizado por turistas regionais, nacionais e internacionais que buscam lazer e entretenimento aliados à natureza, sem deixar de lado a proximidade com os núcleos de comércio e serviços oferecidos pela capital. Além de estrutura de lazer, o resort estará preparado para oferecer eventos, como congressos e conferências. Isso irá dinamizar o uso do empreendimento, garantindo a sua ocupação mesmo em períodos de baixa estação. Assim, chegamos a conclusão de que o projeto irá atender ao segmento de turismo de negócios e turismo de lazer.

Perfil do Usuário

Quem irá utilizar o empreendimento resort? Essa é a pergunta que deve ser feita para que o perfil do usuário seja definido.

Nesse caso, o perfil das pessoas seria: grupos familiares ou casais, de todas as faixas etárias, que buscam lazer e tranquilidade sem contudo se distanciar dos serviços e comércios oferecidos na cidade.

O resort poderá ser usado também por empresas que queiram utilizar a estrutura de eventos para dar treinamentos a seus funcionários. Estudante e profissionais de diversas áreas, em eventos de congressos e conferências, poderão hospedar-se ou simplesmente usufruir da estrutura do resort.

O empreendimento possuirá ainda salão de banquetes, que poderá ser alugado para realizações de festas, como casamentos, aniversários ou algum outro tipo de comemoração. Existirá ainda uma boate, que poderá ser utilizada para também realização de festas mais despojadas.

Moradores de Fortaleza, em busca de conforto e tranquilidade nos finais de semana, poderão usufruir das dependências do resort, sem contudo fazer grandes deslocamentos, já que o resort está dentro da cidade.



Fig.27: Salão de festas do Infinity Blue Resort e Spa, em Balneário Camburiú, SC



Fig.28: Salão de eventos do Costa do Sauípe Resort, em Costa do Sauípe, BA

4.4 - O PROJETO PROPOSTO A PARTIR DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

A didática adotada para apresentar o programa de necessidades e explicar o projeto foi: O projeto proposto a partir do programa de necessidades. Com isso, a medida que cada ambiente do programa de necessidades for sendo apresentado, explicações serão feitas sobre o funcionamento do ambiente, bem como sua inserção dentro do projeto em estudo. Para um melhor entendimento, é de fundamental importância que o leitor tenha em mãos as plantas anexas fornecidas junto a esse trabalho. A barra lateral à direita, informa a prancha à qual o programa de necessidades está se referindo.

PROGRAMA DE NECESSIDADES			
SETOR	AMBIENTE	CARACTERÍSTICA E DADOS EXPLICATIVOS	ANEXOS
ÁREA DE HOSPEDAGEM (PAVIMENTO TIPO)	APARTAMENTOS	Os apartamentos de um hotel tipo resort devem ser mais amplos, com área em torno dos 25m ² . Devem dispor de banheiro, frigobar, armário com cofre, espaço para cama extra, bancada de apoio, mesa de refeições e varanda mobiliada. Os apartamentos podem variar de tamanho dependendo do padrão da diária. No resort proposto nesse trabalho, utilizamos quatro tipologias de apartamento. São 184 apartamentos standard (com 31,48m ² , podem hospedar até 3 pessoas quando na configuração com cama extra), 9 apartamentos luxo (com 54,84m ² , essa tipologia possui quarto anexo, ideal para hospedar grupos de amigos ou família, já que acomodam até 5 pessoas), 4 suítes executivas (com aproximadamente 90m ² , essa configuração oferece uma suíte extra com wc. A varanda é ampla e possui vista panorâmica para o mar) e 6 suítes acessíveis (correspondem a 3% do total, obedecendo assim às exigências de acessibilidade. Essas suítes possuem 36m ² e permitem a acomodação de acompanhante).	VER PRANCHAS 03,04 E 05 DO PROJETO ANEXO
	CIRCULAÇÃO	A circulação de acesso aos apartamento, quando for através de corredores, deve ter no mínimo 1,50m de largura para evitar a sensação de enclausuramento. Nesse trabalho, devido as grandes extensões das circulações, decidimos deixar a largura do corredor com 2,00m. Além disso, todos os corredores são abertos em alguns dos lados, com abertura para o átrio do lobby ou para a área externa. Assim, o hóspede poderá contemplar a paisagem no percurso até o quarto.	
	HALL ELEVADORES	Em frente aos elevadores sociais foi deixado uma área generosa que permite a aglomeração de pessoas na espera do elevador. No projeto, foram planejados 3 elevadores sociais, sendo todos panorâmicos.	
	HALL SERVIÇO	O hall de serviço, existente em todos os pavimentos tipo, dá acesso aos elevadores de serviço, copa, rouparia, w.c. de serviço e escada de emergência. No projeto, esse hall possui volumetria independente das áreas sociais.	
	ROUPARIA	Deverá ter uma em cada pavimento. É um local de apoio para facilitar a arrumação diária dos apartamento. Cada rouparia atende aproximadamente 30 unidades hospedagem e deve ter 8m ² aproximadamente. No resort projetado, cada pavimento tipo possui em torno de 60 apartamentos. A solução encontrada foi dimensionar a rouparia de cada pavimento tipo para 15m ² , possibilitando o atendimento de todos os quartos.	
	COPA	Serve de apoio para preparos rápidos de refeições e distribuição do café da manhã, quando o hospede pede para o café ser servido no próprio quarto. A copa, também existente em cada pavimento tipo. Ela pode atender até 60 unidades de hospedagem, o que cobre as necessidades do projeto.	
	W.C. SERVIÇO	Cada pavimento tipo deve dispor de um banheiro de serviço. No projeto, esse banheiro foi locado no hall de serviço	
	ESCADA DE EMERGÊNCIA	Todos os pavimentos devem ter acesso facilitado à escada de emergência, que poderá ser mais de uma, dependendo do projeto. De acordo com a Lei do Corpo de Bombeiros, o percurso entre as escadas de emergência e os apartamentos deve ser de no máximo 30m. Devido as dimensões do resort projetado, 4 escadas de emergência foram planejadas. Todas possuem sistema de pressurização.	

Fonte: Tabela elaborada pelo autor deste trabalho

PROGRAMA DE NECESSIDADES			
SETOR	AMBIENTE	CARACTERÍSTICA E DADOS EXPLICATIVOS	ANEXOS
ÁREAS SOCIAIS (PAVIMENTO TÉRREO)	LOBBY	É o primeiro ambiente a ser acessado pelos hóspedes. Por isso, o lobby deve ser amplo, imponente e bem decorado. É através dele que se tem acesso aos demais ambientes do hotel. A recepção deve ficar em local estratégico e bem visto, para facilitar a localização por parte do hóspede. No projeto, como pode ser visto nos cortes da prancha 07, o pé direito do pavimento térreo está com 4,32m. Essa medida foi adotada para dar mais imponência e amplitude às áreas sociais, todas localizadas no pavimento térreo. Em parte do lobby, existe ainda um pé-direito duplo e um átrio central que maximiza a sensação de grandeza do empreendimento. O lobby é núcleo do hotel. É por ele que o hóspede chega e tem acesso as demais áreas e setores.	VER PRANCHA 02 DO PROJETO ANEXO
	LOJAS DE CONVENIÊNCIA	É importante, principalmente em hotéis tipo resort, cuja localização costuma ser mais isolada, que haja pequenas lojas de conveniência que ofereçam serviços de turismo ou vendam artigos de moda praia, artesanato e souvenirs. No projeto proposto, existem 5 lojas localizadas na área de embarque e desembarque, facilitando o acesso tanto pelos hóspedes, como pelo público externo.	
	GERÊNCIA	O gerente do hotel geralmente é o funcionário que, com o tempo, obteve destaque na empresa. Ele deve falar várias línguas e por isso é o mais preparado para receber ou resolver problemas relacionado à reserva dos hóspedes. Por causa disso, sua sala deve estar próximo à recepção.	
	SALA DE VALORES	Também próximo à recepção, essa sala deve possuir um cofre. Esse cofre serve para guardar objetos de valor dos hóspedes, quando o mesmo solicitar. Mesmo que em cada apartamento exista um cofre, todo hotel deve dispor de uma sala de valores, com um cofre maior e mais seguro.	
	RESTAURANTE	Todo empreendimento hoteleiro deverá dispor de pelo menos um restaurante a la carte que funcione durante almoço e jantar. Esse restaurante geralmente é aberto ao público externo e pode ser arrendado à alguma empresa especializada no ramo de restaurantes. Para isso, ele deve ter uma cozinha totalmente independente do hotel. Na proposta apresentada, a estrutura física do restaurante é totalmente independente. Ele possui sua própria cozinha, W.C.s, depósitos, casa de gás, lixeira e área de carga e descarga. Está bem próximo à área de embarque e desembarque de hóspedes, facilitando o acesso por parte deste. O restaurante poderá delimitar uma área do seu salão para ofertar os serviços de um piano bar.	
	RESTAURANTE CAFÉ DA MANHÃ	É nesse restaurante onde todos os dias é servido o café da manhã. Ele deve ter acesso facilitado aos hóspedes. É interessante também que possua uma abertura para a área externa, com acesso fácil ao deck da piscina, ampliando assim a área de atuação de seus serviços. Durante o almoço, esse restaurante poderá servir também almoço estilo buffet. A cozinha desse restaurante deve ser ampla, possibilitando o preparo de variados pratos simultaneamente. No resort apresentado nesse trabalho, a cozinha do café da manhã, chamada de cozinha principal, foi dimensionada para atender também ao refeitório dos funcionários, reduzindo assim os custos de implantação de uma nova cozinha	

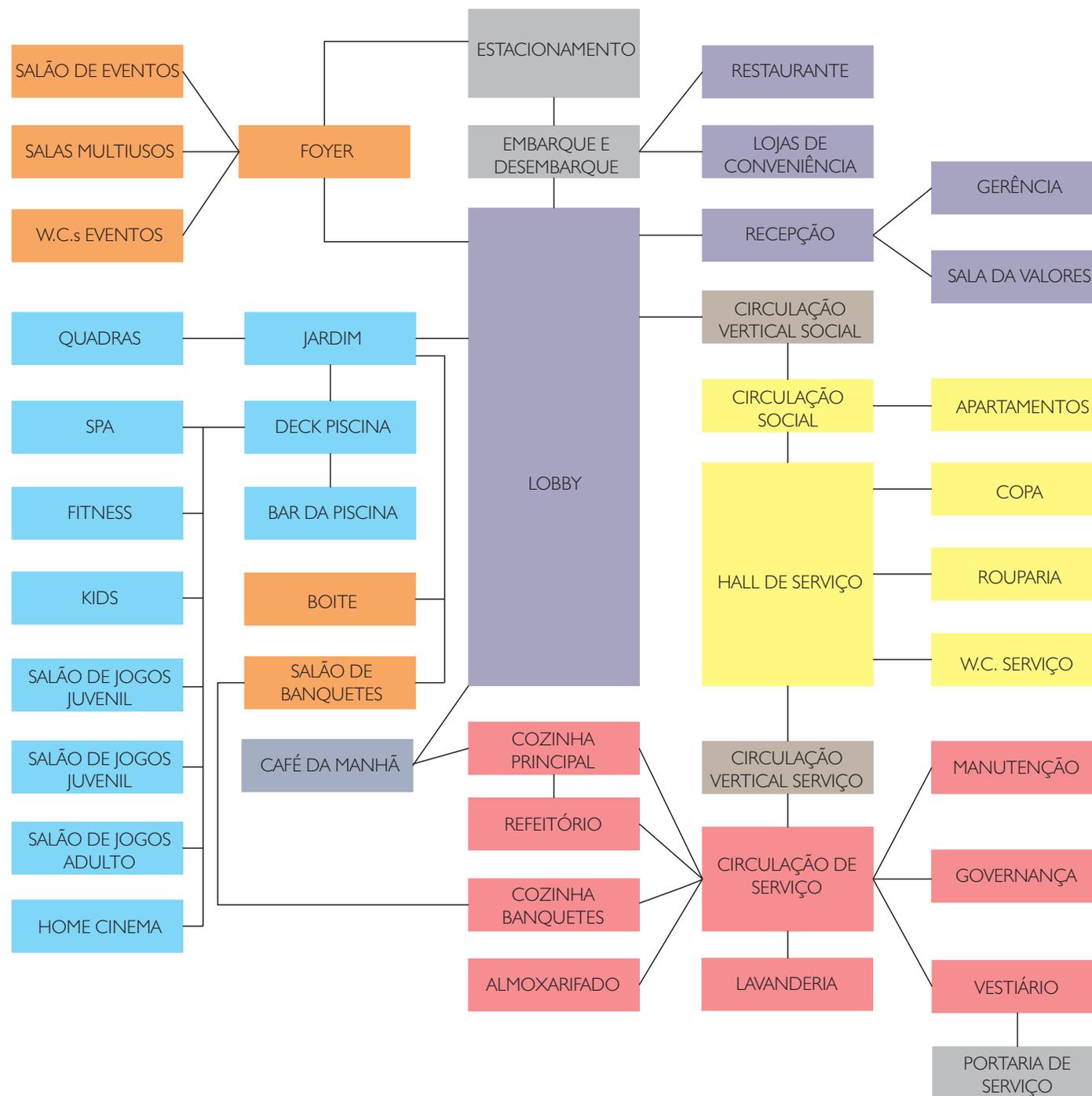
PROGRAMA DE NECESSIDADES			
SETOR	AMBIENTE	CARACTERÍSTICA E DADOS EXPLICATIVOS	ANEXOS
ÁREA DE EVENTOS (PAVIMENTO TÉRREO)	BANQUETES (SALÃO DE FESTAS)	O salão de festas, ou banquetes, é um espaço que pode ser alugado para realização de casamentos, aniversários e comemorações diversas. Devido a esse caráter mais particular, a cozinha deste salão deverá ser independente da cozinha principal do hotel. Deverá ter fácil acesso a um conjunto de banheiros, e estar próximo à boite, quando houver. É interessante que haja uma área externa ao lado do banquetes, para aumentar a área de mesas em caso de festas maiores. É importante também que exista um acesso alternativo a este salão para que os convidados, em dias de festa, não precisem passar pela recepção do hotel. No empreendimento proposto, o acesso alternativo pode ser feito próximo ao foyer do eventos. O conjunto de wcs de apoio ao banquetes está em local de fácil acesso e atende também as necessidades da boite.	VER PRANCHA 02 DO PROJETO ANEXO
	BOITE	A boite está estrategicamente localizada para que, em alguns eventos, possa servir de apoio ao banquetes. O uso também pode ser independente. Para esse caso, criou-se um espaço de copa. Há ainda um pequena recepção, cuja função é diminuir a poluição sonora durante a entrada e saída dos convidados. Um dos lados da boite é vedado por vidro duplo (que também auxilia no isolamento acústico). Tal vidro é protegido externamente por um painel de combogó estilo muxarabi, da Neo rex. Existe ainda uma saída de emergência alternativa, com abertura para área externa do hotel.	
	SALÕES DE EVENTOS	Os salões de eventos são os espaços destinados à palestras e apresentações. Eles também podem ser usados em congressos e conferências. Esses salões são grandes, com área de 240m ² . Devido a essas dimensões, o pé-direito dos salões de eventos possui 4,20m, dando mais amplitude e proporção ao ambiente. Os dois salões possuem acesso a partir do foyer.	
	SALAS MULTIUSOS	Também utilizada em eventos, essas salas são menores (em torno de 45m ²), e em maior quantidade (4 salas). Elas são usadas em pequenas palestras, treinamentos e até em aulas, dinamizando, assim, a utilização da área de eventos do resort.	
	FOYER EVENTOS	É um espaço destinado à concentração de pessoas antes e depois dos eventos realizados nos salões de eventos e nas salas multiusos. Esse espaço pode ser utilizado ainda para exposições. Existe um acesso alternativo para que o público não precise passar pela recepção do hotel. W.C.s foram colocados próximo a esse espaço e servem de apoio a toda os salões e salas.	
LAZER (PAVIMENTO TÉRREO)	PISCINA E DECK	Como já foi dito, a piscina de um resort deve ter um desenho que valorize o paisagismo do empreendimento. A piscina e seu entorno, o deck, deve ser o centro de todos os espaços de lazer. Deve-se haver no mínimo duas, sendo uma para adultos e a outra para crianças. Deve ter fácil acesso de todos os setores do hotel. O deck deve ser espaçoso, permitindo a colocação de mesas, cadeira, espreguiçadeiras, etc. Pode ser utilizado ainda para realização de festas. No resort proposto, a partir da área da piscina, tem-se acesso a todas as opções de lazer oferecidas. O área do deck foi dimensionada para acomodar muitas pessoas. As duas piscinas, independentes, possuem cascata, sendo que a destinada aos adultos possui borda infinita.	
	SPA	O spa deve oferecer aos hóspedes uma gama de tratamentos de beleza e relaxamento. Faz parte de sua estrutura: sala de repouso, sala de massagem, jacuzzi, sauna e vestiário. É interessante que esse espaço seja contemplado pelo serviço de bar. O spa do resort proposto conta com todas as comodidades citadas acima. A sauna possui um passagem direta para a piscina. Devido à proximidade, os serviços de bar do spa são ofertados pelo bar da piscina. As paredes do spa são todas em esquadrias de vidro, o que possibilita a contemplação da paisagem mesmo durante o momento de repouso dos hóspedes.	

PROGRAMA DE NECESSIDADES			
SETOR	AMBIENTE	CARACTERÍSTICA E DADOS EXPLICATIVOS	ANEXOS
LAZER (PAVIMENTO TÉRREO)	BAR DA PISCINA	O bar pode ser molhado ou seco. O molhado permite que o atendimento ao usuário seja feito mesmo quando ele está dentro da piscina. Não precisa ter grandes dimensões e a cozinha pode ser reduzida a uma copa. É função do bar oferecer serviços de bebidas e petiscos aos usuários da área da piscina. Em caso de pedidos de refeições, o bar solicita tal pedido diretamente à cozinha principal do hotel. No projeto apresentado, optou-se pelo bar molhado. Esse mesmo bar, contempla os serviços de bebidas oferecidos no spa.	VER PRANCHA 02 DO PROJETO ANEXO
	FITNESS	Nada mais é que uma academia. Como as atividades do resort estão relacionados à beleza, optou-se por uma academia mais ampla e equipada. Sua área está em torno de 100m ²	
	SALÃO DE JOGOS JUVENIL	Espaço de entretenimento destinados aos jovens. O salão de jogos juvenil geralmente dispõe de games eletrônicos, ping-pong, pebolim, etc.	
	SALÃO DE JOGOS ADULTO	Espaço destinado preferencialmente a adultos. Possui sinucas, mesas de carteadado, etc.	
	KIDS	Também chamado de brinquedoteca, o kids oferece diversão para o público mirim. Enquanto os pais se divertem na piscina e no salão de jogos ou relaxam no spa, as crianças curtem os brinquedos e as atividades educativas oferecidas no kids.	
	HOME CINEMA	Se por acaso bater uma vontade de assistir um filme com todo o conforto e a magia de um cinema, o hóspede não precisa sair do resort. O home cinema oferece toda a comodidade e privacidade de se reunir com a família ou com os amigos para assistir um bom filme.	
	QUADRAS	O resort proposto dispõe ainda de quadras de tênis e poliesportivas, completando assim as variadas opções de lazer oferecidas.	
	ÁREAS VERDES	Além de todos os serviços de entretenimento listados acima, o resort ainda possui uma grande quantidade de áreas verdes, que permitem o hóspede caminhar e contemplar a natureza. Se quiser, ele ainda pode fazer pequinique em baixo de alguma árvore.	
SERVIÇO (TÉRREO)	PORTARIA DE SERVIÇO	É na portaria de serviço que é feito o controle tanto dos funcionários que entram para trabalhar, como dos veículos que abastecem os depósitos do hotel com produtos e alimentos. A portaria de serviço, no projeto, foi locada atrás do resort e ainda ficou bem recuada da rua, para que não fique tão visível ao observador.	VER PRANCHA 02 DO PROJETO ANEXO
	VESTIÁRIO	Além de pias e sanitários, o vestiário também dispõe de armários (um para cada funcionário) e cabines de banho. São no total dois vestiários, sendo um masculino e outro feminino. Os vestiários são grandes e possuem uma quantidade generosa de cabines de sanitários e de banho.	

PROGRAMA DE NECESSIDADES			
SETOR	AMBIENTE	CARACTERÍSTICA E DADOS EXPLICATIVOS	ANEXOS
SERVIÇO (TÉRREO)	LAVANDERIA	A lavanderia é dividida em vários espaços, o que organiza e agiliza o processo de lavagem das peças (roupas, lençóis, toalhas, etc). As peças a serem lavadas chegam através da triagem, local onde ocorre a separação das peças por tipo e cor. Em seguida, essas peças são encaminhadas para a lavanderia, onde ocorre o processo de lavagem e secagem. Depois, tais peças são engomadas e, por fim, armazenadas no depósito, prontas para ser novamente utilizadas. Se necessário, as peças são encaminhadas para a sala de costura para que reparos sejam feitos. Todas essas etapas precisam ser coordenadas. Para isso existe a gerente da lavandeira. Esta possui uma sala, de onde pode observar todo o processo.	VER PRANCHA 02 DO PROJETO ANEXO
	REFEITÓRIO	É no refeitório onde todos os funcionários fazem suas refeições. Como o funcionamento de um resort requer uma grande quantidade de pessoas trabalhando, o refeitório precisa ser grande. Por questões de fluxo, no resort apresentado, o refeitório possui dois acessos: um para entrada e outro para saída. Ele possui ainda ligação direta com a cozinha principal.	
	COZINHA PRINCIPAL	A cozinha principal do projeto apresentado fornece todas as refeições servidas no restaurante do café da manhã, bem como as servidas no refeitório. Essa solução minimiza os custos de implantação de uma nova cozinha. Para que isso der certo, a cozinha precisa ser grande e ter acesso direto tanto para o refeitório como para o restaurante. A cozinha deve dispor ainda de uma área para lavagem dos pratos e utensílios. Essa área deve ser parcialmente separada da área de preparo das refeições.	
	COZINHA DO BANQUETES	O funcionamento da cozinha do banquetes limita-se mais à montagem e distribuição de pratos e à lavagem de utensílios. Como o banquetes funciona com eventos privados, as refeições muitas vezes são apenas transportadas até o hotel, para daí ser distribuída aos convidados. O preparo das refeições também pode ser feito na cozinha do banquetes, no entanto ele, quase sempre, ocorre um turno antes da realização do evento. Devido a esse tipo de funcionamento, a cozinha do banquetes possui dimensões inferiores à cozinha principal.	
	ALMOXARIFADO	É no almoxarifado que fica guardado os alimento, perecíveis e não perecíveis (os perecíveis devem ser armazenados na câmaras frias), os utensílios e as bebidas. Deve haver uma área de controle, da qual é registrado todo produto que sai e que entra. As câmaras frias devem ser no total de cinco (frutas e verduras, carnes, peixes, congelados em geral e laticíneos).	
	GOVERNANÇA	É na governança onde fica armazenado todo o estoque de produtos de limpeza. É o chefe da governança quem faz todo o controle e distribuição dos produtos aos funcionários da limpeza. O chefe da governança possui uma sala, geralmente ao lado do depósito dos produtos de limpeza. No resort proposto, a governança foi locada próximo aos elevadores de serviços, diminuindo assim o trajeto diário feito pelos funcionários.	
	MANUTENÇÃO	Assim como na lavanderia, a manutenção é dividida em vários espaços. Existe a carpintaria, a sala de reparos elétricos e a sala de mecânica. Há ainda um almoxarifado, que fornece as ferramentas e peças necessárias para realizar os reparos. Para coordenar todos esses serviços, existe um gerente, que possui uma sala, de onde faz todo o controle do estoque das peças e dos serviços realizados	
	ESTACIONAMENTO	De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza, o número de vagas de estacionamento de um empreendimento hoteleiro deve ser 20% do número de unidades de hospedagem. O resort proposto possui 204 dessas unidades. Então, de acordo com a lei, este hotel precisaria de 40 vagas de estacionamento. Estão sendo disponibilizadas 147 vagas, entre externas e internas. Esse superdimensionamento deve-se a possibilidade de estacionar, através de um serviço de valet, um maior número de carros durante eventos.	

4.5 - O PROJETO PROPOSTO NO FLUXOGRAMA

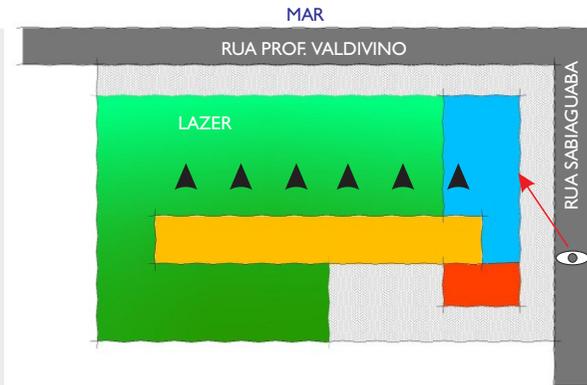
No fluxograma ao lado podemos ver todas as ligações diretas e indiretas que foram pensadas para o resort em estudo.



4.6 - O PROJETO E O ESTUDO DE IMPLANTAÇÃO

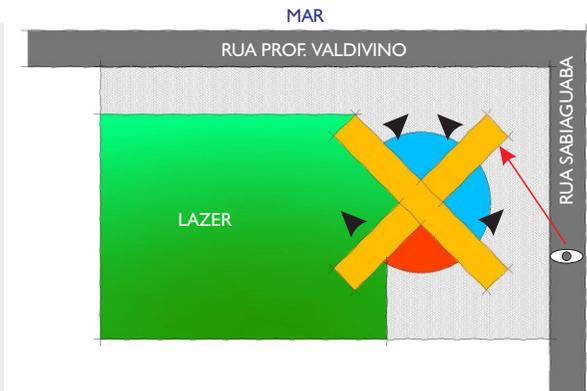
PRIMEIRA IMPLANTAÇÃO

Nesse primeiro estudo de implantação, os apartamentos ficaram dispostos em linha reta. Todos com vista para o mar. O acesso de hóspedes seria feito pela rua Sabiaguaba. Como já mencionado, a altura máxima permitida para a edificação é 15m, possibilita a construção de apenas três pavimentos (térreo + três pavimentos tipo). Então, se dividirmos 200 apartamentos em linha reta, ficariam em torno de 66 unidades de hospedagem uma ao lado da outra. Isso geraria enormes corredores, tornando cansativo o percurso dos hóspedes e dos funcionários até os quartos. Além disso, o bloco social e de serviço criaria uma barreira visual para o observador que viesse pela rua Sabiaguaba.



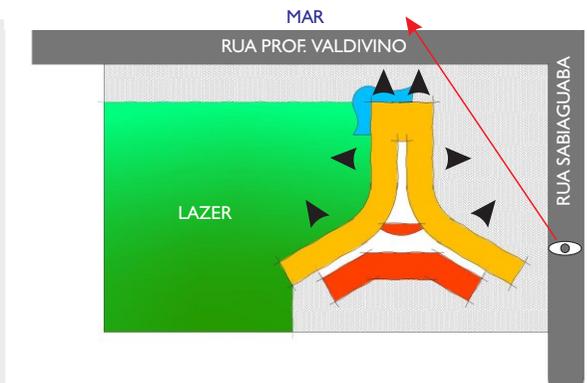
SEGUNDA IMPLANTAÇÃO

Nessa implantação, a área de hospedagem seria dividida em dois blocos posicionados em forma de "X". Essa forma reduz consideravelmente o percurso de acesso aos apartamentos. A circulação vertical ficaria locada no meio do "X" e desse centro partiriam quatro corredores. O longo corredor pensado na proposta anterior seria dividido em quatro. O problema dessa disposição é que o ângulo entre as "pernas do X" ficaria em 90°. Isso iria interferir no campo de visão dos hóspedes nas varandas e tiraria a privacidade de muitos apartamentos. Nessa configuração, o campo de visão do observador que estivesse na rua Sabiaguaba também seria bloqueado pela edificação.



TERCEIRA IMPLANTAÇÃO

Esta implantação foi a escolhida para o desenvolvimento do projeto. Esta disposição em "Y" cria três eixos de circulação, o que reduziu o percurso feito pelos hóspedes até os apartamentos. Os três eixos formam um ângulo de 120°, o que possibilitou um melhor campo de visão por parte dos hóspedes em suas varandas. Os apartamentos da ponta, próximos ao mar, ficaram com vista panorâmica. O setor de serviço ficou mais reservado, atrás do bloco de hospedagem. Essa opção de implantação deixou também a edificação mais recuada da rua Sabiaguaba, permitindo que o observador posicionado na rua tenha um campo de visão livre, possibilitando inclusive a visão do mar.



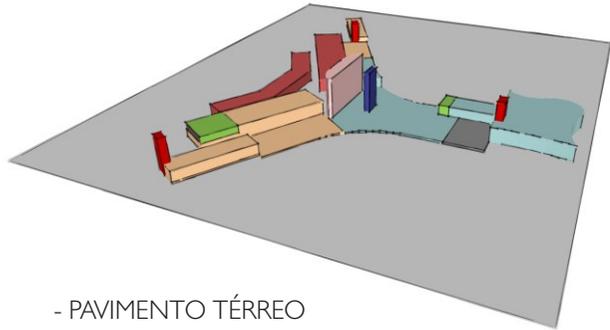
Fonte: Imagens elaboradas pelo autor deste trabalho.

LEGENDA:

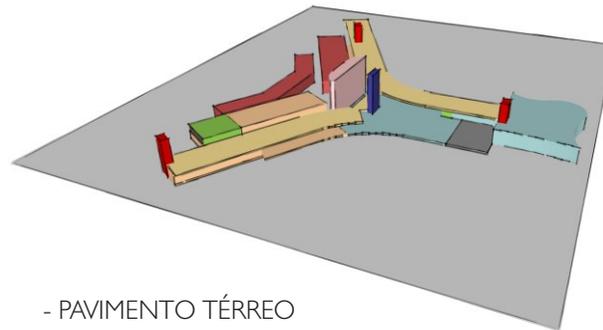
ÁREA DE HOSPEDAGEM ÁREAS SOCIAIS SERVIÇO ▲ VISTA DOS HÓSPEDES 👁 VISTA DO OBSERVADOR

4.7 - O PROJETO E A EVOLUÇÃO DA FORMA

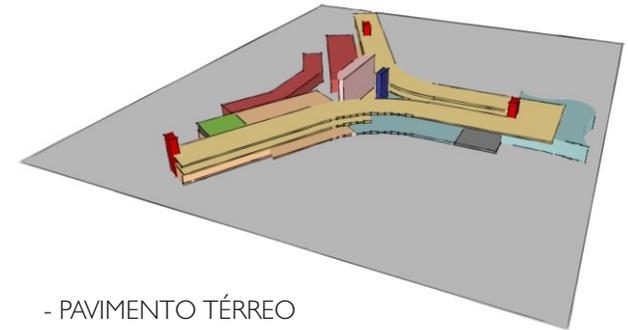
- BLOCO HOTEL RESORT



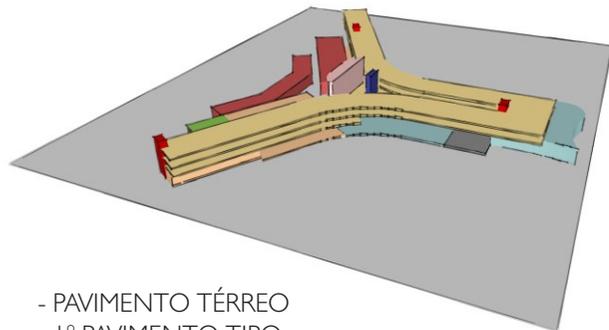
- PAVIMENTO TÉRREO



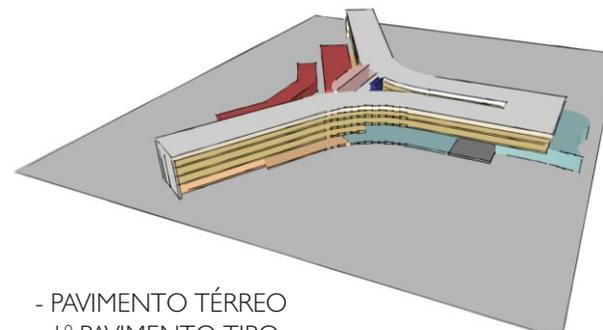
- PAVIMENTO TÉRREO
- 1º PAVIMENTO TIPO



- PAVIMENTO TÉRREO
- 1º PAVIMENTO TIPO
- 2º PAVIMENTO TIPO

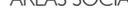


- PAVIMENTO TÉRREO
- 1º PAVIMENTO TIPO
- 2º PAVIMENTO TIPO
- 3º PAVIMENTO TIPO



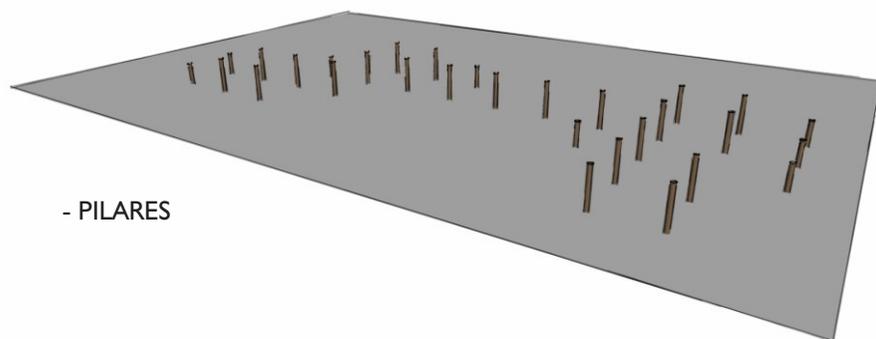
- PAVIMENTO TÉRREO
- 1º PAVIMENTO TIPO
- 2º PAVIMENTO TIPO
- 3º PAVIMENTO TIPO
- 4º COBERTA

LEGENDA:

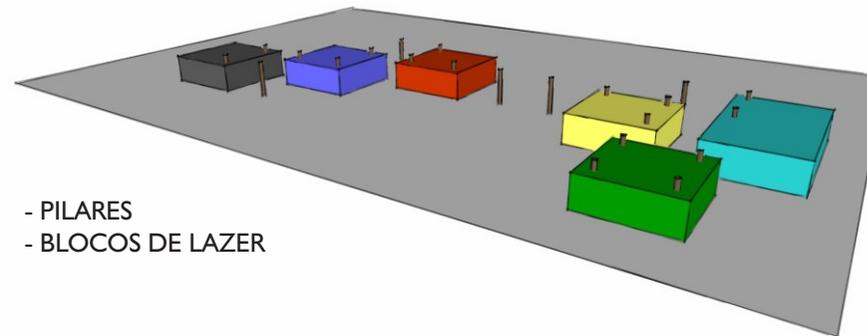
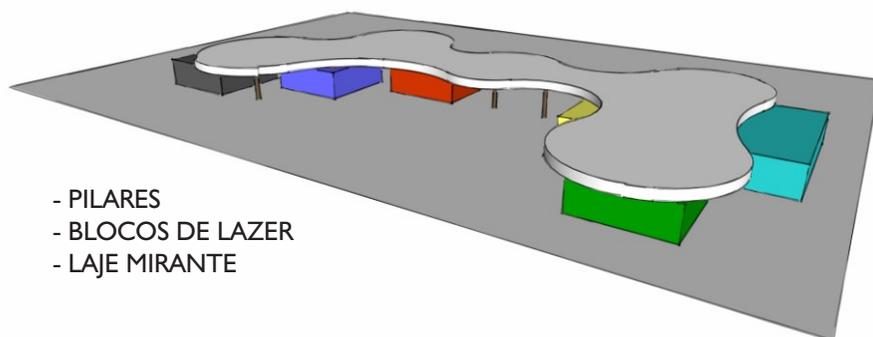
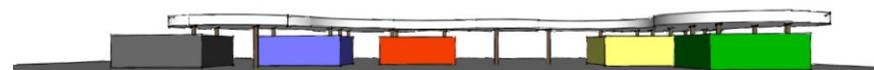
	ÁREA DE HOSPEDAGEM
	ÁREAS SOCIAIS
	ÁREAS DE EVENTOS
	SERVIÇO
	ESCADAS DE EMERGÊNCIA
	CIRC. VERTICAL SERVIÇO
	CIRC. VERTICAL SOCIAL
	EMBARQUE/DESEMBARQUE

Fonte: Imagens elaboradas pelo autor deste trabalho.

- BLOCO SETOR LAZER



- PILARES

- PILARES
- BLOCOS DE LAZER- PILARES
- BLOCOS DE LAZER
- LAJE MIRANTE

O bloco de lazer fica próximo à piscina. Nele funcionam o spa, fitness, salão de jogos juvenil, salão de jogos adulto, kids, home cinema, bar da piscina e w.c.s. Esses ambientes foram divididos em seis blocos, sendo cinco de 10 x 10m e um de 10 x 17m. Os pilares possuem a modulação de 7x7m e sustentam uma grande laje com desenho curvo. A laje fica 1m acima dos blocos e serve como mirante de contemplação da paisagem. Sobre a laje, existe em espelho d'água que cai na piscina formando duas grandes cascatas.

LEGENDA:

	
FITNESS	BAR DA PISCINA E W.C.S
	
SPA	SALÃO DE JOGOS ADULTO
	
KIDS E HOME CINEMA	SALÃO DE JOGOS ADULTO

4.8 - O PROJETO E A SOLUÇÃO ESTRUTURAL

Como já foi mencionado, a limitação de altura em 15m, previsto por lei, fez com que muitos apartamentos fossem colocados no mesmo pavimento. Isso deixou a estrutura construtiva do projeto muito extensa, sendo necessário a utilização de juntas de dilatação. Com isso, a estrutura física do resort ficou dividida em 5 seções, como pode ser visto no esquema ao lado (ver esquema 01).

No sistema estrutural, predomina a modulação de pilares de 7,00 x 7,30m. Em cada módulo, pode ser colocado até dois apartamentos de padrão standart, como pode ser visto na planta abaixo. O dimensionamento da seção da maioria dos pilares ficou em 35x80cm. Nas vigas, utilizou-se o recurso da protensão, que permite a execução de maiores balanços. Os balanços foram reservados para as varandas e a circulação social dos hóspedes.

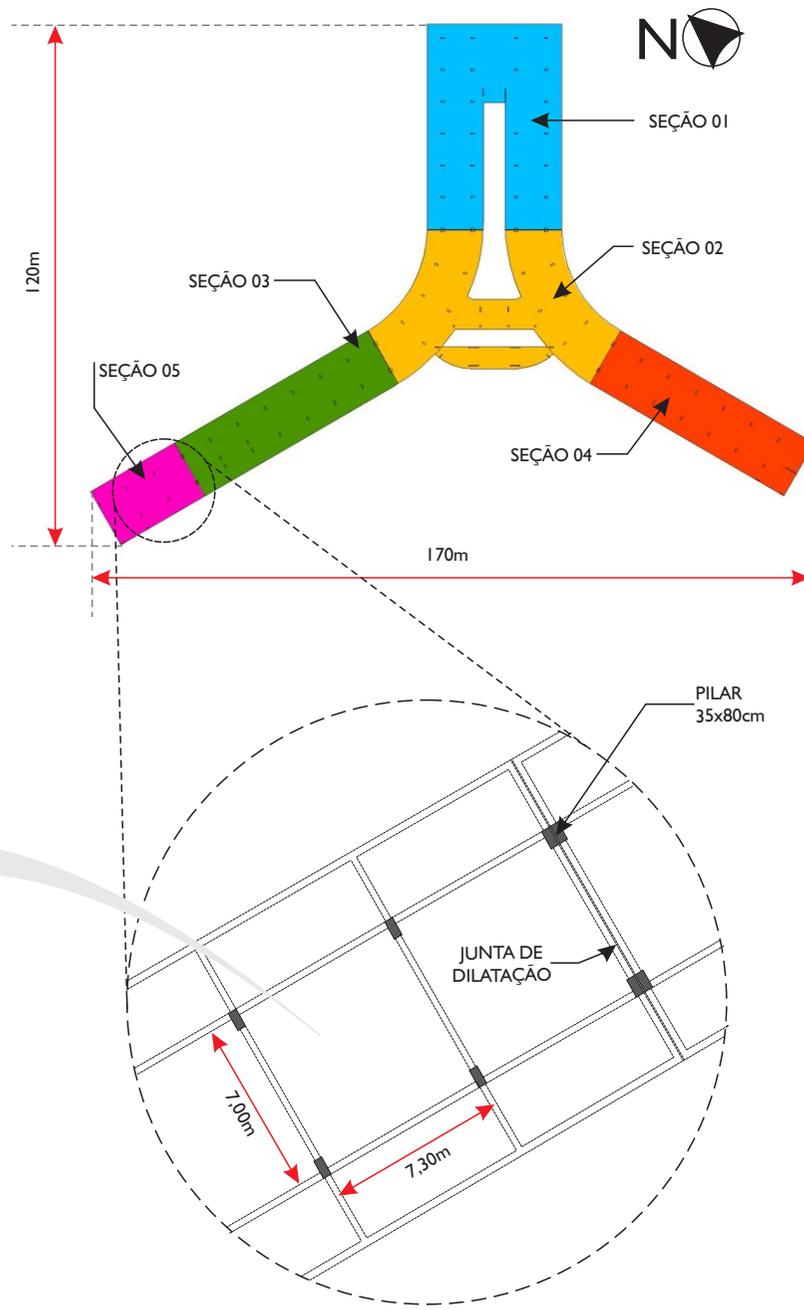
O sistema de laje adotado no projeto é predominantemente do tipo nervurada, que permite vãos maiores.

Os banheiros foram dispostos um ao lado do outro e foi criado um shaft (ver planta modulação apartamento), que possui abertura para a circulação, facilitando, assim, a manutenção das instalações. O shaft pode apenas ser fechado com portas painéis.



PLANTA MODULAÇÃO APARTAMENTOS
ESCALA: 1/200

ESQUEMA 01: SISTEMA CONSTRUTIVO

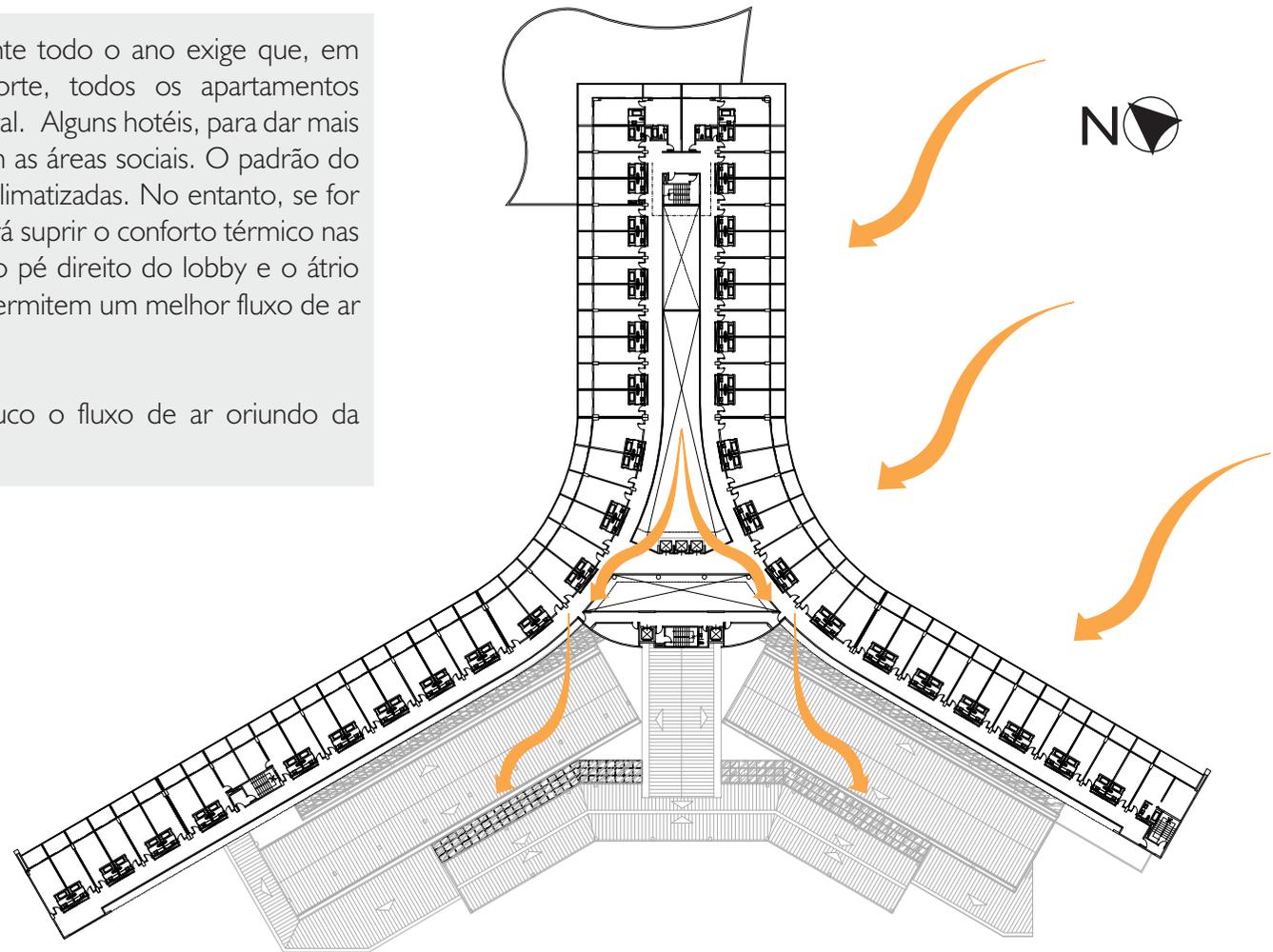


Fonte: Imagens e esquemas elaboradas pelo autor deste trabalho.

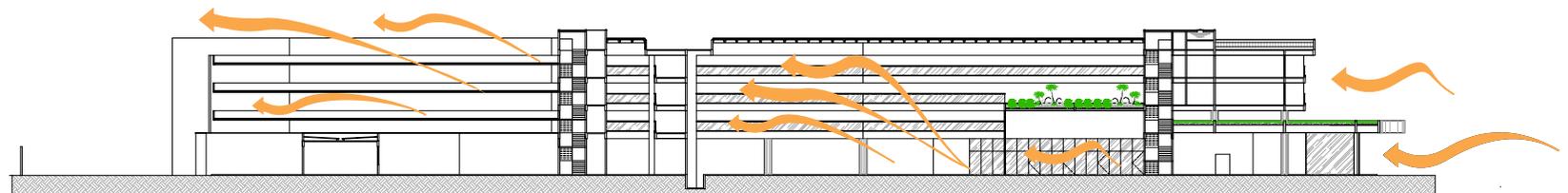
4.9 - O PROJETO E O CONFORTO TÉRMICO

O clima de Fortaleza, quente e úmido durante todo o ano exige que, em empreendimentos hoteleiros de grande porte, todos os apartamentos possuam sistema de ar condicionado tipo central. Alguns hotéis, para dar mais conforto a seus hóspedes, climatizam também as áreas sociais. O padrão do resort em estudo exige que tais áreas sejam climatizadas. No entanto, se for necessário, a ventilação natural também poderá suprir o conforto térmico nas áreas de circulação e no lobby. No projeto, o pé direito do lobby e o átrio central que contempla todos os pavimentos permitem um melhor fluxo de ar nas áreas onde a climatização é opcional.

Os esquemas a seguir demonstram um pouco o fluxo de ar oriundo da ventilação natural.



ESQUEMA 02 - VENTILAÇÃO - PAV. TIPO
ESCALA: 1/1000



ESQUEMA 03 - VENTILAÇÃO - CORTE
ESCALA: 1/750

4.10 - O PROJETO NAS PERSPECTIVAS ARTÍSTICAS



As setas em vermelho representam o ponto de visão do observador para as perspectivas das páginas seguintes.

PERSPECTIVA 01



Nessa perspectiva, podemos ver a grande praça criada na entrada do resort. Ela foi reflexo do estudo da implantação e da forma do empreendimento. O resort projetado foi batizado de Grand Dune Resort, que significa: dunas magníficas. Esse nome referencia as dunas do Parque Municipal das Dunas, localizado bem ao lado do hotel.

PERSPECTIVA 02



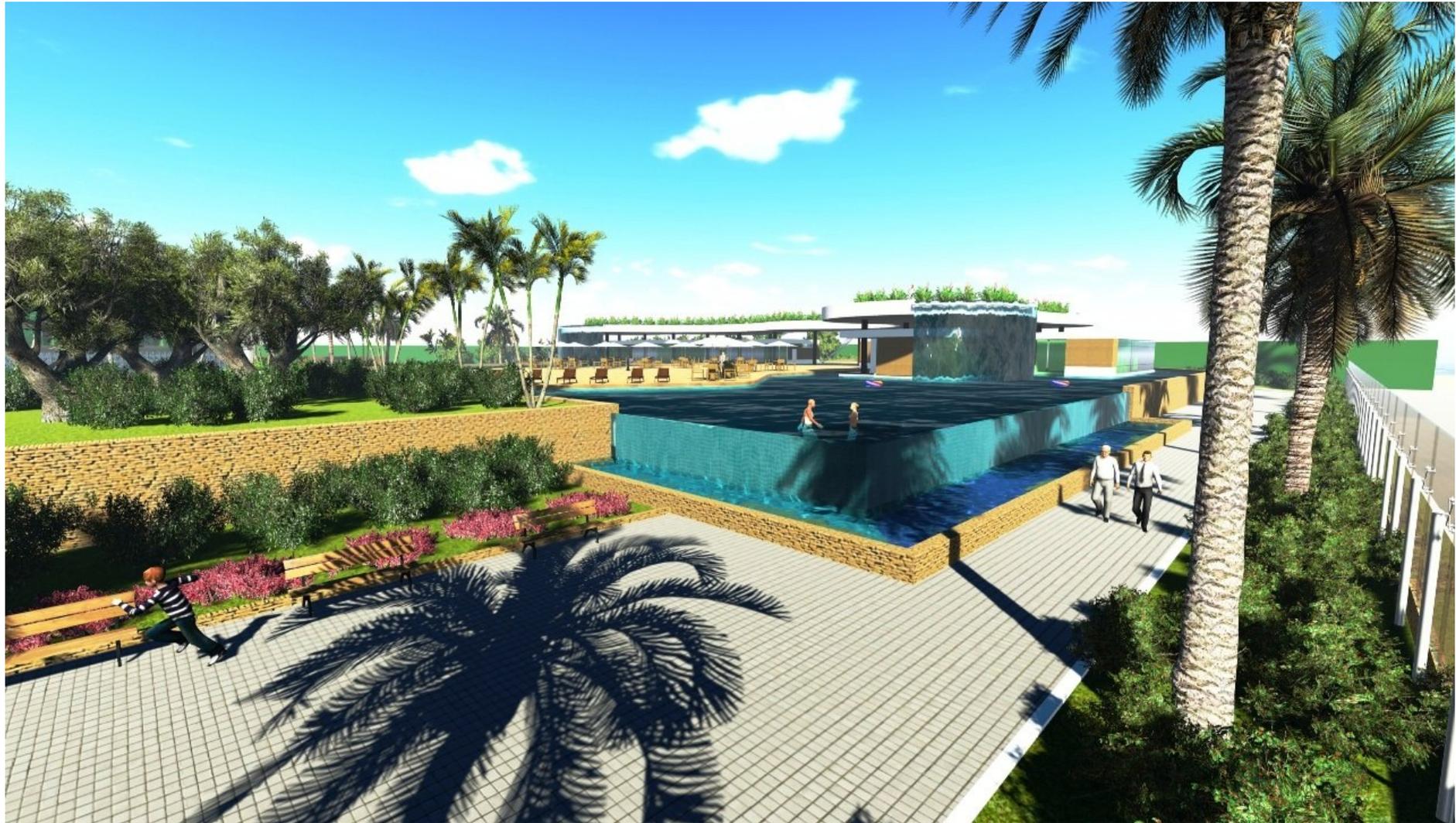
Essa perspectiva mostra a área de embarque e desembarque de hóspedes, marcada pela enorme marquise em balanço com acabamento em aço inox. Podemos ver ainda o painel de combogó tipo muxarabi da Neo rex, que faz o fechamento lateral do restaurante. A laje do restaurante foi contemplada com um jardim. Os pilares cilíndricos que marcam a fachada também são revestidos em aço.

PERSPECTIVA 03



Nessa perspectiva, podemos ver a entrada do restaurante marcada pela grande marquise curva, na qual existem um jardim. Vemos também a guarita alternativa, voltada para a praia. Através dessa guarita, o hóspede pode da área de lazer acessar a praia, sem precisar passar pelo lobby do hotel.

PERSPECTIVA 04



Nessa perspectiva, podemos ver a piscina de adultos com sua borda infinita. Vemos logo atrás a cascata que cai do espelho d'água localizado no mirante acima dos blocos de lazer. O bosque criado logo abaixo é ideal para caminhadas e contemplação da paisagem. No projeto, o tradicional gradil foi substituído por um muro de vidro, sustentado apenas por ventosas. Essa solução reduz a barreira visual do observador que está na piscina e no bosque.

PERSPECTIVA 05



Nessa perspectiva, evidencia toda a área do deck e das piscinas. Podemos ver também o mirante localizado acima dos blocos de lazer. Esse mirante é ideal para contemplar o por do sol. O espelho d'água deste mirante, forma uma cascata dentro da piscina. São ao todo duas cascatas. Uma na piscina infantil, logo abaixo, e outra na piscina adulto, mais ao fundo.

PERSPECTIVA 06



Essa é a vista de cima do mirante.
O paisagismo da laje do mirante inclui gramado, espelho d'água e argila expandida.
A vegetação gera uma barreira de proteção para o observador.

PERSPECTIVA 07



Nessa perspectiva, podemos ter uma visão geral de toda a área de lazer do resort.

PERSPECTIVA 08



Nessa perspectiva, podemos ver logo a frente o bloco do spa.
Abaixo vemos o bosque de caminhada e o muro de vidro que permite uma melhor visão por parte do observador.

PERSPECTIVA 09



Nessa perspectiva, vemos o espelho d'água próximo ao resort. Podemos destacar o painel de combogó branco que envolve a boite. Atrás desse painel, existe um cortina de vidro, que ameniza a poluição sonora da boite. Logo acima, vemos as varandas dos apartamentos. O peitoril é todo revestido em pastilha bege 5x5cm e o guarda-corpo é todo em vidro laminado verde.



CONSIDERAÇÕES
FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto apresentado foi batizado de Grand Dune Resort, que na tradução do inglês significa dunas magníficas ou exuberantes. Essa é uma referência e homenagem as únicas dunas não exploradas dentro da cidade de Fortaleza, hoje protegidas pelo Parque das Dunas.

Durante os estudos iniciais do projeto, o primeiro e talvez o maior desafio encontrado era conseguir implantar um empreendimento de grande porte dentro de uma área de proteção ambiental. Para que isso fosse possível, durante toda a elaboração deste projeto, as leis ambientais foram constantemente consultadas e rigorosamente obedecidas. Com isso, podemos concluir que o projeto do Grand Dune Resort obedece a todas as diretrizes e objetivos legalmente previstos para a área na qual ele está implantado. Isso dá a esse empreendimento um caráter sustentável.

As preocupações em minimizar os impactos ambientais foram além das previstas por lei. Tanto que, desde o início, a opção de utilizar o subsolo foi descartada. Preocupou-se também em reduzir os impactos visuais gerados pelo volume do empreendimento. A forma encontrada, com seus traços delgados e sensuais, estão em total harmonia com o entorno, reduzindo ao máximo a geração de barreiras.

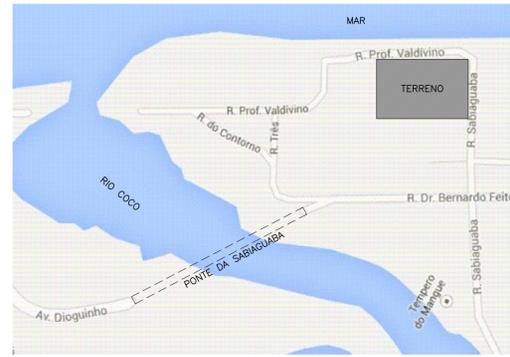
O Grand Dune Resort não foi projetado apenas para ser o produto de um trabalho, ele foi concebido dentro da possibilidade de um dia poder ser construído.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

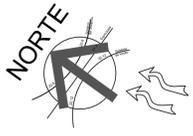
- ANDRADE, NELSON; DE BRITO, PAULO LÚCIO; JORGE, WILSON EDSON
Hotel: planejamento e projeto - 8ª edição (São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005)
- FORTALEZA. Lei nº 7987. Lei de Uso e Ocupação do Solo, 23 de dezembro de 1996.
- FORTALEZA. Lei nº 062. Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, 02 de fevereiro de 2009.
- MINISTÉRIO DO TURISMO. Cartilha de Orientação Básica I - Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (Brasília: Coordenação e Execução Ministério de Turismo e Fundação Univera, 2010).
- MINISTÉRIO DO TURISMO. Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem - Cartilha de Orientação Básica - Resort (Brasília. Coordenação e Execução Ministério de Turismo e Fundação Univera, 2010).

SITES

- www.infraero.gov.br
- www.setur.ce.gov.br
- www.ipece.ce.gov.br



01 LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA



QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	37.500,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	18.235,55m ²
TERREO	6.537,54m ²
1º PAVIMENTO	2.852,98m ²
2º PAVIMENTO	3.733,47m ²
3º PAVIMENTO	3.733,47m ²
LAZER	1.378,09m ²
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (máx=0,5)	0,48
TAXA DE OCUPAÇÃO (máx=30%)	21%
ÁREA PERMEÁVEL	22.698,05m ²
TAXA DE PERMEABILIDADE (mín=60%)	60,5%

QUANTIDADE DE SUITES	
SUITE TIPO 01 - STANDARD	184 UNIDADES
SUITE TIPO 02 - LUXO	6 UNIDADES
SUITE TIPO 03 - LUXO	3 UNIDADES
SUITE TIPO 04 - EXECUTIVA	4 UNIDADES
SUITE TIPO 05 - ACESSÍVEL (3%)	6 UNIDADES
TOTAL	203 UNIDADES

REPRESENTAÇÃO DAS INDICAÇÕES

INDICAÇÃO DE FACHADA

SENTIDO → NÚMERO DA FACHADA
XX PR.XX
NÚMERO DA PRANCHA

INDICAÇÃO DE CORTE

SENTIDO → NÚMERO DO CORTE
X PR/XX
NÚMERO DA PRANCHA

INDICAÇÃO DE TÍTULOS

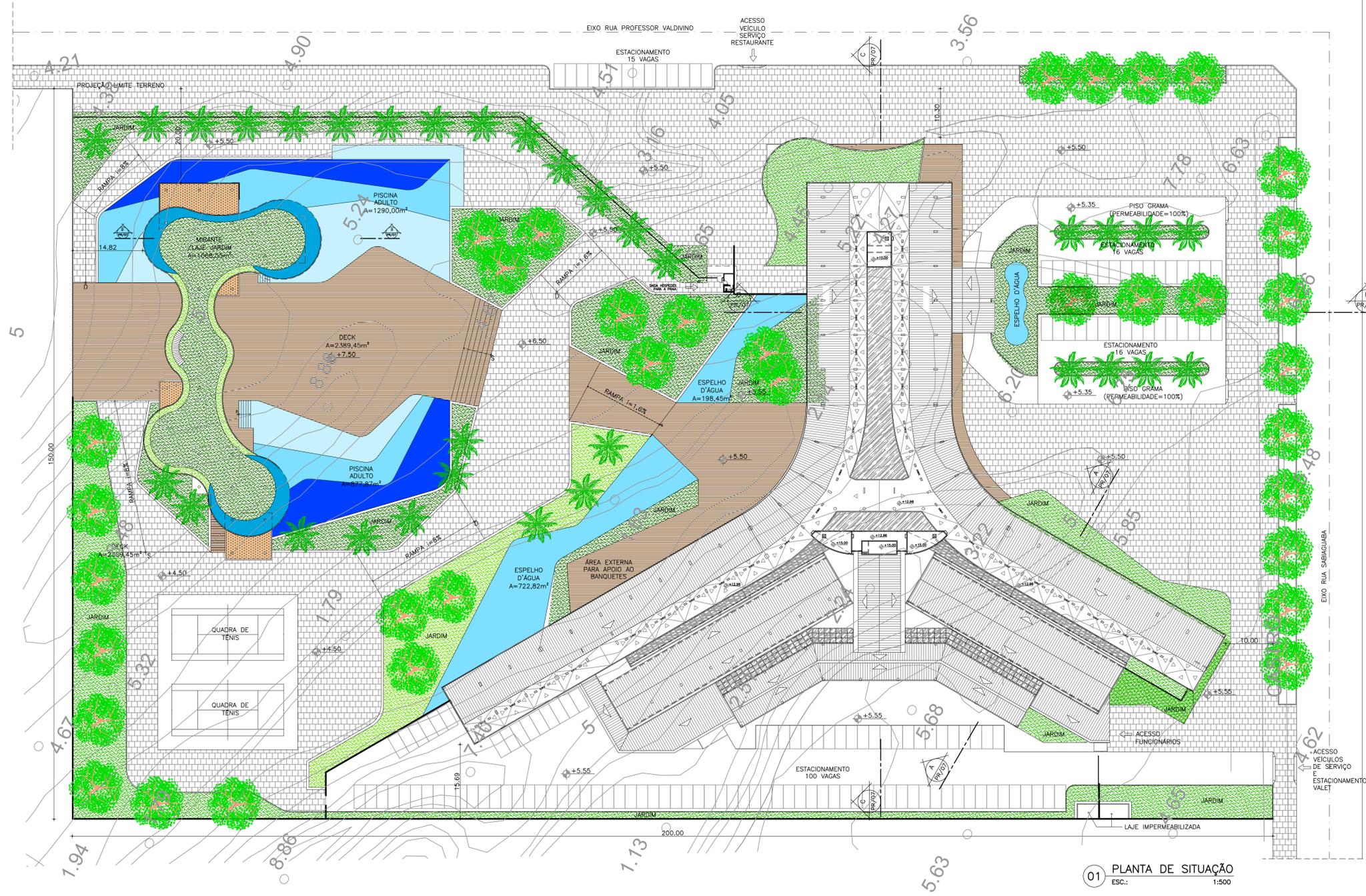
00 XXXXXXXXXXXXXXXX
ESC.: X:XX
NÚMERO DO DESENHO NA PRANCHA ESCALA

INDICAÇÃO DE ESPECIFICAÇÕES

○ PISO ○ PAREDE ○ TETO

INDICAÇÃO DE NÍVEL

⊕ +00,00 ⊖ INDICAÇÃO DE NÍVEL

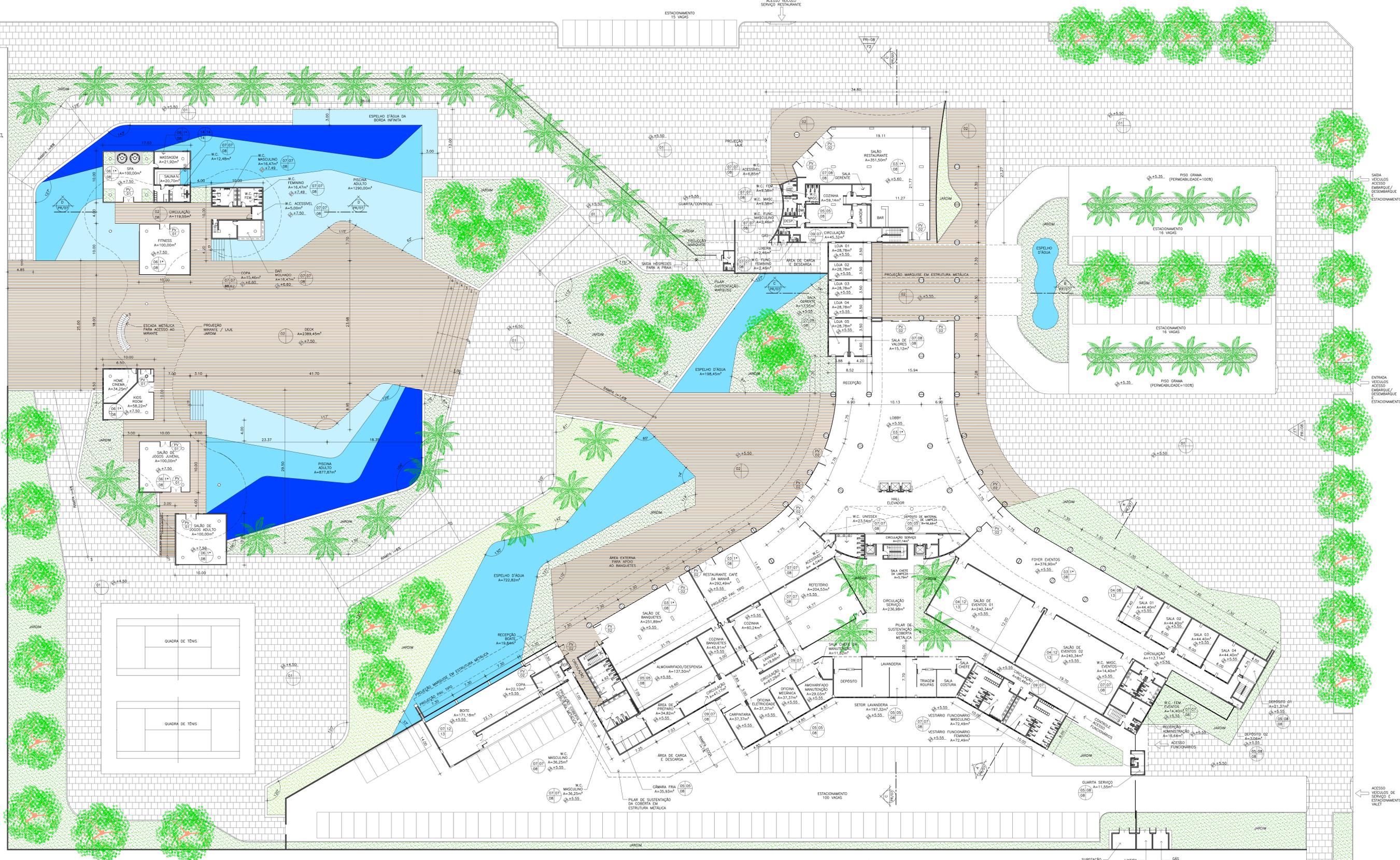


01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC.: 1:500



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ - UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO - TFG

ASSUNTO: LOCALIZAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO	PRANCHA: 01/08
AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA	
DATA: JULHO/2013	ESCALA: INDICADA



ESPECIFICAÇÕES ACABAMENTOS

01	PIEDRA SELESTONE BRANCO
02	CERÂMICA GEL LINHA MINERAL RUSTICO 24x11,6cm COR 9130
03	MARMORE BRANCO VOLAKAS
04	PISO EM CARPETE
05	PORCELANATO 60x60cm LINHA MINERAL COR OFF WHITE - PORTOBELLO
06	PISO PVC INTERLÔVOR MADRADO COR JATUMÁ REF. W303
07	PORCELANATO 60x60cm LINHA CONCRETO/STONIA COR MATÉ NADE - PORTOBELLO
08	TINTA LATEX BRANCO NÍVE
09	CERÂMICA GEL LINHA INDUSTRIAL 24x11,6cm COR 1000 - CINZA CLARO
10	PORCELANATO 60x60cm LINHA TRAVERTINO NAVONA COR BRANCO
11	PISO ORIENTADO
12	PANEL PERFORADO EM MADEIRA LINHA BHLUS - BANEMA
13	FIBRO ACUSTICO PERFORADO SONEX
14	PASTILHA LINHA ARTESANAL SECCO COUNTRY - PORTOBELLO

QUADRO DE ESQUADRIAS

PORTA	Nº	LARGURA	ALTURA	RETORO	TIPO
	PN-1	0,80	2,10	-	ABRIR
	PN-2	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-3	0,80	2,10	-	ABRIR
	PN-4	0,90	2,10	-	ABRIR
	PN-5	1,00	2,10	-	ABRIR
	PN-6	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-7	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-8	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-9	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-10	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-11	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-12	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-13	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-14	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-15	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-16	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-17	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-18	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-19	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-20	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-21	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-22	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-23	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-24	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-25	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-26	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-27	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-28	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-29	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-30	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-31	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-32	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-33	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-34	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-35	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-36	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-37	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-38	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-39	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-40	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-41	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-42	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-43	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-44	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-45	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-46	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-47	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-48	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-49	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-50	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-51	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-52	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-53	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-54	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-55	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-56	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-57	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-58	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-59	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-60	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-61	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-62	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-63	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-64	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-65	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-66	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-67	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-68	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-69	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-70	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-71	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-72	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-73	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-74	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-75	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-76	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-77	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-78	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-79	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-80	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-81	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-82	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-83	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-84	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-85	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-86	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-87	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-88	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-89	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-90	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-91	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-92	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-93	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-94	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-95	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-96	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-97	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-98	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-99	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-100	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-101	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-102	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-103	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-104	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-105	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-106	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-107	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-108	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-109	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-110	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-111	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-112	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-113	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-114	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-115	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-116	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-117	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-118	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-119	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-120	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-121	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-122	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-123	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-124	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-125	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-126	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-127	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-128	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-129	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-130	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-131	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-132	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-133	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-134	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-135	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-136	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-137	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-138	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-139	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-140	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-141	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-142	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-143	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-144	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-145	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-146	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-147	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-148	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-149	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-150	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-151	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-152	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-153	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-154	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-155	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-156	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-157	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-158	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-159	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-160	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-161	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-162	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-163	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-164	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-165	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-166	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-167	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-168	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-169	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-170	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-171	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-172	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-173	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-174	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-175	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-176	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-177	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-178	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-179	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-180	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-181	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-182	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-183	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-184	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-185	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-186	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-187	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-188	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-189	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-190	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-191	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-192	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-193	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-194	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-195	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-196	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-197	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-198	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-199	0,70	2,10	-	ABRIR
	PN-200	0,70	2,10	-	ABRIR

01 PLANTA PAV. TIPO (2ª E 3ª PAV.)
ESC: 1:250

GRAND DUNE RESORT

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ - UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO - TFG

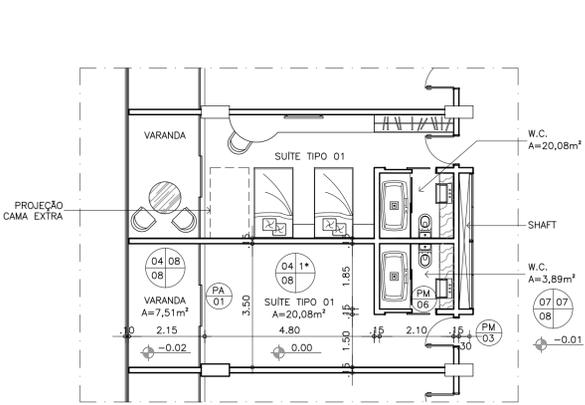
ASSUNTO:
PLANTA TERREO

AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES
ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA

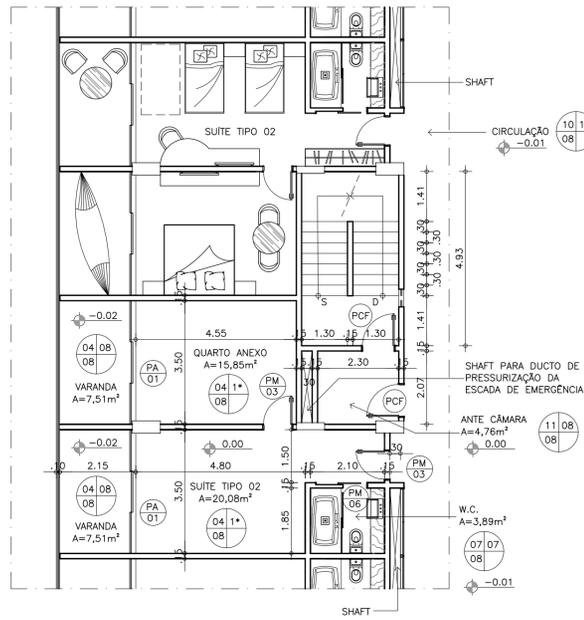
DATA: JULHO/2013

PRANCHA:
02/08

ESCALA: INDICADA



D1 PLANTA SUÍTE TIPO 01
ESC.: 1:100



D2 PLANTA SUÍTE TIPO 02
ESC.: 1:100

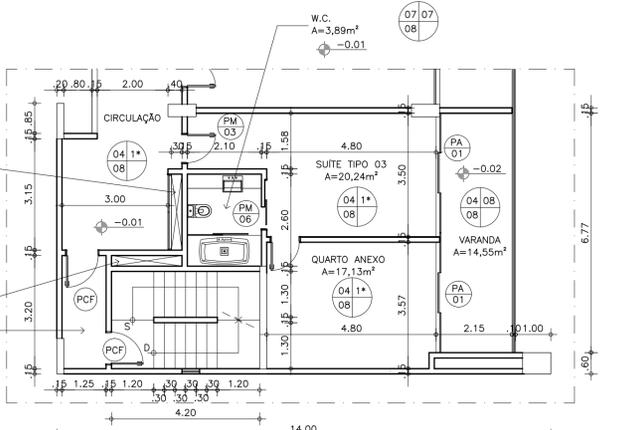
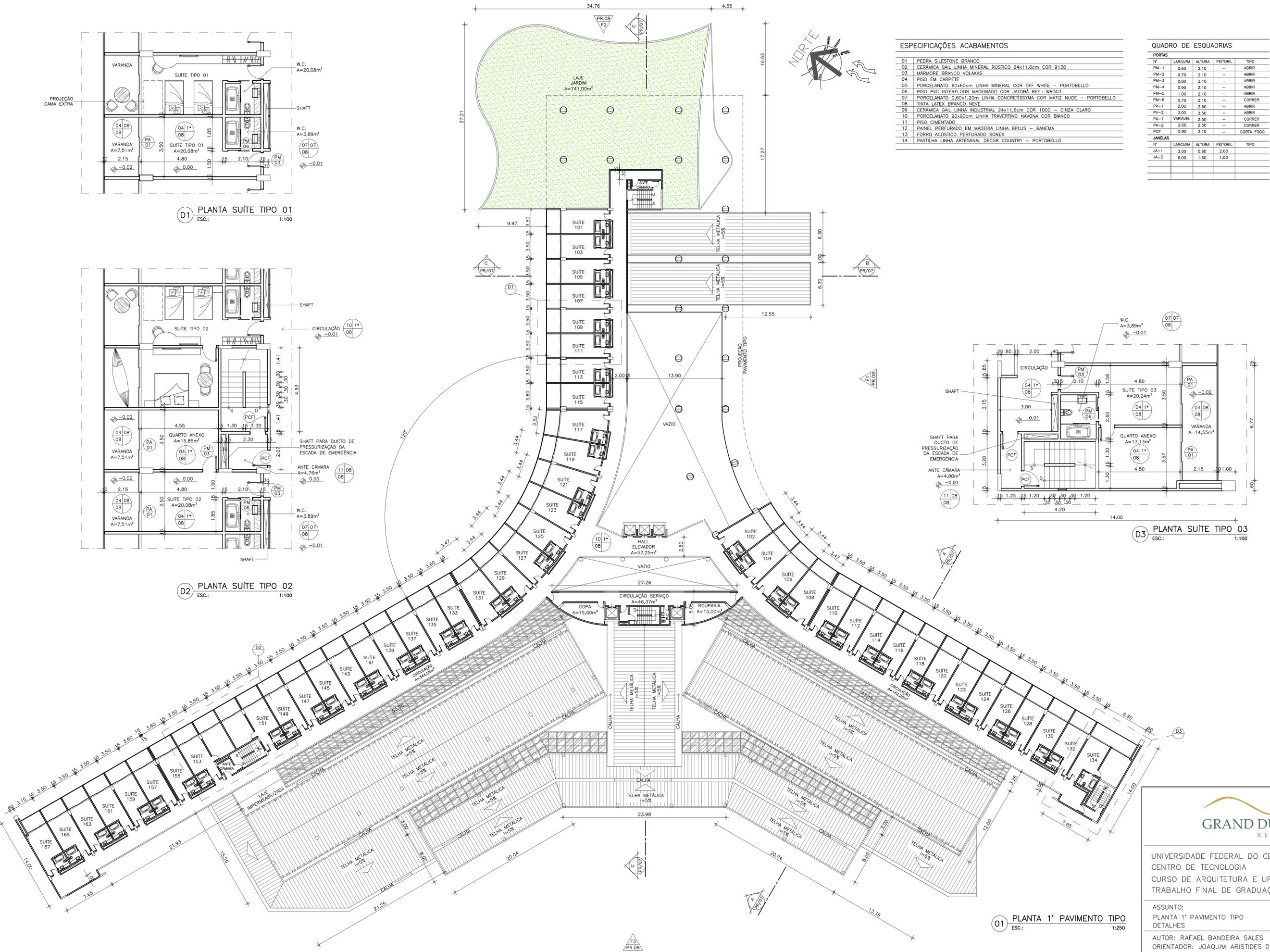
ESPECIFICAÇÕES ACABAMENTOS

01	PEDRA SILESTONE BRANCO
02	CERÂMICA GAIL LINHA MINERAL RÓSTICO 24x11,6cm COR 9130
03	MÁRMORE BRANCO VOLAKAS
04	PISO EM CARPETE
05	PORCELANATO 60x60cm LINHA MINERAL COR OFF WHITE - PORTOBELLO
06	PISO PVC INTERFLOOR MADEIRADO COR JATOBÁ REF.: WR303
07	PORCELANATO 0,60x1,20m LINHA CONCRETISSYMA COR MATIZ NUDE - PORTOBELLO
08	TINTA LATEX BRANCO NEVE
09	CERÂMICA GAIL LINHA INDUSTRIAL 24x11,6cm COR 1000 - CINZA CLARO
10	PORCELANATO 90x90cm LINHA TRAVERTINO NAVONA COR BIANCO
11	PISO CIMENTADO
12	PAINEL PERFORADO EM MADEIRA LINHA BPLUS - BANEMA
13	FORRO ACÚSTICO PERFORADO SONEX
14	PASTILHA LINHA ARTESANAL DECOR COUNTRY - PORTOBELLO

QUADRO DE ESQUADRIAS

PORTAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
PM-1	0,60	2,10	-	ABRIR
PM-2	0,70	2,10	-	ABRIR
PM-3	0,80	2,10	-	ABRIR
PM-4	0,90	2,10	-	ABRIR
PM-5	1,00	2,10	-	ABRIR
PM-6	0,70	2,10	-	CORRER
PV-1	2,00	2,50	-	ABRIR
PV-2	3,00	2,50	-	ABRIR
PA-1	VARIÁVEL	2,50	-	CORRER
PA-2	2,00	2,50	-	CORRER
PCF	0,90	2,10	-	CORTA FOGO

ANELAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
JA-1	3,00	0,60	2,00	-
JA-2	6,00	1,60	1,00	-



D3 PLANTA SUÍTE TIPO 03
ESC.: 1:100

01 PLANTA 1º PAVIMENTO TIPO
ESC.: 1:250



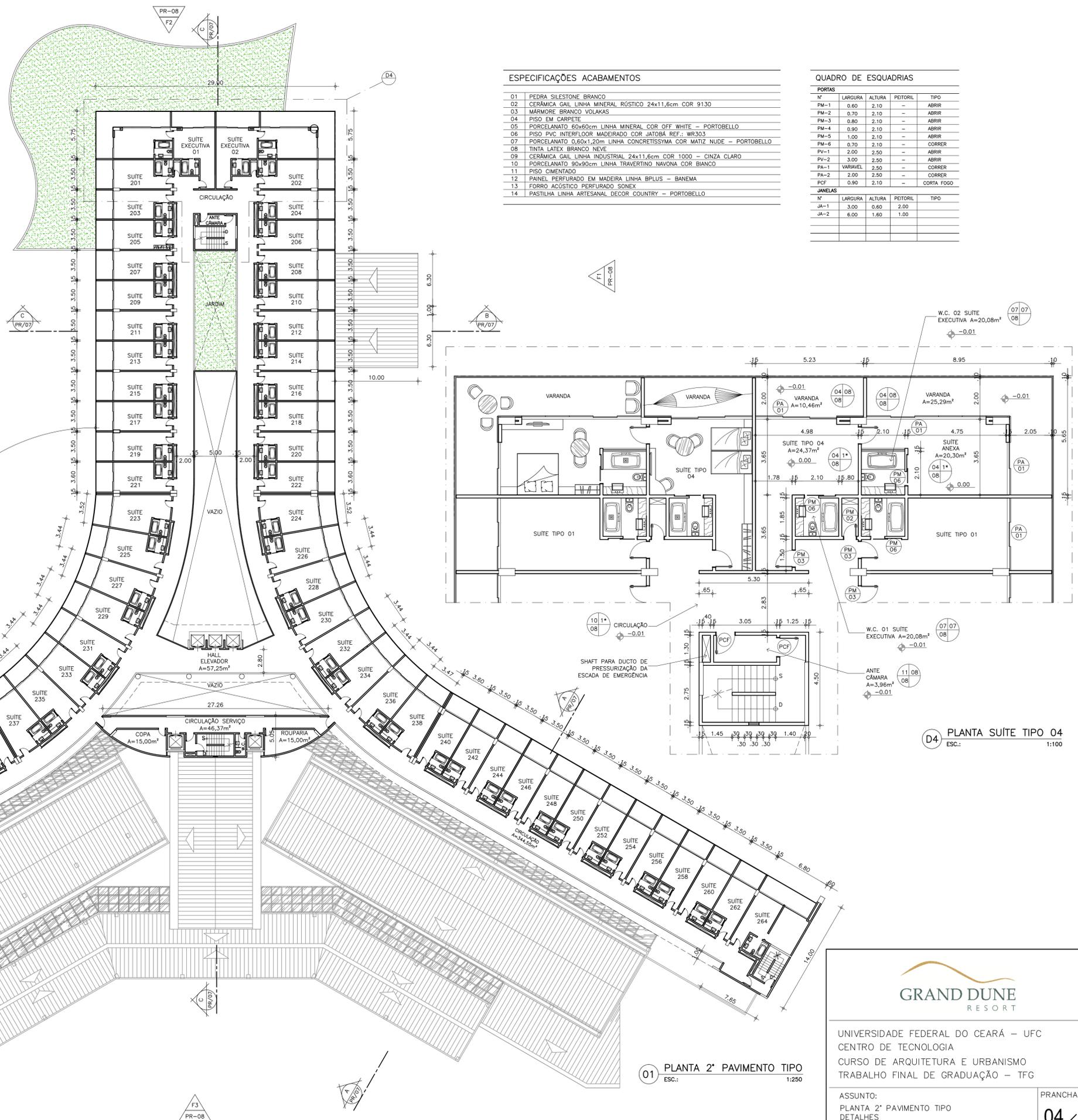
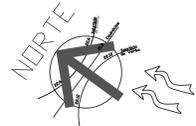
UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO – TFG

ASSUNTO:
PLANTA 1º PAVIMENTO TIPO
DETALHES

AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES
ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA

PRANCHA:
03/08

DATA: JULHO/2013
ESCALA: INDICADA



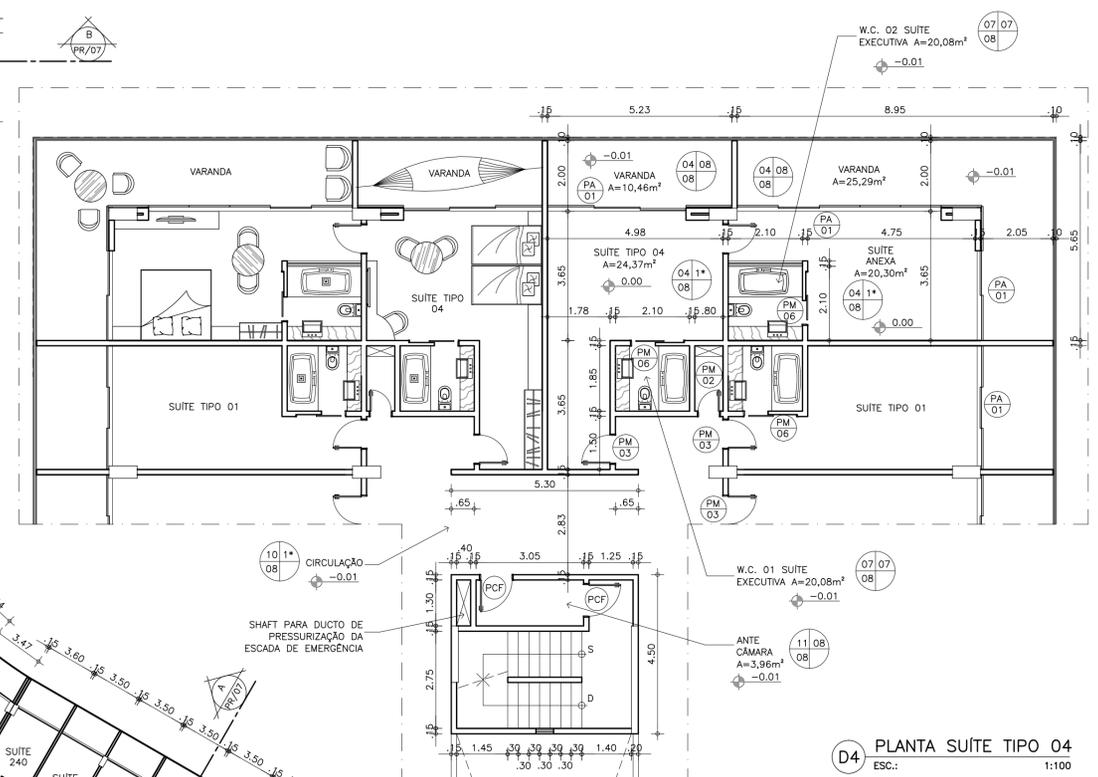
ESPECIFICAÇÕES ACABAMENTOS

01	PEDRA SILESTONE BRANCO
02	CERÂMICA GAIL LINHA MINERAL RÓSTICO 24x11,6cm COR 9130
03	MARMORE BRANCO VOLAKAS
04	PISO EM CARPETE
05	PORCELANATO 60x60cm LINHA MINERAL COR OFF WHITE - PORTOBELLO
06	PISO PVC INTERFLOOR MADEIRADO COR JATOBÁ REF.: WR303
07	PORCELANATO 0,60x1,20m LINHA CONCRETISSIMA COR MATIZ NUDE - PORTOBELLO
08	TINTA LÁTEX BRANCO NEVE
09	CERÂMICA GAIL LINHA INDUSTRIAL 24x11,6cm COR 1000 - CINZA CLARO
10	PORCELANATO 90x90cm LINHA TRAVERTINO NAVONA COR BIANCO
11	PISO CIMENTADO
12	PANEL PERFORADO EM MADEIRA LINHA BPLUS - BANEMA
13	FORRO ACÚSTICO PERFORADO SONEX
14	PASTILHA LINHA ARTESANAL DECOR COUNTRY - PORTOBELLO

QUADRO DE ESQUADRIAS

PORTAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
PM-1	0,60	2,10	-	ABRIR
PM-2	0,70	2,10	-	ABRIR
PM-3	0,80	2,10	-	ABRIR
PM-4	0,90	2,10	-	ABRIR
PM-5	1,00	2,10	-	ABRIR
PM-6	0,70	2,10	-	CORRER
PM-7	2,00	2,50	-	ABRIR
PM-8	3,00	2,50	-	ABRIR
PA-1	VARAVEL	2,50	-	CORRER
PA-2	2,00	2,50	-	CORRER
PCF	0,90	2,10	-	CORTA FOGO

JANELAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
JA-1	3,00	0,60	2,00	
JA-2	6,00	1,60	1,00	



01 PLANTA 2º PAVIMENTO TIPO
ESC.: 1:250

D4 PLANTA SUITE TIPO 04
ESC.: 1:100

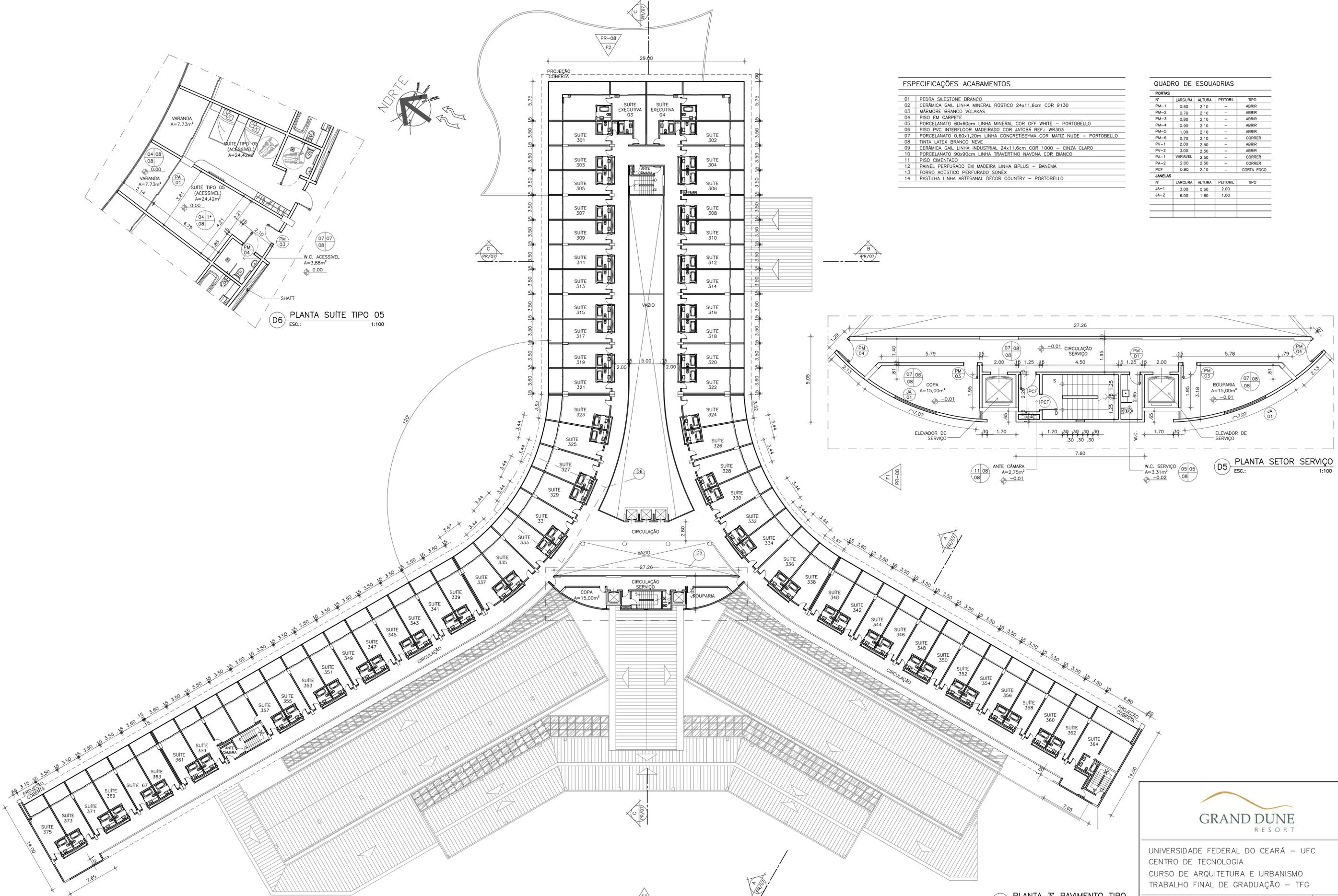


UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO – TFG

ASSUNTO:
PLANTA 2º PAVIMENTO TIPO
DETALHES
AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES
ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA

PRANCHA:
04/08

DATA: JULHO/2013
ESCALA: INDICADA



ESPECIFICAÇÕES ACABAMENTOS

01	PEDRA SILESTONE BRANCO
02	CERÂMICA GALL LINHA MINERAL RÚSTICO 24x11,6cm COR 9130
03	MÁRMORE BRANCO VOLAKAS
04	PISO EM CARPETE
05	PORCELANATO 60x60cm LINHA MINERAL COR OFF WHITE - PORTOBELLO
06	PISO PVC INTERFLOOR MADEIRADO COR JATOBÁ REF.: WR303
07	PORCELANATO 0,60x1,20m LINHA CONCRETISSIMA COR MATIZ NUDE - PORTOBELLO
08	TINTA LATEX BRANCO NEVE
09	CERÂMICA GALL LINHA INDUSTRIAL 24x11,6cm COR 1000 - CINZA CLARO
10	PORCELANATO 90x90cm LINHA TRAVERTINO NAVONA COR BIANCO
11	PISO CIMENTADO
12	PAINEL PERFORADO EM MADEIRA LINHA BPLUS - BANEMA
13	FORRO ACÚSTICO PERFORADO SONEX
14	PASTILHA LINHA ARTESANAL DECOR COUNTRY - PORTOBELLO

QUADRO DE ESQUADRIAS

PORTAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
PM-1	0,60	2,10	-	ABRIR
PM-2	0,70	2,10	-	ABRIR
PM-3	0,80	2,10	-	ABRIR
PM-4	0,90	2,10	-	ABRIR
PM-5	1,00	2,10	-	ABRIR
PM-6	0,70	2,10	-	CORRER
PM-7	2,00	2,50	-	ABRIR
PM-8	3,00	2,50	-	ABRIR
PA-1	VARIÁVEL	2,50	-	CORRER
PA-2	2,00	2,50	-	CORRER
PCF	0,90	2,10	-	CORTA FOGO

JANELAS				
Nº	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	TIPO
JA-1	3,00	0,60	2,00	-
JA-2	6,00	1,60	1,00	-

D6 PLANTA SUÍTE TIPO 05
ESC.: 1:100

D5 PLANTA SETOR SERVIÇO
ESC.: 1:100

01 PLANTA 3º PAVIMENTO TIPO
ESC.: 1:250

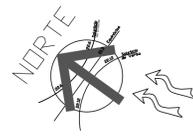


UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO – TFG

ASSUNTO:
PLANTA 3º PAVIMENTO TIPO
DETALHES
AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES
ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA

PRANCHA:
05/08

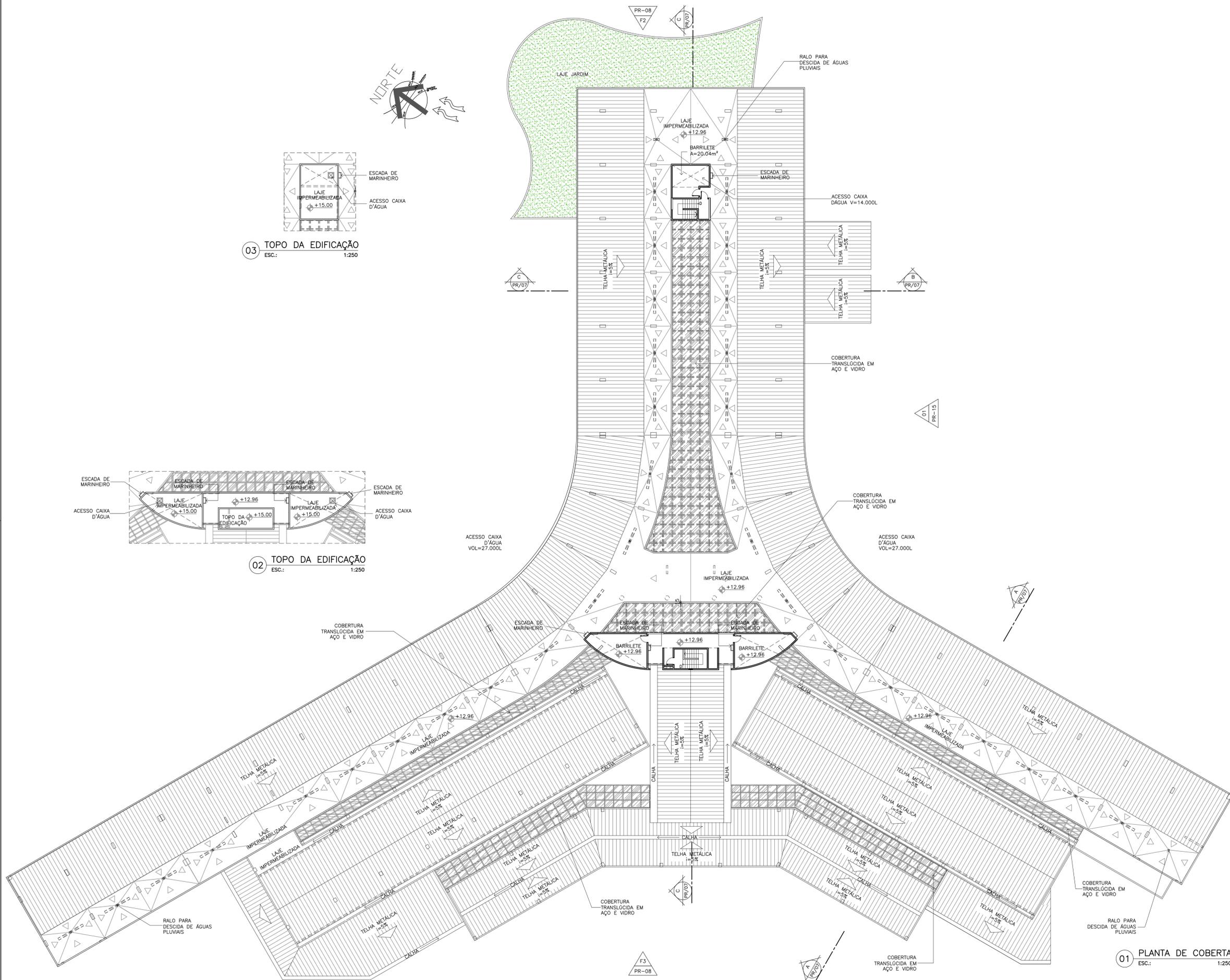
DATA: JULHO/2013
ESCALA: INDICADA



03 TOPO DA EDIFICAÇÃO
ESC.: 1:250



02 TOPO DA EDIFICAÇÃO
ESC.: 1:250

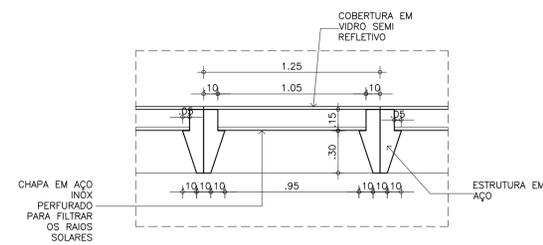


01 PLANTA DE COBERTA
ESC.: 1:250

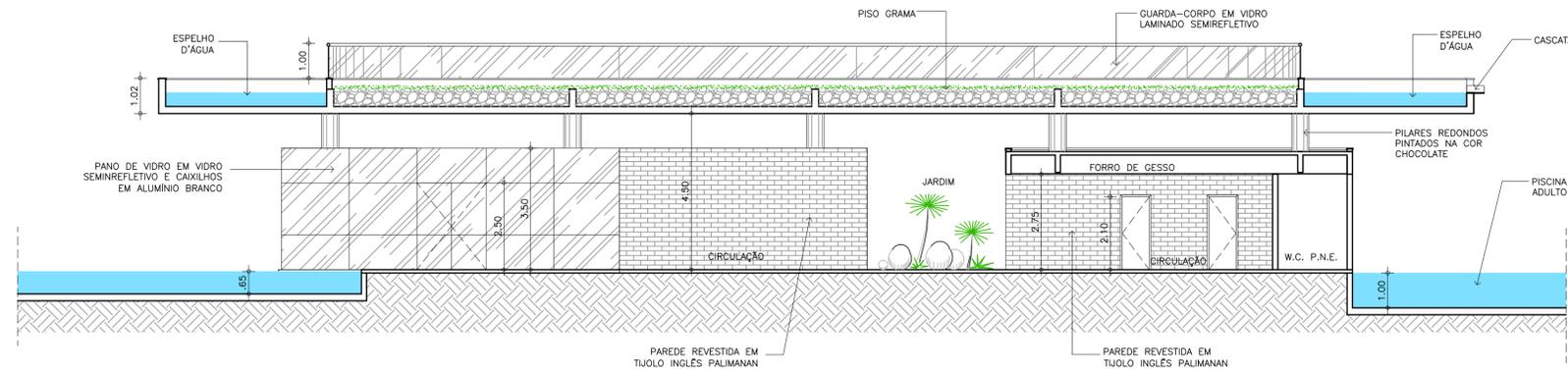


UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO – TFG

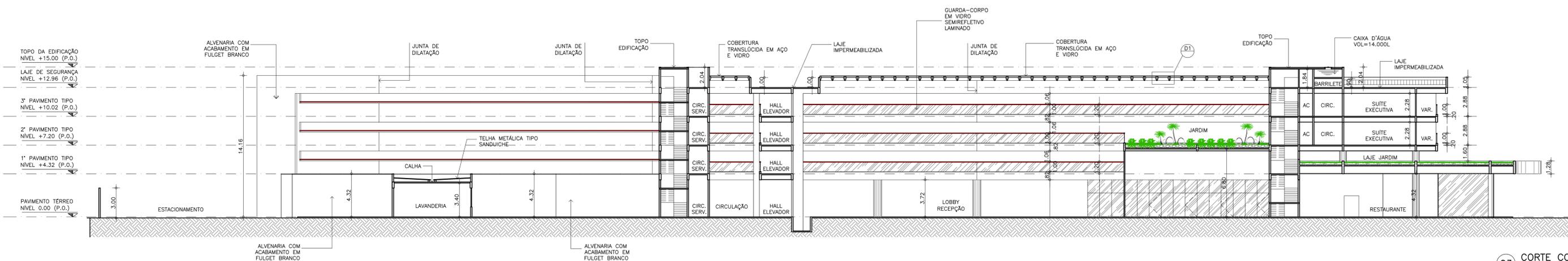
ASSUNTO: PLANTA DE COBERTA	PRANCHA: 06/08
AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA	
DATA: JULHO/2013	ESCALA: INDICADA



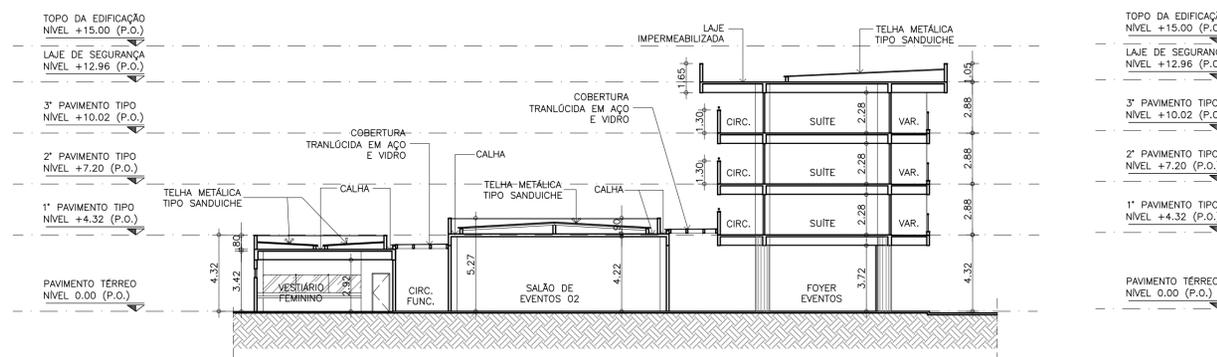
D1 DET. ILUMINAÇÃO ZENITAL
ESC.: 1:200



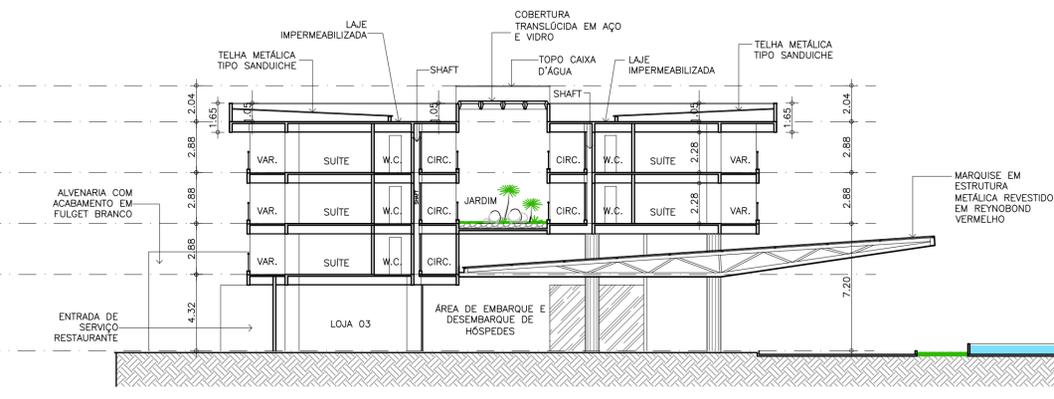
04 CORTE DD
ESC.: 1:100



03 CORTE CC
ESC.: 1:200



02 CORTE BB
ESC.: 1:200



01 CORTE AA
ESC.: 1:200



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC
CENTRO DE TECNOLOGIA
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO – TFG

ASSUNTO:
CORTES

AUTOR: RAFAEL BANDEIRA SALES
ORIENTADOR: JOAQUIM ARISTIDES DE OLIVEIRA

DATA: JULHO/2013

PRANCHA:
07/08

ESCALA: INDICADA

