HOTEL EXECUTIVO
EM FLORIANÓPOLIS /SC

INTRODUÇÃO

Reconhecida pelas suas belezas naturais, atraindo turistas em busca de descanso e lazer, a cidade de Florianópolis vem conquistando um novo de polo de negócios. Além de oferecer qualidade de vida, a cidade apresenta um crescimento econômico acelerado o que acaba promovendo o crescimento para o âmbito executivo na mesma.

Desta forma, nasce a carência de locais e acomodações para abastecer este caráter. Considerando o exposto, o trabalho visa à implantação de um hotel executivo com estrutura para realizar desde pequenas reuniões até grandes eventos, englobando ainda uma estrutura de comércio no térreo e espaço de trabalho compartilhado.

A área escolhida para a implantação do projeto faz parte do novo eixo de negócios da capital, localizada no bairro do Saco Grande. O bairro possui intenso comércio e serviços às margens uma das principais rodovias de Florianópolis, a SC-401 e tem predominância de edificações mistas e residenciais às margens da Rodovia Virgílio Várzea.

Localizado entre dois centros de eventos de grande relevância da cidade, a Associação Catarinense de Medicina (ACM) e a Associação Catarinense de Empresas de Tecnologia (ACATE), o terreno possui um grande potencial de integração com o entorno e merece um projeto que qualifique e proporcione a permanência dos usuários, criando uma identidade já que se trata de um local de passagem e fluxo intenso. Além disso, está situado próximo ao Centro administrativo do Governo do Estado e a grandes centros coorporativos, como o Corporate Park, o Parque Tecnológico Alfa, o SC-401 Square Corporate, entre outros.

Além de incentivar o crescimento da área, gerar a integração com os empreendimentos vizinhos, o projeto visa atender algumas necessidades do bairro que carece em alguns setores como de comércio e lazer.

Considerando também os novos empreendimentos existentes no bairro, esta proposta também dá a oportunidade da geração de empregos para a comunidade local. Deste modo, o projeto pondera as demandas e o crescimento da cidade como um todo.

LOCALIZAÇÃO

Visto do terreno e sua relação com o empreendimento vizinho

Visto do terreno das margens da SC401 Para o terreno

DIRETRIZES PROJETUAIS

Através do levantamento teórico e da análise do diagnóstico da área em estudo, foram desenvolvidas diretrizes básicas para a orientação do partido do projeto, sendo elas:

1- Permeabilidade: Pretendeu-se usar uma parcela longitudinal do terreno, capacitando a conexão entre a SC-401 e a rodovia Virgílio Várzea, através da implantação de um passeio, ciclovia aliados a um térreo convidativo.

2- Qualificação da área: proporcionar a permanência dos usuários, criando uma identidade já que se trata de um local de passagem e fluxo intenso.

3- Integração com o entorno: o projeto considera os empreendimentos vizinhos e sugere a integração e ligação dos mesmos, através de caminhos e passeios.

4- Acessibilidade: Promove livre acesso à portadores de necessidades especiais em todos ambientes internos e externos como praças e passeios.

5- Flexibilidade nos espaços: Criar espaços multifuncionais que permitam realizar variados tipos de eventos, tais como feiras, festas, palestra e congressos, tendo em vista as possibilidades de layout com mobiliário móvel e possível ampliação dos ambientes através com os painéis móveis e área externa.

6- Espaços compartilhados: Projetado e implantado em uma das laterais do térreo, o espaço compartilhado proporciona trocas de informações, conversas, brainstormings entre outros. Oferecendo uma área externa de trabalho.

7- Flexibilidade nas acomodações: Apartamentos amplos dispostos nas torres A e B, projetados de acordo com orientação solar, visando a flexibilidade de usos, através de elementos como portas possibilitando o uso conjugado.

8- Área de lazer hotel: A área de lazer restrita aos hóspedes foi implantada no último pavimento da torre frontal, considerando a orientação solar e potencial visual.

9- Estratégias sustentáveis: Utilização de técnicas e mecanismos que promovam a eficiência energética da edificação.

10- Conforto / Experiência do usuário: Garantir que o usuário tenha uma experiência positiva no empreendimento, através da adequada definição de fluxos para cada uso, com o emprego de elementos construtivos que possibilitem a integração com os ambientes externos.

PERSPECTIVA DA PRAÇA VISTA PELA RODOVIA VIRGÍLIO VÁRZEA - DIRETRIZ PROJETUAL

PERSPECTIVA AÉREA DA PRAÇA - TRABALHANDO COM O DESNÍVEL DO TERRENO POR ESCADAS E RAMPAS DE ACESSIBILIDADE

REFERENCIAL PARQUE DO PONTAL, PORTO ALEGRE - RS

A proposta do complexo evidencia a forma como é utilizada a base do edifício, a qual assume diferentes usos e desta forma, abriga a torre de forma sutil, considerando a escala do pedrestre. Além disso, a torre deste projeto também abriga um hotel, o qual também entra como uma referência projetual.

ESTUDO DE CASO: FAIAL PRIME SUÍTES

A fim de obter parâmetros para a correta elaboração do partido arquitetônico foi desenvolvido um grande estudo de caso, no qual foram analisados requisitos relacionados à funcionalidade, serviço e projeto arquitetônico de uma estrutura hoteleira semelhante, contribuindo assim, para a elaboração de uma estrutura de qualidade, que atenda aos requisitos de um hotel executivo e de toda a sua parte de eventos, bem como a relação necessária entre ambos.

Foram identificados alguns pontos considerados mais relevantes e levados em consideração durante a elaboração do projeto.

- O acesso de funcionários é feito pela rua lateral da edificação, juntamente a todo o acesso de serviços;

- Todos os espaços de eventos possuem layout flexíveis e adaptáveis;

- Os quartos são amplos com espaços destinado para trabalho e estudo;

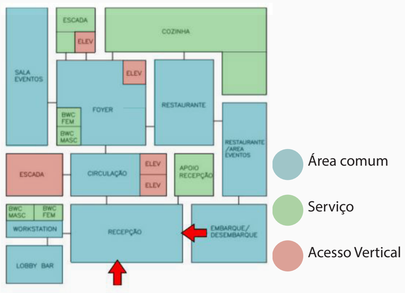
Sala de Eventos Terraço

Espaço *Work Station* - Espaço compartilhado

Suíte Premium

Existem dois acessos que levam até a recepção do hotel, considerados principais, logo a esquerda existe o Lobby Bar, juntamente a área do novo Work Station, onde existem duas grandes mesas compartilhadas, podendo ser usadas por diversas pessoas e usos distintos. Este último ambiente citado mostra claramente a atualização constante do hotel, o qual percebeu a necessidade de um ambiente informal de trabalho, aliado as novas ideias de compartilhamento. Neste mesmo pavimento, existe o acesso ao restaurante, a grande sala de eventos Arquipélago, e aos elevadores referentes à torre 1 e a torre 2. Além disso, os acessos á cozinha principal, garagem, entre outros, considerados de serviço também são encontrados neste pavimento.

Fluxograma



Hoteis	Classificação	Nº Aptos	Nº Salas eventos	Metragem salas	Capacidade Máx.
IBIS	3 estrelas	200	-	-	-
Mercure Convencion	4 estrelas	175	7	26 m² á 270 m²	240 pessoas
Mercure Centro	4 estrelas	74	3	90 m² á 135 m²	135 pessoas
Castelmar	3 estrelas	190	10	25 m² á 254 m²	250 pessoas
Majestic	5 estrelas	259	8	81 m² á 295 m²	380 pessoas
Novotel	4 estrelas	112	4	45 m² á 75 m²	70 pessoas
Faial Prime Suites	4 estrelas	115	6	27 m² á 200 m²	200 pessoas
Blue Tree	4 estrelas	96	4	29 m ² á 150 m²	120 pessoas
Intercity	4 estrelas	122	5	45 m²167 m²	200 pessoas
Slavieiro Excutive	4 estrelas	133	4	23 m² á 95 m²	120 pessoas

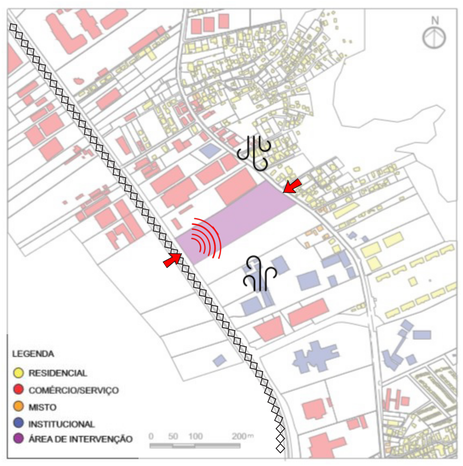
Estes dados foram relevantes para o embasamento de um projeto de caráter executivo e de eventos, resultando no maior entendimento sobre a estrutura que um hotel com essas características deve assumir em relação a quantidades e dimensionamentos, além de fazer um pequeno levantamento das opções dentro da ilha. Através dos dados, nota-se que o hotel que possui o maior número de quartos, o Majestic, também é o hotel que possui a maior capacidade de receber pessoas para um evento, além de ser o único com a classificação de 5 estrelas. No entanto perde no número de sala par ao hotel Castelmar o qual oferece 10, e possui apenas 3 estrelas. Embora a alta demanda das salas de reuniões e eventos seja um assunto atual, a quantidade destas instalações presentes hotéis mais antigos da cidade, chega muitas vezes a se igualar com a quantidade dos novos empreendimentos. Isto chama atenção para o fato da atualização do mercado, da percepção da necessidade, visando que os hotéis mais antigos em sua maioria possuem uma estrutura física maior, e estão buscando adapta-las.

MAPA SÍNTESE

O mapa síntese apresenta algumas diretrizes importantes para o desenvolvimento do projeto arquitetônico. A presença de ruídos provenientes da movimentada rodovia SC-401, a direção dos ventos predominantes na região, a massa de relevo vegetativo que forma dos morros, identificação das fachadas com maior exposição solar ao longo do dia. Estas condicionantes determinaram as principais diretrizes projetuais a serem adotadas no partido, visando a eficiência energética do edifício, o adequado aproveitamento da implantação (considerando os fuxos, principais acessos e usos do entorno imediato), setorização da implantação qualificando-a com o intuído da melhor experiência possível ao usuário e evitando conflitos com o bairro e a vizinhança.

LEGENDA

- RODOVIA MOVIMENTADA
- RUÍDOS ORIUNDOS DA RODOVIA
- VENTOS INCIDENTES
- PRINCIPAIS ACESSOS DO TERRENO



COMPLIÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS DO TERRENO X ÍNDICES ALCANÇADOS NO PROJETO

CONDICIONANTES LEGAIS		PROJETO
Área do terreno	13.700 m²	
Número máx de pavimentos	6	6
Índice de aproveitamento	3,36	3,33
Taxa de ocupação	50%	44%
Taxa de impermeabilização	70%	70%
Altura máxima até cumeeira	28 metros	21 metros
Afastamento mínimo do eixo SC401	40 metros	46 metros
Afastamento mín do eixo Rod Virgílio Várzea	12,5 metros	34 metros

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

2019 - A

ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

O PROJETO

Considerando os aspectos levantados no diagnóstico da área e condicionantes do terreno, o projeto conta com duas torres estreitas com 6 pavimentos, cada uma, sendo o máximo permitido na legislação. Uma das torres fica mais próxima da rodovia SC-401 e a outra mais recuada, afim de beneficiar o maior número de quartos com a fachada de melhor insolação. Essa disposição das torres também proporcionou um melhor aproveitamento do formato do terreno, o qual traz movimento para volumetria e propiciou a ideia de base em comum.

PERSPECTIVA DA TORRE 1 VISTA PELA SC401

VISTA FRONTAL DA TORRE 1

VISTA ACESSO SECUNDÁRIO PARA HOTEL E EVENTOS

PRAÇA EM DESNÍVEL - ACESSO DO PEDESTRE AO TERRENO PELA RODOVIA VIRGILIO VÁRZEA

IMPLANTAÇÃO

O partido geral tem como principais diretrizes a implantação de um complexo autossuficiente, no qual um uso seja capaz de apoiar o outro, considerando as necessidades e demandas do mercado da região, trabalhando com a inclusão do bairro e os novos empreendimentos.

A inserção de áreas de lazer, de estar e de convivência na implantação (suprindo a demanda existente na região) qualificam o grande eixo e fluxo principal, o qual liga uma extremidade do terreno à outra; além da qualificação dos espaços, a inserção de comércio neste caminho busca trazer dinamicidade a área, visando à experiência positiva tanto dos que frequentam apenas as áreas comuns ou de passagem, como dos usuários da estrutura do complexo. Buscou-se trabalhar de forma aliada ao desnível encontrado no terreno, sendo assim, foram implantadas escadas e rampas convidativas para os pedestres que adentram pela rodovia Virgílio Várzea.

Na implantação ficam claras as diferentes atividades que a mesma base assume e a definição dos fluxos para cada uso. Buscou-se trabalhar rotas independentes, que não conflitassem entre si. Para isto, toda a parte de serviços fica disposta em apenas uma extremidade da edificação, proporcionando a ligação com os ambientes que necessitam de um apoio direto. Esta área por sua vez, possui acesso independente para a rua feito apenas pela rodovia Virgílio Várzea, onde também ficam dispostas as docas e todo o "acesso de pedestres e de veículos".

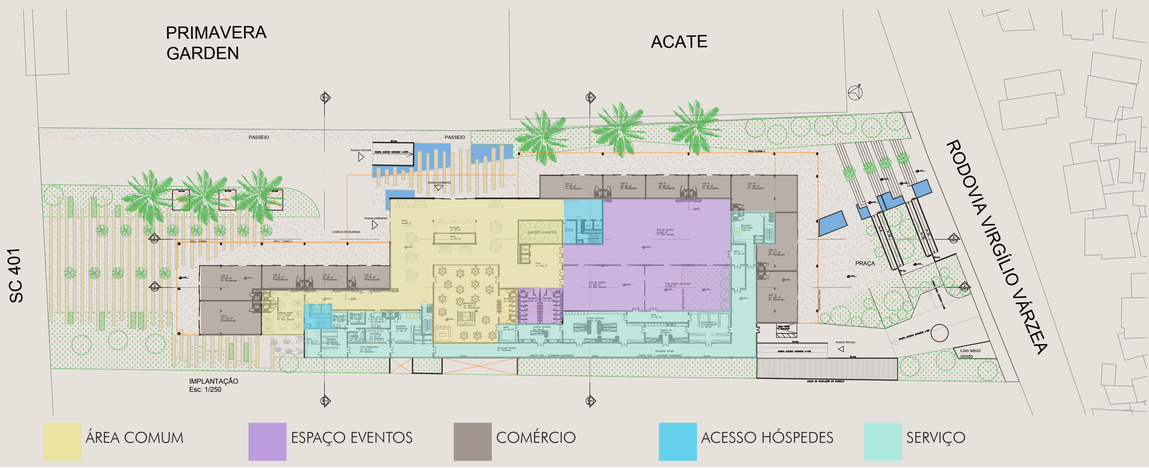
A área comum dentro da edificação, por onde é feito o acesso de pedestres é central e ampla, abrigando a recepção e assumindo a função de um grande lobby e estar para a área do hotel e eventos. O restaurante/lobby bar foi implantado estrategicamente dentro desta área comum, podendo dar apoio tanto para os eventos quanto servir ao hotel como um todo. Ainda na área comum, foi implantado o espaço de business compartilhado, o qual proporciona um ambiente de trabalho com área externa, qualificando uma parcela da extremidade lateral do terreno.

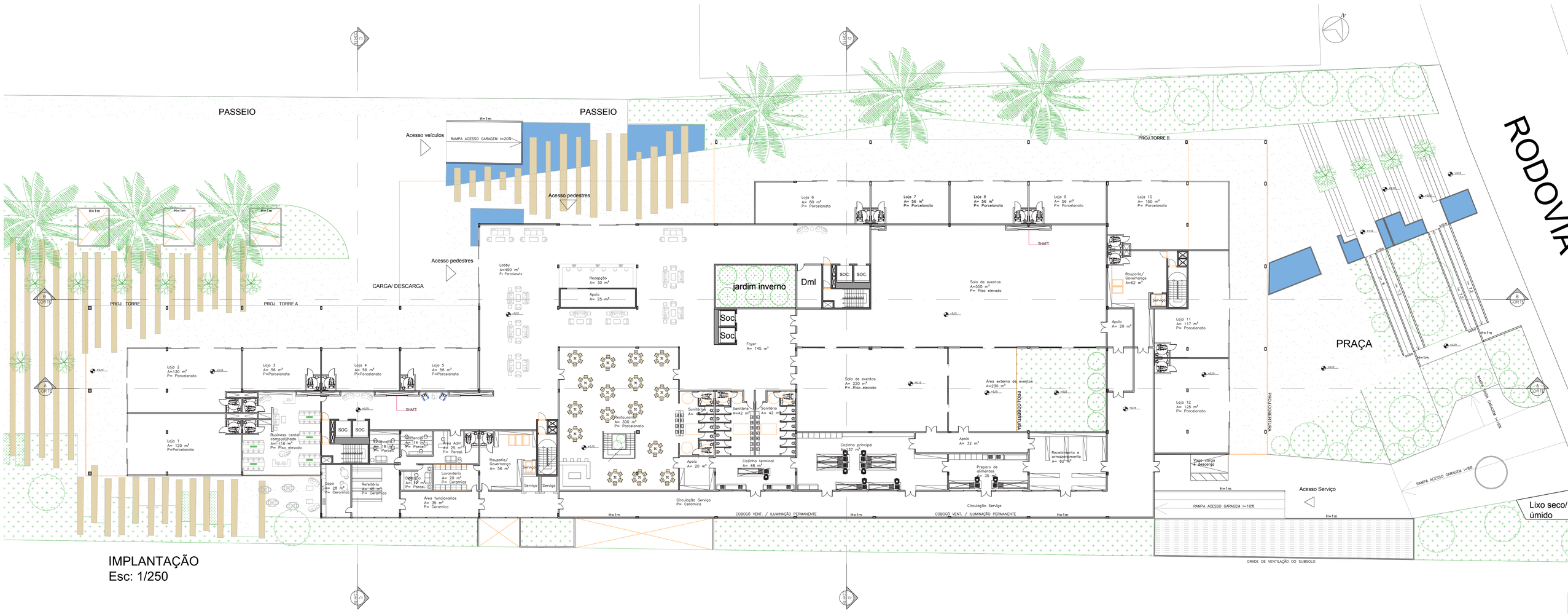
Os acessos verticais às torres do hotel são restritos aos hóspedes e locados em extremidades opostas, de acordo com as projeções das torres.

O paisagismo de todo o térreo levou em consideração a necessidade da demarcação dos fluxos principais e de referência. Para isso também foi utilizado o espelho d´água, o qual junto à diferenciação dos tipos de gramas serve também como limitador das áreas permeáveis/pisoteáveis, influenciando no sentido dos fluxos. Foram dispostas junto ao mobiliário árvores que proporcionam sombra nos ambientes de estar ao longo do passeio.

VISTA ACESSO PRINCIPAL - HOTEL E EVENTOS

VISTA INTERNA - LOBBY





IMPLANTAÇÃO
Esc: 1/250

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

2019 - A

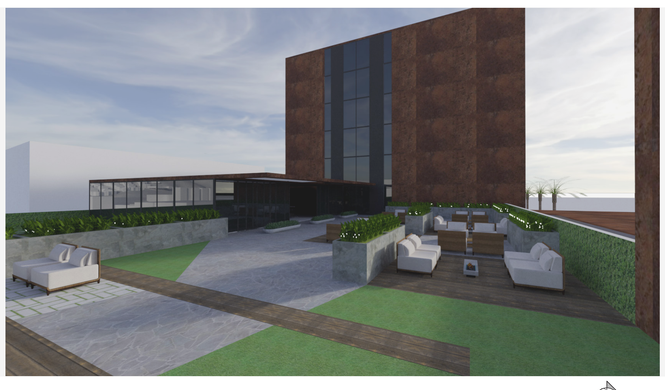
ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

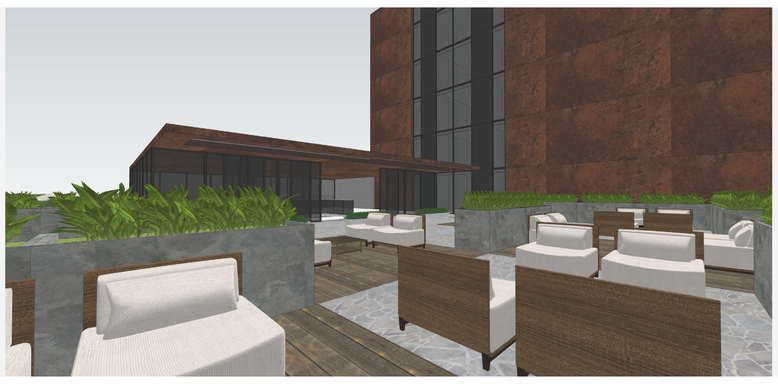
ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

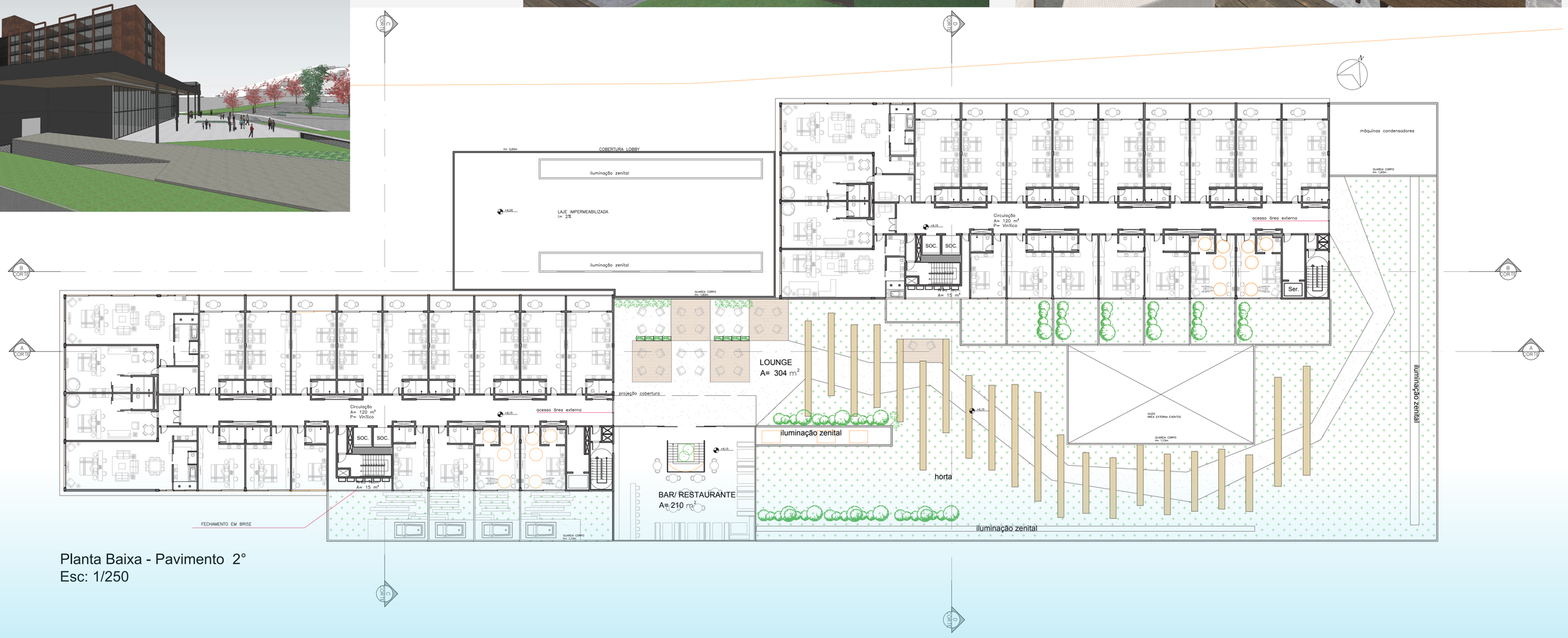
2 / 6 PRANCHA

COBERTURA DA BASE

Aproveitando a situação da base compartilhada do projeto, foi planejado um uso comum na cobertura dessa base, que por sua vez pode ser visualizado por grande parte dos apartamentos voltados para a fachada Sudeste. Desta forma, o local abriga um bar, extensão no restaurante, com lounges externos. Foi trabalhado com o paisagismo em grande parte dessa área além da implantação de claraboias como estratégia de iluminação natural para alguns ambientes do térreo, já que se trata da cobertura do mesmo. Alguns apartamentos do primeiro pavimento receberam um espaço extra de área externa.







Planta Baixa - Pavimento 2°
Esc: 1/250

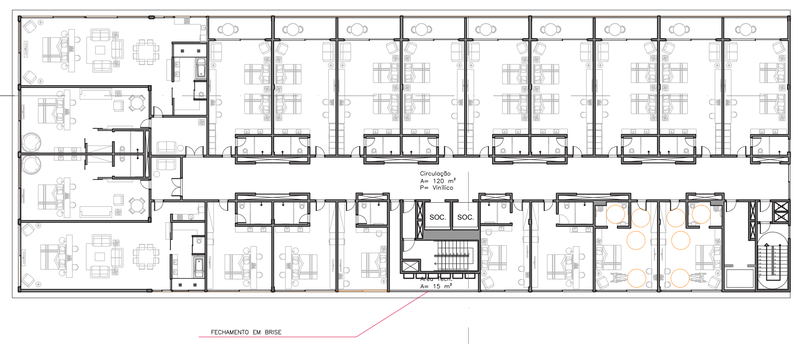
PAVIMENTOS TIPO

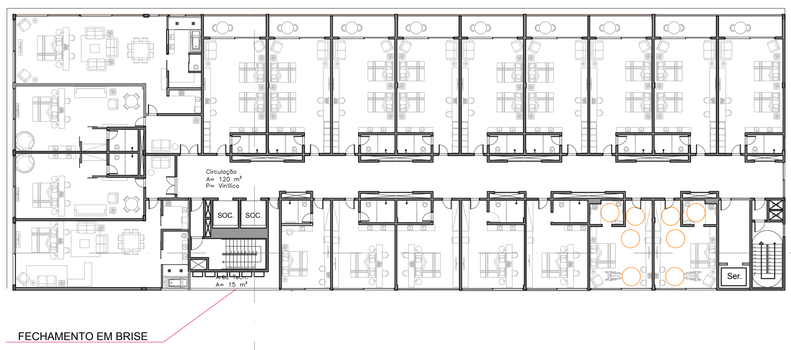
Os apartamentos do hotel estão dispostos nos pavimentos tipo que vão do segundo ao sexto pavimento de ambas as torres. Foram planejadas 6 tipologias considerando as necessidades dos hóspedes, bem como num melhor aproveitamento da disposição os apartamentos. As categorias são separadas entre: Suíte Premium, Suíte Executive, ambas possuem a versão superior, Suíte Premium Superior e Suíte Executive Superior, sendo que, essas duas últimas oferecem uma melhor estrutura, com o quarto mais amplo, voltados para a fachada de melhor potencial cênico. Seguindo a mesma proposta das superiores, a tipologia Suíte Master, oferece o mesmo padrão de estrutura.

A Suíte Executive por sua vez, apresenta ainda uma última variação, sendo adaptadas para PCD (Pessoa com deficiência), estas são dispostas ao longo dos pavimentos. As plantas foram projetadas de acordo com a proposta de espaços mais amplos e confortáveis. Seu layout considera a importância do espaço para trabalho, desta forma, são planejadas bancadas extensas. Outra proposta são as pias para fora do banheiro, considerando o tipo de usuário que possa vir a compartilhar o quarto.

As Suítes voltadas para a fachada com maior incidência solar, são as que possuem sacadas, funcionando tanto como elemento arquitetônico quanto auxiliando no controle da entrada intensa de luz.
Todos os pavimentos possuem, além de um acesso adequado para a manutenção das máquinas de ar, uma circulação vertical exclusiva para serviço, que possui ligação direta com essa mesma área no térreo-facilitando fluxos, evitando conflitos. Junto a essa circulação existe uma segunda escada de incêndio, que considera o caminhamento adequado prevista em caso de emergência.

As áreas comuns de lazer do hotel, foram locadas na parte frontal da torre 1 no sexto pavimento, compreendendo uma área equivalente a 4 apartamentos. Esta definição deu-se por conta da insolação favorável para a locação da piscina, além do potencial cênico existente principalmente no andar mais alto do edifício.





Planta Baixa - Pavimento 3° ao 5
Esc: 1/250

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO
UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

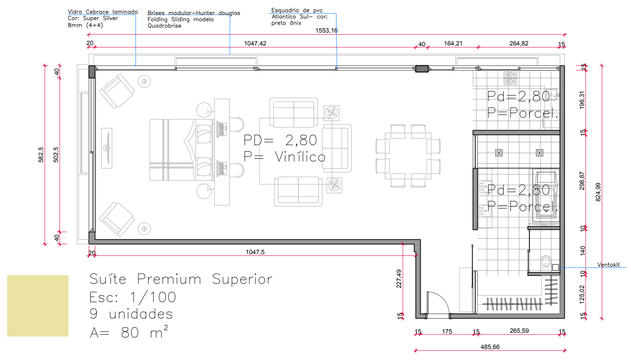
ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

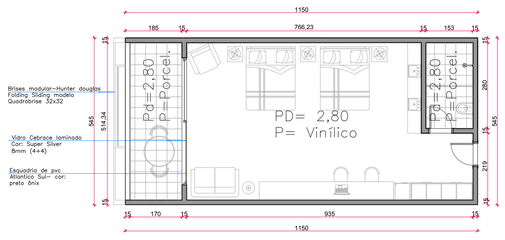
2019 - A

3 / 6 PRANCHA

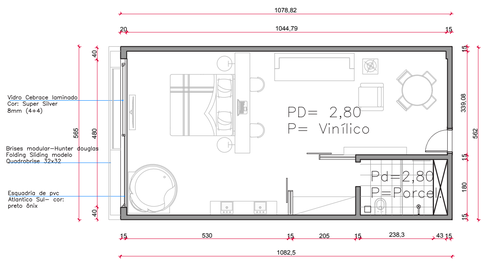
Tipologias + Área Comum



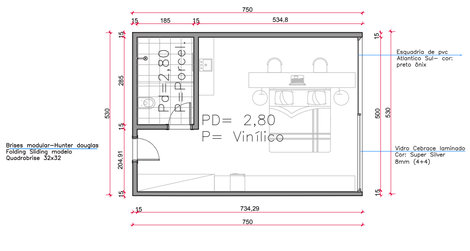
Suíte Premium Superior
Esc: 1/100
9 unidades
A= 80 m²



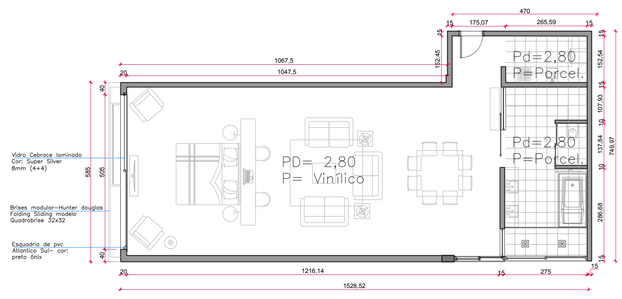
Suíte Premium
Esc: 1/100
9 unidades
A= 90 m²



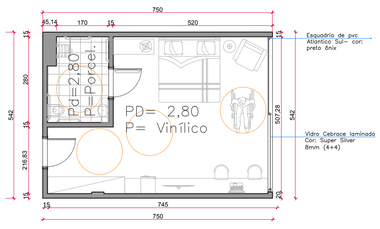
Suíte Executive Superior
Esc: 1/100
18 unidades
A= 56 m²



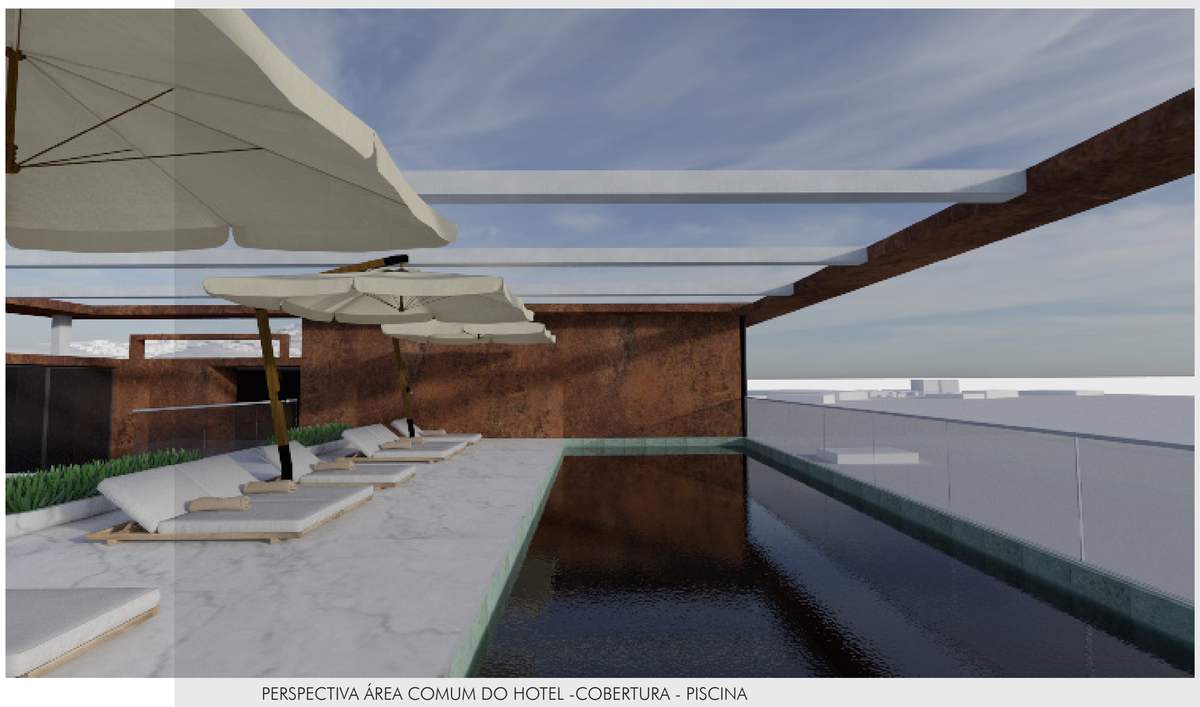
Suíte Executive
Esc: 1/100
50 unidades
A= 38 m²



Suíte Master Superior
Esc: 1/100
9 unidades
A= 89 m²

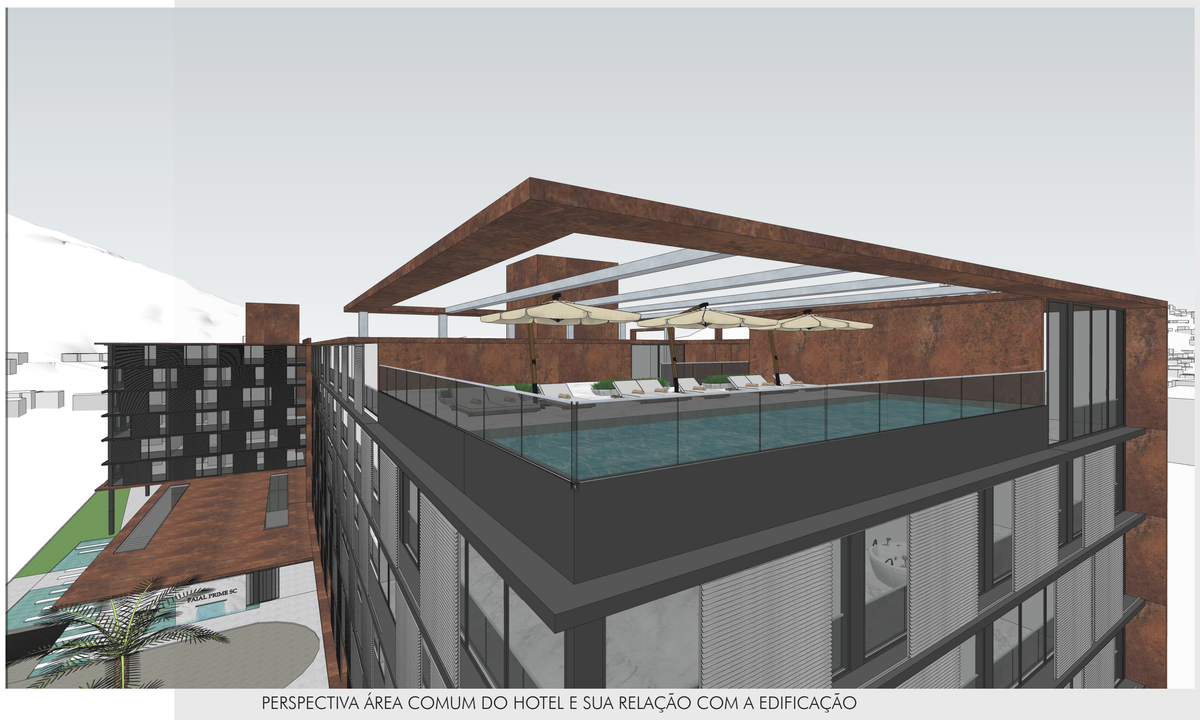


Suíte Executive PCD
Esc: 1/100
20 unidades
A= 38 m²

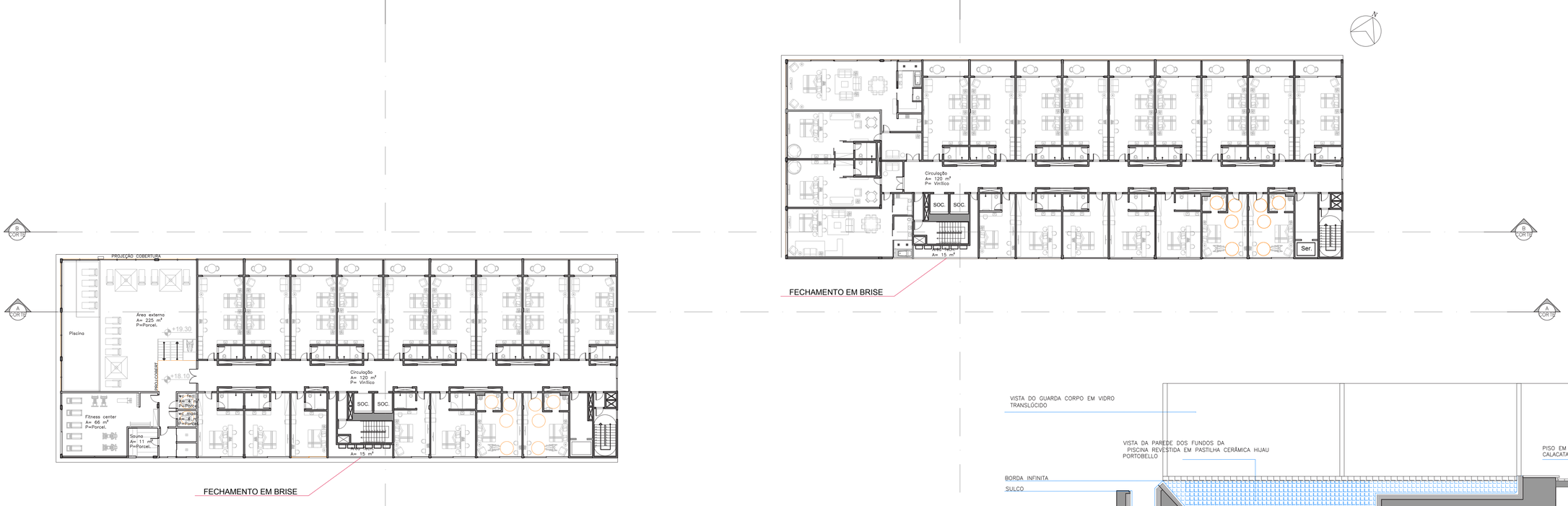


PERSPECTIVA ÁREA COMUM DO HOTEL -COBERTURA - PISCINA

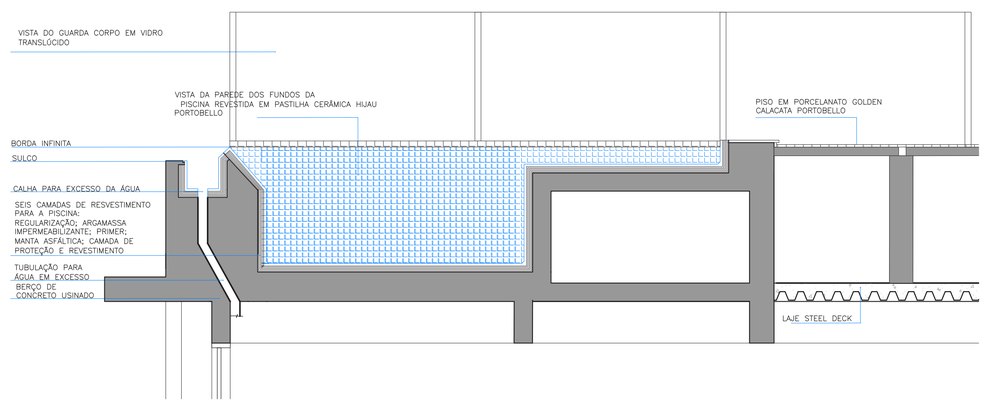
Planta Baixa - Pavimento 3° ao 5
Esc: 1/250



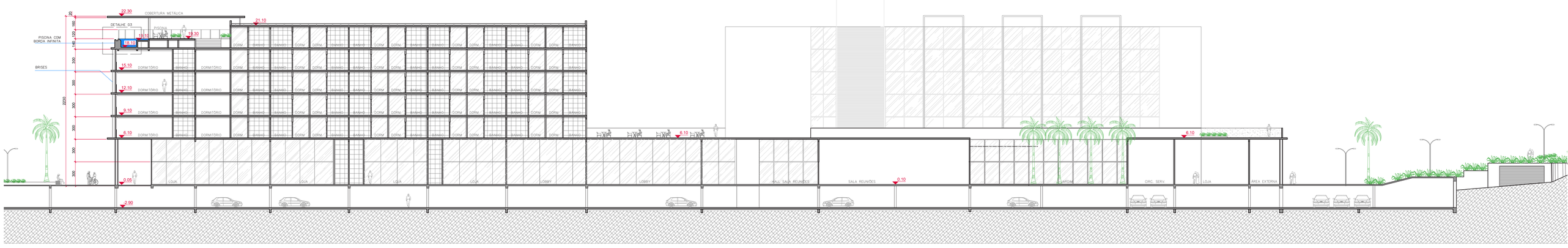
PERSPECTIVA ÁREA COMUM DO HOTEL E SUA RELAÇÃO COM A EDIFICAÇÃO



Planta Baixa - Pavimento 6°
Esc: 1/250



DETALHE 03
ESCALA 1 / 25



Corte - CC`
Esc: 1:250

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO
UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

2019 - A

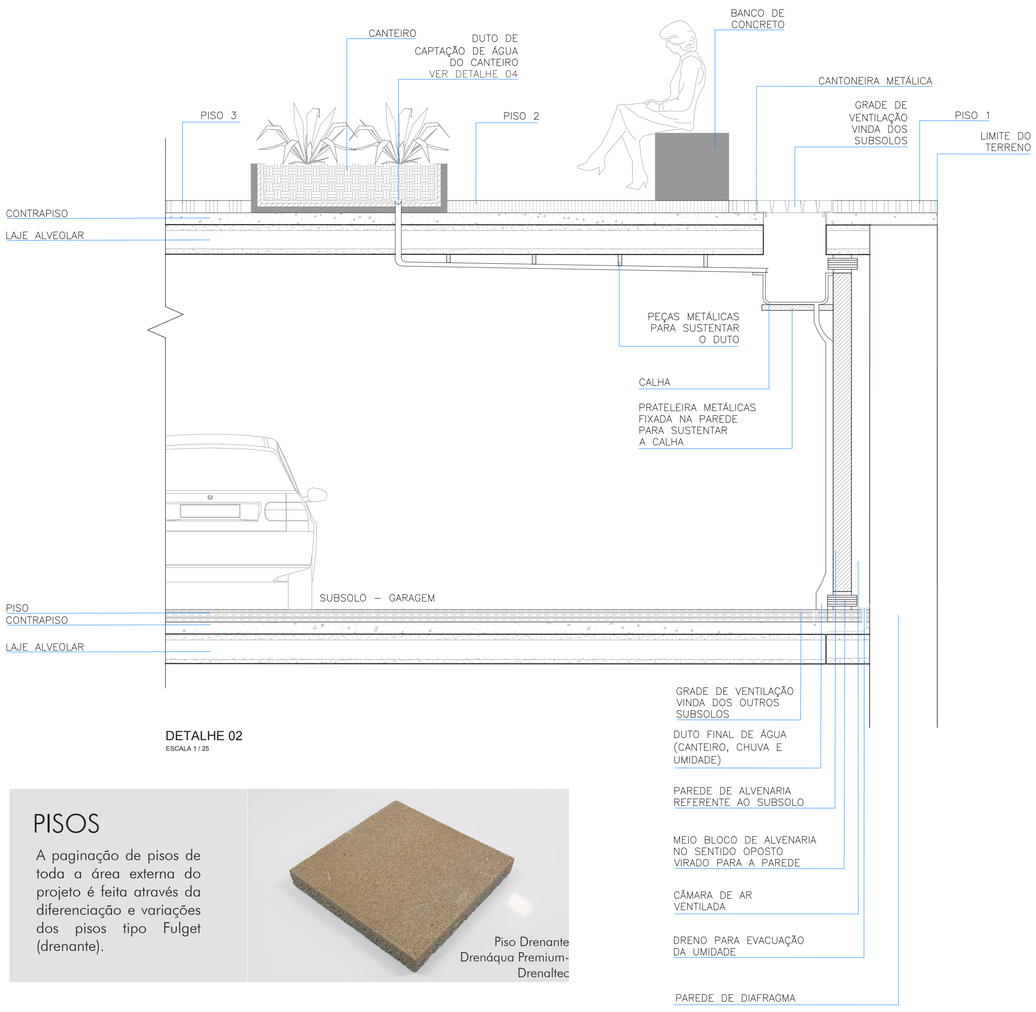
4 / 6 PRANCHA

O acesso ao subsolo da edificação se dá pela fachada frontal do terreno, locado estrategicamente próximo ao embarque e desembarque do acesso principal. Dessa forma, o veículo não conflita com o pedestre e não necessita de grandes manobras para estacionar.

Embora esse acesso do hotel e dos eventos seja compartilhado, ao chegar ao subsolo, há uma restrição entre as duas áreas feitas através do uso de cancela para acessar as vagas do hotel. Já as vagas de eventos são de livre acesso e possuem uma rampa de saída exclusiva para a Rodovia Virgílio Várzea, evitando conflitos de fluxo em dias de evento.

Ainda no subsolo estão dispostas as vagas destinadas aos funcionários, que dão acesso aos ambientes de banheiro, vestuário e armário dos mesmos, facilitando no processo de entrada e proporcionando a ligação direta até toda a área de serviços do projeto. Visando conceder a qualidade desses ambientes, foram projetadas aberturas para a ventilação e iluminação natural.

Subsolo

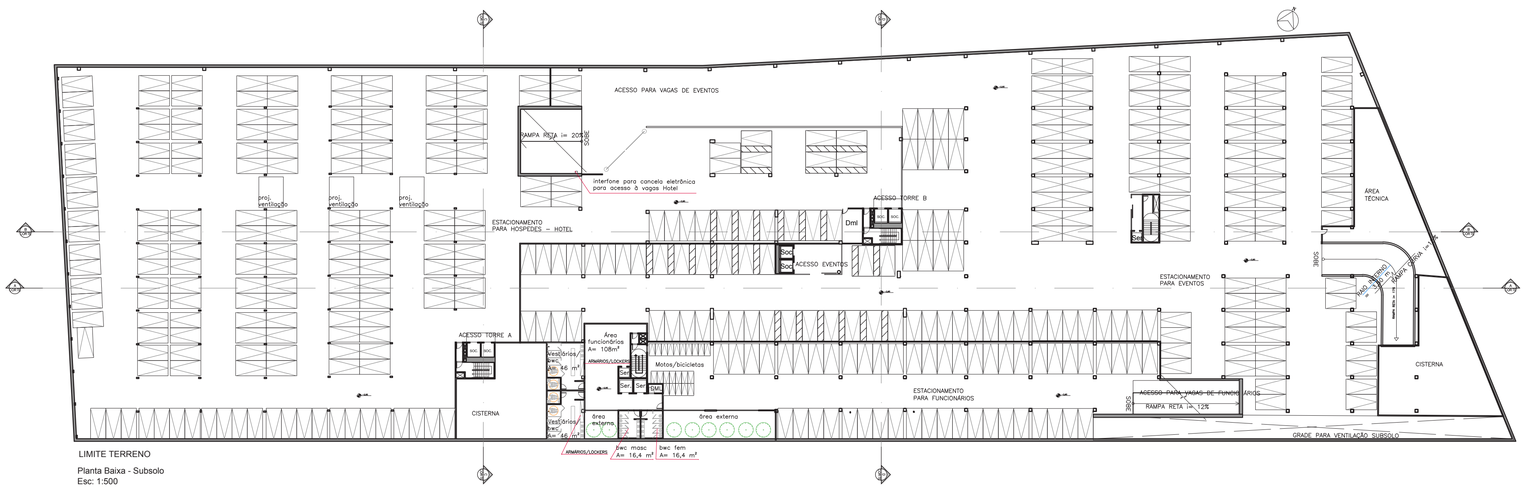


DETALHE 02
ESCALA 1 / 25

PISOS

A paginação de pisos de toda a área externa do projeto é feita através da diferenciação e variações dos pisos tipo Fulget (drenante).

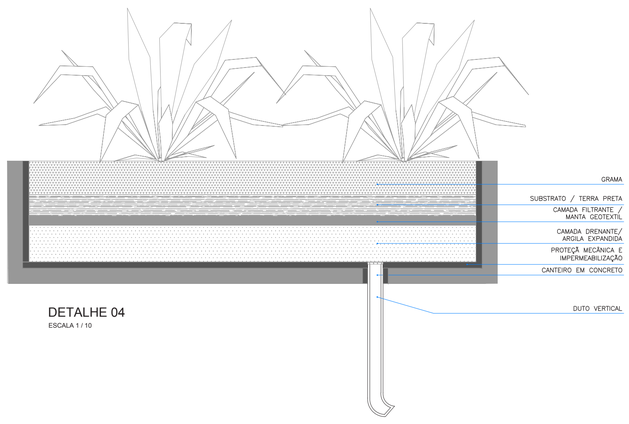
Piso Drenante Drenáqua Premium- Drenaltec



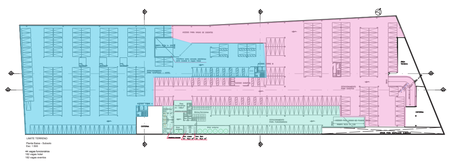
LIMITE TERRENO

Planta Baixa - Subsolo
Esc: 1:500

44 vagas funcionários
182 vagas hotel
182 vagas eventos



DETALHE 04
ESCALA 1 / 10



VAGAS EVENTOS

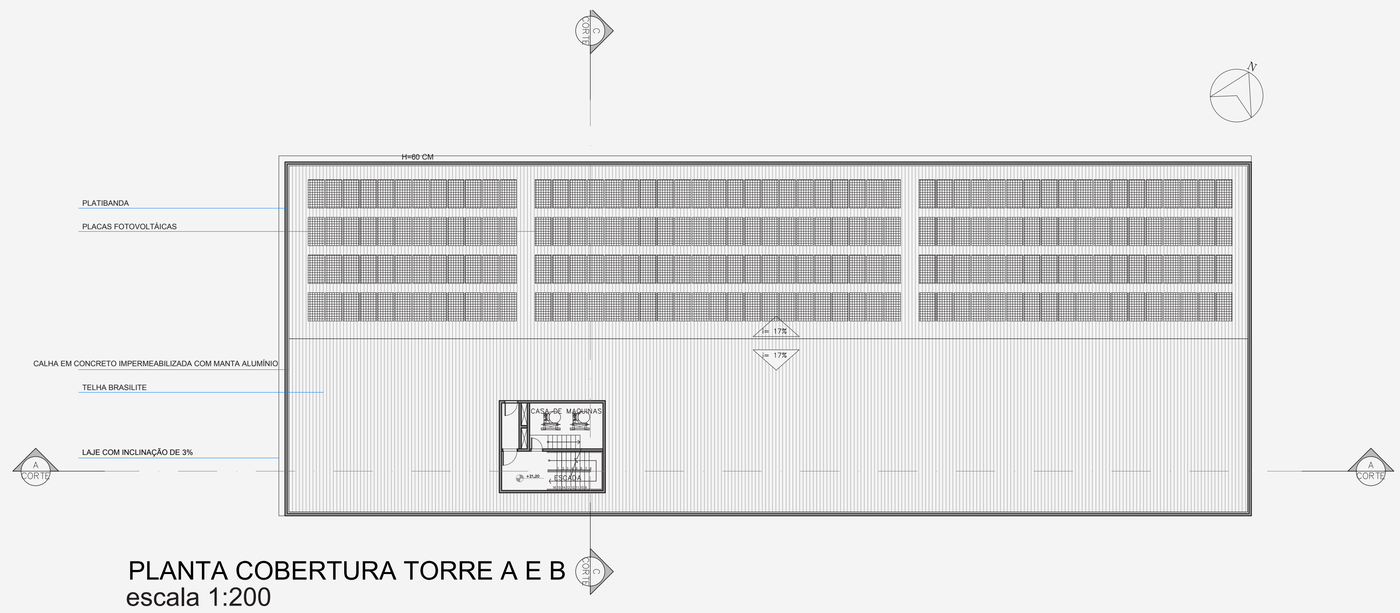
VAGAS HOTEL

VAGAS SERVIÇO

Cobertura

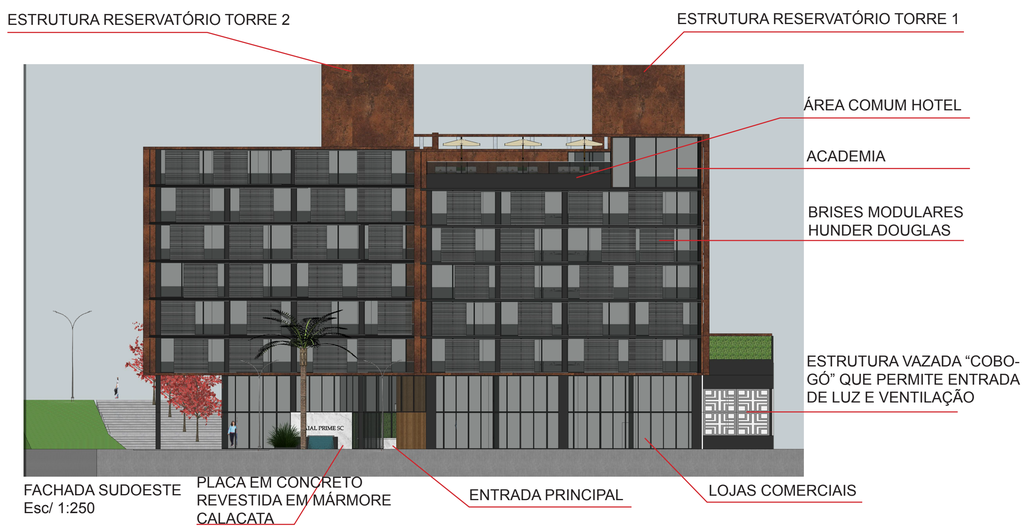
PLACAS FOTOVOLTÁICAS

Para o cálculo do pré-dimensionamento da área necessária de implantação das placas fotovoltaicas foram utilizado dados de consumo de um hotel referência em Florianópolis, o qual possibilitou a estimativa do consumo de energia anual, considerando placas voltadas a noroeste e inclinadas a 15 graus. Como resultado, foi visto que para atender a demanda total seria necessário 1.676m² e a área que o projeto dispõe é de 1.416m² para atender a demanda total. Como conclusão, o presente projeto atende a aproximadamente 80% da demanda de consumo anual.



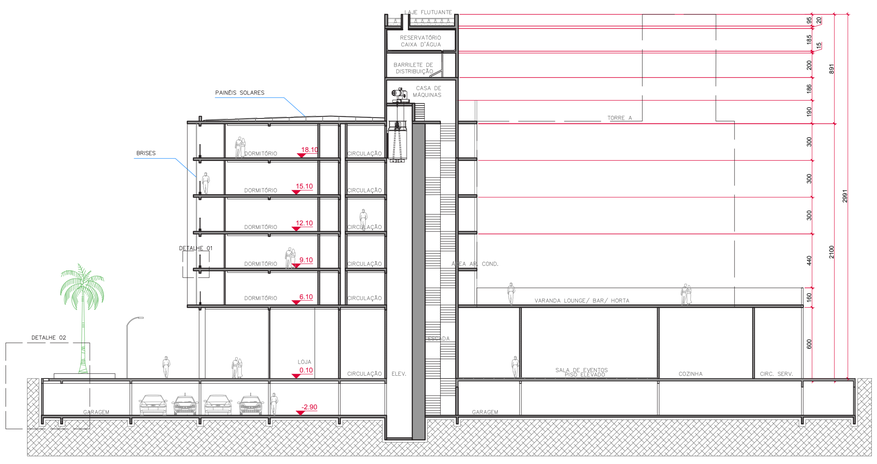
PLANTA COBERTURA TORRE A E B
escala 1:200

FACHADA NORDESTE
Esc/ 1:250

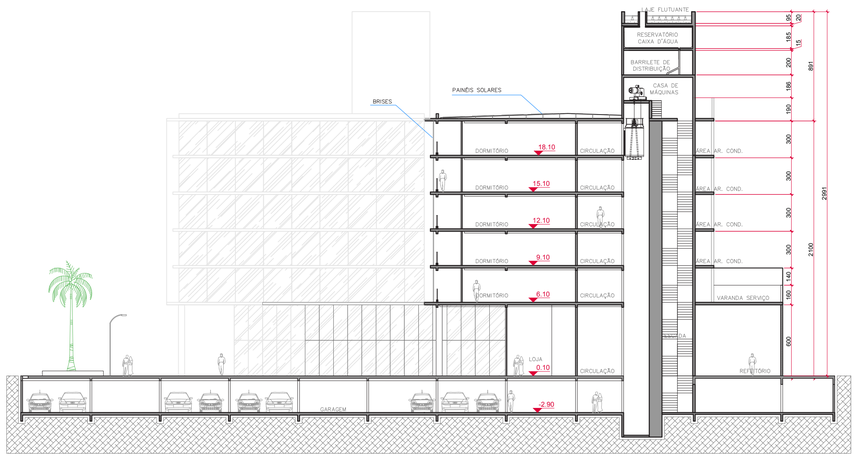


FACHADA SUDOESTE
Esc/ 1:250

PLACA EM CONCRETO REVESTIDA EM MÁRMORE CALACATA



Corte - AA`
Esc: 1:250



Corte - BB`
Esc: 1:250

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

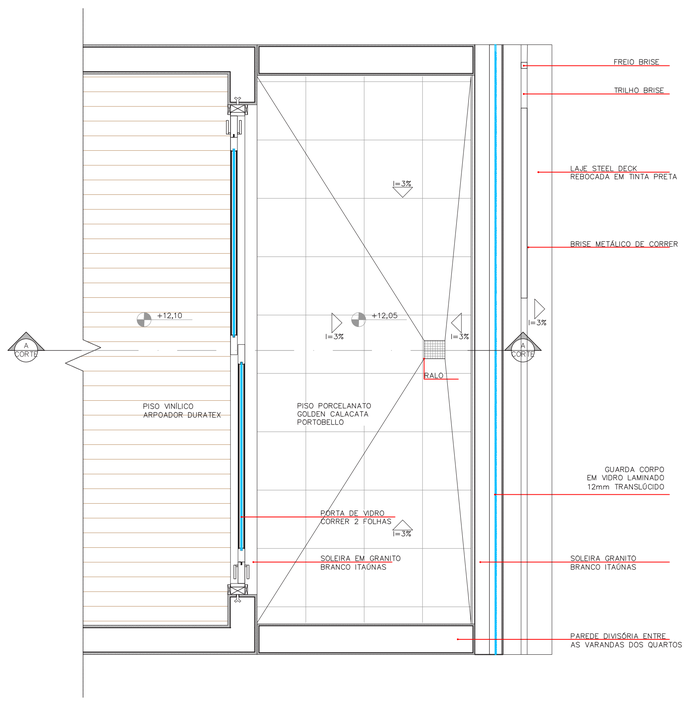
ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

2019 - A

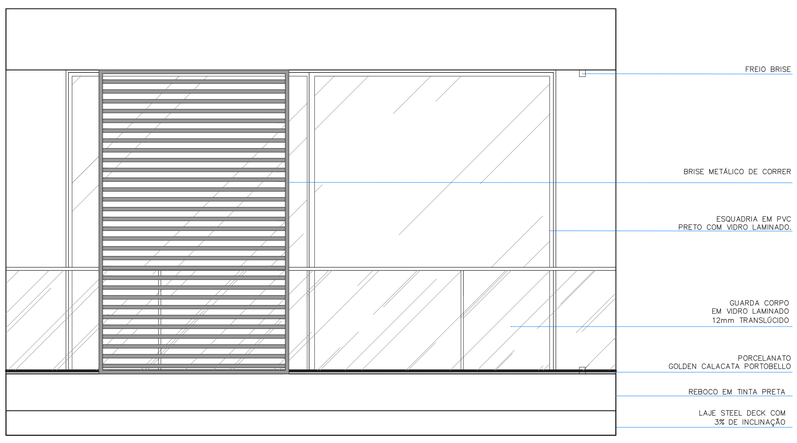
5 / 6 PRANCHA

SISTEMAS CONSTRUTIVOS

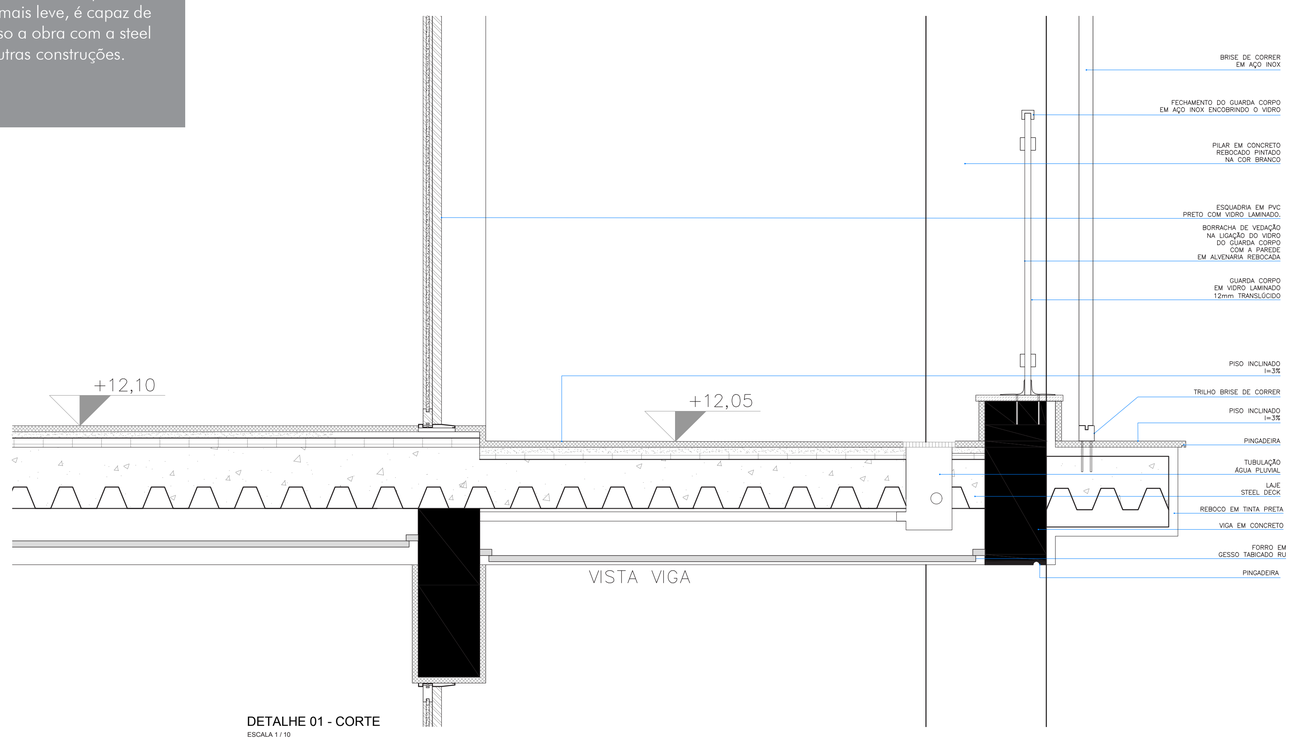
Sistema construtivo composto por paredes estruturais de concreto com 15 cm de espessura e lajes steel deck com 12cm de espessura, alcançando maiores vãos. Por ser um material mais leve, é capaz de gerar menos peso para estrutura final, além disso a obra com a steel deck gera menor quantidade de entulho que outras construções.



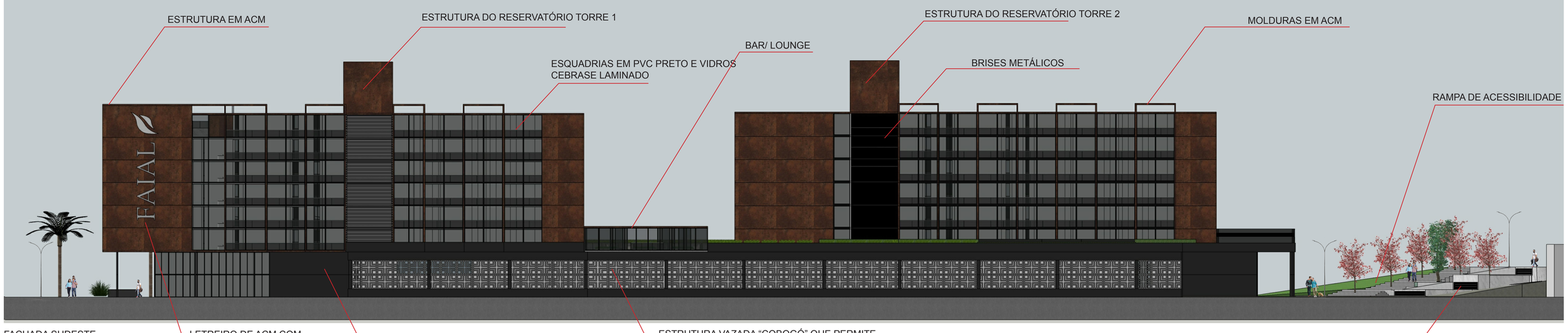
DETALHE 01 - PLANTA BAIXA
ESCALA 1 / 25



DETALHE 01 - VISTA
ESCALA 1 / 25

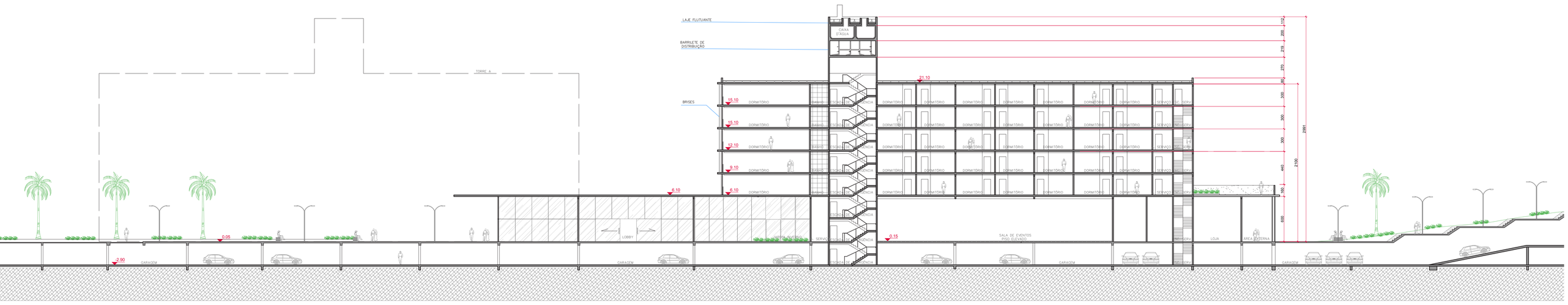


DETALHE 01 - CORTE
ESCALA 1 / 10



FACHADA SUDESTE
Esc/ 1:250

FACHADA NOROESTE
Esc/ 1:250



Corte - DD`
Esc: 1:250

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
ARQUITETURA E URBANISMO
UNISUL

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

HOTEL EXECUTIVO EM FLORIANÓPOLIS

ARQUITETURA E URBANISMO

ALUNO: JÚLIA PALMA SILVA

ORIENTADOR: VERIDIANA ATANÁSIO SCALCO

2019 - A

6 / 6 PRANCHA