

**CENTRO UNIVERSITÁRIO FEEVALE
ICET – INSTITUTO DE CIÊNCIAS EXATAS E TECNOLÓGICAS
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO**

CENTRO DE REVITALIZAÇÃO DO CORPO E DA MENTE

NEIVA STELA ENZWEILER

ORIENTADOR: LEANDRO MANENTI

Novo Hamburgo, março de 2009.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	04
2. O TEMA	05
2.1 JUSTIFICATIVA	05
2.2 SPA	07
2.3 ESTRUTURA	10
2.4 TRATAMENTOS E TERAPIAS	13
2.5 ESTUDOS DE CASO	17
2.5.1 SPA SETE VOLTAS	18
2.5.2 SPA MED SOROCABA	24
3. O LOTE	31
3.1 APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA.....	31
3.2 CONDICIONANTES LEGAIS	41
4. MÉTODO DE PESQUISA	44
4.1 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA	44
4.2 PESQUISA DE CAMPO	45
5. REFERENCIAIS ARQUITETÔNICOS	56
5.1 CASA BITRAN E MASSAI.....	56
5.2 CASA 75.....	58
5.3 VILA ISABELLA.....	60
5.4 ARREBOL PATAGÔNIA HOTEL.....	61
5.5 CASA GRELHA.....	63
6. CENTRO DE REVITALIZAÇÃO DO CORPO E DA MENTE	67
6.1 PROPOSTA	67

6.2 PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO	68
6.3 CONCEITUAÇÃO.....	70
6.4 HIPÓTESES DE OCUPAÇÃO	72
6.5 VIABILIDADE ECONÔMICA	75
CONCLUSÃO	77
REFERÊNCIAS	79
ANEXO 1	83
ANEXO 2	96
ANEXO 3	98
ANEXO 4	103
ANEXO 5	111

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa do Trabalho Final de Graduação tem por objetivo apresentar a proposta de implantação de um Centro de Revitalização do Corpo e da Mente para o município de Nova Petrópolis/RS. O propósito é oferecer um complexo que proporcione uma melhor qualidade de vida, abrangendo saúde e beleza, bem-estar físico, de stress mental e equilíbrio emocional de forma saudável em meio à natureza. O empreendimento procura estabelecer harmonia entre as atividades físicas, terapias, tratamentos e alimentação de maneira que se torne parte de uma saudável rotina.

O trabalho será estruturado de forma a apresentar o que abrange um SPA de modo geral, expôr as características do lote em estudo, apresentar a proposta do projeto, o método de pesquisa utilizado e os referenciais arquitetônicos utilizados para as diretrizes do projeto.

2. O TEMA

2.1 Justificativa

Sabe-se que o nível de estresse vem aumentando consideravelmente nos últimos anos. Isso acontece proporcionalmente às facilidades da vida moderna. O computador, a internet, o celular e o fax somados a melhoria nos meios de transporte, que por sua vez, tornaram a vida muito mais rápida e dessa forma acresceram doses extras de stress na vida das pessoas. Caso ocorra com freqüência e por períodos prolongados, toda essa pressão pode prejudicar sobremaneira a saúde e a qualidade de vida do indivíduo.

O stress pode ser causado pela ansiedade e pela depressão devido à mudança brusca no estilo de vida e a exposição a um determinado ambiente, que leva a pessoa a sentir um determinado tipo de angústia. Quando os sintomas de estresse persistem por um longo intervalo de tempo, podem ocorrer sentimentos de evasão (ligados à ansiedade e depressão). Os nossos mecanismos de defesa passam a não responder de uma forma eficaz, aumentando assim a possibilidade de vir a ocorrer doenças, especialmente cardiovasculares (WIKIPÉDIA, 2008a).

Assim, tornou-se crescente o número de pessoas que querem fugir do estresse emocional e urbano, procurando repouso, deixando de lado os problemas e as cobranças do cotidiano. Tentam aprender a lidar com questões que atrapalham o relaxamento do corpo.

Segundo o Vigitel, um dos mais completos levantamentos já feitos no país sobre o hábito de saúde da população, relata que quando se trata de cuidados com a saúde os brasileiros não vão nada bem: “a maioria tem hábitos alimentares pouco saudáveis e pratica menos esporte do que deveria, quase 60% estão

acima do peso e 17,5% bebem de forma abusiva” (LOPES; BUCHALLA; MAGALHÃES, 2008). A pesquisa completa, feita pelo Ministério da Saúde, pode ser conferida no anexo A.

O contato com a natureza é um dos parceiros na busca pelo equilíbrio entre corpo e mente, melhorando a saúde e a qualidade de vida das pessoas. Conforme Pires (2002), através da história da humanidade pode-se perceber que sempre existiu interesse humano pela natureza, não apenas pelo aspecto de sua exploração e aproveitamento, mas também no sentido de seu desfrute pessoal com benefícios físicos, culturais, psicológicos e espirituais.

O Brasil, país com belas paisagens, faz com que os habitantes dos grandes centros urbanos busquem cada vez mais sair dos aglomerados urbanos em que vivem para buscar o bem-estar do corpo e da mente noutro ambiente mais saudável. Essa mentalidade vem levando cada vez mais as pessoas a se deslocarem para áreas em meio à natureza, que possibilitem a prática de esportes, de aventura, de contemplação, observação e outras do gênero. Nesse contexto, os empreendimentos que permitem atividades de lazer e recreação são os mais procurados pelos turistas (MARINHO; BRUHNS, 2003).

Surge então a idéia de propor um SPA, um lugar de “revitalização”, uma extensão do conceito de saúde. Um espaço onde não se concentra a atenção somente para o aspecto físico ou estético, mas também e principalmente para valores interiores do ser humano. O que se busca é o equilíbrio e isso só se dará, adquirindo hábitos mais saudáveis, aumentando o bem estar físico e emocional e tendo uma visão crítica em relação a sua própria história de vida até o momento. Só assim, será também possível encontrar a harmonia necessária entre corpo, mente e espírito.

Além disso, terapias alternativas, alimentação natural, atividades físicas, momentos de lazer e profundo relaxamento são caminhos seguros para buscar uma melhor qualidade de vida e despertar a consciência para uma cultura de harmonia e paz, revitalizando assim a saúde (NIEMAN, 1999).

O SPA é uma opção inteligente para aprender o que é ter qualidade de vida e também de saúde (MALHEIROS, 2008).

2.2 SPA

Um SPA é um complexo que proporciona uma melhor qualidade de vida, beneficiando a saúde, a beleza, o bem-estar físico, mental e emocional. Buscando equilíbrio e vida saudável em meio à natureza. Procura estabelecer uma harmonia entre as atividades físicas, terapias, tratamentos e alimentação de maneira que se torne parte ativa de uma rotina saudável e duradoura.

Um SPA (do topônimo Spa, estância termal belga) é uma designação técnica para um complexo turístico que providencia atividades de lazer saudáveis, geralmente em contacto com a natureza. Algumas dessas atividades são natação, sauna, etc (WIKIPÉDIA, 2008b).

A palavra SPA é derivada de “salute per água”, expressão latina, que se for traduzida significa saúde pela água. Desde a antiguidade já se usavam os recursos da água para tratamentos de saúde, mas foi no século XX que o termo SPA ganhou popularidade e passou a significar um espaço onde as pessoas fazem tratamentos com água, vapor ou infusões complementados por massagens, por tratamentos médicos não invasivos e até por tratamentos estéticos (WIKIPÉDIA, 2008b).

O SPA ideal é uma combinação de elementos como música para os sentidos, iluminação, texturas e aromas, criando assim um ambiente harmonioso. A iluminação é outro ponto importante para a criação dos ambientes que proporciona um ar mais suave e íntimo ao local, levando a um relaxamento gradativo e profundo. A personalidade do SPA é trabalhada com aromas e cores. Observando o design dos grandes SPAs, é possível perceber que seguem uma tendência no quesito ambiente e conforto, tendo espaços abertos, cercados de verde e minimalistas. Para limitar ao mínimo a distração dos usuários, os ornamentos e a decoração são cuidadosamente escolhidos (CLICK SPA, 2008).

Os SPAs são dedicados ao bem-estar físico e emocional e devem usar a água como primeiro método de terapias e tratamentos. Portanto, sempre que possível, os SPAs contemporâneos proporcionam alívio, reabilitação e tratamentos complementares com o uso das fontes de água mineral. Esses

complexos criam ambientes únicos, mas devem respeitar a herança natural do local em que está inserido (SHOPTUR, 2008).

MARAFANTI (2008a) afirma haver uma estimativa de 18 mil SPAs espalhados pelo mundo, oferecendo serviços que variam de massagens com óleos e essências perfumadas a tratamentos com mel de propriedade antiinflamatória. Dentre os vários existentes, há os que proporcionam lazer; os voltados a metas específicas, como emagrecimento, desintoxicação e anti-tabagismo; os destinados a atividades esportivas, que incluem esportes radicais; os focados em tratamentos de relaxamento, com hidroterapia, seguindo o conceito tradicional dos SPAs; os direcionados a cuidados estéticos, com variados procedimentos de beleza; e os holísticos que seguem filosofias orientais e privilegiam as técnicas de meditação e auto-conhecimento. Além disso, os SPAs podem estar instalados em espaços como hotéis e resorts, dispondo de tranqüilidade e conforto, ou até mesmo ter construções independentes, localizados em centros de cidades, com estrutura para “SPA day”.

Segundo pesquisa realizada em sites, no estado do Rio Grande do Sul encontram-se 11 SPAs, cujas tipologias variam conforme classificação à seguir e podem ser localizadas no mapa abaixo.

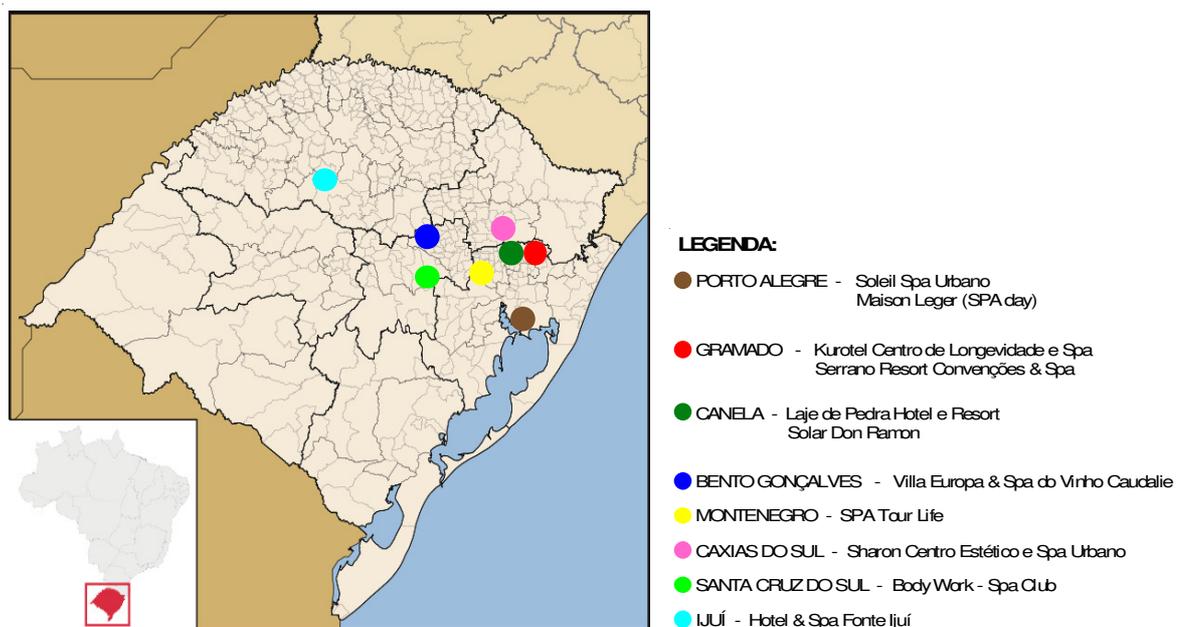


Imagem 1 – Localização dos SPAs no Rio Grande do Sul (adaptada de WIKIPÉDIA, 2008c).

Existem então, diversos tipos de SPAs, entre eles (WIKIPÉDIA, 2008b):

- SPA Diário (Day SPA) – Oferece os serviços de SPA, mas com tratamentos diários. Geralmente são encontrados serviços de massagem, tratamentos corporais e faciais, manicure e pedicure. Os clientes podem agendar tratamentos de uma hora ou que acabem durando o dia inteiro.
- SPA de Salão – É a combinação dos salões de beleza com day SPAs. Permite que o usuário usufrua os serviços de SPA e beleza em um dia.
- SPA de Clube (Club SPA) – Localizado em uma academia ou clube e oferece os serviços de spa profissionalmente administrados em base diária.
- SPA Urbano (Urban Hotel SPA) – Oferece tratamentos, dietas, exercícios físicos e atividades voltadas ao bem-estar próprias de um SPA, porém dentro das instalações de um hotel de cidade.
- SPA Médico – Conhecido também por “Med SPA”, oferece tratamentos que necessitam do acompanhamento de um médico, como injeções de botox e aplicações com uso de raio laser, além de massagens e tratamentos faciais.
- Resort SPA – Oferece tratamentos próprios de SPA, exercícios físicos, atividades voltadas ao bem-estar e a dieta apropriada, dentro de um resort.
- Hotel SPA – Oferece serviços próprios de SPA dentro das instalações de um hotel.

2.3 Estrutura

Segundo pesquisas realizadas em diversos sites, assim como encontram-se SPAs direcionados para todos os tipos de público e com serviços diferenciados, encontram-se também infra-estruturas variadas que se adaptam ao contexto escolhido.

São encontrados SPAs que localizam-se em campos, inseridos em meio à amplas áreas verdes e também SPAs localizados em litorais, geralmente em suas margens com vistas para o mar. Ambos exploram muito bem a natureza do entorno em que estão inseridos e utilizam elementos dela na estrutura das edificações, como pedras, madeiras e palhas, o que não deixa de ser um fator marcante ao tema.

No que se refere ao tamanho da área dos empreendimentos, é bastante variável, oscilando entre 10.000m² e 150.000m². Os maiores obviamente com estruturas proporcionais, oferecem em relação àqueles que possuem menores áreas, mais opções e espaço disponível para esportes praticados ao ar livre, mas todos, apresentam atrativos e diferenciais para todos os gostos.

As diárias variam de R\$100,00 (cem reais) à R\$670,00 (seiscentos e setenta reais), sendo que a maioria cobra uma média de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) com tratamentos e terapias cobrados à parte. Há também os que oferecem pacotes que exigem permanência mínima de 4 à 7 dias com alguns tratamentos inclusos e pensão completa.

O número de acomodações também apresenta grande variação, tendo em média de 10 à 50 apartamentos (Imagem 2) com quartos individuais, duplos ou triplos equipados com ar-condicionado, ventilador, telefone, TV a cabo, frigobar e alguns até com banheira de hidromassagem ou ôfuro em suas dependências. Além dos apartamentos, alguns oferecem acomodações em charmosos chalés (Imagem 3) ou bangalôs¹ dispersos pela área, completamente equipados, proporcionando assim, total conforto e praticidade aos seus ocupantes.

¹ Casa de um só andar, rodeada de varandas, geralmente pequena e de aspecto rústico (WIKIPÉDIA, 2008d).



Imagem 2 – Acomodações em apartamentos (SPA JARDIM DA SERRA, 2008).



Imagem 3 – Acomodações em chalés (A ROSA E O REI, 2008).

Como serviços ou facilidades oferecidas encontram-se lavanderia, biblioteca, sala de leitura, sala de cinema, cyber café, boutique, salão de beleza, capela, helioponto e restaurante.

Na estrutura de lazer desses complexos existem piscinas externas (Imagem 4) e internas (Imagem 5), quadras de tênis, vôlei e futebol, trilhas ecológicas para caminhadas, arco-e-flecha, arborismo², sala de jogos.



Imagem 4 – Piscina externa (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 5 – Piscina interna, geralmente aquecida (LAPINHA CLÍNICA E SPA, 2008).

² Arborismo é um esporte radical que consiste na travessia entre plataformas montadas no alto das árvores, ultrapassando diferentes tipos de obstáculos como escadas, pontes suspensas, tirolesas e outras atividades que podem ser criadas (WIKIPÉDIA, 2008e).

Já na estrutura do SPA, faz-se presente salas de massagens, terapias, ofurôs, saunas, banheiras de hidromassagem, ducha vichy e escocesa (conforme páginas 14 e 15), decks de madeira para aulas de ginástica ao ar livre e academias. As massagens são realizadas em salas reunidas dentro de uma mesma edificação ou podem ser encontradas em bangalôs dispersos no local.

A grande maioria dos SPAs não têm estrutura para pessoas com mobilidade reduzida, mas em alguns, existem quartos adaptados com rampas de acesso ou elevadores.

As vagas nos estacionamentos, na maioria dos casos, encontram-se situadas ao ar livre e/ou eventualmente em área cobertas. Os complexos que não disponibilizam vagas no próprio local, têm convênio firmado com estacionamentos próximos.

Existe uma variedade muito grande de SPAs, direcionados para todos os tipos de público e com infra-estrutura e serviços bem diferenciados. Percebe-se que eles contam como uma estrutura básica comum, mas cada um apresenta particularidades que diferenciam-se uns dos outros.

2.4 Tratamentos e Terapias

Alguns dos tratamentos e terapias mais rogados pelos freqüentadores de SPAs são (MARAFANTI, 2008b):

- Acupuntura – Antiga técnica oriental de restabelecimento energético baseado na filosofia Taoísta. Uma técnica um pouco dolorida, que faz uso de agulhas, corrente elétrica de baixa voltagem (eletro-acupuntura) ou massagem de pontos (acupressura).
- Aromaterapia – Técnica que utiliza óleos essenciais de plantas para desintoxicar e relaxar o corpo e a mente. Diferentes óleos essenciais são utilizados para diferentes fins terapêuticos.
- Banho calmante com chocolate – Banho à base de chocolate, que esfolia e remove as células mortas da pele ao mesmo tempo em que

hidrata. Finaliza-se o procedimento com banhos de ervas aromáticas, frutas e cremes.

- Banho de lua – Consiste no uso de descolorantes apropriados para a pele, esfoliantes, óleos e cremes perfumados. Ideal para preparar a pele para o verão.
- Botox – Para minimizar o aparecimento de sulcos e linhas de expressão, trabalha com a injeção de proteínas dentro da musculatura da face.
- Cromoterapia – Tratamento com aplicação de banhos de luz colorida. Provoca uma energização de todo o sistema celular e uma autocura em todos os níveis do corpo humano, clínica, química e hormonalmente, bem como no sistema nervoso, emocional e espiritual.
- Drenagem Linfática – Massagem suave, com movimentos lentos e rítmicos, que ajuda a eliminar líquidos retidos e toxinas. Melhora a circulação sanguínea e linfática, auxiliando no combate à celulite e à gordura localizada.
- Ducha Vichy – São chuveirinhos direcionados a diversos locais do corpo. Confortavelmente deitada, a pessoa consegue o relaxamento dos sistemas muscular e nervoso por meio de jatos alternados (Imagem 6).



Imagem 6 – Ducha Vichy (PESTANA ANGRA, 2008).

- Ducha escocesa – Massagem feita no corpo enquanto a pessoa está de pé, através de jatos alternados com água quente ou fria. Estimula a circulação e alivia dores musculares.
- Eletroterapia – Utilização de corrente elétrica para estimular partes do corpo. Também conhecida por Corrente Russa.
- Esfoliação – Processo para retirada das células mortas com a utilização de escova seca, sal, luvas, buchas vegetais, laser, açúcar, sementes para a esfoliação.
- Fangoterapia – Aplicação de lama com óleos e água que melhora o tônus da pele, absorve os nutrientes, elimina impurezas e auxilia no combate à celulite.
- Florais – Terapia com essências florais indicado para tratamento de colesterol alto, depressão, hipertensão arterial, estresse, medos, entre outros.
- Geoterapia – Aplicação de lama medicinal e argila em diversas partes do corpo.
- Gomagem – Esfoliação profunda, com sais e óleos aromáticos, seguida de hidratação para afinar e suavizar a epiderme, eliminando impurezas. Responsável por facilitar a respiração cutânea e estimula a renovação celular.
- Hidroterapia – Qualquer terapia que está relacionada a água ou vapor, incluindo jatos de água, chuveiros ou banhos minerais.
- Liberação Muscular – Massagem realizada no corpo com o objetivo de liberar o tecido muscular. Possui efeito analgésico e de relaxamento muscular.
- Massagem – Existem diversos tipos para variadas finalidades, dentre elas, relaxante, terapêutica, modeladora, localizada, etc.
- Ofurô – De origem japonesa, é um banho com água em alta temperatura e bem misturada com óleo aromático. É realizado em uma tina de madeira.



Imagem 7 – Ofurô (ESTÂNCIA DO LAGO, 2008).

- Pedras Quentes – Com óleos aromáticos sobre o corpo, são deslizados seixos rolados, aquecidos em água quente, fazendo movimentos circulares e lentos, reforçando a massagem nas regiões mais tensas. Enquanto isso, algumas pedras ficam posicionadas nos chamados chacras, parte do corpo consideradas pontos de energia pela medicina oriental. O peso, o calor e a textura da pedra garantem sensação de conforto e estimulam os pontos de energia (Imagem 8).



Imagem 8 – Terapia com Pedras Quentes (SPA RECANTO, 2008).

- Percurso Kneipp – Consiste em duas pistas de pedras para caminhadas (uma com água morna e outra com água fria) onde, caminhando, obtém-se tonificação e relaxamento dos vasos sanguíneos, músculos e tecidos dos membros inferiores.

- Pilates – Série de movimentos precisos, desempenhados em aparelhos especiais para desenvolver o corpo. Os movimentos são lentos e controlados, associados à respiração, e enfatizam a construção do vigor e flexibilidade.
- Piscina Lúdica – Com vários jatos de hidromassagem e em cascata, busca-se o relaxamento muscular e do sistema nervoso, bem como a tonificação geral do organismo.
- Reiki – Arte de cura milenar, que harmoniza corpo e mente, clareia a compreensão, dissolve os bloqueios e desintoxica o organismo, criando um movimento transformador nos níveis físico, emocional e mental.
- Talassoterapia – Um dos tratamentos anti-estresse mais antigos e naturais. Pode ser aplicado com diversas técnicas hidroterápicas (banheira, ducha vichy, jet shower, ducha escocesa) e baseia-se na utilização da água marinha tratada e aquecida à temperatura de 37°C. Tem efeito terapêutico na prevenção e no tratamento de artrite, artrose, reumatismo, fadiga, anticelulite e pós-parto.

2.5 Estudos de Caso

Para a análise dos estudos de caso aqui apresentados foram selecionados dois conceituados SPAs de campo, o Spa Sete Voltas e o Spa Med Campus Sorocaba, que oferecem tanto serviços de SPA quanto de lazer e entretenimento. Cada um deles com particularidades em suas estruturas, mas todos voltados para os cuidados da saúde do corpo e da mente. Eles foram selecionados para este estudo com a finalidade de fazer uma análise do que uns dos mais conceituados SPAs do Brasil oferecem à seus hóspedes em relação à tratamentos, terapias e também infra-estrutura.

2.5.1 Spa Sete Voltas

O Spa Sete Voltas, um dos mais bem conceituados do país, encontra-se localizado em Itatiba, São Paulo, em uma área verde com 70 mil metros quadrados e à 900 metros de altitude. Combina o conforto e a organização de um hotel com os atrativos saudáveis de um SPA e apresenta locais para lazer (Imagens 11 e 12) e práticas esportivas. O complexo é indicado para quem busca fazer reeducação alimentar, estética, relaxamento e lazer. Com essa finalidade, fazem parte da programação diária, atividades como alongamento, caminhada, hidroginástica, hidromassagem, aulas de dança, pilates, entre outras. O SPA é o único do país que oferece pistas apropriadas para a prática de equitação e hipismo, além de ter uma ótima infra-estrutura, contando com apoio técnico especializado de tratadores e veterinários, que permitem ao cliente levar seus animais de estimação (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 9 – Complexo rico em área verde (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 10 – Presença do elemento água (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 11 – Locais de lazer pelo jardim



Imagem 12 – Bancos em madeira

(SPA SETE VOLTAS, 2008).

(SPA SETE VOLTAS, 2008).

O complexo dispõe de 54 acomodações distribuídas pela área, todas com varanda para o campo, ar condicionado, aquecimento central, TV a cabo, telefone e frigobar. Há de se frisar que apenas uma dessas acomodações, oferece estrutura para pessoas com mobilidade reduzida. Configuram-se de três formas:

- Standard – localizados na alameda e acomodam até três pessoas;
- Luxo interno – localizados dentro da sede principal do hotel e acomodam até três pessoas;
- Luxo externo – encontrados na parte externa, próxima a sede e também acomodam até três pessoas.



Imagem 13 – Vista externa das acomodações
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 14 – Acomodações dispersas pela área
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 15 – Edificação em estilo rústico
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 16 – Edificação inserida na natureza
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 17 – Quarto duplo
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 18 – Quarto com cama de casal
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 19 – Acomodações com varanda
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 20 – Vista da varanda para o campo
(SPA SETE VOLTAS, 2008).

O local oferece estrutura de lazer, com diversas opções de atividades e tratamentos. Essas não se resumem apenas a tentar fazer o hóspede perder peso, mas também a relaxar e se divertir em meio à natureza. Como estrutura de lazer, oferece quadra de tênis, vôlei, campo de futebol, arena de pólo, picadeiro, boate, lago de pesca, sala de *home theater*, *playground*, estando totalmente estruturada e integrada na área física do SPA (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 21 – Lago para pesca



Imagem 22 – Abrigo dos cavalos

(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 23 – Viveiro para aves maiores
(SPA SETE VOLTAS, 2008).

(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 24 – Viveiros menores em uma das áreas de lazer (SPA SETE VOLTAS, 2008).

Na estrutura específica do SPA, fazem-se presentes duas piscinas aquecidas (sendo uma delas coberta). Encontram-se ainda saunas, ofurô, ducha escocesa, academia, mandala³ e quiosques de massagem. Algumas dessas áreas específicas do SPA, como as piscinas, a mandala e a academia encontram-se dispersas pela área, portanto, com localização diversa. No que diz respeito ao programa de atividades, está incluso natação, hidroginástica, ginástica, pilates, aulas de dança, tênis, e equitação (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 25 – Piscina social externa
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 26 – Vista da academia
(SPA SETE VOLTAS, 2008).

³ Trata-se de um círculo mágico com pisos de seixos cobertos por um espelho d'água na altura dos joelhos que, ao ser percorrido, tem o poder de energizar e aliviar tensões. O círculo total possui 12m de diâmetro (SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 27 – Quiosque de massagem
(SPA SETE VOLTAS, 2008).



Imagem 28 – Vista da mandala
(SPA SETE VOLTAS, 2008).

Nos tratamentos oferecidos pelo SPA, encontra-se a drenagem linfática corporal e facial, manta térmica, termoterapia, massagens modeladora e localizada, ultra-som, hidratação corporal e facial, gomagem, banho de lua, limpeza de pele, máscaras faciais, massofilaxia, lifting cosmético e eletrolifting, clareamento e tratamento antiacne. Possui rituais de relaxamento como banhos de ôfuro, shiatsu, tuina e reflexologia podal (SPA SETE VOLTAS, 2008).

Segundo a implantação do SPA (Imagem 29), o acesso à ele é feito através de um acesso principal e um secundário, além de oferecer um heliporto para facilitar os deslocamentos dos usuários do complexo. Sua estrutura está claramente organizada de forma que a parte social (recepção, living, restaurante, café, lojas, etc.) encontra-se localizada na parte central da área. A recepção está estrategicamente localizada na área central do complexo e não junto à entrada, pelo fato de existir mais de um acesso. A parte voltada para cuidados estéticos (salão de beleza, salas para tratamentos faciais, saunas, sala de ginástica, etc.), além de uma capela para eventos como batizados e casamentos, encontra-se concentrada em uma das extremidades. Já a estrutura que abriga os animais (cavalos, viveiros, picadeiro) localiza-se na extremidade oposta. Em relação às acomodações, percebe-se que estão distribuídas em diversas zonas contíguas, deixando os hóspedes dispersos pelo SPA.



Imagem 29 – Implantação do Spa Sete Voltas (SPA SETE VOLTAS, 2008).

2.5.2 Spa Med Campus Sorocaba

O Spa Med Campus Sorocaba, pioneiro no Brasil com fundação em 1982, encontra-se localizado em Sorocaba, interior de São Paulo. Cercado por 150 mil metros quadrados de área verde com um lindo lago natural, alia os serviços de hotelaria com os tratamentos e terapias de SPA, com acompanhamento médico. O local é indicado para hóspedes que buscam emagrecimento, reeducação alimentar, controle do estresse, desintoxicação, prevenção de doenças cardiovasculares e ainda suporte psicológico e reabilitação. Considerado um dos mais completos complexos de SPA, oferece ainda em suas dependências, dois parques aquáticos (sendo um com piscina aquecida) e campo de mini-golfe. O SPA aceita crianças a partir de 12 anos e não admite que os hóspedes levem seus animais de estimação (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 30 – Caminho das águas
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 31 – Hidro-natural
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 32 – Campo de mini-golfe
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 33 – Pista de caminhadas
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

O local oferece oito tipos de acomodações, divididos em apartamentos e chalés. Todas contam com banheiro privativo, TV a cabo, internet e telefone e nas acomodações superiores há adicionais como banheira e TV de plasma (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 34 – Suíte master
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 35 – Apartamentos luxo
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 36 – Apartamento superior
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 37 – Apartamento tipo colonial baiana
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 38 – Apartamento tipo colonial júnior
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

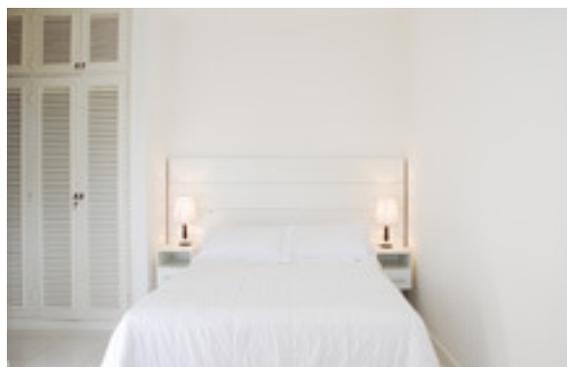


Imagem 39 – Apartamento tipo colonial mineira
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

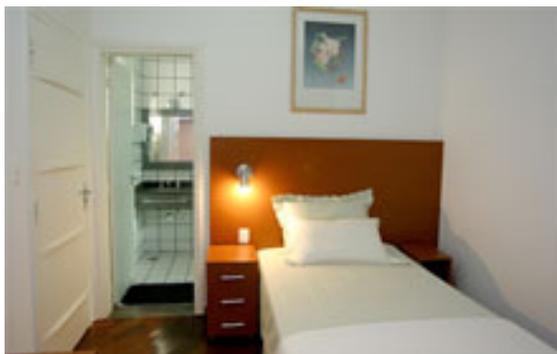


Imagem 40 – Apartamento tipo colonial paulista
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 41 – Chalé luxo
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

Sua estrutura de lazer conta com academia, sala de ginástica, dois parques aquáticos com diversas piscinas, caminho das águas, quadras de tênis, poliesportiva e de futebol de areia, cancha de bocha, mini-golfe, salão de jogos e playground, conforme imagens a seguir (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 42 – Vista da academia
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 43 – Sala de ginástica
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 44 – Piscina externa
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 45 – Piscina aquecida coberta
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 46 – Caminho das águas
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 47 – Hidro natural
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 48 – Quadra de tênis
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 49 – Quadra poliesportiva
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 50 – Cancha de bocha
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 51 – Vista do *playground*
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

A estrutura do SPA está totalmente integrada à idéia de proporcionar aos seus hóspedes toda gama de lazer e bem estar, possuindo sauna seca e a vapor, ducha escocesa, sala para massagens, terapias, centro estético completo e centro médico (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 52 – Recepção do centro de estética
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 53 – Centro médico
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

Para definir o programa de atividades, o usuário passa por uma avaliação física e médica criteriosa, que por sua vez, indica o tipo ideal de programação a ser seguida por cada indivíduo. São eles, caminhadas, musculação, esteira e bicicleta, alongamento, dança, ginástica aeróbica e localizada e hidrogenástica. Em relação aos tratamentos, o SPA oferece cinquenta tipos diferentes de modalidades, com destaque especial para o shiatsu, massagem bio-energética, do-in, reflexologia, massagens redutora e ayurvédica⁴, aromaterapia, hidratação corporal, gomagem, máscara de gesso e argila, banho de lua, ultra-som, drenagem linfática e endermologia (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

Para pessoas com mobilidade reduzida, encontram-se banheiros equipados com barras de auxílio, portas largas e rampas de acesso em toda a área. Algumas facilidades são oferecidas como *cybercafé*, restaurante, cinema, boutique, centro cultural, galeria de arte, segurança 24 hs, heliporto, lavanderia, serviço de traslados, etc.

⁴ Massagem originária da Índia que consiste em manobras de amassamentos, deslizamentos e alongamentos. Promove descanso e relaxamento e é feita com óleos vegetais (MARAFANTI, 2008b).



Imagem 54 – Centro Cultural
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 55 – Galeria de Artes
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 56 – Fachada da boutique
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).



Imagem 57 – Vista do restaurante
(SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

Fazendo uma análise da implantação (Imagem 58), observa-se que o SPA tem um único acesso com portaria, além do heliporto, que direciona claramente o hóspede à uma recepção (gerência). No entorno próximo a esta, estão localizados o restaurante e a casa sede que é uma espécie de centro de convivência. Percebe-se então que a parte de convívio social comum a todos, encontra-se aglomerada num espaço central. Os tipos de acomodações vistos anteriormente localizam-se próximos uns dos outros e são facilmente identificados pelas diferentes tipologias das edificações. As terapias com uso de águas (hidroterapias), situam-se na faixa lateral que corresponde ao lago natural. Na outra extremidade, existe uma área mais aberta, para abrigar o campo de mini-golfe, a quadra de futebol, a quadra esportiva e o playground para uso das crianças. A quadra de tênis ficou afastada dessa área, ocupando uma região

central nobre, onde talvez, pudesse ser localizado o centro médico, que por sua vez, ficou timidamente situado ao lado do ginásio.

Observar-se pelas imagens apresentadas as diversas tipologias arquitetônicas das edificações desse empreendimento. Foram utilizados estilos, materiais, coberturas e formas diferentes sem preocupação alguma de deixar harmoniosa a arquitetura do local.



LEGENDA

- | | | | |
|-----------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| ① PORTARIA | ⑩ GINÁSIO | ⑲ QUADRA TÊNIS | ⑳ PISTA CAMINHADA |
| ② GERÊNCIA | ⑪ CENTRO DE ESTÉTICA | ⑳ PISTA CAMINHADA | ㉑ QUADRA FUTEBOL |
| ③ RESTAURANTE | ⑫ APARTAMENTO SUPERIOR | ㉑ PARQUE AQUÁTICO | ㉒ QUADRA ESPOTIVA |
| ④ BOATE | ⑬ SUÍTE MASTER | ㉒ PISTA CAMINHADA | ㉓ CANCHA BOXA |
| ⑤ CASA SEDE | ⑭ APART. COLONIAL BAIANA | ㉓ HIDROTERAPIA | ㉔ ESPAÇO KIDS |
| ⑥ BAR | ⑮ APART. COLONIAL MINEIRA | ㉔ QUADRA POLIESPORTIVA | ㉕ GALERIA ARTES |
| ⑦ AUDITÓRIO | ⑯ APART. COLONIAL PAULISTA | ㉕ PARQUE AQUÁTICO | ㉖ BOUTIQUE |
| ⑧ HIDROTERAPIA | ⑰ CHALÉ | ㉖ CAMINHO DAS ÁGUAS | ㉗ PLAYGROUND |
| ⑨ CENTRO MÉDICO | ⑱ CENTRO CULTURAL | ㉗ CAMPO MINI-GOLFE | |

Imagem 58 – Implantação do Spa Med Campus Sorocaba (SPA MED CAMPUS SOROCABA, 2008).

3. O LOTE

3.1 Apresentação e Justificativa

Para a implantação do Centro de Revitalização proposto, a primeira tomada de decisão está relacionada com a escolha do município. Nova Petrópolis possui características econômicas, geográficas, culturais e turísticas bem marcantes e foi o município escolhido.

Inicialmente, para que se possa entender a escolha da cidade, é preciso conhecer um pouco do prestígio de Nova Petrópolis, considerado um pedacinho da Alemanha na Serra Gaúcha.

O município está localizado no estado do Rio Grande do Sul (Imagem 59), na serra gaúcha, a 90 Km da capital Porto Alegre. Faz parte do Projeto Rota Romântica e está inserido na Região das Hortênsias. Ocupando uma área de 291,079 Km², a localidade possui uma população de 18.484 habitantes. Sua altitude é de 563m em relação ao mar e suas coordenadas geográficas são 29°22'33"S de latitude e 51°06'43"O de longitude. O clima característico da região é o subtropical e possui como limites as cidades de Picada Café, Linha Nova, Caxias do Sul, Gramado, Santa Maria do Herval, Morro Reuter e Feliz (WIKIPÉDIA, 2008f).



Imagem 59 – Localização de Nova Petrópolis no país e no estado (WIKIPÉDIA, 2008f).

Nova Petrópolis, juntamente com mais doze cidades da região, faz parte da Rota Romântica que tem por objetivo promover o desenvolvimento do turismo através de ações conjuntas para fortalecer o setor turístico receptivo nos municípios que a compõe.

A Rota Romântica é uma rota turística cênica que passa por treze municípios brasileiros localizados na Serra Gaúcha, estado do Rio Grande do Sul. A região foi primeiramente colonizada por imigrantes alemães na primeira metade do século XIX. A forte influência alemã ainda pode ser admirada nas cidades e distritos. As raízes germânicas são visíveis na arquitetura, gastronomia e inclusive no sotaque e na língua (Riograndenser Hunsrückisch) dos habitantes (WIKIPÉDIA, 2008g).

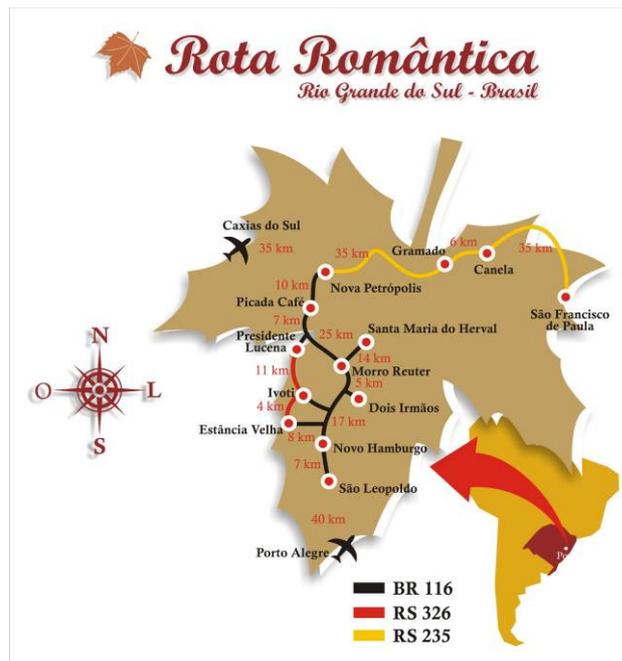


Imagem 60 – Mapa da Rota Romântica (ROTA ROMÂNTICA, 2008).

A Região das Hortênsias também está entre os roteiros turísticos que a cidade oferece, assim como Gramado, Canela e São Francisco de Paula. Os quatro municípios que compõem o roteiro estão ligados pela RS 235, uma das mais belas estradas do país. A rota, atualmente considerada o principal destino turístico do estado e um dos mais visitados pelos turistas do Brasil, conta com grande quantidade de hotéis, pousadas e cabanas, restaurantes com farta culinária alemã, suíça e italiana além dos famosos cafés coloniais (WIKIPÉDIA, 2008h).



Imagem 61 – Mapa da Região das Hortênsias (REGIÃO DAS HORTÊNCIAS, 2008).

Segundo Dorneles (2008), o município em questão foi colonizado por imigrantes alemães e cultiva seus costumes através da preservação da língua alemã, das danças e músicas folclóricas, dos trajes típicos, da gastronomia germânica e da arquitetura estilo enxaimel. É conhecido como Jardim da Serra Gaúcha por ser considerado um dos mais floridos da região e por possuir belíssimos pontos turísticos naturais, como a Cascata Johann Grings, o Paredão Malakoff, o Labirinto Verde, o Pinheiro Multissecular e a rampa de vôo livre Ninho das Águias. Além dos naturais, existem outros pontos turísticos, como o Parque

Aldeia do Imigrante, a Praça das Flores, a Torre de Informações Turísticas e o Jardim das Percepções que retratam a história da cidade e acolhem turistas.



Imagem 62 – Rampa de Vôo Livre Ninho das Águias (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).



Imagem 63 – Labirinto Verde (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).



Imagem 64 – Torre de Informações Turísticas (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).



Imagem 65 – Pórtico do Parque Aldeia do Imigrante (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).



Imagem 66 – Jardim das Percepções (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).



Imagem 67 – Praça das Flores (NOVA PETRÓPOLIS, 2008).

Nova Petrópolis, em função de suas características e seu potencial naturalmente turístico, foi então eleita para a implantação do projeto proposto.

A escolha do local foi um dos pontos fundamentais para a concepção da proposta. A busca foi por um lugar tranquilo, afastado das concentrações urbanas, rodeado de belezas naturais com vistas exuberantes para vales e montanhas e que assim oferecesse idéia de liberdade, tranquilidade e muita paz. Porém, não poderia distanciar-se demais dos centros urbanos a fim de viabilizar uma viagem de fim de semana, por exemplo.

O lote escolhido está situado às margens da RS 235, na zona leste do município. O entorno imediato é cercado de áreas verdes, sendo esta uma das características importantes para a implantação da proposta, cujo tema geralmente está vinculado à natureza (Imagem 69).

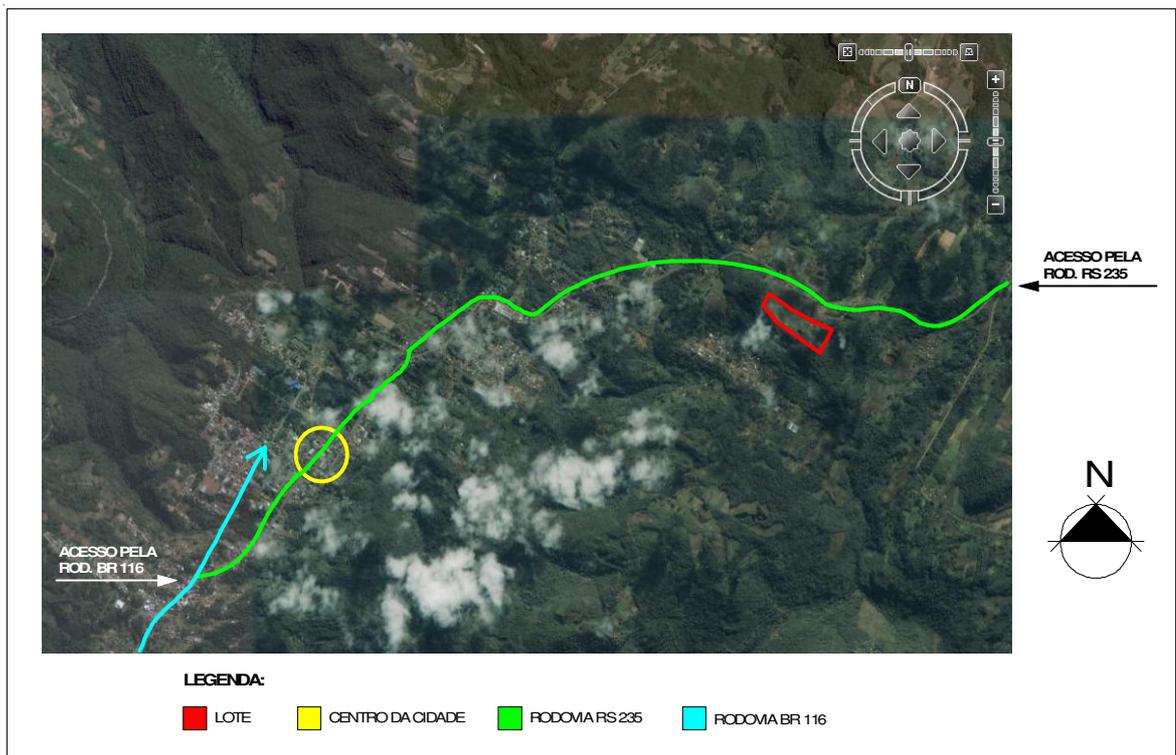


Imagem 68 – Localização dos principais acessos (rodovias), do centro da cidade e do lote escolhido (adaptada de GOOGLE EARTH, 2008).

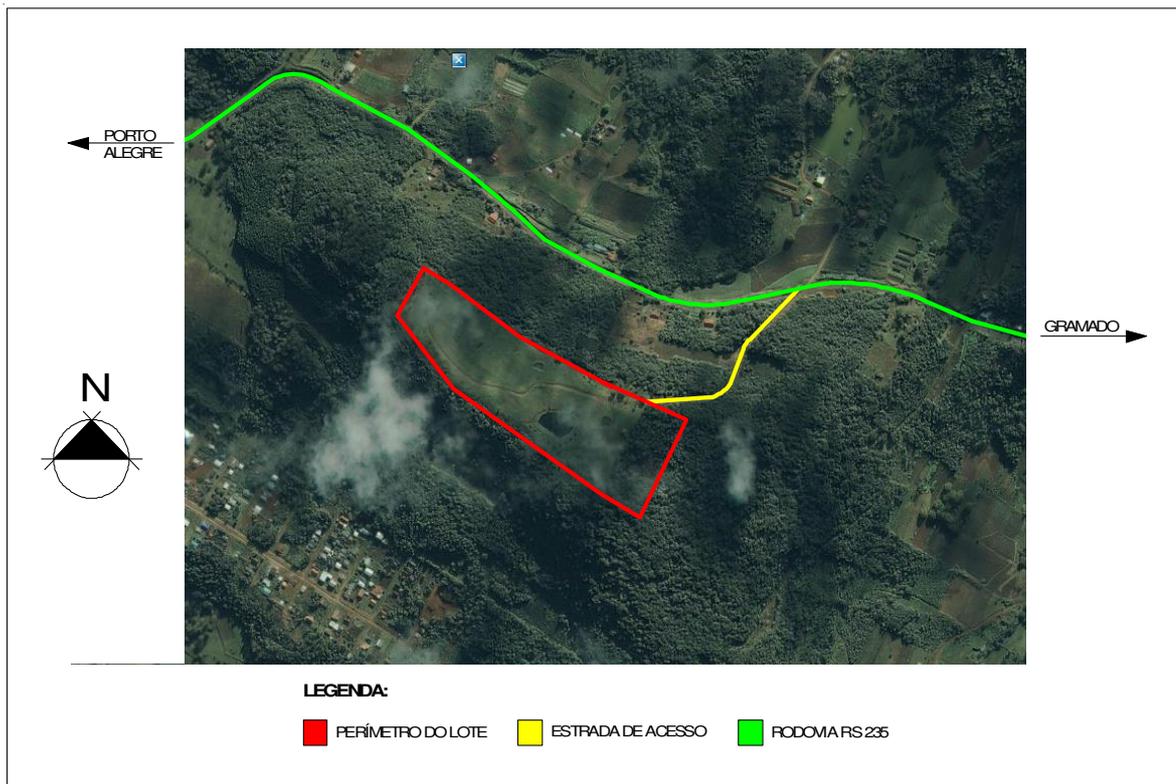


Imagem 69 – Localização do lote (adaptada de GOOGLE EARTH, 2008).

Sua escolha se fez em virtude de suas dimensões e da sua localização. Ele comporta, de forma satisfatória, o programa de necessidades conforme a pesquisa feita e apresentada no segundo capítulo deste trabalho, além de estar inserido em uma privilegiada área verde de 120.000m².

A área originalmente possui topografia com aclive aproximado de 30m em relação à RS 235 (Imagens 70 e 71), o que garante vistas exuberantes de seu entorno e de certa forma isola o lote, trazendo a tranquilidade desejada pelo tema. Além disso, a altitude também oferece plenas oportunidades de insolação e ventilação.

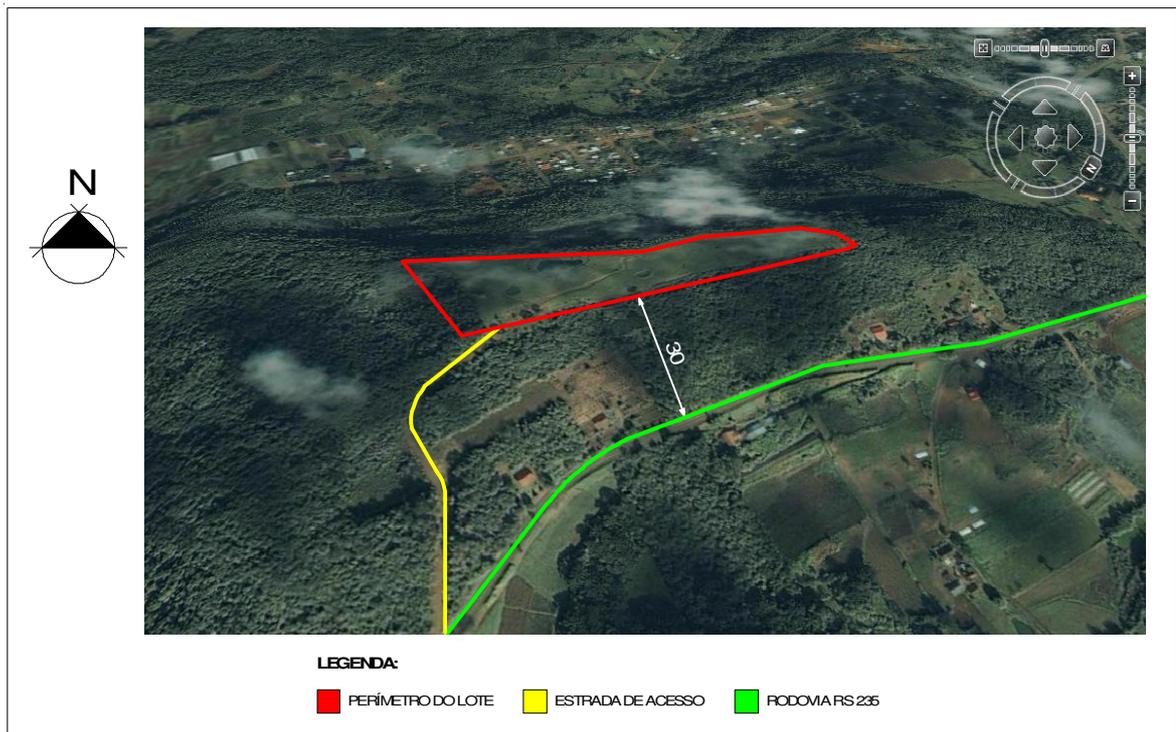


Imagem 70 – Lote com 30 metros de aclave em relação à RS 235 (adaptada de GOOGLE EARTH, 2008).

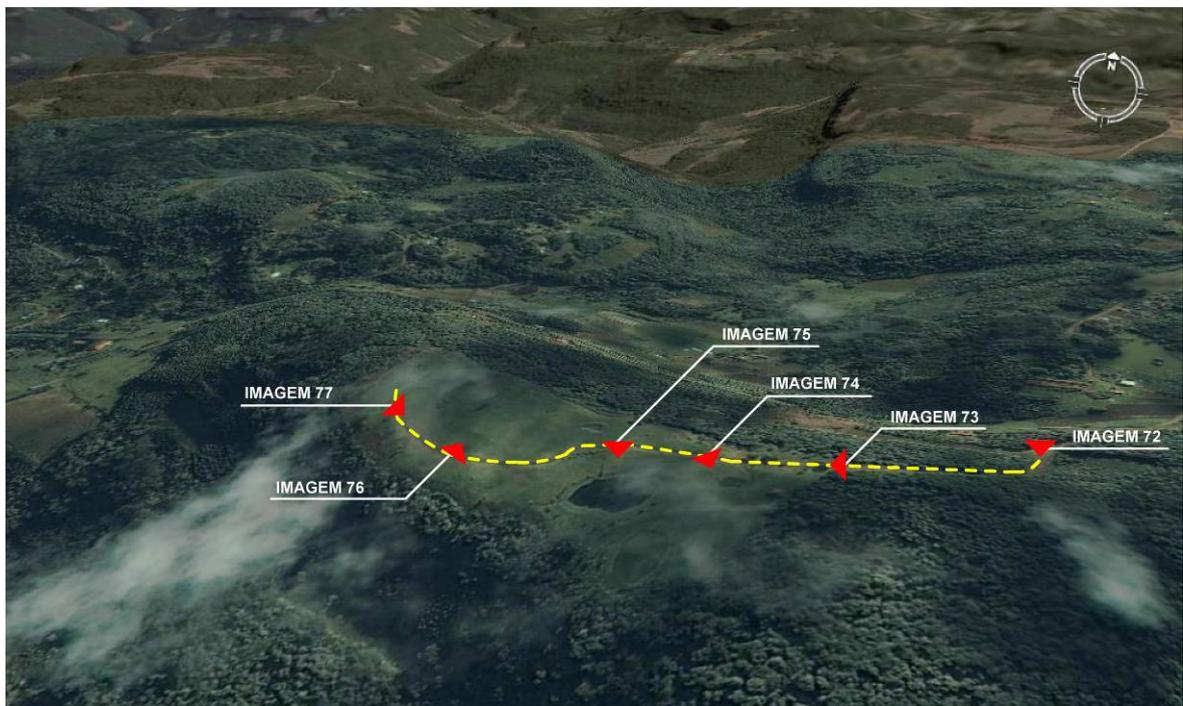


Imagem 71 – Vista aérea do lote com marcação do percurso e das imagens (adaptada de GOOGLE EARTH, 2008).

O lote é de fácil acesso, sendo este feito pela RS 235, rodovia que liga o município às cidades serranas de Gramado e Canela e também à capital do estado, Porto Alegre. O acesso faz-se através de uma rua pavimentada por

basalto (Imagem 72). O Levantamento Planialtimétrico compõe o Anexo B. Estão presentes no Anexo C fotos complementares que demonstram com maior clareza os detalhes do terreno.



Imagem 72 – Acesso ao lote.

Existe, no ingresso ao lote, uma espécie de pórtico e uma pequena casa de campo edificada pelos proprietários. Além disso, existe um lago e pouca vegetação de grande porte (Imagens 73, 74, 75, 76 e 77).



Imagem 73 – Edificação na entrada do lote.



Imagem 74 – Casa de campo.



Imagem 75 – Lago existente.



Imagem 76 – Vista das montanhas ao norte do lote.



Imagem 77 – Área com vegetação rasteira.

3.2 Condicionantes legais

Como condicionantes legais apresentam-se as Leis Municipais n° 3.386/2005 e n° 3.402/2005 assim como a Lei Ambiental n° 4.771 da Constituição Federal.

- Lei Municipal n° 3.386/2005, de 29 de abril de 2005 (anexo D).

Da Divisão do Território Municipal em Zonas

Art. 6° - Constitui Zona Rural a parcela do território municipal não incluída na Zona Urbana, destinada às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como às atividades de reflorestamento, de mineração, lazer e outros.

Art. 8° - Na Zona Rural serão permitidos os usos residenciais unifamiliares, agroindústrias, comércio de abastecimento e uso especial.

Art. 9° - Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de 3 (três) hectares.

Parágrafo Único – Aplica-se também o módulo mínimo de 3ha para implantação de condomínios por unidades autônomas e sítios de lazer em zona rural.

- Lei Municipal n° 3.402/2005, de 13 de maio de 2005 (anexo E).

Do Recuo de Jardim

Art. 12- As edificações deverão ter recuo de jardim de 4 (quatro) metros, independentemente de recuo para alargamento de rua, se for o caso.

§ 1º - No caso da edificação se localizar numa esquina os recuos serão de 4 (quatro) metros e 2 (dois) metros, sendo o maior recuo para a rua à escolha do interessado.

Da Ocupação dos Lotes

Art. 13- Para edificações comerciais a ocupação do lote será de, no máximo, 3/4 da área total do terreno.

No caso do lote em estudo, a ocupação máxima é de 90.000m² da área do terreno.

Da Ocupação dos Lotes

Art. 15- A altura máxima das edificações será de 4 (quatro) pavimentos.

Parágrafo Único – Não serão computados na altura:

a) o pavimento imediatamente inferior ao térreo (subsolo) quando utilizado como garagem, moradia de zelador ou dependência de uso comum da edificação.

b) o último pavimento quando se constituir área integrada a uma economia do penúltimo pavimento ou quando se destinar à moradia de zelador;

Das Instalações de Água, Esgoto e Tratamento dos Efluentes

Art. 16 – As instalações de água, esgoto e tratamento dos efluentes deverão atender as seguintes Normas da ABNT:

- NBR 7229/1993 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

- NBR 5626/1998 - Instalações prediais de água fria.

- NBR 7198/1993 - Projeto e execução de instalações prediais de água quente.

- NBR 8160/ 1999 - Sistemas prediais de esgotos sanitários - Projeto e execução.

- NBR 10844/1989 - Instalações prediais de águas pluviais.

- NBR 13969/1997 - Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.

- Lei Federal n° 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Artigo 1º

II – Área de Preservação permanente: área protegida nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

III – Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Artigo 2º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

- d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

4. MÉTODO DE PESQUISA

4.1 Pesquisa Bibliográfica

Um dos métodos de pesquisa empregados para elaboração deste trabalho foi o bibliográfico. Esta modalidade de pesquisa foi de fundamental importância, na medida em que construiu todo embasamento teórico do trabalho em questão e que consiste no levantamento, seleção e arquivamento de informações relacionadas ao tema.

Inicialmente foi feita uma busca bibliográfica referente ao tema SPA, mas nada de específico foi encontrado. Encontrou-se bibliografia que demonstra como planejar e projetar um hotel, o que de certa forma é à base primária do empreendimento. Assim, adaptando-se coerentemente as informações disponíveis e somando-as às bibliografias técnicas de projeto e a visita técnica ao Spa Tour Life, foi possível elaborar o programa de necessidades e seu pré-dimensionamento.

Outro procedimento utilizado para a coleta de dados, frente à escassez de literatura técnica específica ao tema, foi à pesquisa em meio eletrônico. Foi de extrema necessidade fazer uma vasta pesquisa na internet para compreender o funcionamento, a estrutura de lazer, de serviços e de hospedagem que empreendimentos dessa tipologia oferecem. Para isso foi feita uma comparação minuciosa entre os vários empreendimentos pesquisados, observando-se que eles têm uma estrutura básica comum, mas que por outro lado, apresentam particularidades que diferenciam-se uns dos outros, conforme explicitado no

Capítulo 2. Complementarmente foram feitos dois estudos de caso de conceituados SPAs localizados em São Paulo, fazendo-se assim possível uma análise mais profunda em termos de estrutura física e observando-se o diferencial que estes oferecem aos seus hóspedes no quesito serviços.

4.2 Pesquisa da Campo

Em visita técnica realizada ao Spa Tour Life, localizado na cidade de Montenegro - RS, foi possível visualizar o funcionamento de um SPA.

O referido empreendimento é classificado como um SPA médico, pois contém um centro de medicina integrada para quem deseja emagrecer, desintoxicar, desestressar e saber realmente como está sua saúde.

Sua programação inicia com uma avaliação médica e nutricional individualizada, onde são realizados vários exames para obter-se um diagnóstico detalhado sobre o quadro de saúde do cliente-paciente. Só depois desses procedimentos específicos é que são determinados os tratamentos indicados para cada caso. Esses tratamentos podem incluir medicamentos biológicos, palestras, vídeos instrutivos, além das diversas terapias oferecidas nos diversos ambientes disponíveis no empreendimento.

O Spa Tour Life está inserido numa área de 8.000 m² em meio à belas paisagens naturais, com uma trilha para caminhadas, um lago inserido num ambiente em completa harmonia com a natureza, onde diversas espécies de pássaros contribuem para proporcionar ainda mais, uma sensação revitalizante de tranquilidade e bem-estar.



Imagem 78 – Edificação inserida em meio à natureza.

Segundo Suzana Zimmer, marketing de relacionamento do SPA, as instalações onde hoje ele se encontra, antigamente faziam parte de uma chácara pertencente à família do diretor médico Dr. Édio Schaurich. As instalações foram adaptadas e ampliadas frente às necessidades físicas do empreendimento.



Imagem 79 – Edificação que antigamente era a casa da chácara espalhada horizontalmente sobre o lote.



Imagem 80 – Presença constante de jardins entre os passeios.

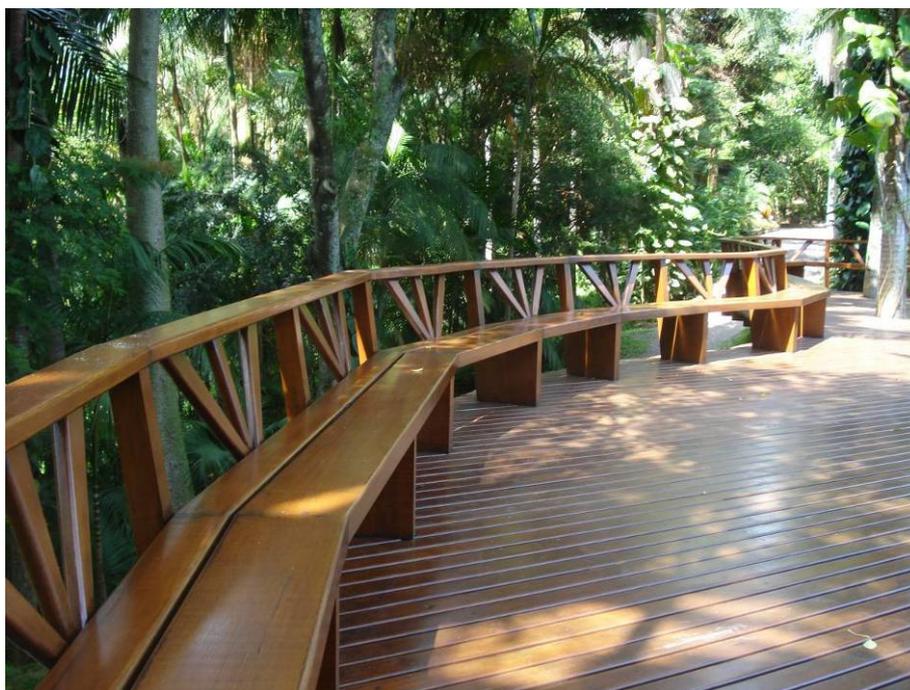


Imagem 81 – Deck utilizado para relaxamento dos hóspedes e apreciação da natureza.

A edificação da Imagem 79 condiz com a antiga casa da chácara e que hoje comporta a recepção, a administração, o consultório médico, a sala da nutricionista, aproximadamente três salas de terapias, a enfermagem, um estar de

convívio e a sala de palestras onde os pacientes também recebem as medicações.



Imagem 82 – Estar para palestras e administração de medicações.



Imagem 83 – Área de convívio que proporciona integração com o grupo.



Imagem 84 – Uma das três salas de terapias abriga a câmara de infravermelho longo.

A edificação “nova” comporta o restante dos setores direcionados para as terapias. Contando com seis salas de massagens diversas, distribuídas no entorno de uma sala espaçosa, que também serve para eventuais palestras e exercícios práticos direcionados. As salas de massagem apresentam aproximadamente 15 m² e são equipadas conforme a necessidade exigida pelo tipo de tratamento ou terapia.



Imagem 85 – Sala com múltiplas funções e que dá acesso as salas de massagens.



Imagem 86 – Massagem Ayurvédica é feita sobre um tapete sobreposto a uma trama de palha em função de fazer uso de óleos terapêuticos.

Nesta edificação encontram-se também as terapias que fazem uso de água, como as saunas seca e úmida, o banho de argila, a ducha escocesa e circular, a sala da gomagem, além da hidrocolonterapia, que nada mais é do que a lavagem profunda do intestino.



Imagem 87 – Ambiente com acomodação para o paciente relaxar e escutar a fonte de água corrente sobre a pele de vidro.



Imagem 88 – Sala da gomagem equipada com maca para procedimento, chuveiro e pia.



Imagem 89 – Ducha circular.

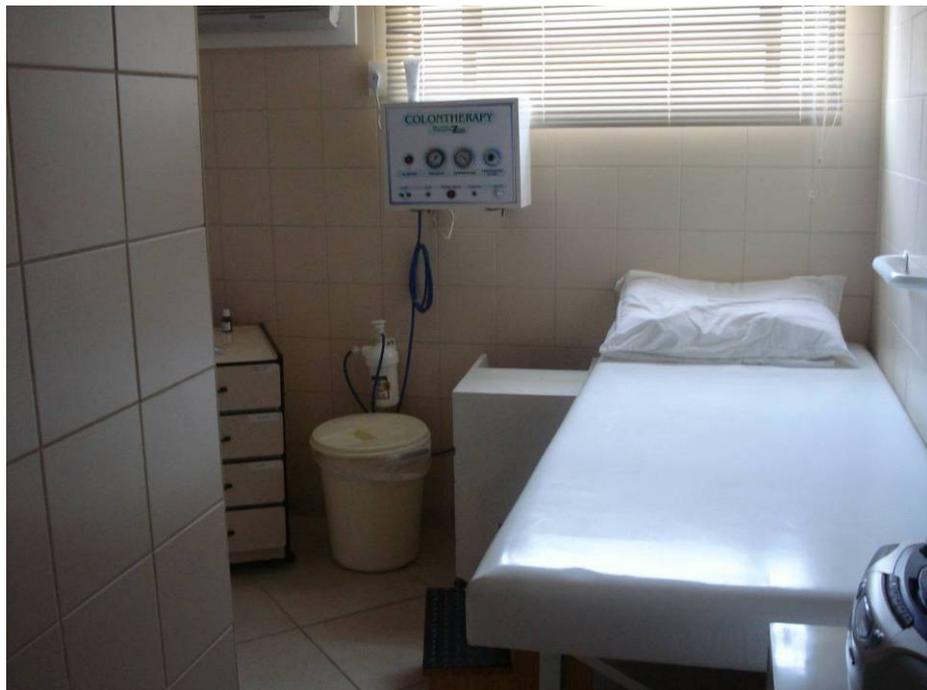


Imagem 90 – Sala da hidrocolonoterapia com aparelhos necessários e banheiro próprio.

A piscina é utilizada para a realização de natação, de hidroginástica e de hidrobike. Logo atrás dela, na Imagem 91, localizam-se os vestiários de apoio e uma sala de jogos para entretenimento dos hóspedes.



Imagem 91 – A piscina é coberta e fechada com portas de vidro.



Imagem 92 – As pias dos vestiários são de uso comum de homens e mulheres.



Imagem 93 – Chuveiros do vestiário masculino de apoio a piscina.



Imagem 94 – Sala de jogos para diversão dos hóspedes.

No que pertine às acomodações, elas contam com cinco suítes equipadas com telefone, ar-condicionado, aparelho de som e colchão terapêutico. Os quartos estão diretamente ligados à sala de jantar que por sua vez, está conjugada com o estar.

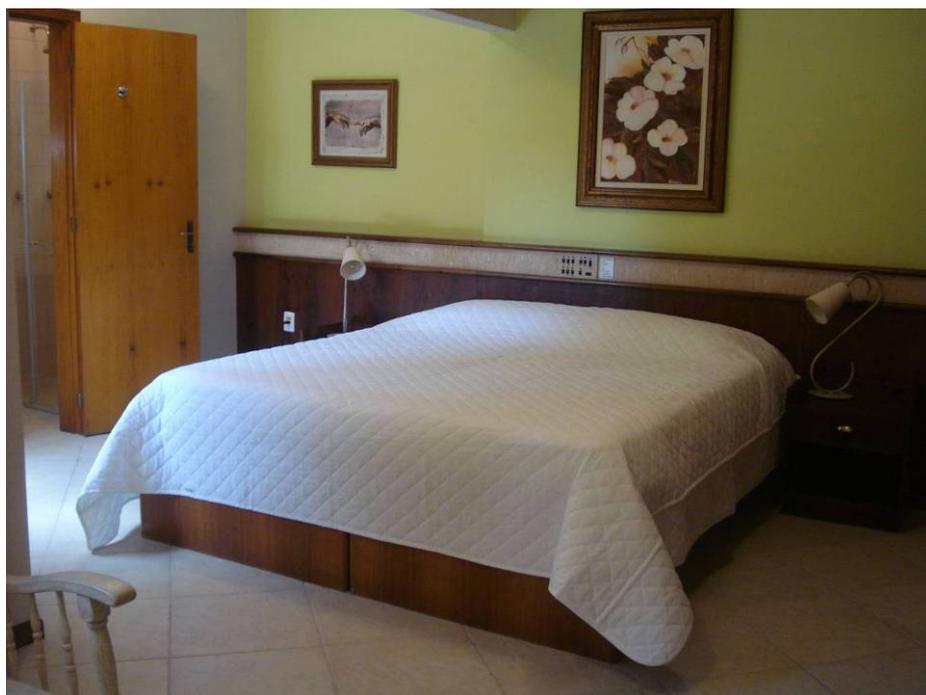


Imagem 95 – Suíte da pousada.



Imagem 96 – Espaço para os hóspedes fazerem as refeições.

5. REFERENCIAIS ARQUITETÔNICOS

Este capítulo apresenta projetos de diversos autores que servirão de referencial arquitetônico sendo por sua forma, tecnologia, sistema construtivo, conceito entre outros. Estes projetos servirão como instrumentos para o desenvolvimento do projeto em questão.

5.1 Casas Bitran e Massai

A ficha técnica das Casas Bitran e Massai encontra-se abaixo:

Projeto de: Mathias Klotz (Klotz & associados)

Local: Beranda, Cachagua – Chile

Ano: 2006-2007

Área terreno: 1.000 m² cada

Área construída: 330 m² cada casa



Imagem 97 – Vista das residências (CASA BRITAN E MASSAI, 2008).

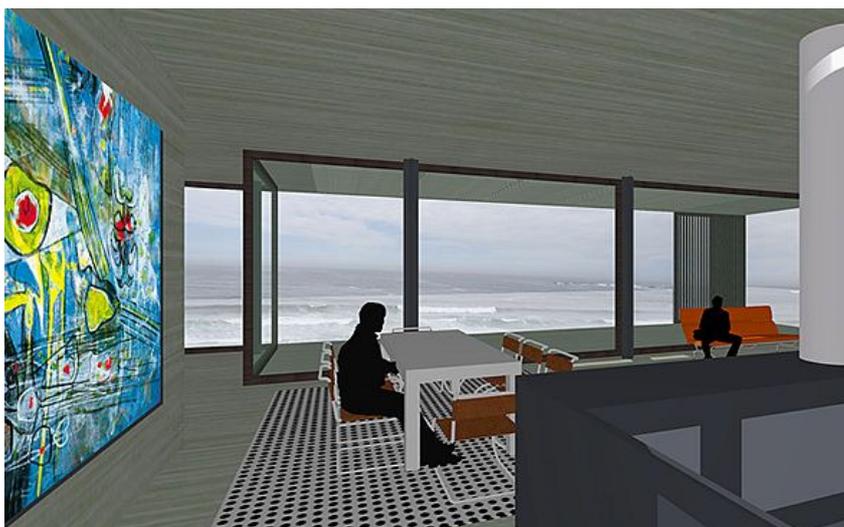


Imagem 98 – Vista a partir do interior da casa (CASA BRITAN E MASSAI, 2008).



Imagem 99 – Vista da paisagem a partir do deck (CASA BRITAN E MASSAI, 2008).

As residências de férias são dois projetos distintos envolvidas em duas zonas adjacentes. Os programas utilizados para as duas foram os mesmos, mas não existe ligação entre elas. Estão localizadas em uma ladeira íngreme da costa de Cachagua, com vista sobre o Oceano Pacífico e inseridas na topografia do local. Embora os materiais empregados, a estrutura e as proporções (medidas) sejam semelhantes, cada uma representa uma maneira de viver e rituais próprios de cada usuário, que é o que faz diferença.

Características deste projeto referencial e que poderão ser consideradas no projeto do empreendimento Centro de Revitalização do Corpo e da Mente:

- Inserção da edificação na topografia do terreno;

- Formas simples;
- Horizontalidade;
- Interior envidraçado oferecendo visuais para a paisagem;
- Materiais empregados, como concreto e madeira.

5.2 Casa 75

A ficha técnica da Casa 75 encontra-se abaixo:

Projeto de: Mathias Klotz (Klotz & associados)

Local: Cantagua – Chile

Ano: 2002

Área terreno: 2.000 m²

Área construída: 450 m²



Imagem 100 – Fachada envidraçada e horizontal (CASA 75, 2008).



Imagem 101 – Painéis móveis de madeira na fachada (CASA 75, 2008).

A casa 75 está localizada em Cantagua, num condomínio de casas de verão da costa do litoral ao norte de Santiago. Foi escolhido um lugar ao largo da costa, por isso tem vista para o oceano a partir de todas as instalações da casa, inclusive da cobertura que serve como um grande terraço.

A edificação possui grande parte da fachada envidraçada, mas quando o usuário procura privacidade ou quer fugir da insolação direta pode consegui-la através do fechamento dos existentes painéis móveis de madeira que nela encontram-se.

A estrutura é de aço com revestimento exterior em madeira, de modo a produzir um relacionamento amigável com o ambiente e as paredes internas brancas salientam a continuidade. No forro e no piso foram utilizadas madeiras escuras para reforçar a idéia de horizontalidade. A casa 75 é concebida como um espaço contínuo, onde interior e exterior, paredes, forro e piso são neutras superfícies que se misturam (CASA 75, 2008).

Características deste projeto referencial e que poderão ser consideradas no projeto do empreendimento Centro de Revitalização do Corpo e da Mente:

- Horizontalidade;
- Painéis móveis de madeira para fechamento de fachadas envidraçadas;
- Formas simples.

5.3 Vila Isabella

A ficha técnica da Villa Isabella encontra-se abaixo:

Projeto de: Brasil Arquitetura

Local: Hanko - Finlândia

Ano: 2007

Área construída: 330 m²



Imagem 102 – Painéis móveis de madeira na fachada (VILA ISABELLA, 2008).

A proposta dos arquitetos era fazer com que o edifício exibisse uma personalidade própria e que se integrasse em meio à natureza, mas sem medir forças com ela e sem a intenção de ser a protagonista do cenário. Para fazer essa inserção foram utilizados materiais leves, como madeira, pedra e vidro.



Imagem 103 – Utilização de materiais que se integram ao meio (VILA ISABELLA, 2008).



Imagem 104 – Fachadas em madeira (VILA ISABELLA, 2008).

Características deste projeto referencial e que poderão ser consideradas no projeto do empreendimento Centro de Revitalização do Corpo e da Mente:

- Uso de materiais que não agridem o meio natural da inserção;
- Formas simples.
- Preocupação em não se sobressair à natureza e sim em procurar se equilibrar à ela.

5.4 Arrebol Patagônia Hotel

A ficha técnica do Arrebol Patagônia Hotel encontra-se abaixo:

Projeto de: Harald Opitz

Local: Puerto Varas - Chile

Ano: 2007-2008

Área terreno: 14.000 m²

Área construída: 1.500 m²



Imagem 105 – Fachada do hotel com madeira abundante na região
(ARREBOL PATAGÔNIA HOTEL, 2008).

O hotel está localizado em uma área florestal de 14.000 m² com árvores nativas e lagos. Ele foi construído no ponto mais alto da floresta e em sua frente encontra-se um grande declive e também a melhor vista da cidade e do lago.

Existem no lote quatro árvores centenárias que foram a inspiração da distribuição dos volumes do empreendimento. No prédio foram criados dois volumes, um privado e um público. O volume privado está localizado na parte de cima da área e tem dois andares com quartos e um hall externo que está projetado em um terraço panorâmico. O volume público está ligado ao privado por um hall de entrada e que também abriga o bar do hotel, o restaurante e uma sala de reuniões. O projeto teve a preocupação de reconhecer os elementos abundantes na região e incorporá-los ao design do hotel. Foram utilizados painéis de madeira nos espaços exteriores e interiores que foram feitos com madeira nativa cortada como pequenos tijolos de 30x3cm (ARREBOL PATAGÔNIA HOTEL, 2008).



Imagem 106 – Painéis de madeira
(ARREBOL PATAGÔNIA HOTEL, 2008)

Características deste projeto referencial e que poderão ser consideradas no projeto do empreendimento Centro de Revitalização do Corpo e da Mente:

- Uso de materiais abundantes na região;
- Formas simples;
- Preocupação com a sustentabilidade.

5.5 Casa Grelha

A ficha técnica da Casa Grelha encontra-se abaixo:

Projeto de: Fernando Forte, Lourenço Gimenes e Rodrigo Marcondes Ferraz

Local: Serra da Mantiqueira – São Paulo

Ano: 2005-2007

Área terreno: 68.000 m²

Área construída: 3.123 m²



Imagem 107 – A iluminação do jardim e dos módulos ressalta a casa suspensa no terreno irregular (MARTÍ, 2008).



Imagem 108 – Edificação e terreno se mesclam na paisagem, resultado de concepção e paisagismo (MARTÍ, 2008).



Imagem 109 – As vigas de aço criam vazios que revelam os jardins sob a grelha (MARTÍ, 2008).



Imagem 110 – Na sala, vigas de aço expostas, paredes e clarabóias de vidro, que permitem a entrada de luz natural (MARTÍ, 2008).

Para este projeto três importantes concepções foram levadas em questão: a demanda por uma casa térrea, a vontade de se estabelecer uma relação direta do terreno com a natureza e a necessidade de se observar a privacidade entre os usuários da residência. Outro fator importante a foi considerado foi a umidade da região, que sugeria uma casa elevada do solo.

A opção de enfatizar o contraste entre natureza e edificação recaiu sobre a racionalidade do desenho, baseado numa rígida malha de 5,5x5,5m que ordena toda a construção. Essa grelha possui módulos ora ocupados por ambientes fechados, ora totalmente vazados, permitindo que árvores do jardim inferior

atravessem a estrutura e assim criando um efeito de cheios e vazados. A casa que está suspensa sobre o vale e fundida no morro, se transforma em terreno e o terreno em casa, construindo uma nova paisagem (MARTÍ, 2008).

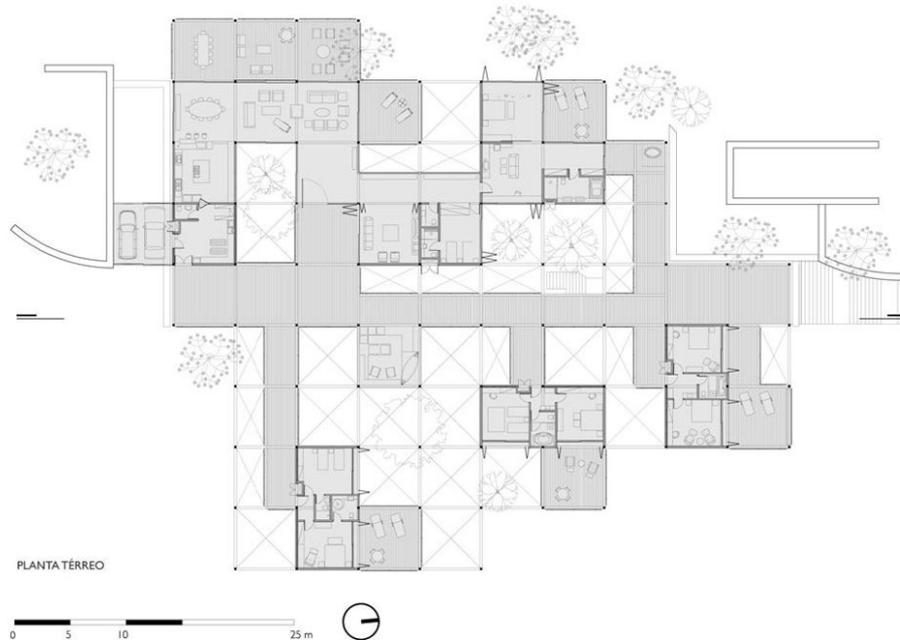


Imagem 111 – Planta baixa com cheios e vazios criados pela grelha e pelo programa (MARTÍ, 2008).

Características deste projeto referencial e que poderão ser consideradas no projeto do empreendimento Centro de Revitalização do Corpo e da Mente:

- Localizado em área onde se deve ter consciência da preservação da biodiversidade;
- Preocupação com a sustentabilidade;
- Conceito de integração do meio edificado ao meio natural;
- Coberturas verdes.

6. CENTRO DE REVITALIZAÇÃO DO CORPO E DA MENTE

6.1 Proposta

A proposta do Centro de Revitalização do Corpo e da Mente caracteriza-se como um empreendimento onde as pessoas adquiram uma melhoria na qualidade de vida. Representa uma fonte de bem-estar para contrariar os malefícios de uma vida cada vez mais agitada e que necessita de propostas para relaxar o corpo e a mente num ambiente de grande tranquilidade.

Esta proposta pretende seduzir o público de todas as faixas etárias, oferecendo um lugar de “revitalização” tanto para o corpo quanto para a mente através de alimentação saudável, exercícios físicos, tratamentos e terapias.

O local é para quem busca os serviços de SPA e também para os que buscam os serviços de hospedagem com conforto e privacidade oferecendo um ambiente que proporciona relaxamento em contato com a natureza. O objetivo não é levar o hóspede a emagrecer, fazer dietas severas ou exercícios monótonos, mas relaxar e se sentir melhor consigo mesmo.

Como lazer, oferecerá pista de caminhada, arco e flecha, local para meditação, biblioteca e sala de leitura com lareira, um cyber café e um restaurante abastecido com horta própria.

A estrutura hoteleira, projetada para o hóspede ter o máximo de conforto e privacidade, tem como elemento principal a construção de bangalôs individuais, duplos ou triplos para acomodá-los.

Uma das facilidades oferecidas pelo local são os serviços de tratamentos e terapias como massagens e banhos aromatizantes com ervas feitos nos próprios bangalôs. Além disso, existem as salas próprias para esses fins na estrutura geral do SPA, mas oferece essa opção de facilidade.

O objetivo é proporcionar ao hóspede um destino diferenciado, no qual a melhor opção é a natureza. Por essa razão, nada de edificações pomposas, muito altas ou que lembrem elementos urbanos. Pelo contrário, serão utilizados materiais que têm tudo a ver com a região escolhida como, madeiras, pedras, coberturas verdes, além do uso do vidro que permite um contato direto com a paisagem local.

O empreendimento será propositalmente espalhado horizontalmente, respeitando a característica predominante do lote, com longos corredores e passarelas que convidam os hóspedes a andar, a interagir com a natureza. A arquitetura estará plenamente integrada com o meio, com edificações harmoniosas inseridas no local como se fizessem parte da paisagem.

Os espaços serão amplos e generosos e serão concebidos para aproveitar as vistas privilegiadas oferecidas pela altitude do lote. A presença de jardins será uma constante em todas as áreas sociais para aumentar a integração com o meio natural.

Conforme visto no Capítulo 2 a vegetação predominante no lote é do tipo rasteira e ele está situado num topo de morro. Isso significa que a incidência tanto do sol quanto do vento são bem presentes e devem ser tratadas com esquadrias de vidros duplos, brises, barreiras contra o vento, entre outras.

6.2 Programa de necessidades e pré-dimensionamento

O programa de necessidades é o conjunto sistematizado de necessidades para um determinado uso de uma construção. É utilizado em fases iniciais de projeto como apoio nas decisões a serem tomadas. É visto como um dos principais determinantes do projeto, juntamente do partido, do sítio e das restrições legais (WIKIPÉDIA, 2008j).

A definição do programa abaixo apresentado tem como base as necessidades pesquisadas em diversos sites relacionados ao tema, além de consultas realizadas em literaturas. Abaixo segue o programa de necessidades:

Tabela 1 – Programa de necessidades com seu devido pré-dimensionamento.

SETOR	AMBIENTE	ÁREA APROX.	OBSERVAÇÃO
SETOR 1 (administrativo)	recepção/ espera	50 m ²	com depósito de bagagens
	sanitário feminino	5 m ²	da sala de espera
	sanitário masculino	5 m ²	da sala de espera
	secretaria	25 m ²	
	gerencia	10 m ²	
	sala de reuniões	10 m ²	
	sanitário feminino	5 m ²	do setor admin.
	sanitário masculino	5 m ²	do setor admin.
	sala de capacitação	100 m ²	para palestras internas / funcionários
	hospedagem funcionários	100 m ²	4 quartos e 2 sanitários
	sanitário / vestiário feminino	35 m ²	com armários para funcion. que não dormem no local
	sanitário / vestiário masculino	35 m ²	com armários para funcion. que não dormem no local
	armazenagem / depósito	15 m ²	materiais internos
	copa/ cozinha	100 m ²	para funcionários
	lavanderia	40 m ²	
sala de jogos	70 m ²	para funcionários	
estacionamento descoberto		20 vagas	
subtotal			610 m ²
SETOR 2 (social/ tratamentos)	cyber café	40 m ²	com cozinha compartilhada com o restaurante
	restaurante	150 m ²	com cozinha
	sanitário feminino	20 m ²	
	sanitário masculino	20 m ²	
	biblioteca / sala de leitura	70 m ²	para hóspedes
	estar com lareira/ jogos	100 m ²	para hóspedes
salas de tratamentos	360 m ²	4 salas com ofurô 4 salas com hidromassagem 2 salas com ducha vichy 2 salas com ducha	

			escocesa 2 salas de massagem ayurvédica 2 salas de bambu massagem 2 salas de massagem terapêutica energética 2 salas de gomagem
	consultório médico	10 m ²	para atendimento
	consultório nutricionista	10 m ²	para atendimento
	ambulatório	10 m ²	
	sala de musculação	100 m ²	com aparelhos
	sala de exercícios práticos	100 m ²	para yoga, aeróbica...
	sauna seca	20 m ²	2 salas com 10 m ² cada para 4 pessoas
	sauna úmida	20 m ²	2 salas com 10m ² cada para 4 pessoas
	sanitário / vestiário feminino	30 m ²	apoio à academia, sala de exercícios práticos e piscina
	sanitário / vestiário masculino	30 m ²	apoio à academia, sala de exercícios práticos e piscina
	piscina coberta	500 m ²	piscina de tamanho 13x13m para natação e hidroginástica
	subtotal		1.590 m ²
SETOR 3 (hospedagem)	quartos	1.152 m ²	32 unidades de 36 m ² cada com sanitário
	rouparia	20 m ²	espaço camareira
	room service	20 m ²	apoio ao restaurante
	estacionamentos cobertos	400 m ²	32 vagas
	subtotal		1.592 m ²
	total geral		3.792 m ²

6.3 Conceituação

A paisagem das cidades não é apenas formada pela composição das edificações que nela são inseridas, mas principalmente pelas relações que estas construções estabelecem entre si e entre os espaços livres que as circundam. A arquitetura não deve simplesmente ocupar um lugar físico no espaço, mas sim

complementar e redefinir seu entorno imediato, tornando-se assim parte dele, como defende Oscar Niemeyer:

O espaço arquitetural faz parte da arquitetura e da própria natureza, que também a envolve e limita. Entre duas montanhas ele está presente e nas suas formas se integra como um elemento de composição paisagística (CORONA, 2001).

O conceito adotado para as diretrizes de projeto é o de inserção do exterior no meio interior, ou seja, a proposta é inserir o meio natural à edificação e vice-versa. A intenção é fazer com que o usuário sinta-se inserido na natureza, ou melhor, dentro dela e o espaço fluido transmitir liberdade, sem aquela sensação de aprisionamento que passa a maioria das edificações.

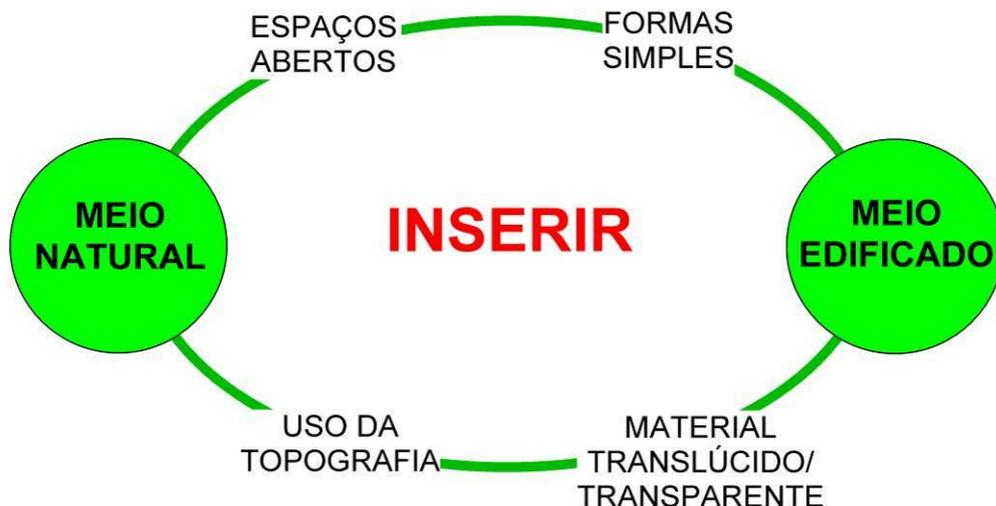


Imagem 112 – Esquema conceitual de diretrizes de projeto.

O uso dos materiais regionais, o aproveitamento das características do clima e também o aproveitamento da topografia do lote devem conferir ao empreendimento uma identidade própria.

Como a intenção é relacionar harmonicamente as edificações com o meio, outra diretriz fixada será desenvolver uma moderna construção sustentável que visa sua auto-sustentabilidade. Auto-sustentabilidade “é a capacidade de manter-se a si mesma atendendo a suas próprias necessidades, gerando e reciclando

seus próprios recursos a partir de seu próprio sítio de implantação”. Sendo assim, deverá seguir os seguintes passos sustentáveis (CASAGRANDE, 2008):

- Planejamento do ciclo de vida da edificação: deverá ser econômica, ter longa vida útil e conter materiais com potencial para serem reciclados ou reutilizados ao término da vida útil;
- Aproveitamento dos recursos naturais: como o sol, o vento, a vegetação com a finalidade de oferecer conforto e bem-estar dos usuários e integrar a habitação com o entorno e também economizar recursos como água e energia;
- Eficiência energética: resolver ou diminuir as demandas de energia geradas pela edificação;
- Gestão inteligente da água: tratá-la no local e reciclá-la, além de aproveitar os recursos com a água da chuva;
- Prever saúde e bem-estar aos usuários da edificação e preservar o meio ambiente;
- Utilizar materiais que não agredam o meio ambiente;
- Resolver localmente ou minimizar a geração de resíduos;

6.4 Hipóteses de ocupação

Diante da proposta do programa de necessidades e das funções exercidas nos três conjuntos de edificações, foram realizadas duas propostas distintas de hipóteses de ocupação do lote.

PROPOSTA 1 –

A opção em enfatizar o contraste entre a edificação e a natureza circundante, levou a elaborar uma malha ortogonal com modulação de 6mx6m, conseqüentemente orientada para o norte. Ordenando assim, toda construção e definindo juntamente com a idéia de aproveitamento dos melhores visuais do lote, a posição das edificações. As construções se encaixam distintamente nas

diversas variações existentes na topografia da área. O setor da hospedagem fica posicionado numa área privilegiada, pois o local escolhido para tal intento, possui os melhores visuais e está disposto de forma a que todas as acomodações possam usufruir das belas e exuberantes paisagens naturais da região.

Os setores administrativo, social e de tratamento, também foram posicionados estrategicamente na parte mais alta do lote, obtendo-se amplamente os melhores ângulos visuais.

A idéia de trabalhar com uma grelha reforça o conceito do projeto, que prima pela inserção da edificação em meio a natureza. Esse aspecto é realçado pelos espaços vazados da estrutura, que possibilitam o crescimento natural e gradual de árvores e plantas, meio as estruturas artificiais.

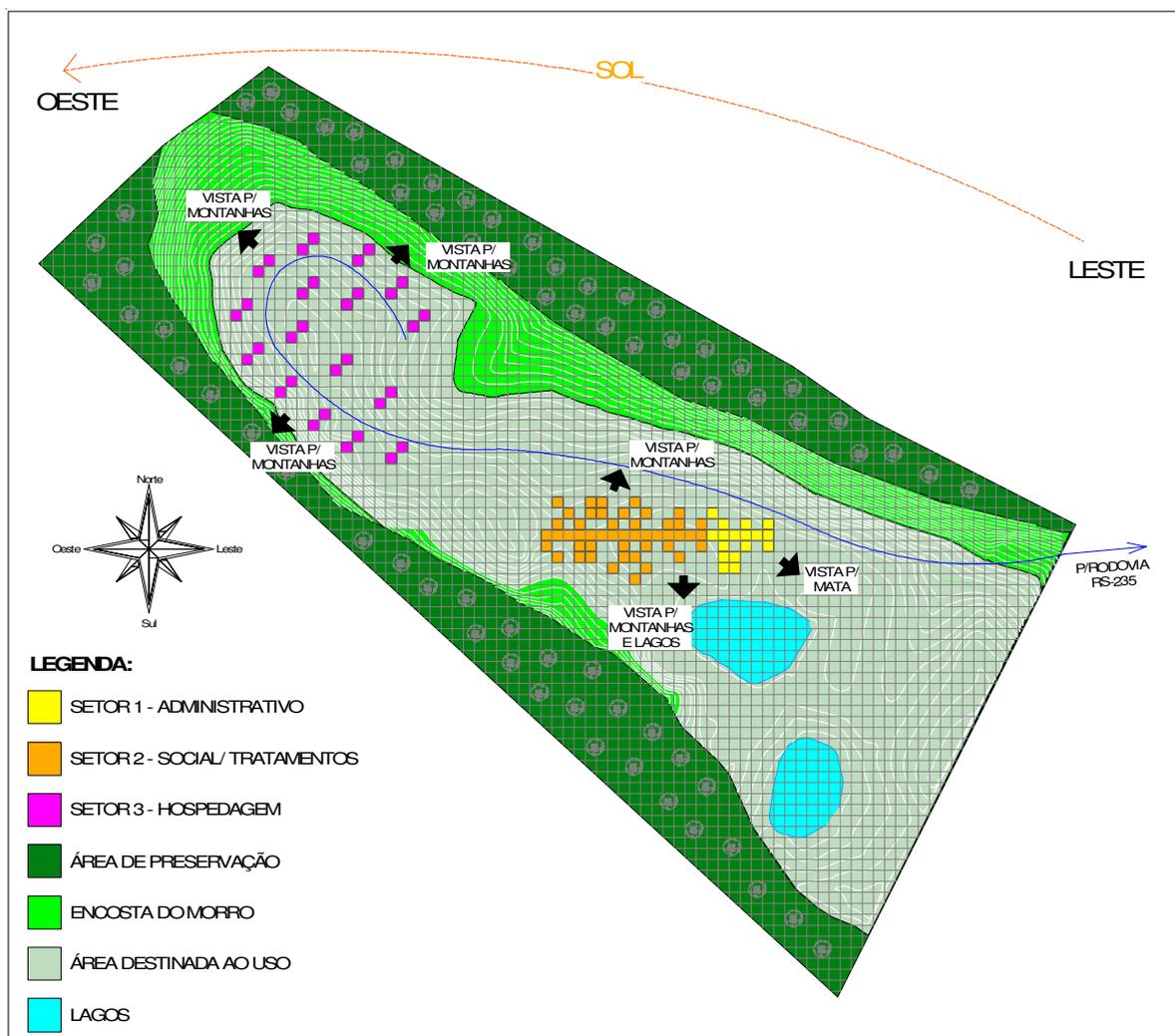


Imagem113 – Hipótese ocupação do lote n° 1.

PROPOSTA 2 –

Na segunda hipótese de ocupação, os volumes encontram-se de forma mais pura e simplificada. Estão orientados com suas fachadas principais ao norte e organizados seguindo o percurso viário.

Esta proposta também possibilita um ótimo aproveitamento visual da paisagem nativa, explorando respectivamente as melhores visuais do lote.

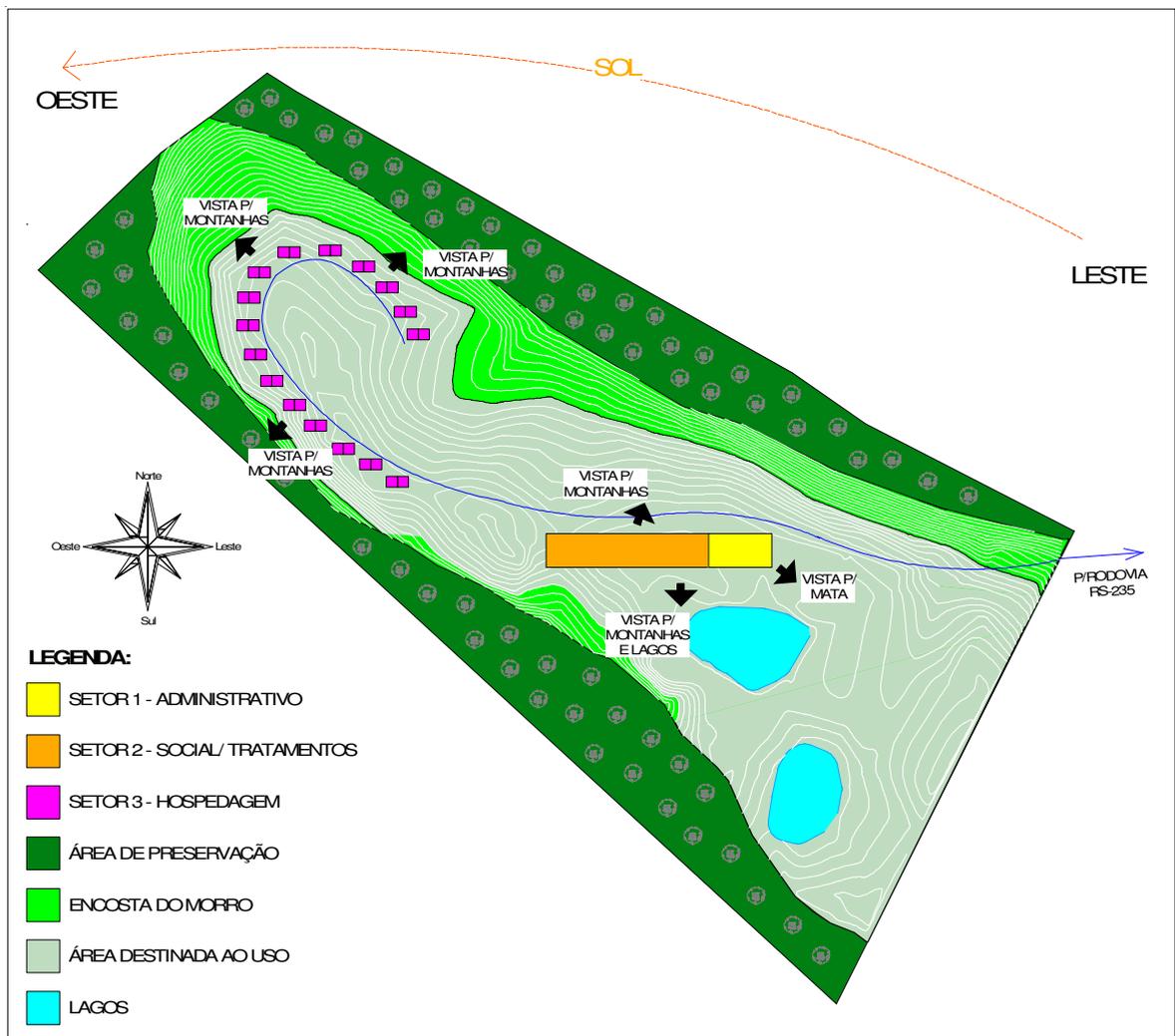


Imagem114 – Hipótese ocupação do lote n° 2.

6.5 Viabilidade econômica

Existe uma tendência do Governo Federal em dar aos setores turístico e hoteleiro, incentivos fiscais e linhas de crédito especiais para viabilizar os empreendimentos desse segmento.

Conforme o Plano Nacional de Turismo 2007/2010 pretende-se atingir um padrão de qualidade internacional no setor e assim se faz necessário, investimentos substanciais na infra-estrutura turística e melhorias nas condições viárias por todo território nacional. O Ministério do Turismo vem se empenhando neste contexto, projetando os futuros investimentos de acordo com a taxa de crescimento do PIB adotado pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). Toda essa política de expansão necessita não só de investimentos materiais e estruturais, mas também, de uma qualificação e certificação profissional, com padrão de qualidade internacional (PLANO NACIONAL DE TURISMO 2007/2010, 2008).

O interesse pela exploração mais efetiva do setor turístico já vem de longa data, com a criação do FUNGETUR (Fundo Geral de Turismo), instituído pela Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Essa legislação, mais precisamente no artigo 6º, que se refere ao Plano Nacional de Turismo (PNT), dá um aporte substancial para a viabilidade do projeto em questão:

Art. 6º O Plano Nacional de Turismo - PNT será elaborado pelo Ministério do Turismo, ouvidos os segmentos públicos e privados interessados, inclusive o Conselho Nacional de Turismo, e aprovado pelo Presidente da República, com o intuito de promover:

I - a política de crédito para o setor, nela incluídos agentes financeiros, linhas de financiamento e custo financeiro;

II - a boa imagem do produto turístico brasileiro no mercado nacional e internacional;

III - a vinda de turistas estrangeiros e a movimentação de turistas no mercado interno;

IV - maior aporte de divisas ao balanço de pagamentos;

V - a incorporação de segmentos especiais de demanda ao mercado interno, em especial os idosos, os jovens e as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, pelo incentivo a programas de descontos e facilitação de deslocamentos, hospedagem e fruição dos produtos turísticos em geral e campanhas institucionais de promoção;

VI - a proteção do meio ambiente, da biodiversidade e do patrimônio cultural de interesse turístico;

VII - a atenuação de passivos socioambientais eventualmente provocados pela atividade turística;

VIII - o estímulo ao turismo responsável praticado em áreas naturais protegidas ou não;

IX - a orientação às ações do setor privado, fornecendo aos agentes econômicos subsídios para planejar e executar suas atividades; e

X - a informação da sociedade e do cidadão sobre a importância econômica e social do turismo.

A proposta é de que o Centro de Revitalização do Corpo e da Mente tenha uma parte de incentivos governamentais, como isenção de impostos e verbas liberadas pelo Ministério do Turismo, mediante prévio acordo e o restante de capital seja privado.

CONCLUSÃO

Ao concluir a pesquisa, posso afirmar que o município de Nova Petrópolis reúne todos os requisitos necessários para a implantação do projeto em pauta. Possui alto potencial turístico por ser uma região muito conhecida nacional e internacionalmente. Os acessos rodoviários para a região são muito bem conservados, tanto nas vias principais, como nas secundárias. Por ter uma população muito pacata e ordeira, faz com que isso reflita diretamente na satisfação do visitante, que se sentirá seguro e muito bem acolhido.

Muitos são os pontos positivos, que somados as perspectivas futuras de crescimento, tanto econômico como populacional, fazem com que a proposta de implantação do Centro de Revitalização Corpo e Mente se faça um empreendimento totalmente viável com um alto grau de retorno e satisfação.

Há de se frizar ainda que os empreendimentos que permitem atividades de lazer e recreação em meio à natureza são os mais procurados pelos turistas em função da melhora na qualidade de vida que os mesmos proporcionam aos seus usuários. Faz parte do passado, dizer que as pessoas que procuram os serviços de um SPA, na sua grande maioria são mulheres e que lá estão pelo simples fato de tentar emagrecer. A realidade vislumbrada hoje no cenário mundial não condiz com essa mentalidade ultrapassada e errônea. Ao contrário do que se via nos tempos passados, os SPAs atualmente, são muito procurados por jovens, pessoas solteiras de ambos os sexos e casais de todas as idades para os mais diversos fins.

A proposta vem ao encontro das necessidades de um público alvo cada vez mais exigente e criterioso nas suas escolhas. Trazendo aos mesmos, uma

oportunidade de aprender, de conhecer novos lugares, ambientes e pessoas, levando à uma melhora na sua qualidade de vida com saúde, prazer e naturalidade. Tudo isso em meio a um povo acolhedor e entre as belezas naturais da serra gaúcha.

Portanto, a proposta do empreendimento é aliar o interesse humano pela natureza à necessidade de buscar uma melhoria na qualidade de vida, redundando no que é de mais valioso na nossa existência que é o equilíbrio entre corpo, mente e espírito.

REFERÊNCIAS

A ROSA E O REI. Disponível em: <<http://www.arosaeorei.com.br/>>. Acesso em: 30 set. 2008.

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lúcio de; JORGE, Wilson Edson. Hotel: planejamento e projeto. 3.ed. São Paulo: SENAC, 2001.

ARREBOL PATAGÔNIA HOTEL. Disponível em: <<http://www.archdaily.com/2601/arrebol-patagonia-hotel-harald-opitz/>>. Acesso em: 11 dez. 2008.

CASA BITRAN E MASSAI. Disponível em: <<http://www.mathiasklotz.com/folioBitran.htm>>. Acesso em 27 nov. 2008.

CASA 75. Disponível em: <<http://www.mathiasklotz.com/folioMuchnick.htm>>. Acesso em: 27 nov. 2008.

CASAGRANDE, Eloy Fassi. **A moderna Construção Sustentável**. Disponível em: <<http://www.feevale.br/files/documentos/pdf/23232.pdf>>. Acesso em: 10 dez. 2008.

CLICK SPA. **O Ambiente do Spa** – Zona de Conforto e Design Minimalista. Disponível em: <<http://www.clickspa.com.br/>>. Acesso em: 11 set. 2008.

CORONA, Eduardo. **Oscar Niemeyer**: Uma lição de arquitetura. São Paulo: FUPAM, 2001.

DORNELES, Kassandra. **Nova Petrópolis** – Jardim da Serra Gaúcha. Disponível em: <http://www.novapetropolis.rs.gov.br/a_cidade.php>. Acesso em 02 out. 2008.

ESTÂNCIA DO LAGO. Disponível em: <<http://www.estanciadolago.com.br/>>. Acesso em: 05 out. 2008.

GOOGLE EARTH Software. Novo Hamburgo. Imagem satélite, color. Escala indeterminada. Disponível em: <<http://earth.google.com.br/index.html>>. Acesso em: 28 set. 2008.

LAPINHA CLÍNICA E SPA. Disponível em: <<http://www.lapinha.com.br>>. Acesso em: 28 set. 2008.

LOPES, Adriana Dias; BUCHALLA, Anna Paula; MAGALHÃES, Naiara. Um raio X da saúde dos brasileiros. **Veja**, São Paulo, v. 41, n. 9, p. 74-85, 5 mar. 2008.

LUDKE, Sebaldo. **Levantamento Planialtimétrico**. 2005. 1 prancha, 84,1 cm x 59,4 cm.

MALHEIROS, Gésia. **SPA: Opção inteligente para aprender a ter qualidade de vida**. Disponível em: <<http://www.tudonahora.com.br/noticia.php?noticia=13248>>. Acesso em: 28 nov. 2008.

MARAFANTI, Cynthia. Bom para o Corpo e a Alma. **Guia de Spas**, São Paulo, n.3, p.10, 2008a.

MARAFANTI, Cynthia. Tratamentos. **Guia de Spas**, São Paulo, n.3, p.12-16, 2008b.

MARINHO, Alcyane; BRUHNS, Heloisa T. **Turismo, Lazer e Natureza**. 1.ed. São Paulo: Manole, 2003.

MARTÍ, Silas. Como nuvens entre montanhas. **AU – Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 172, p. 27-35, julh. 2008.

NEUFERT, Ernest. **Arte de projetar em arquitetura**. 15.ed. São Paulo: Gustavo Gili, 2001.

NEUFERT, Peter; NEFF, Ludwig. Casa – **Apartamento – Jardim**. São Paulo: Gustavo Gili, 1999.

NIEMAN, David C. **Exercício e Saúde**. Como se prevenir de doenças usando o exercício como seu medicamento. 1.ed. São Paulo: Manole, 1999.

PESTANA ANGRA. Disponível em: <http://www.pestana.com/hotels/pt-br/hotels/southamerica/AngraHotels/Angra/Leisure/#/NR/rdonlyres/70B14C51-AC01-40AC-A784-7C59CF894656/0/Angra_SPA4.jpg>. Acesso em: 30 set. 2008.

PIRES, Paulo dos Santos. **Dimensões do ecoturismo**. São Paulo: SENAC, 2002.

PLANO NACIONAL DE TURISMO 2007/2010. Disponível em: <http://institucional.turismo.gov.br/arquivos_open/doc/PNT_2007_2010.pdf>. Acesso em: 03 dez. 2008.

PRODANOV, Cléber Cristiano. **Manual de Metodologia Científica**. 2.ed. Novo Hamburgo: FEEVALE, 2001.

REGIÃO DAS HORTÊNSIAS. Disponível em: http://www.canelaturismo.com.br/img/l_canela_regiao_mapa.jpg. Acesso em: 30 set. 2008.

ROTA ROMÂNTICA. Disponível em: <http://www.rotaseroteiros.com.br/rotas/romantica/MapasRotaRomantica.jpg>. Acesso em: 02 out. 2008.

SHOPTUR. Disponível em: <http://www.shoptur.com.br/conteudo.asp?xcod=11>. Acesso em: 18 set. 2008.

SPA JARDIM DA SERRA. Disponível em: <http://www.spajardimdaserra.com.br>. Acesso em: 30 set. 2008.

SPA MED CAMPUS SOROCABA. Disponível em: <http://spamed.com.br>. Acesso em: 24 set. 2008.

SPA RECANTO. Disponível em: <http://www.sparecanto.com.br>. Acesso em: 20 set. 2008.

SPA SETE VOLTAS. Disponível em: <http://www.setevoltas.com.br/>. Acesso em: 22 set. 2008.

VILA ISABELLA. Disponível em: <http://www.archdaily.com/3694/vila-isabella-brasil-arquitetura>. Acesso em 11 dez. 2008.

WIKIPÉDIA. **Arborismo**. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Arborismo>. Acesso em: 07 out. 2008e.

WIKIPÉDIA. **Arquitetura sustentável**. Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Arquitetura_sustent%C3%A1vel. Acesso em: 21 nov. 2008i.

WIKIPÉDIA. **Bangalô**. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Bangal%C3%B4> >. Acesso em: 04 out. 2008d.

WIKIPÉDIA. **Estresse**. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Estresse>. Acesso em: 02 out. 2008a.

WIKIPÉDIA. **Nova Petrópolis**. Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Nova_Petr%C3%B3polis. Acesso em: 11 set. 2008f.

WIKIPÉDIA. **Programa de necessidades**. Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Programa_de_necessidades. Acesso em: 21 nov. 2008j.

WIKIPÉDIA. **Região das Hortênsias.** Disponível em:
<[http://pt.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%A3o das Hort%C3%AAsias](http://pt.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%A3o_das_Hort%C3%AAsias)>. Acesso em: 30 set. 2008h.

WIKIPÉDIA. **Rio Grande do Sul.** Disponível em:
<[http://pt.wikipedia.org/wiki/Rio Grande do Sul](http://pt.wikipedia.org/wiki/Rio_Grande_do_Sul)>. Acesso em: 20 out. 2008c.

WIKIPÉDIA. **Rota Romântica.** Disponível em:
<[http://pt.wikipedia.org/wiki/Rota Rom%C3%A2ntica](http://pt.wikipedia.org/wiki/Rota_Rom%C3%A2ntica)>. Acesso em: 30 set. 2008g.

WIKIPÉDIA. **Spa.** Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Spa>>. Acesso em: 11 set. 2008b.

ANEXO A

Artigo: “Um raio X da saúde dos brasileiros”
(LOPES; BUCHALLA; MAGALHÃES, 2008)

ANEXO B

Levantamento Planialtimétrico

ANEXO C

Fotos complementares do lote



Vista ao sul do lote.



Na vista ao sul percebe-se a presença de edificações.



A maior parte das vistas dá-se para as montanhas.



Vista do lago.



Vista do lote com presença de taludes.



Vista da edificação (pórtico) no ingresso ao lote.



Pouca presença de vegetação de grande porte.

ANEXO D

Lei Municipal n° 3.386/2005

LEI N.º 3.386/2005, de 29 de Abril de 2005

**DISPÕE SOBRE DIRETRIZES URBANAS DO
MUNICÍPIO DE NOVA PETRÓPOLIS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

LUIZ IRINEU SCHENKEL, Prefeito Municipal de Nova Petrópolis

Faço saber, em conformidade com o disposto no artigo 66, inciso III da Lei orgânica Municipal em vigor, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

LEI

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais e Preliminares.

Art. 1º - Esta Lei regulamenta as Diretrizes Urbanas do Município de Nova Petrópolis, define seus objetivos e diretrizes básicas para orientação e controle do desenvolvimento urbano e dispõe sobre os instrumentos para sua execução.

SEÇÃO I

Dos Objetivos da Lei de Diretrizes Urbanas.

Art. 2º - Constituem os objetivos das Diretrizes Urbanas:

I - buscar a melhoria da qualidade de vida da população, mediante uma ordenação urbana adequada ao crescimento econômico e demográfico do município;

II - ordenar o espaço físico urbano do município, orientando a expansão dos núcleos urbanos e preservando áreas não apropriadas para usos urbanos;

III - garantir condições adequadas de infra-estrutura e equipamentos de uso coletivo para os terrenos destinados a receber atividades urbanas;

IV - preservar e valorizar o patrimônio cultural e natural do município e proteger o meio ambiente através do controle do uso do solo;

V - explicitar os critérios para que se cumpra a função social da propriedade, especialmente, através da regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas em desacordo com as normas legais.

SEÇÃO II

Das Diretrizes Urbanas.

Art. 3º - Constituem diretrizes do Desenvolvimento Urbano:

I - promover o adequado ordenamento territorial urbano e de expansão urbana mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

II - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local;

III - preservar e proteger o meio ambiente, combatendo a sua poluição e/ou degradação em qualquer das suas formas;

IV - promover programas de melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico e recuperação de áreas degradadas em geral;

V - orientar a concessão de direitos de pesquisa e exploração de recursos minerais em todo o território do Município;

VI - ordenar a função social das áreas ocupadas do município e garantir o bem estar dos seus habitantes;

VII - promover a adequada utilização do solo urbano, exigindo posterior regulamentação através de leis complementares, contemplando instrumentos de edificação compulsória, impostos progressivos no tempo e desapropriação.

CAPÍTULO II **Das Normas Técnicas**

SEÇÃO I **Da Divisão do Território Municipal em zonas.**

Art. 4º - O território do Município fica dividido em Zona Urbana e Zona Rural.

Art. 5º - A Zona Urbana é definida por perímetro certo e definido e devidamente descrito em Lei(s) própria que dispõe(m) sobre a Zona Urbana do Município, acompanhada(s) de mapa demonstrando a delimitação, o qual passará a fazer parte integrante da(s) Lei(s) que também podem adotar a expressão de “área urbana” e de “expansão urbana”.

Parágrafo único- As Leis que definem sobre o zoneamento urbano, instituirão também as categorias de uso de cada zoneamento.

Art. 6º - Constitui Zona Rural a parcela do território municipal não incluída na Zona Urbana, destinada às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como às atividades de reflorestamento, de mineração, lazer e outros.

Art. 7º - As edificações deverão observar a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços de instalações de energia elétrica, à navegação aérea e à proteção de monumentos históricos e de zonas de preservação, expedidas pelos órgãos competentes.

Art. 8º - Na Zona Rural serão permitidos os usos residenciais unifamiliar, agroindústrias, comércio de abastecimento e uso especial.

Art. 9º - Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de 3 (três) hectares.

Parágrafo Único – Aplica-se também o módulo mínimo de 3ha para implantação de condomínios por unidades autônomas e sítios de lazer em zona rural.

SEÇÃO II

Do Sistema Viário.

Art. 10 - O Sistema Viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem uma rede viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana.

Parágrafo Único - Entende-se por circulação urbana, o conjunto de deslocamentos de pessoas e cargas na rede viária da cidade.

Art. 11 - As vias que compõem o Sistema Viário classificam-se em rodovias; estradas municipais; vias principais, coletoras e locais; passagens para pedestres, cujos gabaritos e perfis serão definidos em leis próprias.

Art. 12 - Quando houver previsão de ocupação urbana ao longo das rodovias estaduais, além da autorização municipal, deverá também o interessado obter autorização dos órgãos estaduais competentes.

Art. 13 - O Município poderá, através de Decreto, determinar os recuos viários para atender exigências de futuros alargamentos necessários para viabilizar o fluxo de veículos.

CAPÍTULO III

Das Normas de Procedimento.

SEÇÃO I

Da Aprovação de Projetos.

Art. 14 - Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes desta Lei.

§1º - A implantação de obras e serviços, arruamentos, loteamentos, desmembramento, e edificações, públicas ou privadas, situados na Zona Urbana ficam sujeitas às normas estabelecidas na Lei de Parcelamento de solo urbano municipal e federal, às diretrizes dispostas nesta Lei e à prévia aprovação da Secretaria de Planejamento sem prejuízo das demais exigências legais ou regulamentares aplicáveis.

§2º - Aplicam-se as disposições deste artigo às obras e edificações implantadas na Zona Rural desde que compatíveis com a mesma.

Art. 15 - O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto a aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulado pelo Poder Executivo Municipal, observadas as seguintes regras básicas:

- I - declaração municipal informativa das condições urbanísticas e da viabilidade de ocupação do solo, vigerantes na data de sua expedição;
- II - instituição de expediente administrativo único, para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:
 - a) aprovação de projeto e licenciamento da construção da edificação.
 - b) vistoria da edificação construída e concessão da Carta de Habitação.

III - estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II alíneas “a” e “b” e do número máximo admitido de prorrogações de sua validade, quando for o caso, bem como dos efeitos de caducidade dos mesmos atos;

IV - adoção de documentos gráficos padronizados, adequados a instrução do expediente referido no inciso II, e ao registro de informações junto a Secretaria de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação.

Art. 16 - O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo será regulado pelo Executivo Municipal, quanto aos seus procedimentos e atos específicos, observados, no que couber as normas gerais constantes do artigo 15.

Art. 17 - O processo administrativo referente à atividade industrial compreenderá além do disposto no artigo 15, o licenciamento do órgão municipal ou estadual competente.

Art. 18 - As obras cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.

SEÇÃO II

Dos Usos e dos Imóveis não Conformes.

Art. 19 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações autorizados em data anterior à da promulgação da presente Lei e que não atendam ao disposto nesta.

Art. 20 - As edificações não conformes só poderão sofrer reformas que não agravam sua desconformidade em relação a presente Lei.

SEÇÃO III

Da Responsabilidade Técnica.

Art. 21 - Somente profissionais habilitados poderão ser responsáveis técnicos por projetos de edificação e respectivas especificações, a serem submetidos ao exame do órgão competente do Município.

Parágrafo Único - Só poderão ser inscritos na Prefeitura como responsáveis técnicos por projetos de edificações, profissionais que apresentem a certidão de registro profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 22 - A responsabilidade civil por todos os serviços de engenharia e arquitetura cabe aos seus autores e responsáveis técnicos.

SEÇÃO IV

Das Infrações e Penalidades.

Art. 23 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas no Código Civil, a aplicação das seguintes penalidades: a) multa; b) embargo e interdição de atividade, de canteiro de obras ou de construção; c) demolição de imóvel ou de parte de imóvel em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 24 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei que implique perigo de caráter público ou à pessoa que o execute, ensejará, embargo imediato da atividade ou da obra ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo Único - O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de R\$ 100,00 (cem reais), por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e cumulativamente sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei.

Art. 25 - A infração aos dispositivos desta Lei que não implique perigo, ensejará notificação do infrator, para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§1º - O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

- I - multa conforme valores especificados no parágrafo segundo deste artigo, por dia de prosseguimento da situação irregular;
- II - embargo da obra ou do uso do imóvel, até sua regularização.

§2º - São os seguintes os valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração:

- I - apresentar projeto para exame da Prefeitura com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado: R\$ 200,00 (duzentos reais);
- II - executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta Lei: R\$ 200,00 (duzentos reais);
- III - edificar sem o respectivo licenciamento:
 - a) de 0 até 50m² - R\$ 200,00 (duzentos reais)
 - b) acima de 50 até 100m² - R\$ 300,00 (trezentos reais)
 - c) acima de 100m² - R\$ 500,00 (quinhentos reais)
- IV- edificar ou usar imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei, acarretando prejuízo a logradouros públicos: R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- V - executar obras em desacordo com as normas técnicas desta Lei: R\$ 300,00 (trezentos reais);
- VI - utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústria sem licença para funcionamento e localização, ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei : R\$ 300,00 (trezentos reais);
- VII- utilizar imóvel para residência sem Carta de Habitação ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei : R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 26 - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro.

Art. 27 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Gerais e Finais.

Art. 28 - O Poder Executivo Municipal, encaminhará ao legislativo municipal, num prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias da publicação desta Lei, as alterações necessárias para compatibilizar a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Edificações e o Código Tributário com o disposto nesta Lei.

Art. 29 - As propostas para modificação desta Lei, poderão ser de iniciativa da Câmara Municipal ou do Executivo Municipal.

§1º - As propostas para as alterações deverão ser embasadas em parecer técnico qualificado.

§2º - A Lei de Diretrizes Urbanas somente será modificada pelo voto da maioria absoluta dos vereadores.

Art. 30 - Os casos omissos na presente Lei serão estudados pela Secretaria de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação e submetidos a apreciação dos Conselhos Municipais afins de cada assunto nesta Lei dispostos.

Art. 31 - Somente será permitida a transformação de gleba de uso rural em Zona Urbana, quando a área pretendida atender a todas as seguintes condições:

- a) não esteja localizada em áreas de preservação ambiental, tais como área de vegetação de preservação permanente, áreas de banhados, áreas alagadiças sem condições de drenagem, áreas inundáveis, áreas de nascentes e olhos d'água;
- b) tenha condições favoráveis para a implantação de infra-estrutura urbana;
- c) tenha recebido parecer favorável da Secretaria de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação e do Conselho Municipal de Meio Ambiente e do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 32 - Compete ao Conselho Municipal de Meio Ambiente do Município de Nova Petrópolis, a expedição de Licença Ambiental para projetos de impacto ambiental local, de acordo com o disposto na Resolução CONSEMA n° 05/98 e no artigo 6º da Resolução n° 234/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente-CONAMA, ou Resoluções que vierem a ser editadas pelo CONSEMA e CONAMA.

Art. 33 - Todo o projeto de empreendimento que acarrete ou implica em impacto ambiental, deverá ter licenciamento ambiental expedido pelo Órgão licenciador ambiental competente.

Art. 34- Anualmente, no Orçamento do Município, serão destinados recursos para a execução da presente Lei de Diretrizes Urbanas, que constarão igualmente nos programas plurianuais de investimento, atendendo ao disposto na Lei Federal n.º 4320, de 17 de março de 1964 e Lei Complementar n° 101 de 04 de maio de 2000.

Art. 35 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 36 – Os valores monetários expressos na presente Lei serão atualizados anualmente, no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação do IGPM-FGV ou outro índice oficial que venha a ser adotado pelo Município, do ano imediatamente anterior.

Art. 37 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 38- Esta LEI entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA PETRÓPOLIS, 29 de Abril de 2005.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

LUIZ IRINEU SCHENKEL
Prefeito Municipal

JOÃO LUIZ MALLMANN
Secretário

ANEXO E

Lei Municipal n° 3.402/2005

LEI Nº 3.402/2005, de 13 de Maio de 2005.

ESTABELECE CRITÉRIOS PARA AS EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ IRINEU SCHENKEL, Prefeito Municipal de Nova Petrópolis.

Faço saber, em conformidade com os dispositivos no Artigo 66 Inciso III da Lei Orgânica Municipal em vigor, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º - As edificações e construções em geral realizadas no âmbito do Município de Nova Petrópolis deverão observar os critérios estabelecidos nesta Lei; especialmente no que se refere às questões relacionadas com iluminação, ventilação, insolação, recuos, ocupação do lote, altura das edificações e das instalações de água, esgoto e tratamento dos efluentes.

TÍTULO 1- DAS ÁREAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO

Art. 2º- As áreas para ventilação, iluminação e insolação dos compartimentos das edificações são classificadas em:

- a) área principal - quando destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização prolongada;
 - a1) área principal aberta - é considerada área aberta o espaço que tem pelo menos uma face totalmente aberta para o logradouro público.
 - a2) área principal fechada - é considerada área fechada o espaço que tem todas as suas faces vedadas por paredes ou divisas de lotes.
- b) área secundária - quando destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização transitória;
- c) poço de ventilação - aceitável para ventilação de compartimentos sanitários, escadarias, corredores e garagens domiciliares.

Art. 3º - As áreas principais abertas devem satisfazer às seguintes condições:

- a) ser de 1,50 m (um metro e meio) o afastamento de qualquer vão ou esquadria a face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular, traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;
- b) permitir a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

Parágrafo único - Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, permitir a inscrição no plano horizontal e a partir do primeiro pavimento servido pela área, de um círculo com diâmetro "D", em metros, dado pela fórmula : $D = H/10 + 1,50$ (D é igual a H sobre dez mais dois), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área.

Art. 4º - As áreas principais fechadas devem satisfazer às seguintes condições:

- a) ser de 2,00 m (dois metros) o afastamento de qualquer vão ou esquadria, à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular, traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;

b) permitirem a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (um metro e cinquenta centímetros);

c) ter, no plano horizontal, área mínima de 9,00 m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados);

Parágrafo único - Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, permitir a inscrição no plano horizontal e a partir do primeiro pavimento servido pela área, de um círculo com diâmetro "D", em metros, dado pela fórmula : $D = H/10 + 2,00$ (D é igual a H sobre dez mais dois), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área.

Art. 5º - As áreas secundárias devem satisfazer às seguintes condições:

a) ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão.

b) permitirem a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

c) terem, no plano horizontal, área mínima de 4,50 m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados);

Parágrafo único - Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, permitir a inscrição, no plano horizontal, e a partir do primeiro pavimento servido pela área, de um círculo com diâmetro "D", em metros, dado pela fórmula: $D = H/15 + 1,50$ (D é igual a H sobre quinze mais um e cinquenta), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último servidos pela área.

Art. 6º - Os poços de ventilação devem satisfazer às seguintes condições:

a) ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede, quando esta pertencer a economia distinta, ou da linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;

b) permitirem a inscrição, em plano horizontal, de círculo com diâmetro mínimo de 1,00 m (um metro);

c) terem, no plano horizontal, área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados).

Art. 7º- As áreas que se destinarem, simultaneamente, à ventilação e iluminação naturais de compartimentos de utilização prolongada e de utilização transitória serão dimensionadas para os primeiros.

§ 1º - O diâmetro "D", em metros, calculado, deverá ser observado em toda a extensão da área.

§ 2º - Para o cálculo da altura "H", além dos pés direitos dos pavimentos servidos pela área, será considerada a espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros) para cada entrepiso.

§ 3º - Não serão computados na altura "H":

a) os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento servido pela área e que dela possam prescindir para ventilação e iluminação naturais.

b) o último pavimento quando se constituir área integrada a uma economia do penúltimo pavimento ou quando se destinar à moradia de zelador;

c) o pavimento imediatamente inferior ao térreo quando utilizado como garagem, moradia de zelador ou dependência de uso comum da edificação.

Art. 8º - As áreas e poços de ventilação, além das exigências para seu dimensionamento, devem satisfazer às seguintes condições:

a) serem dotados de acesso que permita sua limpeza;

b) terem as paredes revestidas;

c) terem piso revestido com material resistente e impermeável, excluindo-se desta exigência os pátios e jardins;

d) terem ralo ou caixa coletora de águas pluviais ligado à rede domiciliar de esgoto pluvial.

Art. 9º – Quando a edificação ficar afastada completamente das divisas, o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta será de 1,50 m (um metro e meio).

Parágrafo Único – Quando a edificação possuir mais de um pavimento, o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta será, no mínimo, igual ao diâmetro calculado pela fórmula das áreas secundárias.

Art. 10 - Os compartimentos das edificações deverão ser dimensionadas e ter características compatíveis com o fim ou uso a que se destinem.

Art. 11 - Os compartimentos das edificações são classificados em:

a) compartimentos de utilização prolongada;

b) compartimentos de utilização transitória;

c) compartimentos de utilização especial.

§ 1º - São considerados compartimentos de utilização prolongada:

a) dormitórios, alojamentos e enfermarias;

b) salas de estar, de jantar, de recreação, de reuniões, de espera;

c) salas de trabalho em geral, escritórios, consultórios;

d) salas de aula e auditórios;

e) refeitórios e cozinhas comerciais e industriais.

§ 2º - São considerados compartimentos de utilização transitória:

- a) cozinhas, copas e lavanderias de uso doméstico;
- b) depósitos e despensas;
- c) sanitários e vestiários;
- d) garagens.

§ 3º - São compartimentos de utilização especial aqueles com destinação específica e não enquadrados na classificação deste artigo.

TÍTULO 2- DO RECUO DE JARDIM

Art. 12- As edificações deverão ter recuo de jardim de 4(quatro) metros, independentemente de recuo para alargamento de rua, se for o caso.

§ 1º - No caso da edificação se localizar numa esquina os recuos serão de 4 (quatro) metros e 2 (dois) metros, sendo o maior recuo para a rua à escolha do interessado.

§ 2º - Ficam dispensadas de recuo de jardim as edificações que se localizam:

- no lado da Rua Rui Barbosa, defronte à praça;
- no lado da Rua Frederico Michaelsen, defronte à praça;
- no lado esquerdo, entrando-se pela Avenida 15 de Novembro, da Rua Frederico Michaelsen, na quadra compreendida entre a Avenida 15 de Novembro e a Rua Dom Pedro II.

TÍTULO 3- DA OCUPAÇÃO DOS LOTES

Art. 13- Para edificações comerciais a ocupação do lote será de, no máximo, 3/4 da área total do terreno.

Art. 14- Para edificações residenciais a ocupação do lote será de, no máximo 2/3 da área total do terreno.

TÍTULO 4- DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 15- A altura máxima das edificações será de 4(quatro) pavimentos.

Parágrafo Único – Não serão computados na altura:

- a) o pavimento imediatamente inferior ao térreo (subsolo) quando utilizado como garagem, moradia de zelador ou dependência de uso comum da edificação.
- b) o último pavimento quando se constituir área integrada a uma economia do penúltimo pavimento ou quando se destinar à moradia de zelador;

TÍTULO 5- DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO E TRATAMENTO DOS EFLUENTES

Art. 16 – As instalações de água, esgoto e tratamento dos efluentes deverão atender as seguintes Normas da ABNT:

- NBR 7229/1993 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

- NBR 5626/1998 - Instalações prediais de água fria.
- NBR 7198/1993 - Projeto e execução de instalações prediais de água quente.
- NBR 8160/1999 – Sistemas prediais de esgotos sanitários - Projeto e execução.
- NBR 10844/1989 - Instalações prediais de águas pluviais.
- NBR 13969/1997 - Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.

Art. 17 – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 18 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA PETRÓPOLIS, 13 de Maio de 2005.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

JOÃO LUIZ MALLMANN
Secretário

LUIZ IRINEU SCHENKEL
Prefeito Municipal