



HOTEL PEDRAS BRANCAS:  
RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA

DENIZE SILVA  
LAGES  
2017

## SOBRE

A abordagem de pesquisa para desenvolvimento do tema desse trabalho de conclusão do curso em Arquitetura e Urbanismo, está relacionada com a requalificação de um espaço urbano e implantação de um empreendimento de cunho social. Para isso, optou-se por propor um retrofit de um hotel em estado de abandono e a construção de um espaço novo que inclui salas de atendimento psicossocial e um restaurante social, para atender pessoas que vem à cidade de Lages em busca de atendimento médico-hospitalar. O retrofit do hotel pretende dar novo uso à edificação que não está cumprindo com sua função social da propriedade a fim de devolvê-lo à sociedade como equipamento de uso comum. O restaurante a ser implantado irá fomentar a região e dar suporte para o funcionamento do empreendimento, já que a instituição seria sem fins lucrativos. O terreno escolhido está localizado em uma região central, formando um triângulo entre os dois principais hospitais da cidade. Os acessos à edificação podem ser feitos por três ruas. O conceito usado no partido geral é o traçado do eletrocardiograma e a skyline de uma área da cidade, que remetem as áreas da saúde e da arquitetura. Procurou-se desenvolver uma volumetria que se tornasse referência, porém sem agredir o entorno, por isso o gabarito da edificação nova terá alturas variadas, porém com característica de edificação térrea. Os condicionantes físicos e climáticos foram determinantes para a definição da implantação da nova edificação. O fluxo interno irá garantir ao usuário conforto e acesso a todo empreendimento, além de proporcionar a contemplação da beleza natural já que a edificação será integrada a paisagem existente. A viabilidade do projeto foi confirmada durante o desenvolvimento do trabalho e oportuniza a continuação da elaboração do projeto, bem como novas pesquisas relacionadas ao assunto.

## OBJETIVO GERAL

REALIZAR UM ESTUDO PARA PROPOR UM PROJETO DE RETROFIT PARA O HOTEL PEDRAS BRANCAS EM LAGES, SC, ADAPTANDO A EDIFICAÇÃO PARA ABRIGAR UM HOTEL SOCIAL E UM RESTAURANTE POPULAR.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

CONHECER A DEMANDA LOCAL PARA IDENTIFICAR OS POSSÍVEIS USUÁRIOS DA EDIFICAÇÃO PROPOSTA, ANALISAR AS CONDIÇÕES LOCAIS, LEGAIS, CLIMÁTICAS E A VIABILIDADE TÉCNICA PARA PROPOR O PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, ESTUDAR EDIFICAÇÕES QUE TENHAM SOFRIDO PROCESSO DE RETROFIT PARA CONHECER AS SOLUÇÕES ADOPTADAS.

## RETROFIT

O TEMA ABORDADO NESSE TRABALHO TRATA DO RETROFIT QUE SURGE COMO SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA PARA O ATUAL CENÁRIO EM QUE SE ENCONTRAM AS GRANDES CIDADES. DEVIDO À FALTA DE ESPAÇO NOS GRANDES CENTROS URBANOS E A INSUSTENTABILIDADE QUE NOVAS CONSTRUÇÕES REPRESENTAM, O RETROFIT TEM SE TORNADO UM GRANDE ALIADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL. FAZENDO UMA ANÁLISE NA CIDADE DE LAGES, DE POSSÍVEIS LOCAIS PARA IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL E REVITALIZAÇÃO DE ÁREA URBANA, FOI IDENTIFICADO O PRÉDIO ONDE SE LOCALIZAVA O HOTEL PEDRAS BRANCAS. APÓS O RECONHECIMENTO DA ÁREA E ESTUDO DAS POSSIBILIDADES DE NOVO USO, PERCEBEU-SE QUE O LOCAL SERIA IDEAL PARA SER TRANSFORMADO EM UM CENTRO DE APOIO A PESSOAS EM TRATAMENTO MÉDICO-HOSPITALAR. APÓS A IDENTIFICAÇÃO DE QUAL USO SERIA DESTINADA A ÁREA DE INTERVENÇÃO, FORAM COLETADOS DADOS PARA VERIFICAR A VIABILIDADE DA PROPOSTA. A PARTIR DISSO, OPTOU-SE EM PROPOR UM RETROFIT PARA A EDIFICAÇÃO QUE ABRIGAVA O HOTEL PEDRAS BRANCAS E, ALÉM DISSO, PROJETAR UMA NOVA EDIFICAÇÃO PARA IMPLANTAR UM RESTAURANTE POPULAR.

"RETRO" DO LATIM - MOVIMENTAR-SE PARA TRÁS  
"FIT" DO INGLÊS - "ADAPTAÇÃO" OU "AJUSTE".

SEGUNDO A NBR 15575-1 (2013) "RETROFIT" É A "REMODELAÇÃO OU ATUALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO OU DE SISTEMAS, ATRAVÉS DA INCORPORAÇÃO DE NOVAS TECNOLOGIAS E CONCEITOS, NORMALMENTE VISANDO VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL, MUDANÇA DE USO, AUMENTO



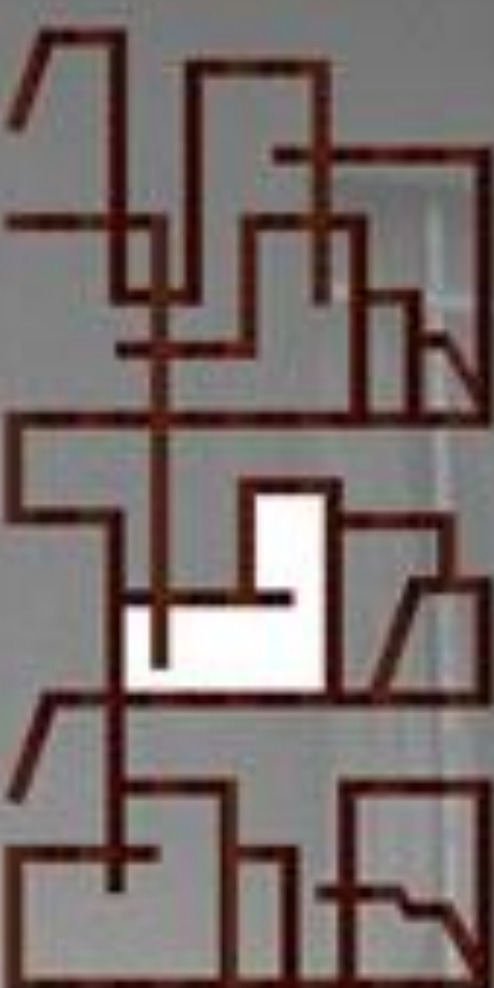
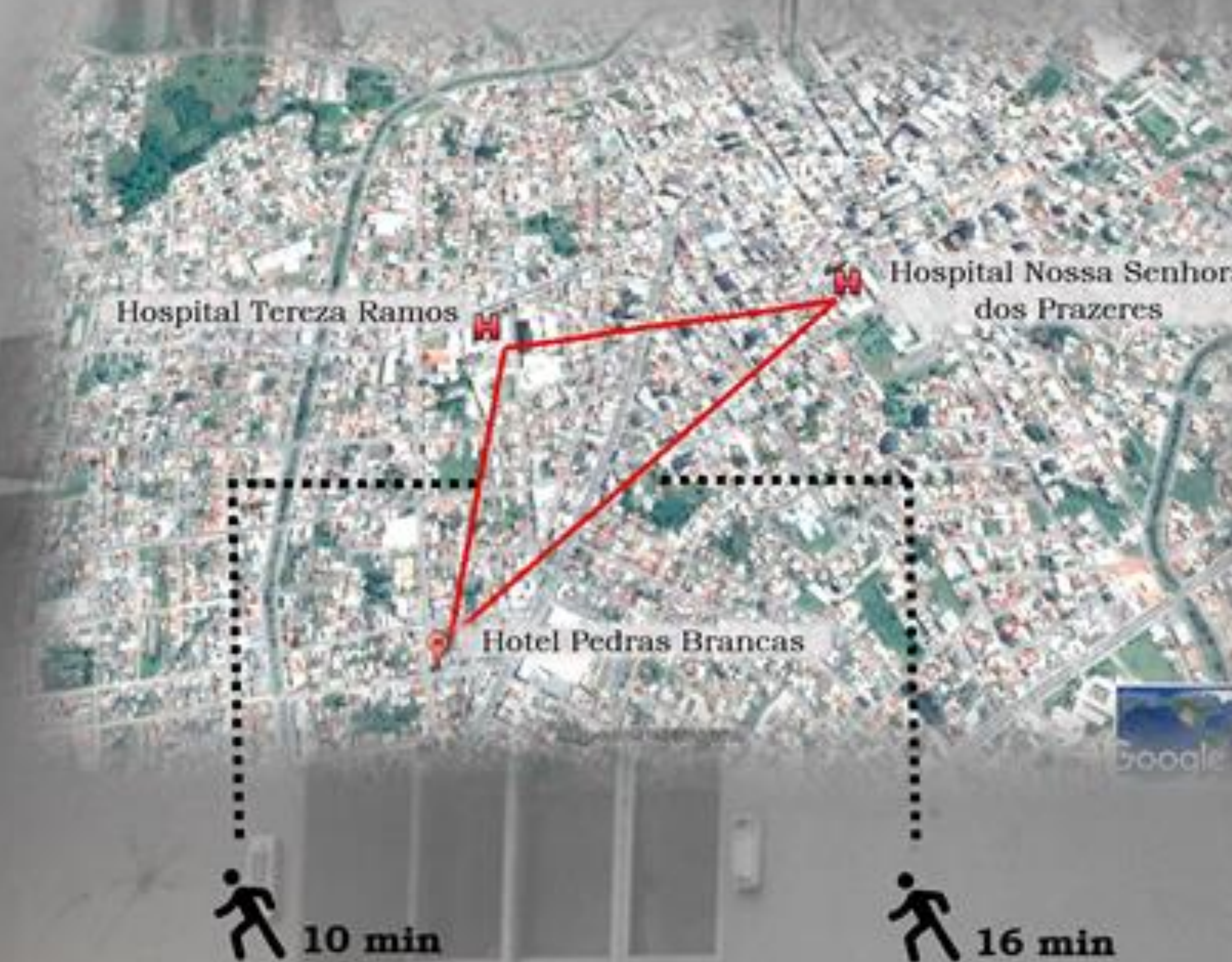
\*REFERÊNCIA ESTADUAL NO TRATAMENTO DE QUEIMADOS (UTQ)  
\*REFERÊNCIA NA REGIÃO DA AMIURES EM OBSTETRICIA, NEONATOLOGIA E GESTAÇÃO DE ALTO RISCO  
\*30 NOVOS LEITOS DE UTI  
\*CRIAÇÃO DE UTI CARDÍACA



\*REFERÊNCIA NO ATENDIMENTO DE TRAUMATOLOGIA  
\*REFERÊNCIA EM ORTOPEDIA  
\*CARDIOLAGES  
\*POSSUI UMA UTI COM 10 LEITOS.

## ATENDIMENTOS REALIZADOS EM CADA SETOR DO HOSPITAL, NÚMERO DE LEITOS, TEMPO MÉDIO DE INTERNAMENTO, PERCENTUAL DE PACIENTES DE LAGES E PERCENTUAL DE PACIENTES ORIUNDOS DE OUTRAS CIDADES

Hospital	Setor	Nº Leitos	Média de Paciente/mês	Tempo médio de internamento	Pacientes de Lages	Pacientes de outras cidades
Hospital Tereza Ramos	Unidade de Tratamento de Queimados	8	6	30 dias	25%	75%
Hospital Tereza Ramos	Unidade de Terapia Intensiva	10	15	20 dias	34%	66%
Hospital Tereza Ramos	Maternidade	31	300	2 dias	85%	15%
Hospital Tereza Ramos	Unidade de Terapia Intensiva Neonatal	8	30	7 dias	85%	15%
Hospital Nossa Senhora dos Prazeres	Unidade de Terapia Intensiva	10	25	10 dias	50%	55%



# LOCALIZAÇÃO



BRASIL



SANTA CATARINA



LAGES



MANCHA URBANA



LOCAL DA INTERVENÇÃO

# CONDICIONANTES



## ADOLFO ZIGELLI

O edifício Adolfo Zigelli foi construído na década de 70 com características modernistas. O projeto é da arquiteta Glaci Refosco, que defende a recuperação de prédios antigos degradados, principalmente aqueles que tem algum valor histórico. As mudanças ocorreram em todas as áreas do edifício começando pela galeria, que era parte mais crítica, além dos problemas de estrutura física pois o local era escuro, com forro baixo, acabamentos de má qualidade, tinha também o problema com a segurança. Foram trocados todos os sistemas hidráulico, elétrico, de telefonia e os acabamentos em geral, o piso principal da galeria ganhou um polimento e foi mantido, optou pelo uso de cores mais claras e espelho para dar sensação de amplitude no espaço, procurou-se trabalhar também a comunicação visual pelo fato do edifício conter uma galeria e isso o torna um lugar de passagem. O próximo passo do retrofit, a arquiteta pretende trabalhar melhor a fachada.



## VANGUARD IPIRANGA

O edifício Adolfo Zigelli foi construído na década de 70 com características modernistas. O projeto é da arquiteta Glaci Refosco, que defende a recuperação de prédios antigos degradados, principalmente aqueles que tem algum valor histórico. As mudanças ocorreram em todas as áreas do edifício começando pela galeria, que era parte mais crítica, além dos problemas de estrutura física pois o local era escuro, com forro baixo, acabamentos de má qualidade, tinha também o problema com a segurança. Foram trocados todos os sistemas hidráulico, elétrico, de telefonia e os acabamentos em geral, o piso principal da galeria ganhou um polimento e foi mantido, optou pelo uso de cores mais claras e espelho para dar sensação de amplitude no espaço, procurou-se trabalhar também a comunicação visual pelo fato do edifício conter uma galeria e isso o torna um lugar de passagem. O próximo passo do retrofit, a arquiteta pretende trabalhar melhor a fachada.



## BR12

O edifício Adolfo Zigelli foi construído na década de 70 com características modernistas. O projeto é da arquiteta Glaci Refosco, que defende a recuperação de prédios antigos degradados, principalmente aqueles que tem algum valor histórico. As mudanças ocorreram em todas as áreas do edifício começando pela galeria, que era parte mais crítica, além dos problemas de estrutura física pois o local era escuro, com forro baixo, acabamentos de má qualidade, tinha também o problema com a segurança. Foram trocados todos os sistemas hidráulico, elétrico, de telefonia e os acabamentos em geral, o piso principal da galeria ganhou um polimento e foi mantido, optou pelo uso de cores mais claras e espelho para dar sensação de amplitude no espaço, procurou-se trabalhar também a comunicação visual pelo fato do edifício conter uma galeria e isso o torna um lugar de passagem. O próximo passo do retrofit, a arquiteta pretende trabalhar melhor a fachada.





## LOCALIZAÇÃO

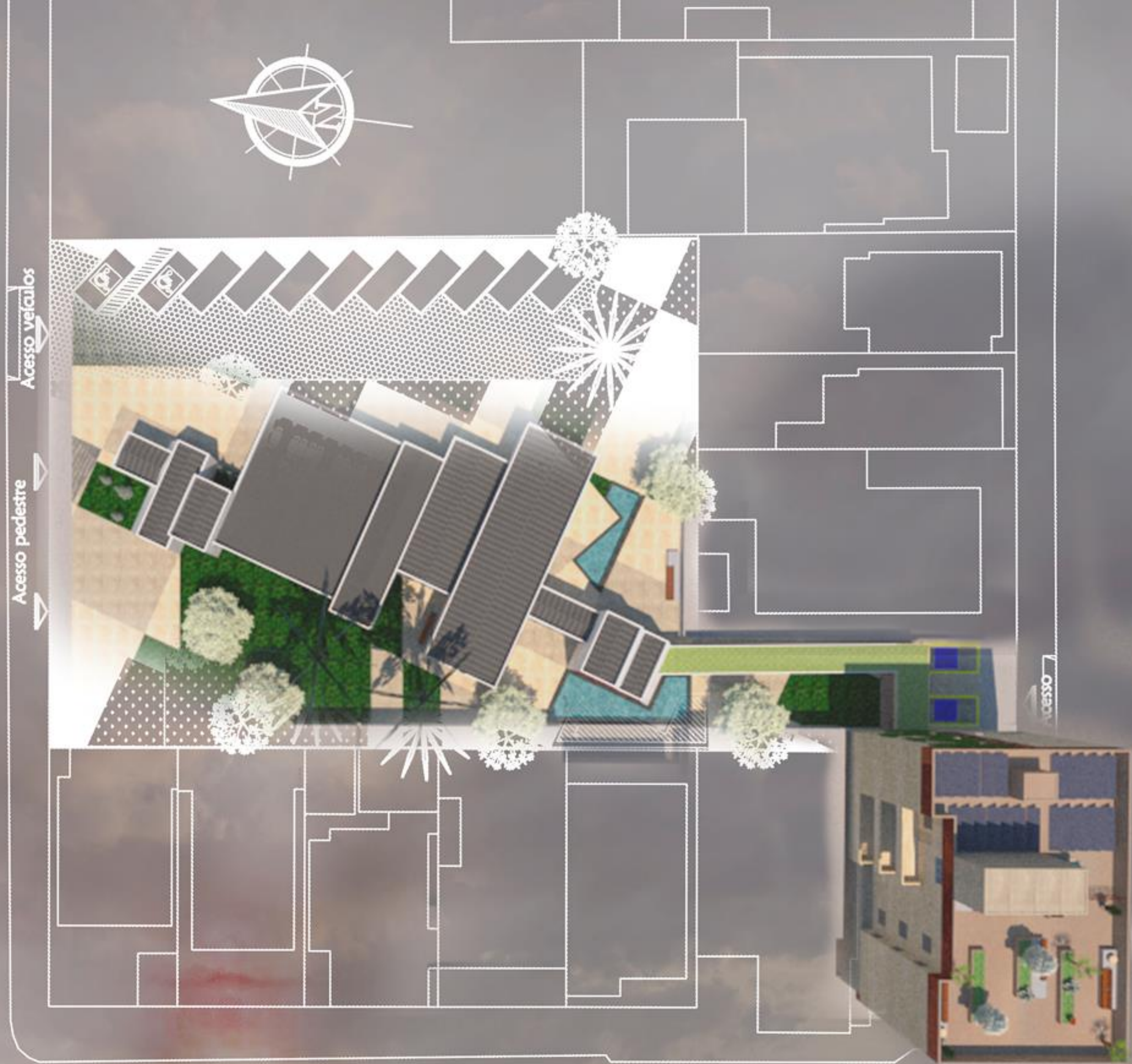
1:750

## IMPLANTAÇÃO

1:500

### PROGRAMA DE NECESSIDADES

Sector	Ambientes	Metragem quadrada aproximada
Íntimo	Dormitório, 10% adaptado Serão aproximadamente 33 dormitórios	Duplo = 10m <sup>2</sup> Tuplo x 18m <sup>2</sup>
	Banheiros	Simples = 3,70m <sup>2</sup> Adaptados = 5,15m <sup>2</sup> Social fem. = 10,00m <sup>2</sup> Social masc. = 10,00m <sup>2</sup>
Lazer	Sala de estar	22,00m <sup>2</sup>
	Sala para recreação Sala para administração	83,00m <sup>2</sup> 20,00m <sup>2</sup>
Administrativo	Sala Notícia	10,00m <sup>2</sup>
	Sala de segurança Armazenamento de bagagens	8,00m <sup>2</sup> 7,50m <sup>2</sup>
Social	Sala para oficina para trabalho das voluntárias	45,00m <sup>2</sup>
	Sala de atendimento (nutricionista, Terapeuta ocupacional, psicóloga)	22,00m <sup>2</sup>
Serviços	Vestibulos, será disposto 2 vestibulos para cada sexo, sendo que 1 será de uso exclusivo para pessoas que trabalham na cozinha	Feminino = 30,00m <sup>2</sup> Masculino = 30,00m <sup>2</sup>
	Cozinha	35m <sup>2</sup>
	Área de limpeza de utensílios	12,00m <sup>2</sup>
	Sala de manutenção	5,00m <sup>2</sup>
	Lavandaria	10,00m <sup>2</sup>
	Rouparia	20m <sup>2</sup>
	Restaurante para atender uma média de 100 pessoas, considerando rotatividade.	100,00m <sup>2</sup>
Externo	Estacionamento	150,00m <sup>2</sup>
Previsão de Área total de construção/intervenção do empreendimento		1245,00m <sup>2</sup>

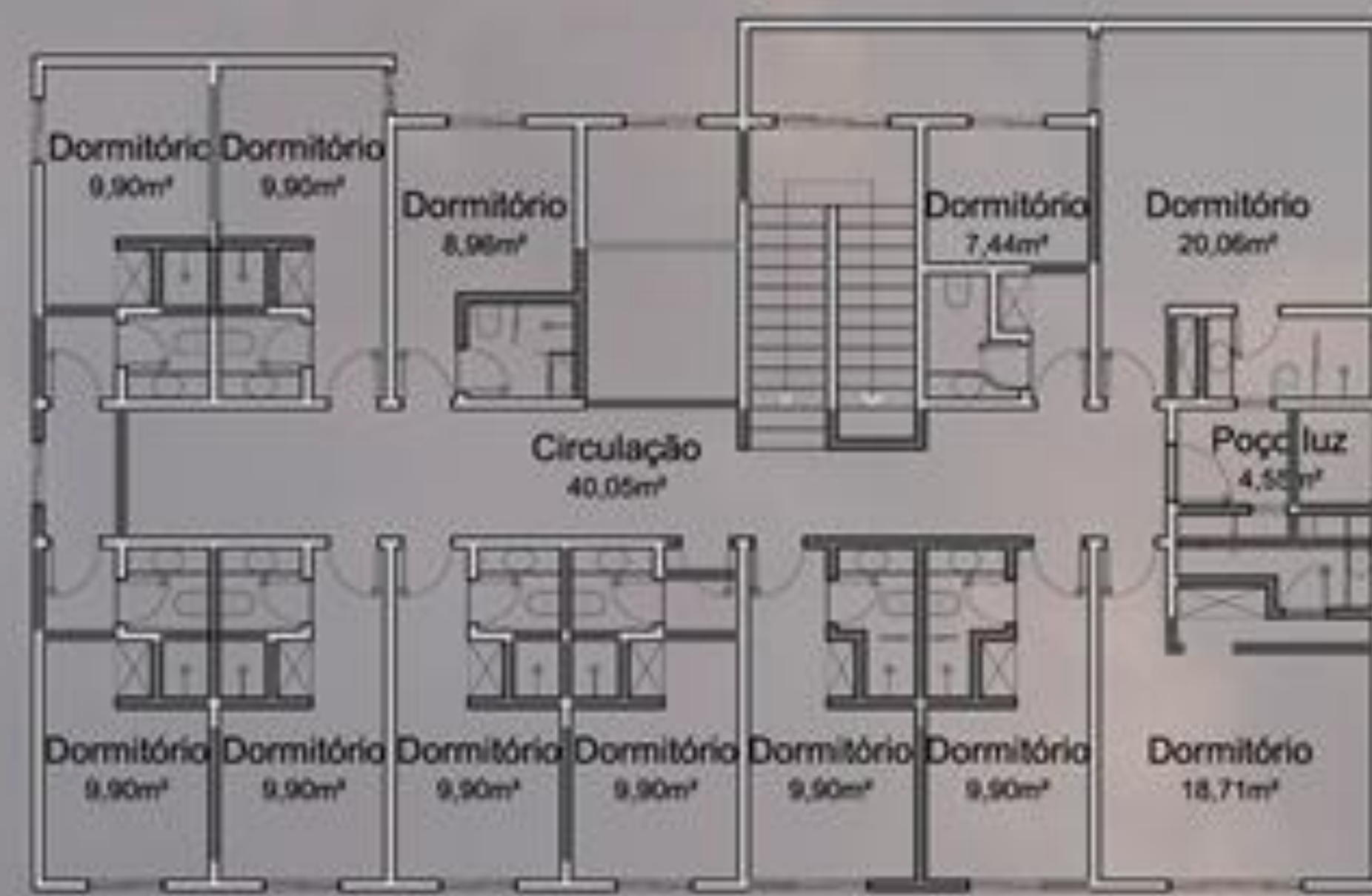


TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
 DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
 PROFº FERNANDO CALVETTI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**





**TÉRREO**  
236,81M<sup>2</sup>



**1º PAVTO**  
275,25M<sup>2</sup>

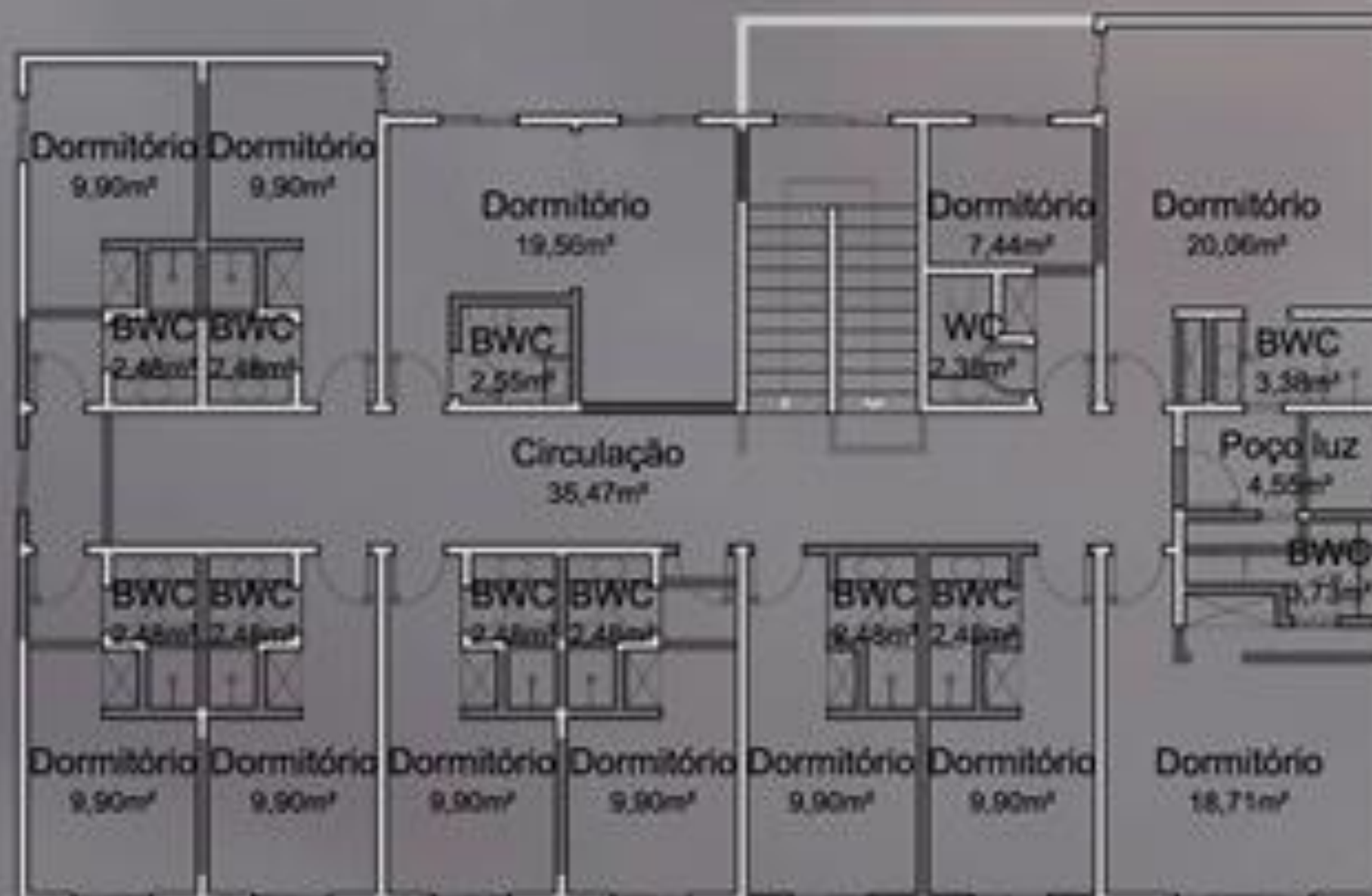
- Parede a construir
- Parede drywall
- Parede a demolir
- Parede manter



**TÉRREO**  
236,81M<sup>2</sup>



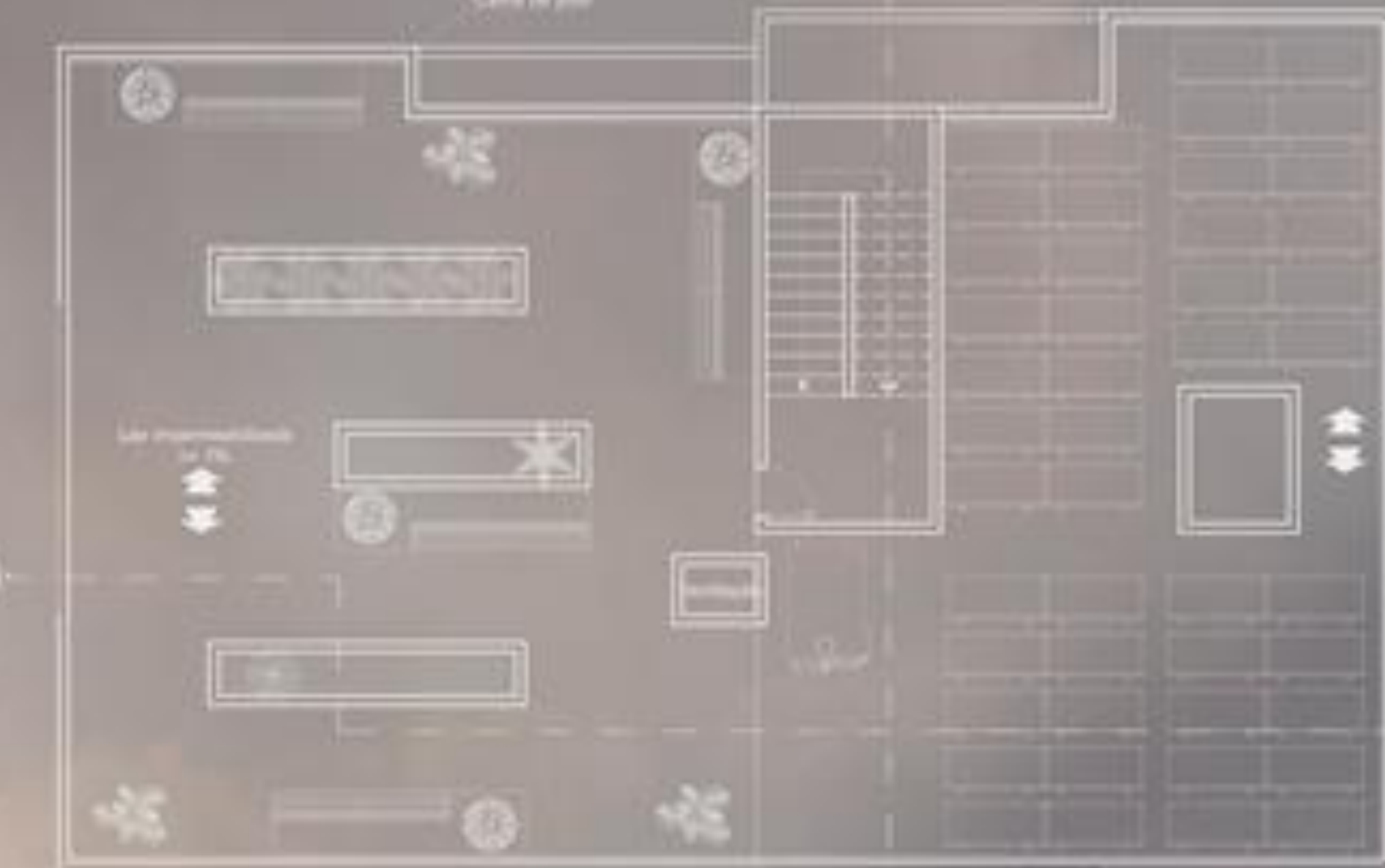
**1º PAVTO**  
275,25M<sup>2</sup>



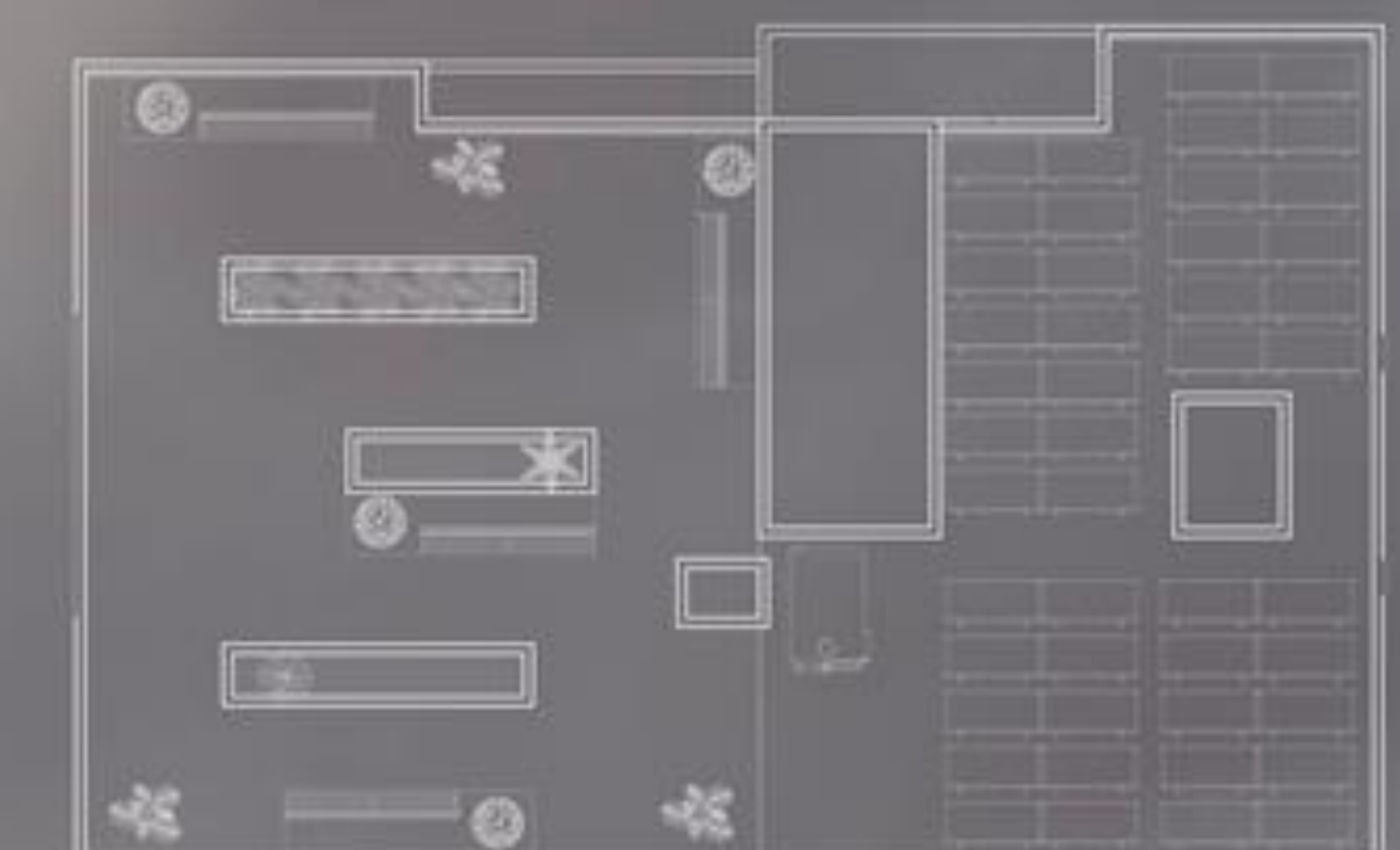
**2º E 3º PAVTO**  
275,25M<sup>2</sup>



**COBERTURA**  
275,25M<sup>2</sup>



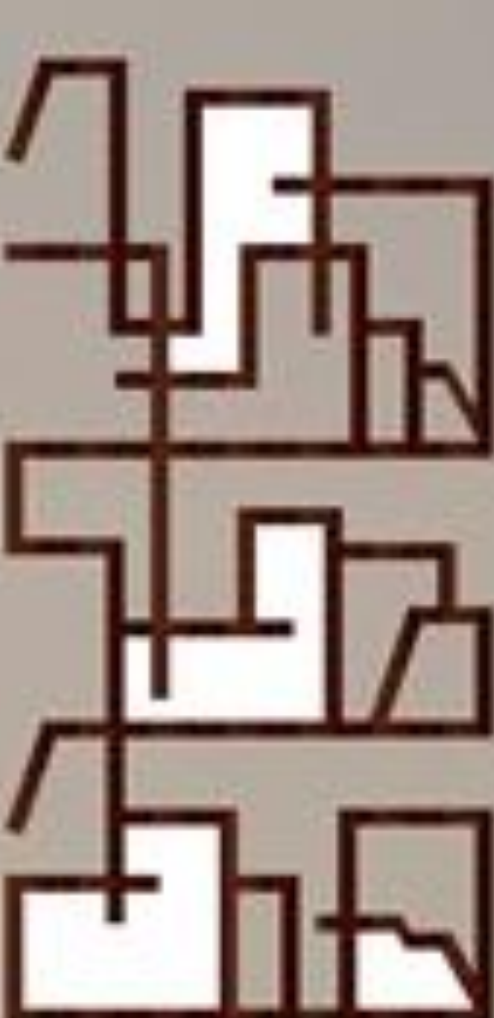
**2º E 3º PAVTO**  
275,25M<sup>2</sup>



**COBERTURA**  
275,25M<sup>2</sup>

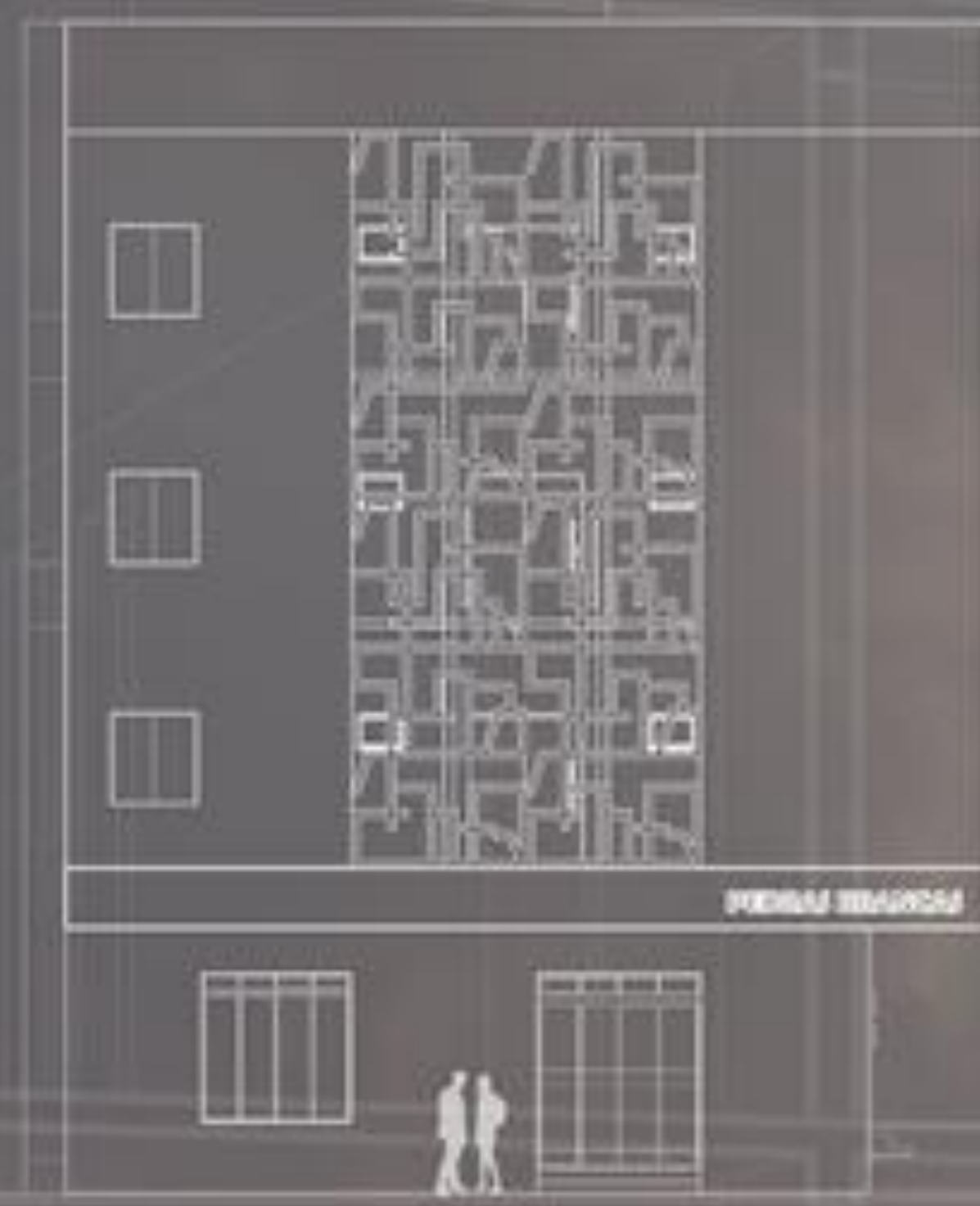
**HOTEL  
EXISTENTE**  
ESC 1:75

**HOTEL  
PROPOSTA**  
ESC 1:75

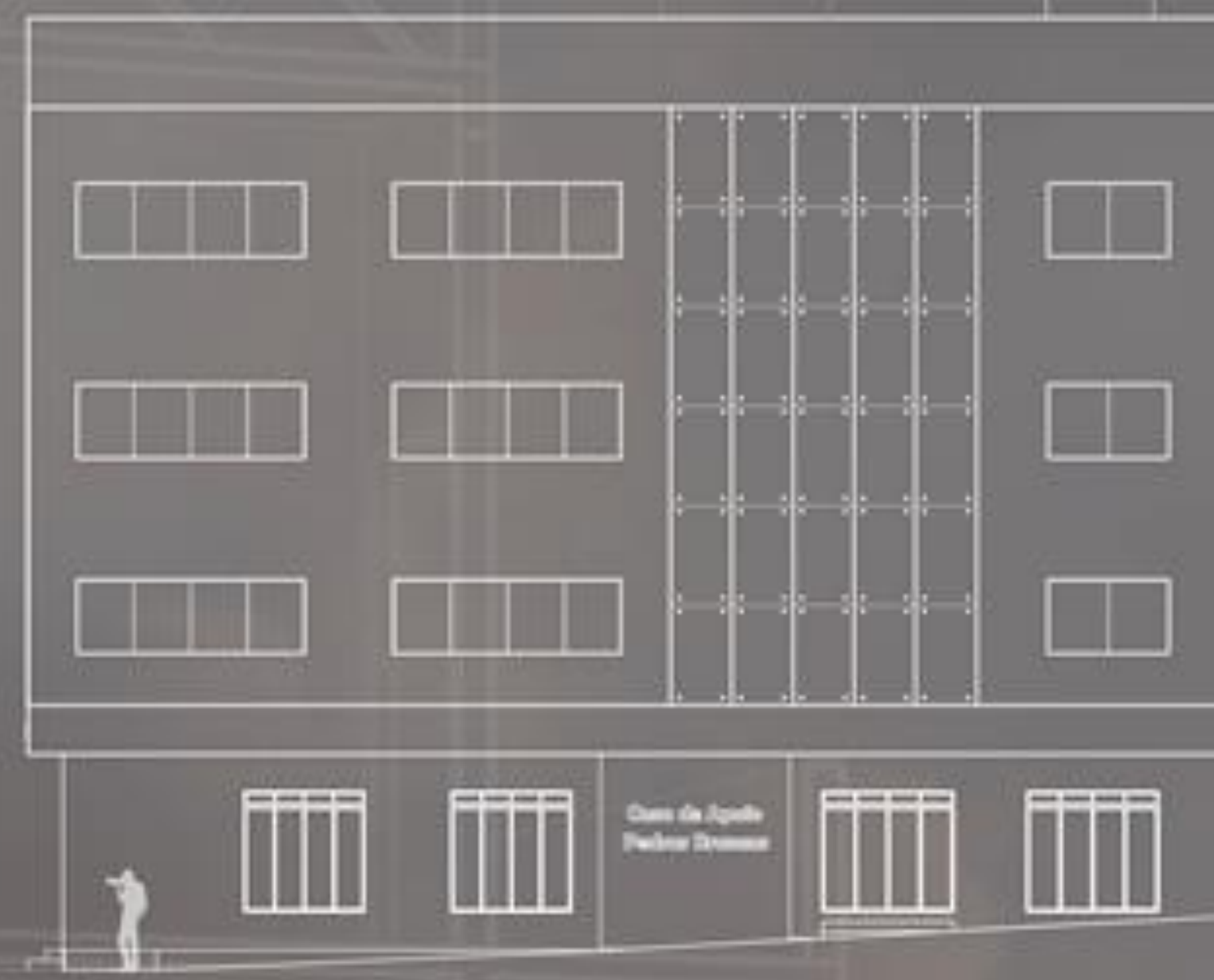




ESQUEMA DE VENTILAÇÃO



FACHADA FRONTAL  
ESC 1:75



FACHADA LATERAL  
ESC 1:75



PLANTA HUMANIZADA  
S/ESC



CORTE BB  
ESC 1:75



CORTE AA  
ESC 1:75



BWC QUARTO



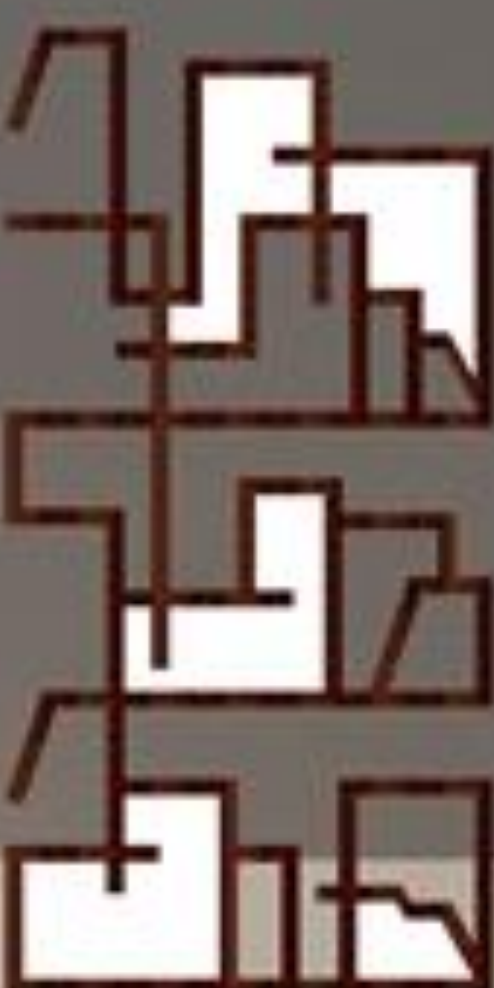
BWC QUARTO



QUARTO HOTEL

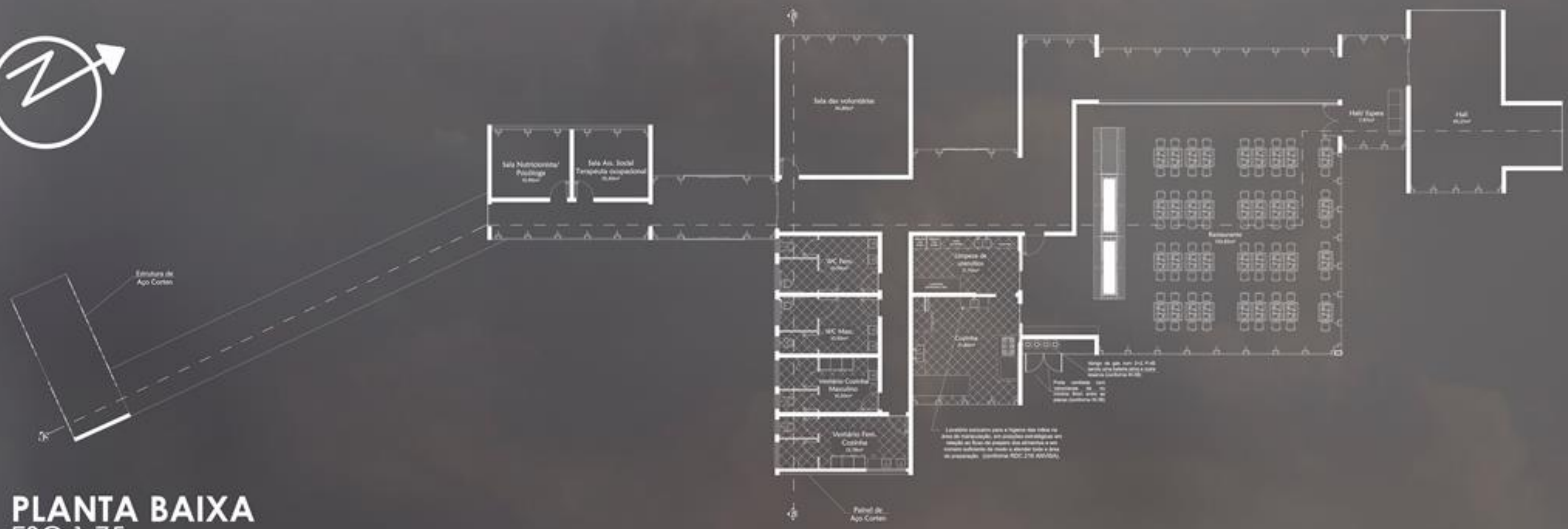


QUARTO HOTEL

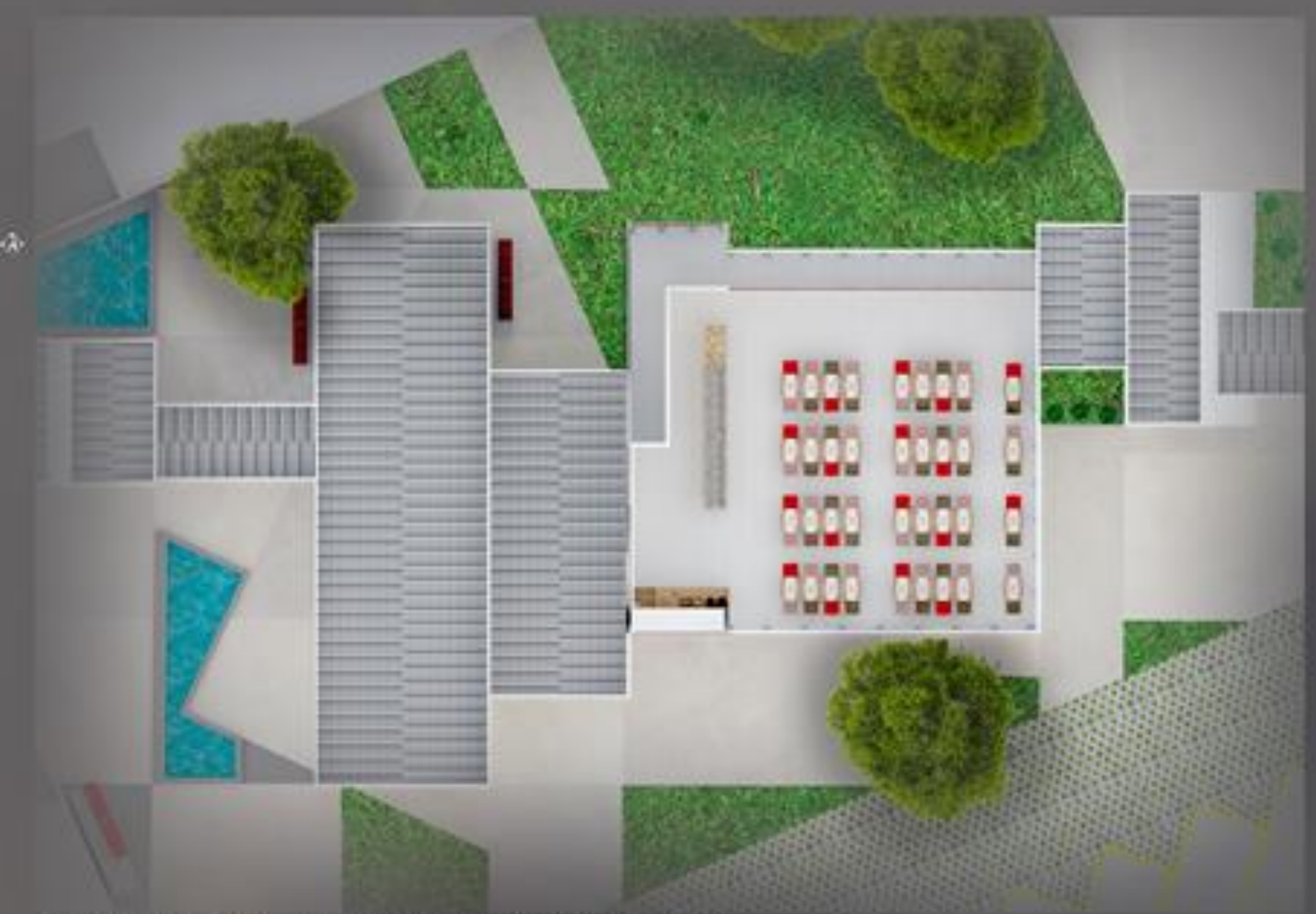




**PLANTA BAIXA**  
ESC 1:75



**PLANTA HUMANIZADA**  
S/ ESC



**PLANTA DE COBERTURA**  
ESC 1:100



**MALHA ESTRUTURAL**  
ESC 1:100



- Projeção de pilar
- Parede estrutural
- Projeção de viga



**IMAGEM 01**



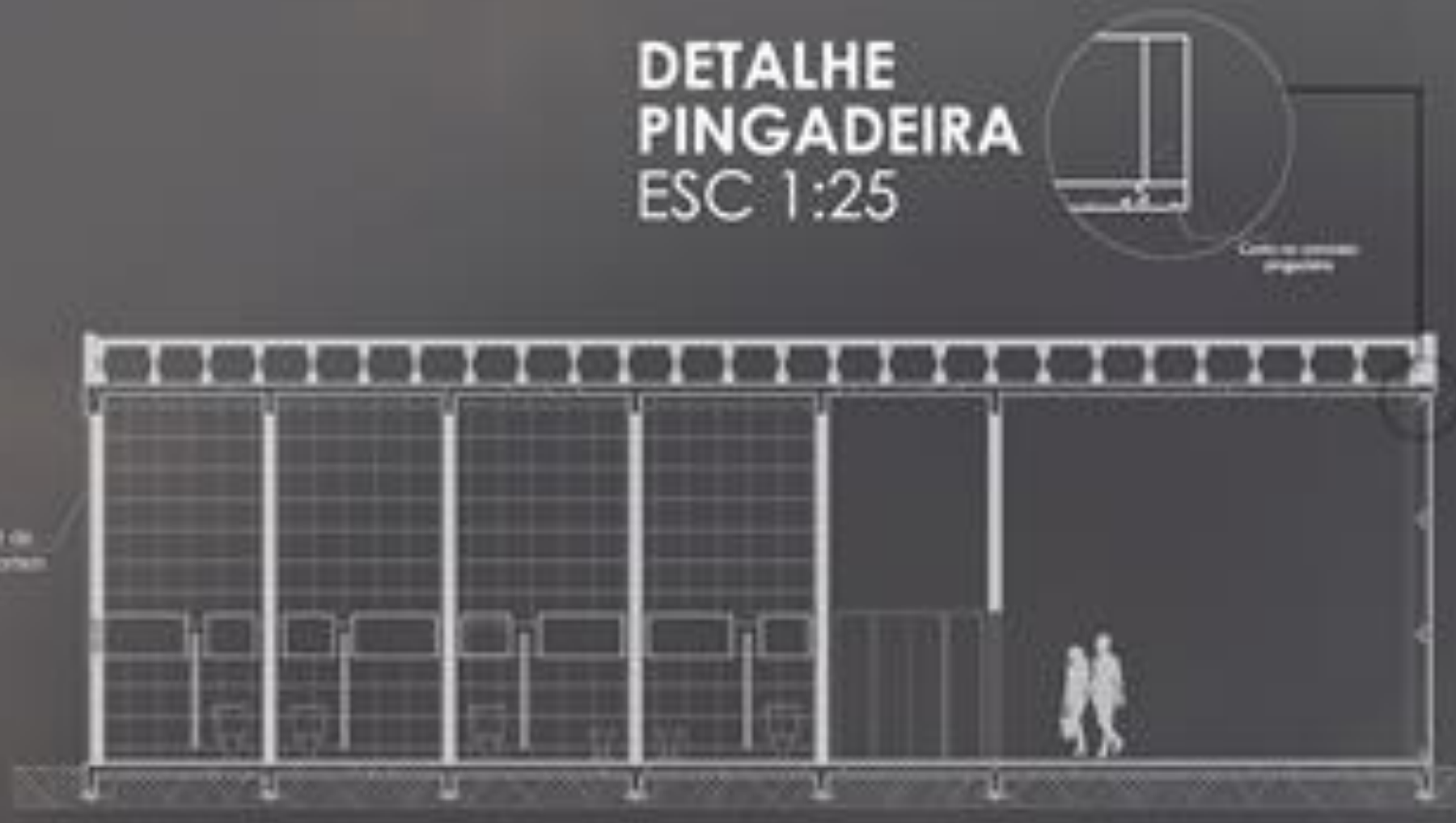
**IMAGEM 02**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
 DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
 PROFº FERNANDO CALVETTI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**





**CORTE AA**  
ESC 1:75



**CORTE BB**  
ESC 1:75



**DETALHE TELHADO VERDE**  
ESC 1:25



**CORTE AA - COM TERRENO**  
ESC 1:100

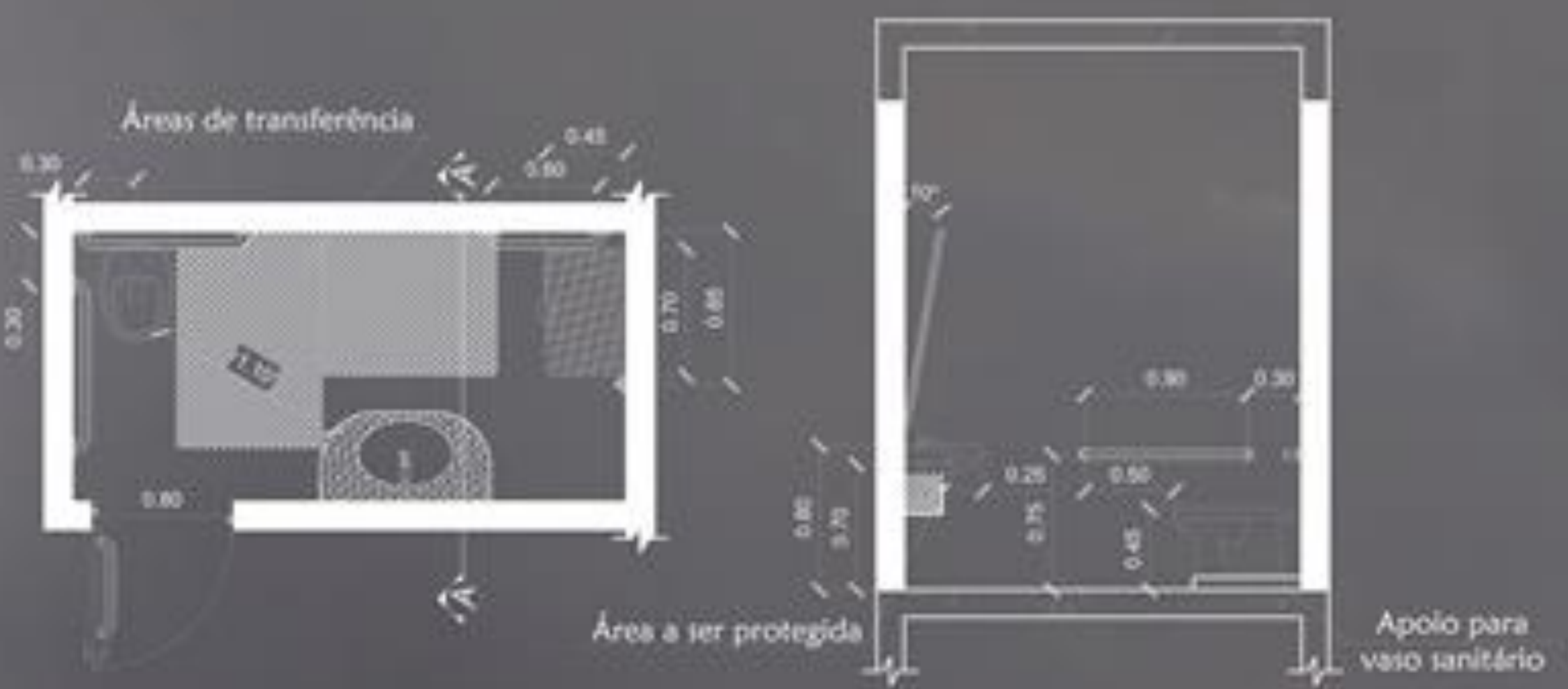


TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
PROFº FERNANDO CALVETTI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**





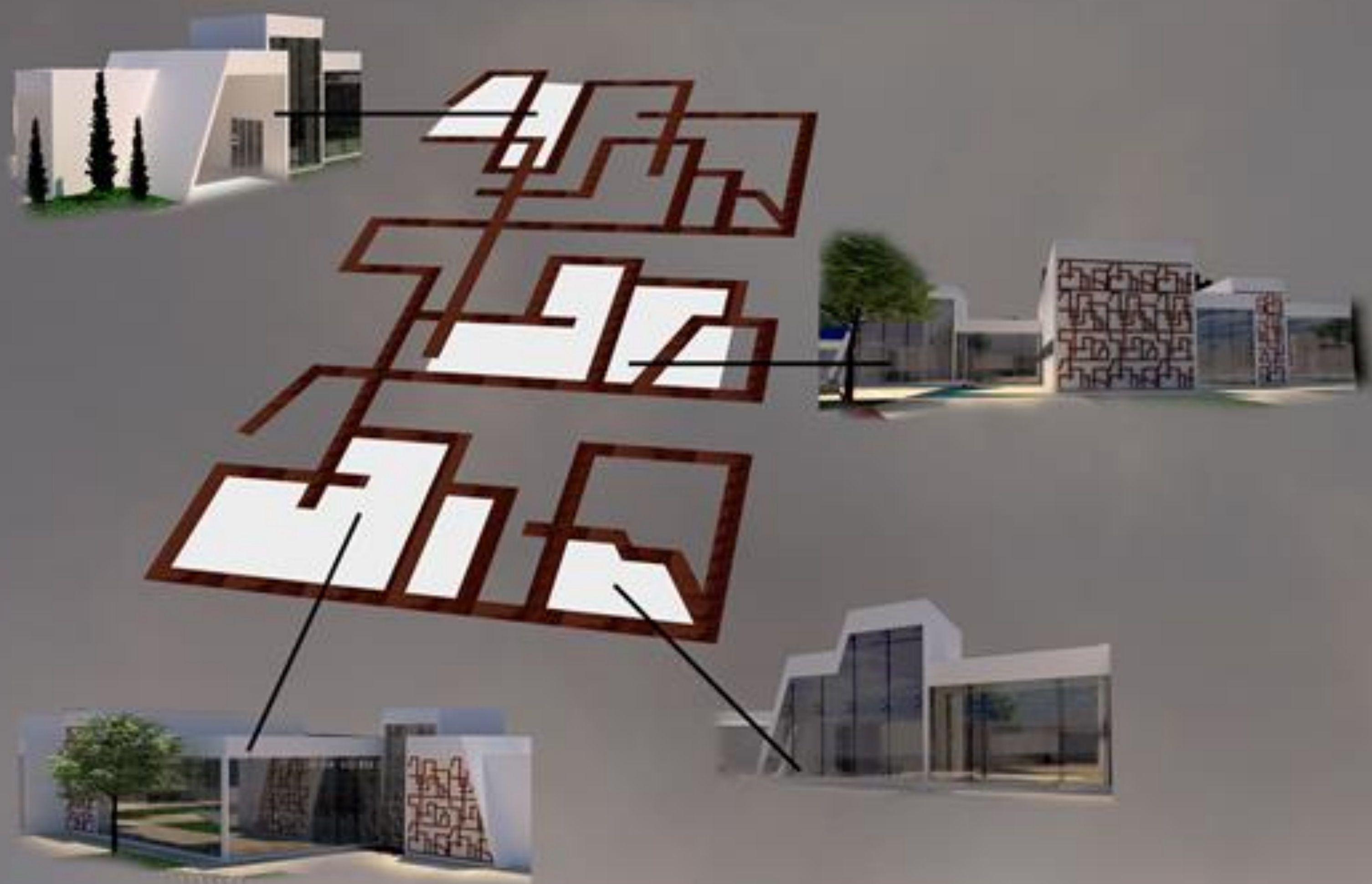
# DETALHES



**BWC ADAPTADO**  
ESC 1:25



**PELE DE VIDRO**  
ESC 1:25



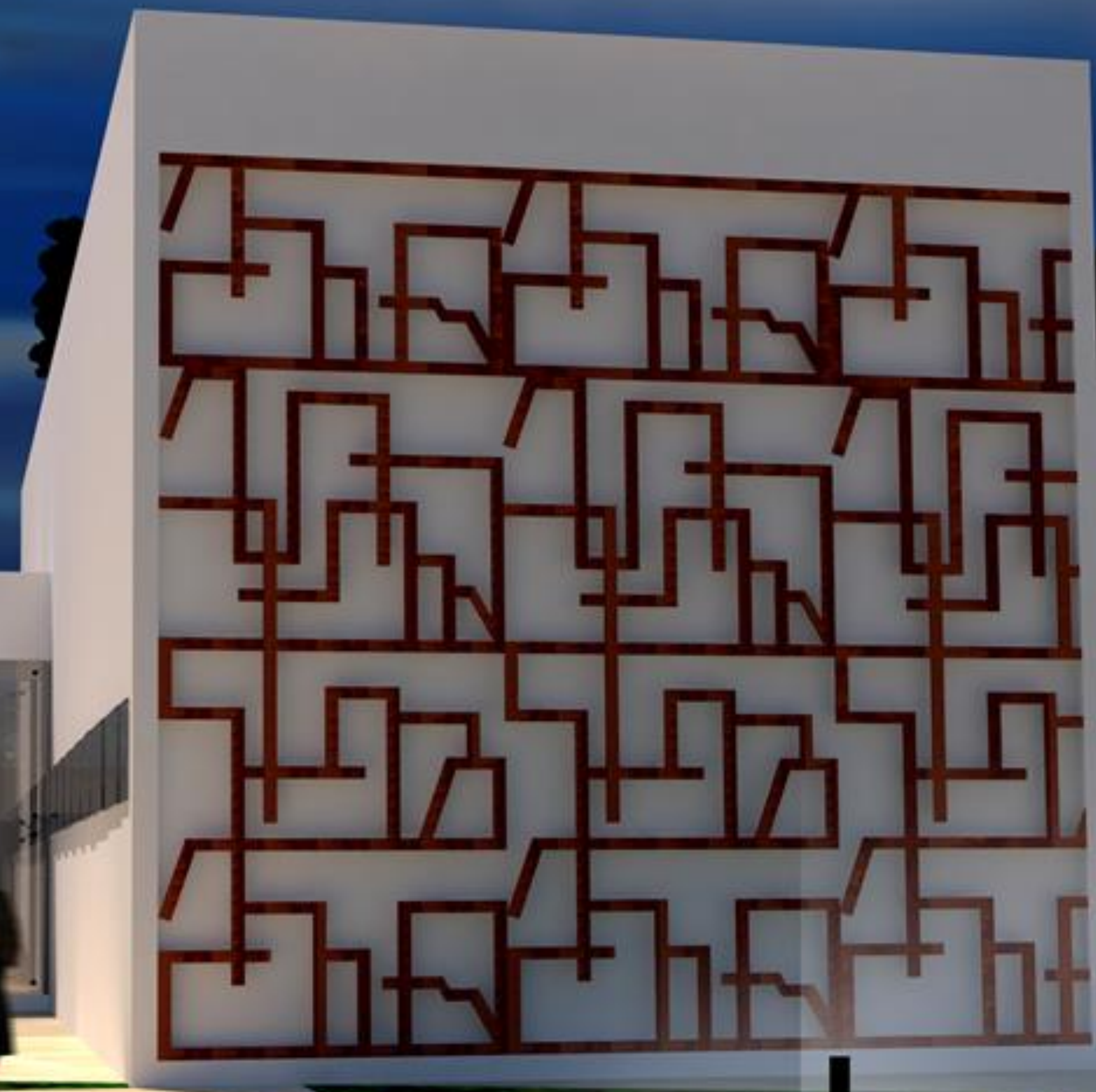
**PAINEL AÇO CORTEN**  
ESC 1:25

- Telha ondulada 6mm Fibrocimento
- Tecoura em madeira
- Platibanda em alvenaria
- Laje de concreto armado
- Viga de amarração em concreto armado
- Placa para fixação do painel de aço corten
- Painel de aço corten
- Parede de alvenaria tijolo cerâmico 11,5x19,24cm
- Azulejo 51m branco brilhante 30x40cm - Eliane

- Dobradilha para Max-ar 50mm entre furos v/a
- Mexar de vidro 6mm pontilhado
- Perfil L com fita vedadora 3x3mm SCHLEGEL
- Hastes Maxim-ar V/A 100mm
- Soleira de granito preto

- Pomaxenato sensível acetinado branco 60x60cm - Eliane
- Estrutura de fundação concreto armado

**CORTE PELE**  
ESC 1:10



TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
PROFº FERNANDO CALVETTI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**

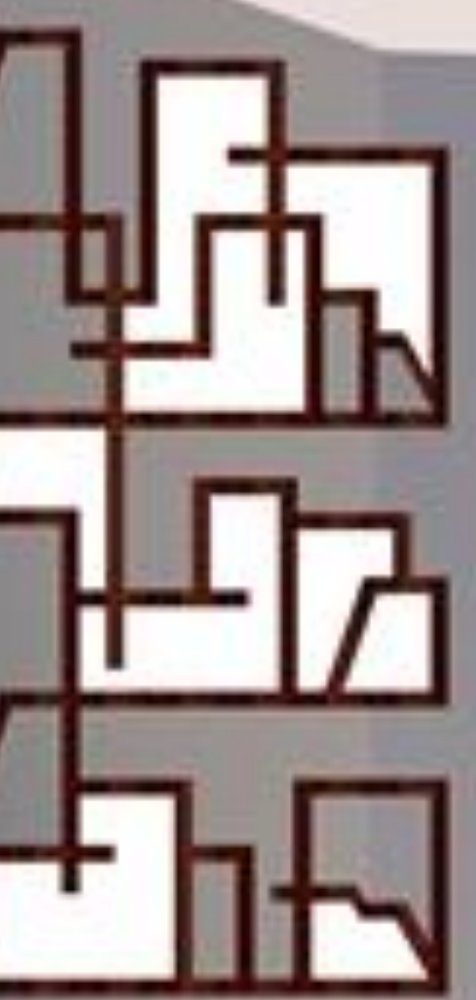




**FACHADA LESTE**  
ESC 1:75

**FACHADA OESTE**  
ESC 1:75

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
PROFº FERNANDO CALVETI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**





TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DENIZE DA SILVA | 2017/2 | CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
PROFº FERNANDO CALVETTI | ORIENTADORA: GRAZIELLE SCHEMES  
**HOTEL PEDRAS BRANCAS : RETROFIT QUE TRAZ ESPERANÇA**

