TAMACA

idea sustentavel

spiaggia di Garapuà

Progetto Eco-Turistico

Morro de San Paolo - Bahía – Nord Est del Brasile

INDICE

1) **MORRO DI SAN PAOLO - Introduzione**

2) **TAMACA - Localizzazione**

3) **TAMACA - Sintesi descrittiva**

4) **TAMACA - Inquadramento territoriale**

5) **TAMACA - Studio ambientale**

6) **TAMACA - Master Plan**

7) **TAMACA - Previsione economica e tempistica**

Il Progetto Tamaca è situato nell'Isola di Tinharé adiacente all'abitato di Morro di San Paolo, ed il Município di Cairú – BA.

L'Isola di Tinharé si trova a Sud di Salvador, capitale dello stato di Bahia. Morro di San Paolo, che rappresenta l'icona di Bahia, è una delle località turistiche più quotate ed emergenti di tutto il Sud America.

L'area attrae persone da tutto il mondo per la sue peculiarità naturalistiche, paesaggistiche e climatiche.

Morro de Sau Paulo – prima spiaggia

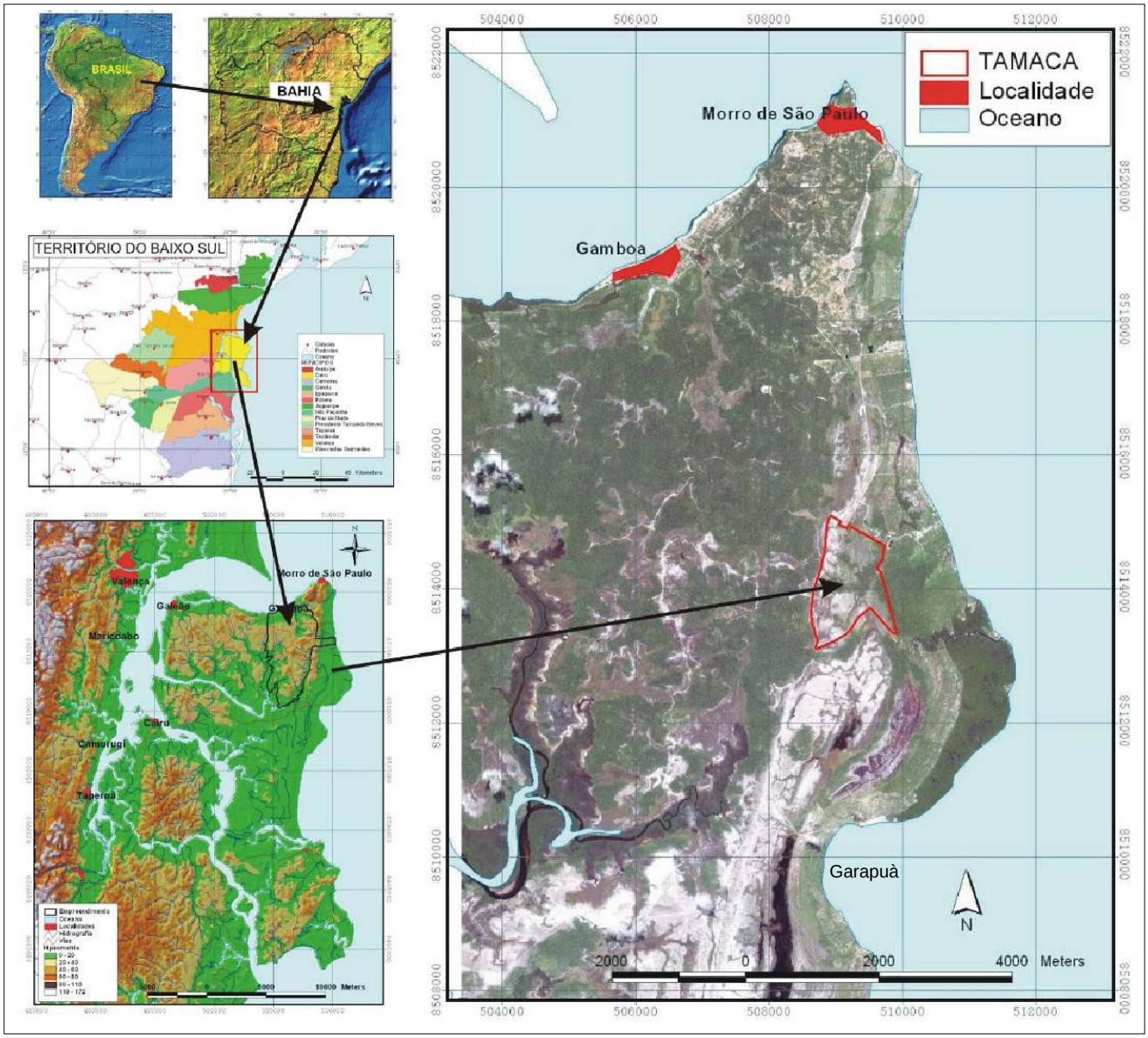
Morro de Sau Paulo – quarta spiaggia

Piscine naturali, barriere coralline e la rigogliosa vegetazione caratterizzano questo territorio che presenta ancora ampi spazi adatti ad uno sviluppo turistico in fase di forte crescita.

Le vacanze trascorrono in un clima piacevole, con una temperatura media di 25,4°C e circa 300 giorni di sole l'anno. Da rilevare inoltre l'assenza di calamità naturali (es. uragani).

I collegamenti con Morro di San Paolo sono tanto gradevoli che costituiscono essi stessi un'attrazione in più per i turisti. Situato a 250 Km da Salvador, l'accesso a Morro è molto facilitato, potendo sfruttare sia la via area che quella marittima. Il tratto marittimo dura da 1 a 2 ore (circa 38 miglia), a seconda dell'imbarcazione, e dista 25 minuti dal Municipio di Valenca. La tratta aerea invece si percorre in circa 20 minuti dall'aeroporto di Salvador.

Un ulteriore aspetto che agevola lo sviluppo turistico di Morro di San Paolo sta nella quasi inesistente criminalità. Ciò favorisce il turismo delle famiglie e la massiccia presenza di stranieri.


BRASIL
BAHIA
TERRITÓRIO DO BAIXO SUL
Morro de São Paulo
Valença
Galeão
Maricoabo
Cairu
Camurugi
Taperoá
TAMACA
Localidade
Oceano
Morro de São Paulo
Gamboa
Garapuà
N
2000 0 2000 4000 Meters
504000
506000
508000
510000
512000
8522000
8520000
8518000
8516000
8514000
8512000
8510000
8508000

Proprietà: V. TAMAGNINI & C.

Descrizione schematica della proprietà

- Terreno di circa 150 ha, con marcate peculiarità naturalistiche e paesaggistiche.
- Confinante, per circa 2000 metri con la strada di collegamento tra le due più importanti località dell'isola (Morro de Sao Paulo e la spiaggia di Garapuà).
- La proprietà comprende una parte funzionale dell'aeroporto principale dell'isola; il progetto prevede inoltre un'area per l'ampliamento della pista con servizi annessi.

  Allo stato attuale è già stato presentato un progetto di sviluppo urbanistico (Master Plan) alle Autorità competenti ed è ormai prossima la sua approvazione.

Previsione urbanistica:
Uso turistico, residenziale, commerciale, servizi.

Obiettivo del progetto di urbanizzazione:
Complesso ecologico-turistico-residenziale-commerciale con rispetto alla conservazione delle peculiarità dei luoghi.

Stato della viabilità commerciale e di collegamento:

- In itinere uno studio sullo sviluppo della viabilità commerciale, in linea con lo sviluppo urbanistico previsto.
- Di recente è stato approvato il progetto dell'intervento di sistemazione e potenziamento della strada, confinante con la proprietà, che collega Morro de Sau Paulo con la spiaggia di Garapuà, ed è stato ultimato il primo stralcio dei lavori (prima metà del tratto viario).

Previsione di ricezione alberghiera:
5 posade e 1 albergo.

Previsione residenziale:
Lotti per la costruzione di 550 unità residenziali turistiche di varia tipologia (ville, tropical chalet, ecc.).

Attività ricreative previste:
Stazione nautica, diporto acquatico.
Centro Ippico.
Percorsi ecologici per passeggiate a cavallo, bicicletta, running, tracking

Caratteristiche singolari del Progetto Tamaca:
Peculiarità ambientale.
Diversità di flora e fauna autoctona, marittima e terrestre.
Esistenza di vari ecosistemi ben conservati.
Caratteristiche climatiche ideali (300 giorni di sole all'anno, temperature miti e piacevoli).
Assenza di calamità naturali.

CAIRU
SCALO COMMERCIALE (in previsione)
GAMBOA
VALENCA
SALVADOR
EMBARCADERO
MORRO DE SAO PAULO
I PRAYA
II PRAYA
III PRAYA
IV PRAYA
ZIMBO
V PRAYA
PRAYA DE GARAPUA'
Area progetto TAMACA'
0.0
1.0
2.0 Km

Il progetto applica totalmente i principi dello sviluppo sostenibile. Tali principi passano attraverso il riconoscimento globale e locale, dell'esistenza di nuovi procedimenti e precetti del costruire e dell'ecosistema, necessari a un modo di vivere secondo norma HQE (Houte Qualitè Environmentale- Alta Qualità Ambientale) definita nel Trattato di Quebec...

Il Team che ha redatto il progetto è di carattere multidisciplinare e abbraccia i seguenti campi professionali: architettura, urbanistica, ingegneria civile/ambientale, scienze agroforestali, scienze naturali/integrali, scienze geologiche e biologiche, design, arte, scienze umanistiche/sociali ed economiche.

Lo studio di inserimento ambientale, che considera gli aspetti floro-faunistici e le dinamiche geomorfologiche e idrogeologiche, riguarda la divisione in aree di conservazione, preservazione e di uso.

- Aree di preservazione: interessa tutta l'area umida e boschiva ad alto valore ecologico;
- Aree di conservazione: tutta la parte frammentata di area mista a medio valore ecologico;
- Aree di uso: tutta l'area d'intervento costruttivo a basso valore ecologico.

Nell'area di preservazione e conservazione l'intervento progettuale, essendo finalizzato al mantenimento di tutte le specie floro-faunistiche, si basa sulla creazione di percorsi, sentieri, aree attrezzate, torri di avvistamento, camminamenti. Nell'area di conservazione è comunque possibile prevedere anche insediamenti abitativi di bassa densità.

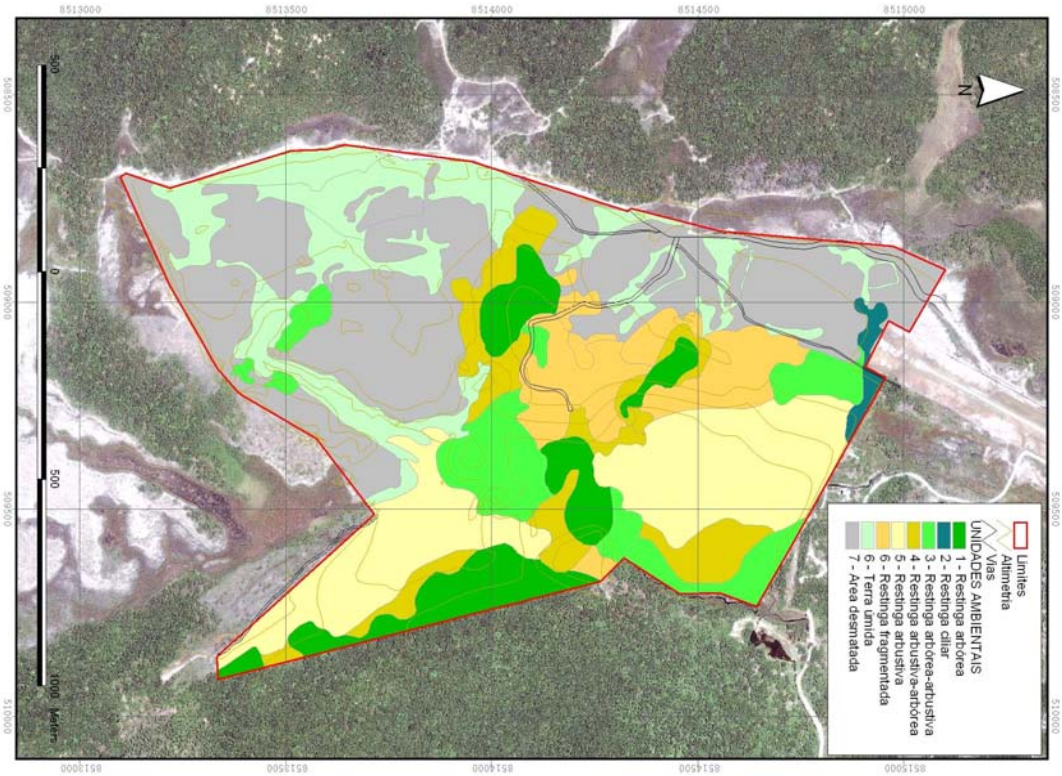
Nell'area d'intervento costruttivo (Aree di uso), rispettando un coefficiente di densità abitativa secondo le norme brasiliane, è stato esteso tutto il progetto architettonico.

Tale progetto include:

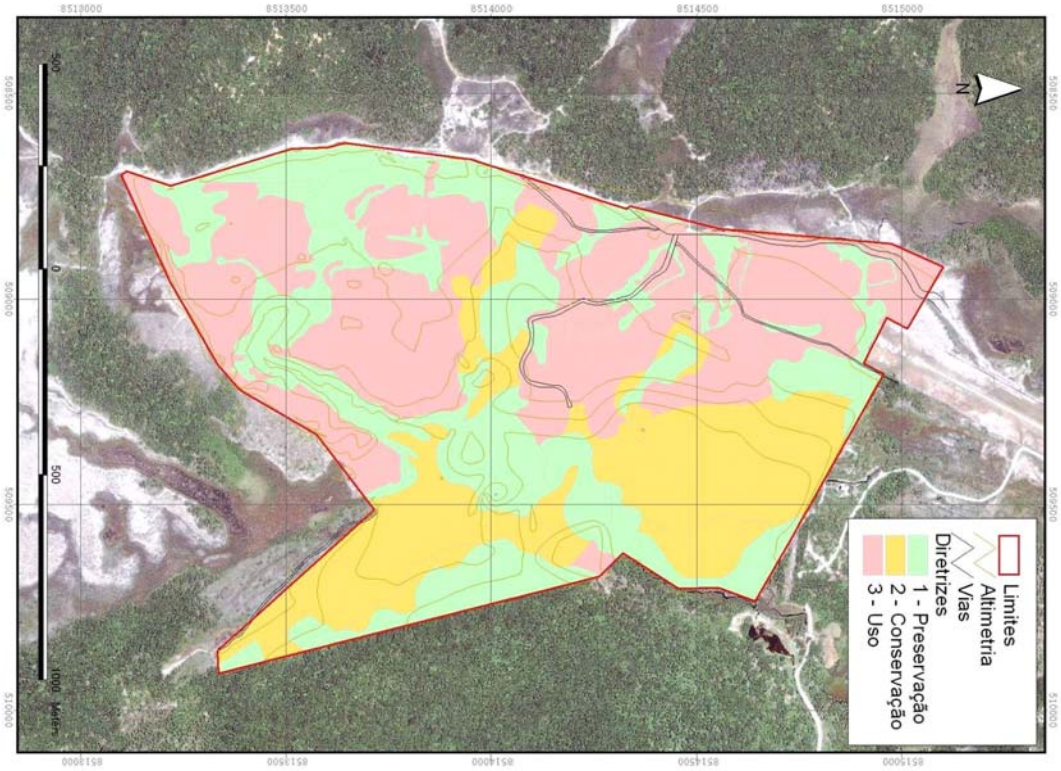
- la parte residenziale con abitazioni uni-multi familiari;
- il sistema viario e di collegamento;
- l'impianto di approvvigionamento e recupero acque;
- il sistema di recupero e smaltimento rifiuti;
- le infrastrutture sportive;
- scuole, laboratori, centro medico e veterinario;
- officine, depositi, magazzini;
- il centro di distribuzione di energia;
- il centro artistico;
- musica, teatro, cinema;
- centro commerciale e artigianale;
- spazi ricettivi, resort, posade, clubs, ristoranti e locande;
- uffici e studi;
- luogo di culto, parco museo, asilo nido, parco giochi;
- eliporto, centro nautico, scuderia.

Naturalmente tutto l'edificabile si fonda su criteri costruttivi altamente eco- compatibili: risparmio energetico, recupero acque, comfort e benessere abitativo.

Lo stile e la poetica abbracciano fedelmente i canoni dell'architettura organica, recuperando e reinterpretando, sperimentalmente, dettagli costruttivi tradizionali (strutture in legno, terra cruda, paglia-piazzaba, bambu', coperture in erba), che permette di definire nuove forme caratterizzate dalle modulazioni propositive proprie del linguaggio architettonico contemporaneo.



Classificazione delle unità ambientali omogenee



Linee guida per le destinazioni d'uso dell'area

SERVIÇOS

40 administraçao/ escritorio
40 estacionamento
42 centro esportivo e lazer
43 estaçoes tratamento esgoto
44 lixo organico
44 lixo reciclado
44 centro reab. fauna/veterinaria
44 horta/ viveiro
45 centro dist. energia
45 centro dist.agua
45 deposito gas
46 angar
46 heliporto
47 deposito
47 deposito
47 deposito
48 guarita / recepçao
48 segurança
48 posto policial

CULTURAL

41a teatro microcine
41a laboratorio artistico
41a templo
41a escola
41a biblioteca

COMERCIAL

34 bares/restaurantes/ comercio
35 bares/restaurantes/ comercio
36 bares/restaurantes
37 barracas comida/bebidas baiana
38 bares/restaurantes/comercio
41 casas diversoes noturnas

TURISTICO

39 pousadas/ albergue
39a pousadas

0.0 100.0 200.0 300.0 400.0 500.0

RESIDENCIAL

CASA 260,00m2
CASA 182,00m2
CASA 156,00m2
CASA 130,00m2
CASA 91,00m2
BANGALO DE 80,50m2
BANGALO DE 57,50m2
CASA GEMINADA 174,00m2

EMPREENDIMENTO TAMACA

MASTER PLAN

QUINTA PRAIA - MORRO DE S. PAULO - CAIURU - BAHIA

Equipe Tecnica	Arch. Cristiane Breda Ing. Marco Bruschi Arch. Rocco Di Ciero Geol. Vincenzo Sciuto	27 junho 2008 AREA:150,03 ha

TAMACA idea sustentavel

TAMACA - Master Plan

Approvazione Master Plan

In riferimento all'**iter burocratico-amministrativo**, lo **stato attuale del progetto ci vede prossimi all'approvazione del piano di urbanizzazione e costruttivo definitivo (Master Plan)** di cui alleghiamo la planimetria.

È questo un passaggio sostanziale: infatti l'approvazione del Master Plan concretizza l'intenso lavoro svolto fin ora in termini di investimento umano, professionale ed economico, collocando l'idea TAMACA nel mercato immobiliare con un valore certo.

Quadro riepilogativo

TIPOLOGIA DE LOTE	REF. MP	OCCUPACION (mq)	AREA CONSTRUIDA 2 PISOS (mq)	DEFINICION DE CONSTRUCCION	
				EN UDS.	TIPOLOGIA
RESIDENCIAL	18	6.760	13.520	26	casas
RESIDENCIAL	17, 19, 26	14.370	28.740	79	casas
RESIDENCIAL	33	11.076	22.152	71	casas
RESIDENCIAL	30, 31, 32, 5, 6	9.360	18.720	72	casas
RESIDENCIAL	7,8, 9, 9a, 10, 11, 14, 15	8.372	16.744	92	casas
RESIDENCIAL	5, 6, 12, 13, 29, 30, 32	11.310	22.620	65	casas geminadas
RESIDENCIAL	44, 45, 46, 47, 48	7.809	15.617	97	bangalò
RESIDENCIAL	22, 23, 24, 25	2.760	5.520	48	bangalò
TOTAL		**71.817**	**143.633**	**550**	**uds. Residenciales**
TURISTICO	39	2.750	5.500	5	pousada
TURISTICO	39a	850	1.700	1	albergue
TOTAL		**3.600**	**7.200**	**6**	**uds. Alojamiento**
COMMERCIAL	34	1.500	3.000	10	restaurante
COMMERCIAL	35	1.300	2.600	19	bar
COMMERCIAL	37	150	150	30	barraca
COMMERCIAL	38	4.150	4.150	50	lojas
COMMERCIAL	41	875	1.300	1	discoteca
TOTAL		**7.975**	**11.200**	**110**	**uds. Comercial**

Tempistica

Attività	Durata	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24	M25	M26
APPROVAZIONE MASTER PLAN	6 mesi																										
REDAZIONE PROGETTO ESECUTIVO	8 mesi																										
APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO	8 mesi																										
COSTRUZIONE	indef.																										
COMMERCIALIZZAZIONE	indef.																										