

# POUSADA no bairro Campeche

A hotelaria precisa reinventar-se constantemente, a busca pela melhor hospedagem deve ir além de parâmetros pré estabelecidos neste ramo, ela deve proporcionar uma experiência ao hóspede, estando ligada a todos os setores da hospedagem, como serviços exclusivos, acomodação projetada assertivamente, paisagismo e arquitetura.

A cidade de Florianópolis é conhecida como a "ilha da magia", um lugar de muitas belezas naturais e economia predominantemente turística, a qual deve buscar atender e se aprimorar no ramo em questão para o público que recebe, contudo, este setor, especialmente hotelaria de luxo deixa a desejar, a oferta na cidade é concentrada em determinadas regiões da Ilha e nem sempre atendem aos padrões necessários para esta categoria de hotelaria.

A hotelaria de luxo ou comumente nomeada de Boutique vem se tornando promissora pois atende o público que busca exclusividade, atendimento e comodidade diferenciada em sua viagem. A proposta de acomodações eco chic em uma praia preservada da Ilha torna-se um chamariz extra à cidade, valoriza a região e promove a geração de empregos.

Adentrando ao bairro Campeche, encontra-se um local com uma atmosfera mais simplista, grande presença de moradores nativos e novos vindos do mundo todo, em busca de tranquilidade e contato com a natureza abundante das águas cristalinas e vegetação preservada. Além do atrativo natural, desperta a vinda de esportistas para diversas praticas, dentre elas, *surf* e *Kite Surf*.

Segundo matéria no blog Oka Flóripa o bairro esta passando por uma transformação urbana, que iniciou em 2004, com a criação da Via Expressa Sul, de lá para cá os investimentos de infra estrutura cresceram, pois além de possuir localização estratégica, estando a apenas 15km do centro, próxima a bairros gastronômicos, como Ribeirão da Ilha e Lagoa da Conceição, recebeu a vinda do novo aeroporto, o Flóripa Airport, considerado o 2º melhor aeroporto do Brasil segundo uma pesquisa de satisfação do passageiro feita pela SAC (2019) e Ministério da Infraestrutura.

Destá forma será proposto o projeto de uma Pousada Boutique no bairro Campeche, Sul da Ilha, representando o novo luxo e suas diversas facetas, trazendo um viés mais simplista, natural e nativo.

Tomando partido do terreno que receberá a implantação, localizado em frente a Ilha do Campeche, conhecida por turistas e moradores como Caribe Brasileiro.

A localização de um empreendimento como este é de extrema importância, devendo ser um atrativo, a vista disso, sua locação em Florianópolis, situa-se no Sul da ilha, precisamente na Praia do Campeche, a qual teve exploração turística mais tardia devido a maiores investimentos urbanos direcionados para região Norte inicialmente.



## HOTELARIA

Além disso, a partir da década de 1990, registra-se uma nova atividade turística em Florianópolis, estimulada pelo turismo de negócios e eventos que minimizam a sazonalidade e no momento segundo dados da Embratur a capital ocupa a 5ª posição no ranking da ICCA (*International Congress and Convention Association*), um segmento atendido pela cidade e que recebe impulso para a candidatura da capital catarinense como sede de eventos internacionais.

O conceito de turismo e hotelaria, no passado, apresenta sua prática e existência destinada ao privilégio de poucos, a partir do ócio, porém isso não ocorre atualmente. Hoje, o turismo é entendido como necessidade por parte de pessoas afetadas pelo estresse, depressão, cansaço, desejo de conhecer lugares novos, negócios, veem no turismo um descanso, o lazer como uma forma de revigoramento físico e mental.

Com as diversas finalidades que uma viagem pode ter meios de hospedagem variados e podem ser classificados em diversos tipos, como a forma de registro, localização, o porte e a destinação dos serviços oferecidos.

Os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. (Artigo 23 da Lei nº 11.771/2008)

Afim de promover, organizar e formalizar este setor, em 2006 foi criado pelo Ministério do Turismo o CADAstur, onde cadastra-se pessoas físicas e jurídicas que atuam no setor do turismo. Nele é feito a classificação através do SBClass (Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem) ao qual considera sete tipos de serviço para atender a diversidade da oferta hoteleira nacional (Hotel, Resort, Hotel Fazenda, Cama & Café, Hotel Histórico, Pousada e Flat/Apart Hotel). Atendendo a simbologia de estrelas para diferenciar as categorias e tendo em vista diversas práticas e experiências aos turistas.

A partir da nota de Novalis (2011) estabeleceu categorias específicas para cada tipo:

## Classificação HOTELARIA



**I - HOTEL:** estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;



**II - RESORT:** hotel com infra estrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;



**III - HOTEL FAZENDA:** localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que oferece entretenimento e vivência do campo;



**IV - CAMA E CAFÉ:** hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento reside;



**V - HOTEL HISTÓRICO:** instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;



**VI - POUSADA:** empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs;



**VII - FLAT/APART-HOTEL:** constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

Porém devido da baixa adesão ao sistema o Ministério do Turismo resolveu suspender a emissão dos certificados a partir de 2016, pois avaliou que o mesmo não atende as demandas do mercado, está sendo reestruturado para se adaptar à nova realidade do mercado, em que consumidor e empresas estabelecem um canal direto de comunicação por meio das plataformas digitais, sendo feitas através de comentários sobre sua experiência. Hoje, exige-se apenas que os meio de hospedagens, estejam inscritos no CADAstur (Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos do MTur).



Integração de Hóspedes  
Fonte: <https://tinyurl.com/y2g6dqm>



Integração de Hóspedes  
Fonte: <https://tinyurl.com/y2g6dqm>



Experiências de Hóspedes  
Fonte: <https://tinyurl.com/y2g6dqm>



Experiências de Hóspedes  
Fonte: <https://tinyurl.com/y2g6dqm>

Para o novo viajante os diversos meios de classificação possuem relevância, porém o que realmente o fara retornar ou indicar a hospedagem são as experiências vividas e se a mesma correspondeu com sua necessidade.

Durante anos as pessoas entendiam viagens por uma perspectiva pequena, centrada na indulgência, escapismo e diversão. Agora, estão procurando fazer as experiências de viagens mais significativas e mais alinhadas com seus valores e objetivos pessoais. Com milhões de pessoas esperando sentirem-se bem sobre o impacto que têm no mundo, está acontecendo uma reforma de valores e expectativas de viagens. (SALZMAN, Marian, 2014).

Segundo a matéria no Blog de Trains & Tours Luffhansa City Center o viajante moderno busca lugares que possa se conectar de forma autentica com a história, costumes e pessoas, desse forma terá uma experiência mais completa e irá de fato ter realmente conhecido o local. Vendo por entre números, segundo a matéria citada anteriormente, mais de 80% das pessoas que possuem renda anual familiar superior a US\$ 100 mil dão maior valor a experiências personalizadas quando se dispõem a viajar e quase 80% dessas pessoas não se importam em pagar a mais, exceder seus orçamentos, desde que vivam experiências fora do comum.

Esta nova forma de viajar pode abranger diversos tipos de hotelaria e nichos, inclusive a que oferece luxo, o novo modelo de luxo. Segundo Otto (2011), atuais consumidores de luxo estão fartos do consumo excessivo e de uma vida cada vez mais artificial e desconectada. Neste nicho de hotelaria temos hotéis e pousadas de luxo, nomeadas de boutique, conforme MrTur, citado anteriormente, ambos possuem semelhança nos serviços prestados, mas se diferenciam no contexto arquitetônico e



Barzinho próximo a praia.  
Fonte: <https://tinyurl.com/y98dtkd3>



Pessoa no Barzinho.  
Fonte: <https://tinyurl.com/y98dtkd3>



Mesa Café da manhã dentro da suíte.  
Fonte: <https://tinyurl.com/yafu6ufm>

## contexto Cultural

A Ilha da magia é desejada pois vai muito além de dispor de belas praia, a cultura e o folclore agregam grande riqueza, pois estão presentes na paisagem e cotidiano local. O Folclore transcende heranças deixadas por povos indígenas, africanos e predominantemente pelos colonizadores açorianos.

Um dos patrimônios da cultura local é a pesca artesanal, que ocorre principalmente entre os meses maio e julho, época em que as tainhas migram do extremo sul do continente para a costa do Paraná e de Santa Catarina, neste período, fica proibida a prática do surf em várias praias da região, atualmente na Praia do Campeche buscasse um consenso, definindo dias e horários, para que ambos, pescadores e surfistas possam aproveitar a praia.

As baleeiras (barco da foto) fazem o cerco aos peixes e as redes são puxadas da praia pelos pescadores ou quem mais queira ajudar.

A pesca possui um "vigia", responsável por avisar os cardumes do alto dos costões ou dunas, após isto sinaliza para os companheiros que já estão no mar com as baleeiras para o momento exato de jogar as redes, que são recolhidas por um chamado "arrastão" com a ajuda de dezenas e até centenas de pessoas, entre elas pescadores, moradores da região e até turistas, que muitas das vezes são recompensadas com peixes pelo trabalho.

Além da pesca temos as tradições de renda de bilro, também fruto da vinda açoriana. No mês de junho, é visto com frequência mais uma tradição, o boi-de-mamão, uma apresentação folclórica em tom cômico que narra a morte e ressurreição de um boi de estimação. Para mais das citadas há festa do Divino Espírito Santo, a maricultura, a fabricação artesanal de farinha de mandioca, além do polo gastronômico baseado em frutos do mar.



Arrastão  
Fonte: Acervo outubro, 2020, 1



Tainhas pescadas.  
Fonte: <https://tinyurl.com/y8pjkh>



Renda de Bilro.  
Fonte: <https://tinyurl.com/y74otpbs>



Pescadores com as baleeiras.  
Fonte: MAGALHÃES, Sander, 2020.

Quase 20 anos depois, o segmento hoteleiro nomeado Boutique, vem crescendo ganhando apreço daqueles que desejam exclusividade, atendimento diferenciado e experiências excêntricas em sua rotina de viagem. Dessa forma cabe a Florianópolis, receber empreendimentos nesta linha, proporcionando um chamariz extra à cidade, valorizando a região, além de gerar um novo seguimento no quesito hotelaria.

Além das exigências citadas anteriormente para um Hotel Boutique, outros quesitos devem ser considerados, como a baixa quantidade de quartos, ocasionando o aumento da qualidade e identidade dos mesmos, além disso, a arquitetura e design devem compor um contexto único, tornando o empreendimento elegante e peculiar, contemplando habitações e infraestrutura de lazer e serviços bem-dispostas e altamente privativas, além de sua localização, devendo ser privilegiada na cidade ou região.

Outro elemento indispensável, porém, desejado nesse novo modo de viajar, é a interatividade entre hóspedes e proprietários, ou de hóspedes com a propriedade. Aumentando assim a experiência do hóspede, transformando uma estadia em uma experiência. Deve ocorrer de forma espontânea e levar o hóspede a sentir-se em casa de amigos ou como "dono do lugar", é neste sentido que o hotel boutique migra para uma pousada boutique, onde o hóspede, encontra a estrutura que espera, com a hospitalidade que só um empreendimento de pequeno porte lhe fornecerá.

Quando falamos de estrutura física, retomamos a classificação de Novalis (2011), onde resort é um local que possui estrutura de lazer e entretenimento inserido na natureza, sem a necessidade de sair do lugar para ter acesso a serviços, já um hotel é um estabelecimento com recepção, acomodações, podendo ter alimentação ou não, é basicamente o propósito inicial da hotelaria e quando migramos para pousada, percebemos que o que diferencia dos anteriores é a arquitetura horizontal, podendo ser composta por chalés ou bangalôs com quantidade limitada de leitos, dispo de serviços de recepção, alimentação, dentre outros. Desta forma podemos ter o englobamento desses três segmentos quando falamos de hotelaria boutique e assim direcionar sua nomeação baseada na melhor opção para o local de inserção.

## hotelaria Boutique

A nomenclatura é relevante, porém pode ser moldada de acordo com o local e como a região pode melhor recebe-lo, em Portugal, segundo Rodrigues (2015) apud DALL'AGNOL; NAKATANI, 2018, pág. 564) as pousadas foram criadas a partir de 1940. A denominação está associada a um alojamento de qualidade e com serviços personalizados, são pequenos hotéis de luxo com alto nível de qualidade e serviços, atendendo turistas que buscam o lazer, aliado a cultura e a alta gastronomia portuguesa. As mesmas podem ser igualadas aos hotéis boutique no Reino Unido e nos Estados Unidos.

Priorizando o que destaca Teo & Chang (2009) apud DALL'AGNOL; NAKATANI, 2018, pág. 561) onde o hotel boutique deve caracterizar o seu cliente como um indivíduo único e possuidor de vasto conhecimento, incorporando também um turismo cultural, ao enfatizar a personalidade, a experiência extraordinária e a individualidade de seus hóspedes. Uma vez priorizando esta vivência o hotel, resort ou pousada por ser enquadrado ao termo boutique.



Figura 00: Hóspedes vivendo a experiência que a acomodação proporciona.  
Fonte: <https://tinyurl.com/yc8157xt>

# Diagnóstico

Será abordado aspectos culturais, legais, urbanos, bioclimáticos e condicionantes naturais, afim de compreender toda a logística da área, considerando sobretudo seu potencial turístico.

A ilha possui alguns déficits como qualquer capital, um deles é sua mobilidade, um preceito importante para a vivência e bem estar de seus habitantes, ocupa o estigma de ser a segunda das piores capitais brasileiras neste quesito e também em nível mundial, ressalta Marques (2019). Devido a falta de planejamento no crescimento e ocupação do solo, o traçado urbano se tornou irregular, desordenado e caótico. Somado a isso o crescimento de modais é constante. Por isso é comum termos congestionamentos desproporcionais ao tamanho de Florianópolis, principalmente em horários de pico e épocas de férias. No sul da ilha o acesso inicial se dá pelo bairro Rio Tavares, que também cresceu de forma desordenada, por ele sucede a ligação as praias do Sul da Ilha, inclusive Campeche, pela SC 405. Em Outubro de 2019, Florianópolis recebeu a implantação de um novo aeroporto, ao qual ganhou um novo acesso, acrescentando mais uma ligação do Sul da Ilha ao centro e ao aeroporto.

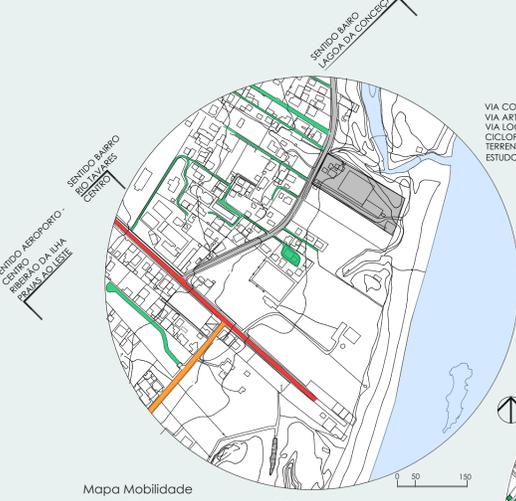
De forma local, temos um traçado mais regular, com exceção apenas de uma via local que obedece a disposição irregular de terrenos circundantes.

A Avenida Pequeno Príncipe é a única via arterial, atravessa o bairro no sentido Oeste - Leste, levando até a entrada principal da praia. Esta via também possui uma ciclofaixa, que começa na esquina com a Av. Campeche e após revitalização recente, calçada dos dois lados da via, nova pavimentação e sinalização.

A via que dá acesso ao terreno em estudo é a Avenida Campeche, uma via coletora asfaltada que corta o bairro no sentido Norte - Sul, paralela à praia. Com alguns terrenos não respeitando o afastamento, a calçada não oferece a largura necessária nem o calçamento adequado. A área é bem servida de transporte público, tendo um ponto de ônibus a menos de 60 metros do terreno.

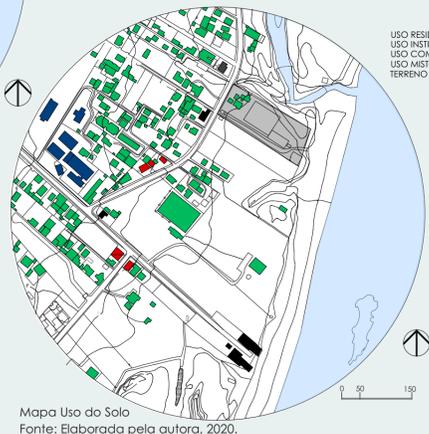


## mobilidade



Para melhor compreensão da área onde localiza-se o terreno da proposta, basta escanear o QR Code ao lado, nos primeiros 2 minutos será mostrado a Avenida Pequeno Príncipe, via de acesso ao terreno, vindo do centro ou aeroporto, mais adiante voltamos a praia, onde, à direita temos os restaurantes existentes, responsáveis por ofertar a gastronomia nativa. À esquerda temos vista da praia e parte do terreno.

## uso do solo



## aspectos BIOCLIMATICOS

Para a análise de ventilação e insolação do terreno onde será proposto a pousada boutique, é de suma importância considerar recomendações da NBR 15220/3, através dela adotar medidas para priorizar o conforto térmico de acordo com a Zona Bioclimática.

A área analisada caracteriza-se como subtropical, caracterizando pela grande presença de umidade, resultando em chuvas distribuídas ao longo do ano. As temperaturas variam bastante, podendo ser amenas e outras vezes ultrapassar a casa dos 30°C. Dessa forma, apresentando verões quentes e invernos amenos.

Através de observações em loco foi possível verificar a incidência solar em cada face do terreno e os horários em que o sol atinge as mesmas, podendo assim posicionar melhor os ambientes de acordo com seu uso e permanência.

Fachada Noroeste: acesso principal junto à Av. Campeche, tem incidência solar no período da tarde, à partir do meio dia no verão, e das 10h no inverno.

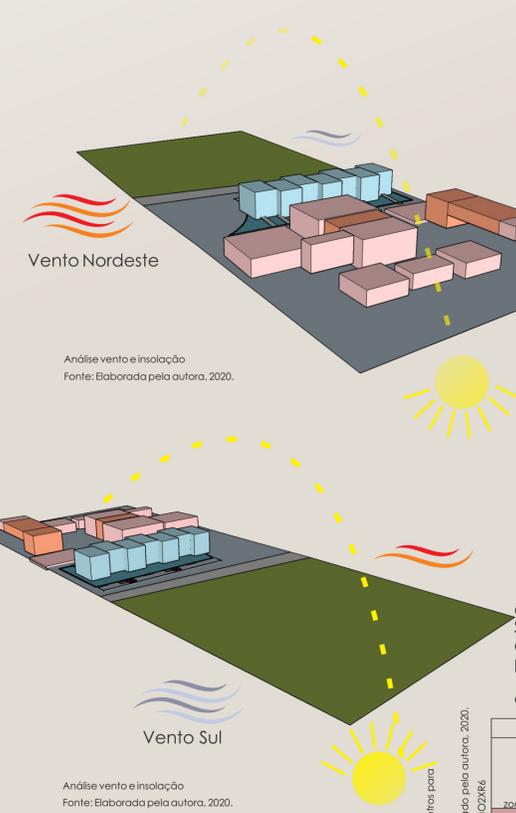
Fachada Nordeste: é a mais privilegiada por sua insolação, presente até perto das 13h no verão, chegando até as 16h no inverno.

Fachada Leste: é voltada para a praia do Campeche, recebe o sol da manhã até perto 12h, tanto no verão quanto no inverno, nascendo atrás da Ilha do Campeche, que está alinhada ao terreno em estudo, ocasionando um grande potencial visual.

Fachada Sudoeste: possui a menor incidência solar, recebendo maior luz solar a partir do meio dia e no inverno apenas final de tarde.

Nenhuma fachada possui a presença de vizinhos no momento, os terrenos adjacentes são usados apenas como estacionamento no verão, livre de interferências na incidência solar.

A respeito da análise dos ventos incidentes, são eles, norte no inverno, nordeste no verão e sudeste na primavera. Os ventos do quadrante norte são conhecidos por serem quentes, e o vento Sul, apesar de menos frequente, porém bastante popular entre os nativos é conhecido por trazer a sensação de frio e alta velocidade. Além disso o terreno recebe constantemente a influência de maresia, trazendo uma sensação mais úmida.



## Legislação

Para esta área o Plano Diretor de Florianópolis de 2014, norma municipal válida para a cidade, prevê uma ATR (Área Turística Residencial) juntamente com uma APP (Área de Preservação Permanente) e uma APL E (Área de Preservação Uso Limitado Encosta). Segundo Plano Diretor:

Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação urbanística anterior, notadamente pela Lei n. 2.193, de 1985 e pela Lei Complementar n. 001, de 1997, conforme zoneamento consolidado nos mapas desta Lei Complementar, recobertos ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definidas na legislação vigente;

Área Turística Residencial (ATR) - áreas de especial interesse turístico cujo uso deverá priorizar o usufruto por parte de visitantes e residentes. Áreas que se caracterizam por serem dotadas de singularidades e atributos, tais como os naturais e culturais, dentre outros, e que deverão ser preferencialmente apropriadas para uso misto, predominantemente moradias, pequenos negócios e atividades de suporte ao turismo.

Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis virgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP);

O terreno possui uma área total de 4.230 m<sup>2</sup>, sendo que destes, 405 m<sup>2</sup> são destinados ao atingimento viário. Sendo assim, com uma taxa de ocupação de 50%, tendo em vista o número de gabaritos previsto - que é de dois pavimentos - o potencial edificável permitido é de 1.912,50m<sup>2</sup>, isto na ATR, já na APL-E possui uma área total de 522m<sup>2</sup>, podendo ocupar somente 10%, ou seja 52,2m<sup>2</sup>.

zona	coeficiente de aproveitamento				taxa de ocup. máxima (%)	taxa de impermeabilização mínima (%)	frontal (m) Eixo da	lateral e fundos	h máxima da fachada/cumeira (m)
	pavimento	mínimo	básico	máximo					
ART 2.5	2	0,25	1	1	50	70	14,25 10,25	3	8/11
APL-E	2	0,00	0,1	0,1	10	15	1,50	1,50	7/10

## conhecendo a ÁREA

O uso do solo se dá praticamente por residências uni e multifamiliares, são moradias familiares no geral habitada por nativos da área, que cresceram de forma desordenada se dando pelo crescimento familiar. Nos últimos cinco anos nota-se a grande mudança de pessoas de outros estados, buscando moradia e também como forma de empreender na área.

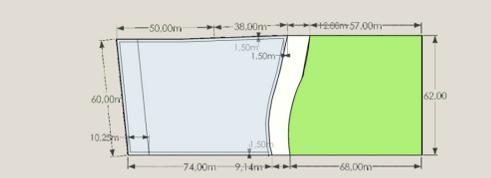
Apesar do recente crescimento, a área é pouco adensada, e dificilmente uma edificação ocupa toda a testada do lote.

A parte comercial é mista e se dá por pousadas, lojas variadas, imobiliária, farmácias, bancos, pequenos mercados e poucos restaurantes. De uso institucional, há na parte esquerda do mapa a Escola Básica Municipal Brigadeiro Eduardo Gomes, o Núcleo de Educação Infantil do Campeche, a sede comunitária do Campeche e um posto de saúde. Mais ao centro do mapa vê-se a Igreja Batista do Campeche.

No momento atual o Campeche recebe movimento crescente aos finais de semana, em busca da gastronomia de restaurantes nativos a beira mar, como, Zeca Bar e Restaurante, existente a 30 anos e passeio na praia ou visitação na Ilha do Campeche.

O gabarito da região, em geral, atende as necessidades e obrigatoriedades da legislação, sendo dois pavimentos em casas, 4 pavimentos em prédios sendo ambos, ocupação de 50%.

O terreno em questão apresenta um pequeno prédio multifamiliar em uma área média de 4.230 m<sup>2</sup>, com construção em dois pavimentos, de mais ou menos 500 m<sup>2</sup>, além desta, há uma antiga estrutura de um restaurante localizado próximo a área, de mais ou menos 100m<sup>2</sup>, ao qual está sem uso. As demais construções são compostas por quadras de tênis e estacionamento.



Porém nesta segunda opção a fachada sobrepõe a medida de 7,2m, tendo assim que aumentar 1,5m no afastamento, desta forma temos 3m de afastamentos laterais.

## Fluxograma

O terreno em estudo a poucos anos chamado por populares como 'point do riozinho', era conhecido por ser um local de encontro gerando socialização de esportistas, moradores e turistas, atualmente é residencial multi familiar e comercial). Desta forma propõe-se uma nova tipologia, gerando novas possibilidades de hospedagem, buscando atender um público específico, além de contribuir para economia local, além de resgatar seu potencial turístico.

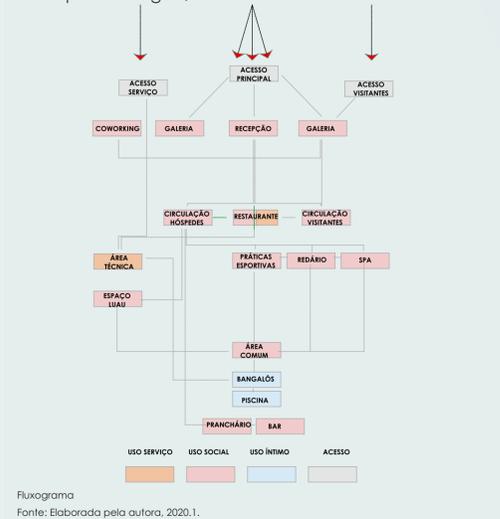
## Fluxograma

A proposta arquitetônica é regida por eixos simples e longitudinais, possibilitando a distribuição do programa de necessidades ao longo do percurso e incentivando a interação dos hóspedes quando desejado.

Adentrando ao terreno pelo acesso principal teremos recepção, salas de galeria e espaço coworking, localizados no térreo e primeiro pavimento, onde moradores locais poderão visitar e utilizar através de locação, além de restaurante, aberto ao público em horários específicos.

A área central, tornasse privada para uso exclusivo de hóspedes, sendo proposto pequenos espaços em meio a arborização, para que os hóspedes se desloquem de seus bangalôs e possam ter experiências que gerem bem estar através de áreas de spa, espaço para práticas de atividades físicas, área de yoga, local para observar a lua, dentre outros.

Mais adiante, próximo a praia, teremos a área íntima, três tipologias de bangalôs, implantados em meio a um espelho d' água, todos com vista mar.

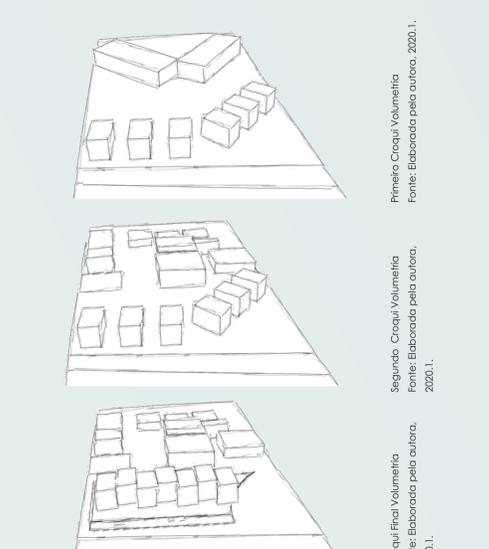


## evolução da VOLUMETRIA

A ideia inicial era a criação de um bloco próximo a rua que comportasse áreas comuns e área técnica. Separado deste, mais próximo a praia blocos com comportassem os bangalôs. O conceito de bangalôs separados foi proposto desde a primeira concepção, pois trás maior privacidade e valorização.

Mais adiante foi observado que áreas comuns precisavam conversar no terreno e ser separadas, pois seus usos são distintos, além da busca por uma arquitetura mais praiana, leve, sem grandes volumes. Desta forma, foi separado área técnica, aproximando aos bangalôs e ao alcance dos acessos, para criar maior praticidade na manutenção.

Após a separação dos blocos, como forma de potencializar o público do privado criou-se galerias, coworking e praça próximo a rua e pertencentes a pousada. Por fim os bangalôs foram alinhados lado a lado como forma de que todos pudessem ter vista do nascer do sol e da Ilha do Campeche.



## potencial VISUAL

O terreno de escolha para a implantação da Pousada Boutique, apresenta vários pontos significativos e de amplos potenciais. O lote, sem curvas de nível existentes, é composto por vegetação nativa próxima a praia e arvores dispostas no terreno (exóticas, as quais serão trabalhadas posteriormente para melhora do paisagismo) por ser usado como estacionamento e para praça de tênis, através das quadras, é tomado por um grande gramado. A paisagem tem um grande potencial, visto que além de ser em frente ao mar, não possui vizinhos laterais. Os pontos visuais de importância são destacados nas imagens a seguir como forma de aproximar o leitor da real situação atual.



## programa de NECESSIDADES

Setorizada em 02 partes, pousada público privada e pousada privada, para melhor leitura e organização dos espaços, optando por fazer o programa separado por essas categorias e seus devidos usos.

Pousada pública privada, composta por galerias (sendo duas térreas, ao lado da recepção e uma no primeiro pavimento), coworking (situada adjacente a área técnica, no primeiro pavimento), restaurante com uso tanto dos hóspedes (em horários matutinos - café da manhã - e horário noturno -janta-) como para o uso de visitantes (em horário noturno para janta), como forma de ofertar de alta gastronomia. Além de um estacionamento de apoio.

Pousada privada contempla áreas de circulação bem servidas de paisagismo e gramados, espaço de luau, espaço bem estar para prática de atividades físicas, redário, spa massage e pranchário, as quais são de uso exclusivo aos hóspedes. Ainda nesta categoria temos o uso íntimo composto por 07 bangalôs e piscina, além de um bar, implantados em direção ao mar, situados em blocos escalonados lado a lado com três tipologias diferentes, garantindo mais privacidade e exclusividade.

A tabela abaixo ampara com um pré-dimensionamento de espaços e usos, os quais podem ter alterações ao longo da segunda fase de projeto.

POUSADA PÚBLICA PRIVADA		Área Íntima - Hospedagem
<b>Área Social</b> Recepção: 40 m <sup>2</sup> Sanitário: 20 m <sup>2</sup> Galerias (02 uni): 40 m <sup>2</sup> Coworking: 50 m <sup>2</sup> Sanitário: 8 m <sup>2</sup>		Tipo 01 - Terraço c/ Piscina e Jardim Closet: 3 m <sup>2</sup> Varanda Comtemplação: 6 m <sup>2</sup> Banheiro: 6 m <sup>2</sup> Dormitório: 16 m <sup>2</sup> Terraço: 20 m <sup>2</sup>
<b>Área Serviço</b> Cozinha: 25 m <sup>2</sup> Depósito: 8 m <sup>2</sup> Estacionamento: 4 vagas		
<b>POUSADA PRIVADA</b>		Tipo 02 - Mezanino e Banheiro Closet: 7 m <sup>2</sup> Banheiro: 8 m <sup>2</sup> Dormitório: 15 m <sup>2</sup> Mezanino: 15 m <sup>2</sup>
<b>Área Social</b> Circulação: 00 m <sup>2</sup> Espaço Bem Estar: 62 m <sup>2</sup> Sanitários/Vestidários: 34 m <sup>2</sup> Espaço Luau: 80 m <sup>2</sup> Redário: 65 m <sup>2</sup>		
<b>Área Serviço</b> Depósito: 16 m <sup>2</sup> Depósito Bagagens: 13 m <sup>2</sup> Lavanderia/Rouparia: 36m <sup>2</sup> Copa: 16 m <sup>2</sup>		Tipo 03 - Terraço c/ Piscina e Jardim Closet: 8 m <sup>2</sup> Banheiro: 10 m <sup>2</sup> Dormitório: 16 m <sup>2</sup> Terraço: 20 m <sup>2</sup>
Sanitários: 13 m <sup>2</sup> Vestidários: 18 m <sup>2</sup> Administração: 15 m <sup>2</sup> Estacionamento: 3 vagas		
Área Total (T.O.) 1.500,00m <sup>2</sup> Área Total Construída 1.208,00m <sup>2</sup>		

Tabela de Programa de Necessidades  
Fonte: Elaborada pela autora, 2020.

# Referências

Local: Praia de Taíba, Ceará  
 Ano: 2020  
 Área: 12000m²  
 Arquitetura: Hanazaki Paisagismo

O Carmel Taiba Hotel possui o projeto de paisagismo assinado por Alex Hanazaki e sua equipe, contemplou uma área com cerca de 12.000m², com vários espaços, criando áreas de passeio e contemplação.

Na distribuição desta extensa área temos piscina, mirante, espelhos d'água, decks, fogo de chão, pergolados, percursos e áreas ajardinadas, foi priorizado enaltecer recursos naturais pré existentes, como a praia, desta forma há uma ampla piscina comum com vista mar, cujo horizonte se unifica com a linha da borda infinita.



Espelho d'água saída recepção  
<https://tinyurl.com/y8jvve27>



Jardim com piso e floreiras  
<https://tinyurl.com/ydfrk5r5>

O uso do espelho d' água em diversos ambientes e momentos traz cenas e sensações diferenciadas como no lounge rebaixo com lareira externa, onde tem-se a experiência imersiva de se estar cercado pela água com plantas aquáticas flutuantes.

Esses elementos escultóricos, que ora ocultam, ora revelam, fazem do passeio uma experiência de descoberta gradual por novos espaços. (HANAZAKI 2016).

Além de toda materialidade o uso de múltiplas palmeiras integra a composição com sombras, juntamente com elementos ripados do pergolado, trazendo reflexos e transparências através de um jogo de desenhos naturais e construídos.

Nota-se no paisagismo de Hanazaki, as alturas diferenciadas usadas nos pisos do passeio em contraposto com os espelhos d' água, diferenciando os usos e dando direcionamento ao longo do trajeto. A vasta escolha de vegetação proporciona uma experiência de riqueza botânica, enaltecendo as edificações, fazendo com que a arquitetura agregue no local que foi implantada e não anule a paisagem, como vemos em diversos projetos.

Espelhos d' água como forma de direcionamento, muros de pedra e elementos construídos que geram sombras.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yv4k36r7>

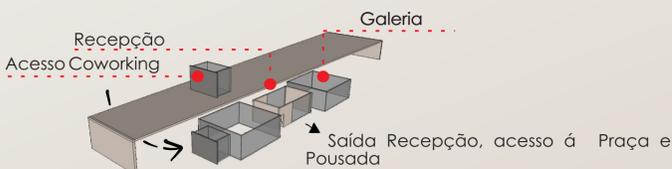


## RANCHO DE PEDRA pousada boutique

A proposta deste projeto é trazer uma hospedagem de alto padrão explorando novas facetas do do luxo e conceito boutique, onde menos é mais, onde o simplicidade é o novo luxo, um local onde os hóspedes estejam próximos da experiência nativa da vida do ilhéu, podendo se hospedar com conforto, com exclusividade e aconchego. Por fim uma arquitetura de sensações.

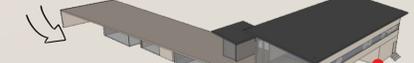
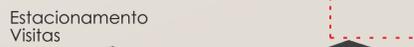


Há duas galerias próximas a entrada principal, acessível aos hóspedes e abertas ao público, são ambientes envidraçados, sem segmentação de paredes, permitindo que o pedestre que está na rua possa visualizar e conhecer, em sequência, há um café e praça conchando e trazendo interação de moradores locais e hóspedes da pousada.



Estes ambientes são cobertos por uma laje espessa em forma de pórtico, esta laje projete o estacionamento de hóspedes chuva e insolação, acima desta, há um bloco que comporta coworkin e area técnica, além do acesso por elevador.

Bloco área técnica, térreo e 1º pav.



Estes ambientes são cobertos por uma laje espessa em forma de pórtico, esta laje projete o estacionamento de hóspedes chuva e insolação, acima desta, há um bloco que comporta coworkin e area técnica, além do acesso por elevador.



O restaurante com capacidade para 30 pessoas será aberto tanto aos hóspedes como ao público, foi posto mais próximo ao acesso principal em anexo a praça. Tornando a área social e íntima da pousada mais exclusiva. A parte do café bar, é uma área que poderá ser locada e utilizada para serviços alimentícios rápidos, sem necessidade de uma estrutura maior.

Local: Alagoas  
 Ano: 2017  
 Área: 1207m²  
 Arquitetura: HautLab

Em um cenário paradisíaco, foi construído mais de 12 mil m² deste refúgio Pernambucano que leva o nome da praia, Patacho, ao qual propõe uma arquitetura marcante e espacialmente relevante, capaz de impactar e através dela proporcionar uma experiência única. Foi adotado como partido o conceito mais minimalista que trás um ar exclusivo e sofisticado, entendendo as principais operações hoje da hotelaria boutique no mundo.



Vista Aérea  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y7c7ka62>



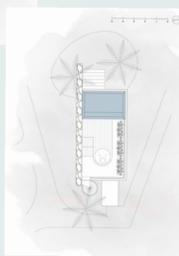
Implantação  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yde7dgyx>

O principal desafio foi vencer o terreno estreito, de modo que nenhum bangalô ficasse prejudicado pela sua posição, mas ainda tivesse toda privacidade (ARCHIDAILY, 2018). Para isto foi criado um caminho em comum, longitudinal, orgânico, que percorre desde a entrada até o ponto principal a praia, por meio deste é possível acessar os bangalôs. Para preservar a privacidade dos usuários, foram criados paredões com 7m de altura, revestidos com pedra natural e iluminados ao anoitecer, desta forma quebrando a materialidade que a altura poderia trazer e fazendo com o local não perdesse sua essência e ainda causasse experiências sensoriais.

O programa de necessidades enxuto não desmerece a qualidade e usabilidade dos ambientes. Tendo apenas 7 bangalôs nesta primeira fase do empreendimento, todas são privilegiadas pela vista do mar, porém duas mais a frente, próximo ao bar da Praia, as quais possuem maior privacidade e exclusividade. As acomodações são configuradas com banheiro, quarto e varanda no térreo, na cobertura o acesso se dá através de uma escada caracol externa, onde possui um terraço com piscina e jardim.



Planta Térreo  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yc42ey8n>



Planta Cobertura Bangalô  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y9c9p96c>



Bangalô Exclusiva  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yv9p9p9r>



Restaurante e Piscinas  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y8wnp156>



Piscinas  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yb17f1sn>

A composição de luxo praiano deste hotel demanda um minimalista plano de necessidades, estratégias de implantação, além disso ressalta o paisagismo local, repleto de coqueiros e vegetação densa, trazendo mistura de materialidade, explorando a naturalidade do local como madeira e pedra com o uso de elementos mais urbanos, como vidro, aço corten e placas metálicas, criando uma arquitetura atemporal.



Circulação Comum.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/ydhjqusr>

# projetuais, textuais e conceituais

Arquitetos: BLOCK722 architects+  
 Localização: Grecia  
 Área: 7170 m²  
 Ano do Projeto: 2018

Olea All Suite Hotel é um resort e spa que tem seu projeto embasado na essência tropical do Mediterrâneo. Os quartos são diferentes e se mesclam entre diversos tipos com jogos de volume utilizando a água para enfatizar o conceito difuso proposto pelos arquitetos.

Não há limites claros entre ambientes internos e externos, nem onde a água começa e termina. Os visitantes são incentivados a se sentir como eles mesmos e a sentir-se à vontade para explorar possibilidades: relaxar na água, descansar sob a pérgola, relaxar nas espreguiçadeiras ou desfrutar do spa bem equipado. (BLOCK722, 2018).



Arquitetura Bangalôs.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yqb7h7sq>

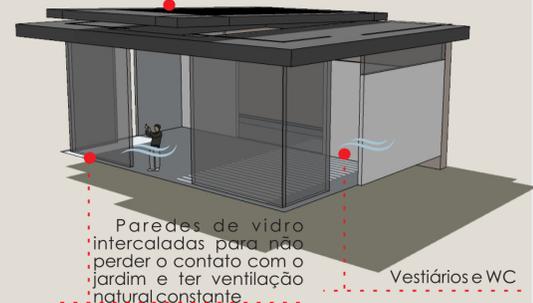


Bangalôs e espelho d'água.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/yb3y4jq>

Implantado de forma orgânica, protegido dos ventos e buscando tons naturais, o Olea All Suite Hotel se conecta a todo momento com o elemento principal de uma ilha, água. Por isso foi projetado uma piscina com semelhança de um lago de 4000 m² situado na centralidade do terreno, com a arquitetura composta por suítes e demais instalações hoteleira construídas em torno dela.

No centro da pousada temos o Espaço bem estar, um local previsto para práticas de atividades físicas, onde a pousada pode ofertar aulas diversas e levar o hóspede a se exercitar de uma forma mais leve, sem aparelhos ou cobranças.

Cobertura Metálica com pergolado, fazendo com que o sol adentre e a luz natural sempre prevaleça a artificial



Paredes de vidro intercaladas para não perder o contato com o jardim e ter ventilação natural constante.

O spa Body and Soul, é um local para oferta de diferentes tipos de massagens e tratamentos, visto que no bairro há muitos profissionais da área. O espaço fica posicionado na fachada Noroeste, na extrema do terreno, trazendo maior privacidade, distante de áreas com alta circulação dos hóspedes. A ausência de aberturas nas fachadas, faz com que aberturas zenitais sejam abordadas para a configuração da iluminação e ventilação.

Cobertura Metálica inclinada permitindo que os ambientes sempre estejam arejados e contribua na iluminação indireta.



Piscina para tratamentos, como banho frio e cromoterapia.



Materiais no restaurante, como vergalhões de aço, ripado de madeira e piso de concreto polido.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y9ntrjqd>  
 Editado: Autor, 2020.



Materiais na cabana, como madeira e pedra.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y8mtpvqv>  
 Editado: Autor, 2020.



Materiais na piscina, como pedra vulcânica.  
 Fonte: <https://tinyurl.com/y9s9tvy>  
 Editado: Autor, 2020.

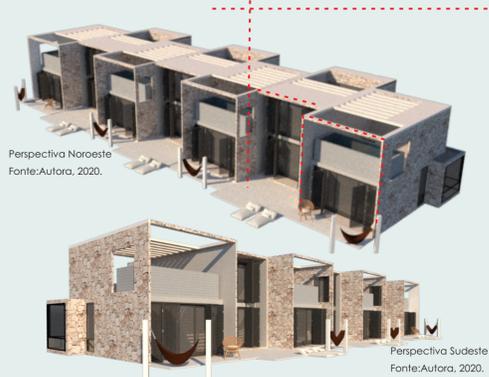
# Bangalôs

Os bangalôs foram implantados com fachada principal Leste, pois trata-se do ponto mais exclusivo do terreno, com vista para praia, ilha do Campeche e melhor orientação solar com o sol matutino, além da proximidade com APP, trazendo mais privacidade aos hóspedes.

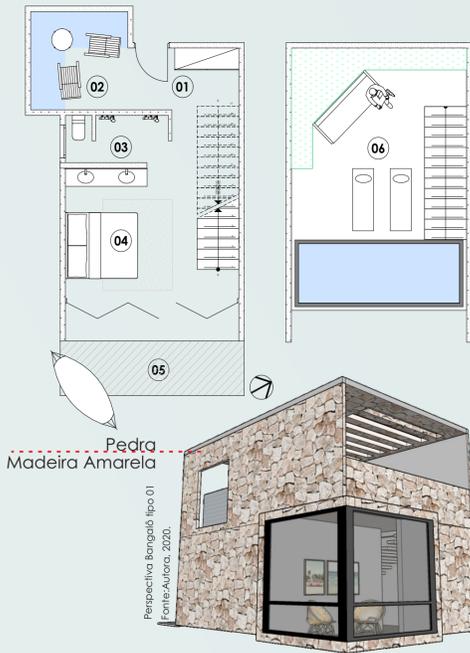
Foram dispostos sete bangalôs com dois pavimentos, de até 50 m<sup>2</sup>, sendo 03 tipologias diferentes, porém com mesmo propósito, levar aconchego, impressão de lar, privacidade e conforto na totalidade de 14 hóspedes. A baixa quantidade de hóspedes e tamanho das acomodações se deve ao conceito de que todo espaço serve de contemplação e reflexão, e não mera funcionalidade habitual (ainda mais se tratando de uma pousada boutique).

O acesso para aos bangalôs no primeiro pavimento é dado por uma rampa que parte do jardim de acesso. Este acesso fica sobre um espelho d'água, bem como as acomodações, para causar a sensação de estar flutuando. Os layouts são similares e visam não somente pontos visuais como ventilação e trajetória solar.

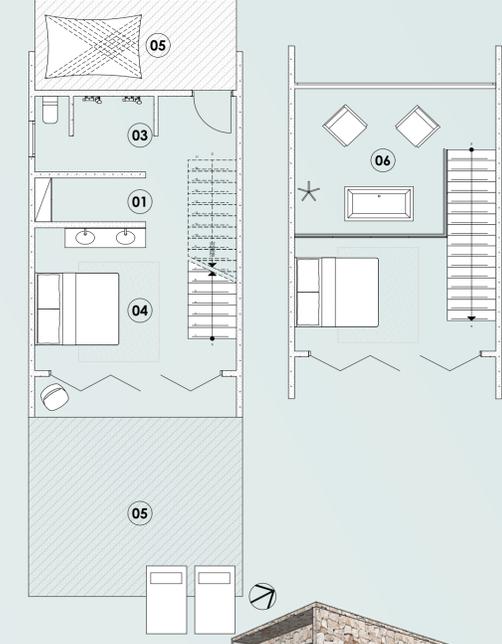
Arquitetura inspirada nos bangalôs do Olea All Suite Hotel



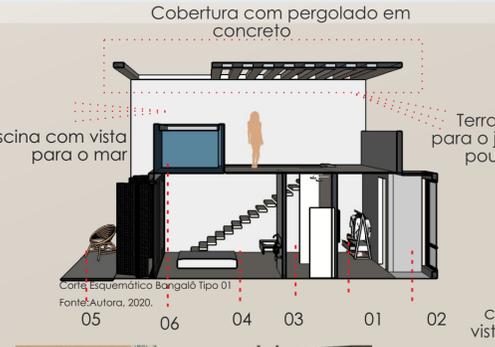
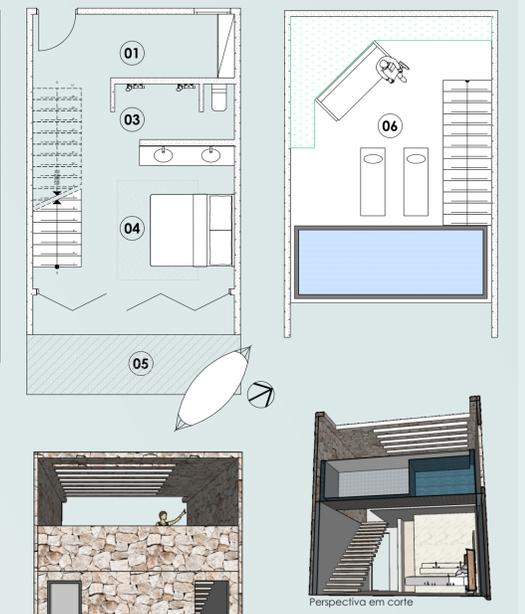
O bangalô tipo 01 possui 02 unidades, dispostas nas extremidades, diferencia-se do tipo 03 por possuir um volume adjacente para área de contemplação (02) com chão de vidro, além de closet (01), banheiro (03), dormitório (04) e varanda com rede (05), ora no deck e ora no espelho d'água, já o segundo pavimento possui um jardim privativo e piscina (06).



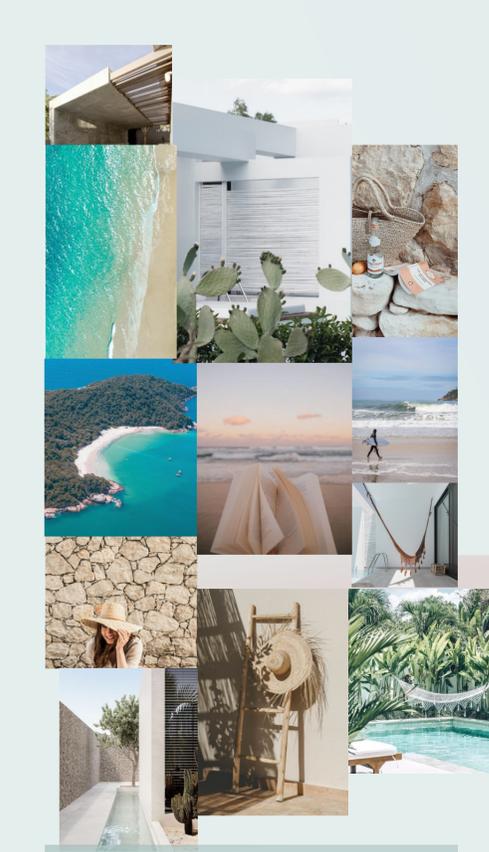
O bangalô tipo 02 possui 03 unidades e uma área externa maior que os demais, ao lado de seu acesso há um deck (05) com rede imersa, adentrando temos banheiro (03), closet (01), dormitório (04) e varanda extensa (05) na sua fachada, no segundo pavimento há um mezanino (06) com banheira e espaço de contemplação tanto para vista do horizonte (Leste) quando para o jardim da pousada (Oeste).



O bangalô tipo 03 possui 02 unidades, com closet (01) mais espaçoso que os demais, banheiro (03), dormitório (04) e varanda (05), já no segundo pavimento possui um jardim privativo e jacuzzi (06), igualmente ao tipo 01.



## MOODBOARD



## sistema CONSTRUTIVO

Quando a construção dos blocos comuns e bangalôs é proposto o uso de estruturas metálicas em perfil I associadas a lajes steel deck e fechamentos em steel frame e painéis de vidro, já no uso para construção das piscinas é recomendado laje de concreto armado, por conta da carga. Além do uso no acabamento de pedras vulcânicas, madeira natural e bambu.

A seguir justifica-se o por que do uso destas estruturas:

**ESTRUTURA METÁLICA** - Material: Perfil metálico estrutural, - Fixação e Conexão: Parafusos e chumbadores. - Dimensão: Variável conforme necessidade do projeto. - Viabilidade: boa, além de ter fácil execução, obra limpa, rápida e sem desperdícios.

**PANO DE VIDRO** - Material: Vidro - Fixação e Conexão: a partir de perfis e juntas metálicas - Dimensão: Variável conforme necessidade do projeto. - Viabilidade: boa - Características adicionais: Variação no vidro pode resultar tanto em valores quanto dados energéticos para a edificação. Exemplo do vidro Low-e (low emissivity glass).

**STEEL FRAME** - Material: Perfil metálico estrutural, placas OSB, tratamento acústico, membrana impermeabilizante e revestimento final. - Fixação e Conexão: Feita a partir do perfil guia parafuso no radier. - Dimensão: placas 240x 120cm, perfis 90, 140, 200mm. - Viabilidade: boa. - Características adicionais: Fácil execução, obra limpa, rápida e sem desperdícios

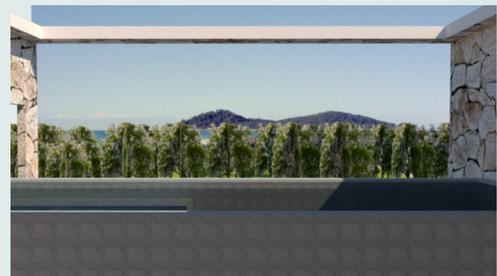
**ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO (PISCINA)** - Material: Vigotas pré-moldadas em concreto. Dimensão Variável conforme projeto arquitetônico, composto por malha férrea em todas as suas superfícies, tanto no fundo como nas paredes. Viabilidade: boa. - Características adicionais: Economia, rapidez, não exige mão de obra especializada.

## Considerações Finais

Após um semestre baseado em pesquisas teóricas e conceituais sobre o assunto, foi possível compreender melhor a particularidade da hotelaria boutique, qual sua demanda, necessidade e o que deve atender. Desta forma foi projetado espaços de contemplação, apreciação e interação, compondo o partido geral.

O trabalho tem como finalidade desenvolver um projeto arquitetônico de hotelaria, a ser implantado na praia do Campeche - Florianópolis, visando um novo uso ao terreno, possibilitando o enriquecimento do bairro e rotina de viajantes e moradores locais, através da exploração de uma nova faceta desta hotelaria.

Com base no partido geral desenvolvido, o aprofundamento desta etapa inicial de estudo terá continuidade no TCC II. Visando o aperfeiçoamento do projeto arquitetônico e paisagístico.



## Referências

CLASSIFICAÇÃO DE HOTÉIS POR ESTRELAS DEVE ACABAR NO BRASIL. FolhaPe, 18/10/2018. Disponível em: <https://www.folhape.com.br/economia/economia/turismo/2018/10/18/nws,84777,10,705,ECONOMIA,2373-CLASSIFICACAO-HOTEIS-POR-ESTRELAS-DEVE-ACABAR-BRASIL.aspx>. Acesso em: 20 abril 2020.

Dalpiaz C. et al. A HOSPITALIDADE NO TURISMO: O BEM RECEBER. Hospitalidade e Turismo, 2001. Disponível em: [http://www.serragaucha.com/upload/page\\_file/hospitalidade-e-bem-receber.pdf](http://www.serragaucha.com/upload/page_file/hospitalidade-e-bem-receber.pdf). Acesso em: 28 abril 2020.

EM BUSCA DE MAIS EVENTOS INTERNACIONAIS PARA FLORIANÓPOLIS. Ministério do turismo, Embratur, Instituto Brasileiro do turismo, 2017. Disponível em: [http://www.embratur.gov.br/piembratur-new/opencms/salalmprensa/noticias/arquivos/Em\\_busca\\_de\\_mais\\_eventos\\_internacionais\\_para\\_Florianopolis\\_.html](http://www.embratur.gov.br/piembratur-new/opencms/salalmprensa/noticias/arquivos/Em_busca_de_mais_eventos_internacionais_para_Florianopolis_.html). Acesso em: 23 maio 2020.

NOVAIS, PEDRO. GABINETE DO MINISTRO PORTARIA Nº 100. Ministério do turismo, [S.L], p. 1-8, jun. 2011. Disponível em: [http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/downloads/portaria100\\_2011mtur.pdf](http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/downloads/portaria100_2011mtur.pdf). Acesso em: 20 abril 2020.

NOVO ACESSO: ENTENDA A TRANSFORMAÇÃO EM CURSO NO SUL DA ILHA, Oka Floripa, 2019. Disponível em: <https://www.okafloripa.com.br/novo-acesso-sul-da-ilha-florianopolis/>. Acesso em: 28 abril 2020.

OTTO, Gabriela. O TURISMO E A HOTELARIA SE ADAPTAM AO LUXO CONTEMPORÂNEO. Blog da Gabriela Otto, [S.L], mai. 2010. Disponível em: <http://gabrielaotto.com.br/blog/o-turismo-e-a-hotelaria-se-adaptam-ao-luxo-contemporaneo/>. Acesso em: 28 abril 2020.

SANTUR. Santa Catarina Turismo S/ A Pesquisa Mercadológica de Estudo da Demanda Turística de Santa Catarina. Disponível em: Acesso em: 10 abril 2020.

VIAGENS DE EXPERIÊNCIA CONHEÇA ESSA NOVA TENDÊNCIA. Lufthansa City Center Trains & Tours, 2018. Disponível em: <https://lufthansacc.com/blog/viagens-de-experiencia-conheca-essa-nova-tendencia/>. Acesso em: 28 abril 2020.