

## Projeto Turístico

# Adequação do antigo Hospital da vila Inglesa de Paranapiacaba em Hospedaria com foco no Day-Use e área para acomodação de animais de estimação



## **Introdução:**

O objetivo deste projeto, é o de restaurar na totalidade a área onde esta edificado o conjunto de prédios do antigo e folclórico hospital da Vila Inglesa de Paranapiacaba, do século XIX, transformado-o numa hospedaria, com foco na hospedagem de turistas apreciadores da natureza e praticantes de esportes de aventura, que buscam um sistema de hospedagem com estrutura e conforto que lhes permita levar seu animal de estimação.

Criando ambiente e roteiro que o hospede possa desfrutar juntamente com seu “pet”.

O local em questão esta localizada na vila antiga, ocupando uma área de 66.232 m<sup>2</sup>.

Na cota mais alta da vila, com uma vista privilegiadíssima, ao lado de um córrego translúcido, que desce a serra, permeando as pedras, e formando lindas piscinas naturais e cachoeiras.

O turismo de aventura, é um dos ramos do turismo que mais tem crescido nos últimos anos, a taxas de 22% ao ano.

O que dizer então dos pets! O mercado de Pet, cresce a taxas também muito significativas, e estudos tem demonstrado que os donos de pets, querem levar seu bichinho junto, nas viagens que fazem.

E afirmo à vocês, que leêm este projeto, que esta hospedaria, da forma como esta sendo pensada, aliada a localização, atendem perfeitamente este tipo de turista.

Nada melhor, que fazer uma trilha de aventura moderada com seu pet, poder nadar com ele e depois ainda poder descansar com ele.

## **Aqui pode!!!**



Foto de uma das cachoeiras e piscina natural

## Localização e fotos do Sítio do Hospital



Foto 1 – Mapa de localização de Paranapiacaba



Foto 2 – Vista alta do complexo do hospital Velho

Todo o entorno ocupado pela vegetação da mata atlântica



Foto 3 – Vista alta ampliada. Ve-se o 5 prédios



Foto 4 – Entrada do antigo complexo hospitalar



Foto 5 – Claustro Interno do antigo complexo hospitalar

## **Infra Estrutura do Complexo da Hospedaria:**

Seria dotado de:

### 1- Lazer

1.1-Piscina natural, com dimensões aproximadas de 42 m<sup>2</sup>.

1.2-Sauna Seca de 15 m<sup>2</sup>

1.3-Deck da piscina, de aproximadamente 28 m<sup>2</sup>.

1.4-Parede de escalada com 12 mts de altura.

1.5-Tirolesa de 215 mts de comprimento

1.6-Salão de jogos

1.7-Duas quadras de Beach Tennis c/ Vestiário

1.8- Espaço Esotérico

1.9- Espaço coberto para Eventos de aprox. 350 m<sup>2</sup>.

### 2- Espaço "PET"

2.1-Canil coberto com 20 baias

2.2-Gatil coberto com 10 baias

### 3- Suítes

3.1- 20 suítes com lareira

### 4- Lavanderia/Rouparia

### 5- Restaurante c/ cozinha

### 6- Estacionamento

### 7- Casa Zelador/Guarda

### 8- Almoxarifado

### 9- Casa do Aventureiro

## Objetivos:

1- Adotar o sistema de Day-Use, com preço elevado e limite mínimo de usuários, para filtragem dos adquirentes que de certa forma interagirão com os hóspedes. Por experiência em anos por ter trabalhado em resorts que adotam este sistema, tem que ser um processo muito bem elaborado e monitorado. Hávera áreas que os adquirentes não terão acesso. Por isso da importância quando elaborar o projeto arquitetônico de restauração ter esta preocupação.

2- Pousada voltada ao público que quer levar seu “PET” para lazer junto. Existem, mais são poucos os meios de hospedagem no Brasil que permitem este tipo de hospedagem compartilhada. Mais uma vez, quando do projeto de restauro, dar atenção a este expediente. As baias ficarão conjugadas ao quartos, pois pela experiência entendo que o perfil deste hospede gosta de estar com o seu “PET” a maior parte do tempo. Assim também nos eximimos de eventuais problemas que possam ocorrer com os animais.

3- Criação do maior número de atrações, que entusiasmem tanto hospedes, quanto adquirentes do day-use, a estarem no complexo da pousada. Já listados acima.

Muitos turistas visitam Paranapiacaba, mas não existe um local com ótima infra-estrutura, onde estes turistas possam passar o dia e ter uma experiência realmente incrível e sofisticada.

4- Criar um calendário de eventos, com prioridade nos esportivos, para que estes ocorram no interior da pousada, ou que partam e tenham fim dentro desta. Quando houver este tipo de evento, não haverá hospedes extra eventos. Somente os ligados aos eventos.

Exemplos de eventos: Campeonatos de Beach Tennis, Escalada em parede artificial que agora é esporte olímpico, corridas de aventura, encontro de motociclistas. O ABC Paulista é o 2º lugar que mais tem motoclubes no Brasil, perdendo para São Paulo, que esta a 40km de Paranapiacaba.

- 5- A pousada, deverá invocar a temática de se hospedar num antigo hospital, com todo o clima envolvido da época. Pessoas que ali se internaram com doenças contagiosas, pacientes que faleceram, recriar história de personagens e seus respectivos enredos, enfim, evidenciar todo um folclore que desafie de certa forma o hóspede a ter uma experiência de se hospedar num lugar “esquisito”.
- 6- Por isso mais uma vez, quando do projeto, procurar inserir artefatos do hospital da época, e aproveitar o que já tem, como um antigo tunel embaixo do hospital e seus porões.
- 7- Muito importante. Dotar a pousada, de tudo que o hóspede necessite sem ter que recorrer ir ao centro da cidade, pois sabemos as deficiências desta.  
Restaurante, lanchonete, farmácia e loja de artigos comuns, devem fazer parte do conjunto.
- 8- Dois eventos que chamo a atenção e que devem ser dado enfase. Eventos para PET, como torneios e exposições e eventos esotéricos como campeonato de mágica, que é muito realizado fora do Brasil, encontro de Bruxas e outros do gênero. Tudo que se relaciona com as peculiaridades da vila. Ainda mais por se tratar de um velho hospital e clima londrino.
- 9- Encontro de motociclistas. Fui um dos criadores deste tipo de encontro quando coordenei o plano de turismo da cidade turística de Prado/BA, e sei o quanto traz de recursos este tipo de evento. Nossa pousada pelas peculiaridades detém todos os atrativos para a realização deste evento.

## **Como se encontram os prédio do hospital hoje?**

De maneira geral, o estado é classificado como muito ruim, devido a anos de ausência de manutenção dos prédios.

Três dos cinco prédios, (prédios 1, 2 e 3) necessitam de refazer todas as paredes internas e externas, aproveitando só a estrutura do telhado e as telhas.

Os prédios 4 e 5, necessitam de menos intervenção, até pelo uso que serão dados a eles. Lavanderia e Almojarifado: prédio 4 e Salão de Eventos: prédio 5.

As paredes de fechamento e internas, devem ser feitas novas, adotando a metodologia de construção à seco, com estrutura em light Steel Framing e placas cimentícias trabalhadas em routers e plotadas, conforme item Metodologia construtiva abaixo.

Com esta metodologia, consegue-se um cópia fiel de como eram as paredes da época.

Quanto as esquadrias, pelo que verifiquei, é possível restaurá-las e reinseri-las novamente nas edificações.

Instalações elétricas e hidráulicas serão feitas todas novas, e embutidas.

Pelo tipo de metodologia que usaremos, não há a necessidade de se fazer fundações, apenas “radiers”.

Instalações de bombeiro, serão feitas de acordo com as normas técnicas, porque sei da importância, e da facilidade destas edificações terem risco de incêndio. Fato este já ocorrido com frequência e intensidade na vila.

### **Como será a ocupação dos prédios?**

Prédios 1 e 2, onde serão feitas as suítes. Vinte (20) no total. Suítes com lareira, e espaço para pet.

Área aproximada de cada suíte = 18 m<sup>2</sup>

Área dos dois prédios da suíte: 360 m<sup>2</sup>

Prédio 3: Restaurante, Salão de jogos, Sala de estar, Recepção/Administrativo.

Áreas:



Restaurante: 106 m<sup>2</sup>

Salão de jogos: 16 m<sup>2</sup>

Sala de Estar: 12 m<sup>2</sup>

Recepção/Administrativo: 11 m<sup>2</sup>

Prédio 4: Lavanderia e Almojarifado

Área: 32 m<sup>2</sup>

Prédio 5: Espaço para eventos

Área: 258 m<sup>2</sup>

**Área total Construída: 795 m<sup>2</sup>**

**Custo aproximado da Restauração: US\$ 312.000,00**

## **Propriedade da Área do Antigo Hospital de Vila Inglesa**

A área em questão esta inserida dentro do complexo turístico de Paranapiacaba que inclui prédios e parte da mata atlântica, que pertencem a prefeitura Municipal de Santo André, que as comprou da antiga RFFSA (Rede Ferroviária Federal S.A.) por R\$ 2,1 milhões em 2002.

A vila foi tombada pelo CONDEPHAAT em 1987 e pelo IPHAN em 2002.

Já venho tendo tratativas com o executivo e técnicos do município de Santo André a cerca de muitos anos.

Pois, trabalhei na prefeitura de Santo André, quando da gestão do prefeito de Santo André, Celso Daniel, tendo inclusive trabalhando na própria Vila de Paranapiacaba. Portanto não me é um ambiente estranho.

Mas nesta gestão que se iniciou em 2017, as tratativas e entendimentos com os colaboradores da prefeitura tem evoluindo muito bem.

Até porque seus executivos, tem uma formação melhor.

A idéia é realizar uma PPP (Parceria Público Privada), onde esta área seria concedida a iniciativa privada para explora-la por um período de 30 anos, renováveis por mais dois períodos de igual tempo. Perfazendo um tempo máximo de 90 anos.

Já existe hoje concessões, realizadas através de licitação, em que particulares tiveram concessões de prédios da vila de Paranapiacaba por períodos sem limites, conforme editais.

Mas, isto é uma questão que precisa ser conversada com o poder público, para que atenda a todas as partes, trazendo ganhos a todos.

O que posso adiantar, é a manifestação do poder público em conceder estas áreas a iniciativa privada, para que restaurem e invistam na vila, visto eles não terem recursos para isto.

O que quero dizer, é que o caminho para entendimentos com o poder público de Santo André, está aberto com relação a este assunto, a níveis de primeiro escalão e chefes do executivo.

## **Metodologia empregada no restauro dos Prédios**

Apoiando-se no conceito de sustentabilidade e também na dificuldade em conseguir extrair os materiais da época, principalmente a madeira, proponho o restauro dos prédio usando a metodologia de construção a seco, denominada “Ligth Steel Frame” aliando os perfis metálicos a placas cimentícias.

Já adianto, que não há nenhuma experiência no Brasil, adotando esta técnica construtiva no restauro de prédios antigos.

Mas, tenho feito muitos cursos nesta área, cursos teóricos e práticos nas melhores escolas, e em conversas com os professores e mestres, há uma unanimidade no que diz respeito a adaptabilidade deste modelo construtivo com os prédios históricos.

Já fiz simulações nas placas cimentícias, para conforma-las com os perfis da época e foi um sucesso.

Quero deixar claro neste projeto, que a idéia não é contratar uma construtora, mas investirmos nestas máquinas, e usa-las não só para este projeto como para outros futuros, até porque o investidor deste projeto, com certeza tem outros com o mesmo perfil, e como procuro um investidor que englobe turismo, hotelaria e produção industrial, creio que estas máquinas e tecnologia atendam perfeitamente seus objetivos de investimento futuro.

Os perfis metálicos formam o esqueleto estrutural da construção, e as placas cimenticias os fechamentos.

Mas isto não quer dizer que perderemos as características originais da construção à época.

Os perfis não apareceram em nenhum momento na obra acabada. Quanto as placas de fechamento e vedação, estas sofreram recortes através das maquinas conhecidas como “Router”.

Estes “Routers” tem a propriedade de recortar e rasgar materiais rígidos, no nosso caso as placas cimentícias, dando o aspecto de matérias como madeiras, blocos, tijolos e uma infinidade de desenhos. **Sem limites.**

Como este processo, conseguimos (fresar) desenhar as madeiras empregadas na época com fidelidade realística.

Quanto as texturas e cores, conseguimos imprimir direto nas placas, em plotters de tinta solvente ou látex, com bocas de medidas maiores de 3 metros.

Tamanho condizente com as placas cimentícias fabricadas no Brasil.

Com esta metodologia ganhamos em tempo, obra limpa e sem desperdício de água e sem criar resíduos.

E o mais importante. Sustentável, pois não empregamos a madeira.

E o seu valor termo acústico supera o da madeira. No nosso caso, uma região de clima frio e úmido.

Acredito que esta metodologia poderá ser replicada em muitos prédios históricos no Brasil.

Sou especialista neste método construtivo, que não é novo, mas muito pouco empregado em nosso país. E pelo seu processo e produto acabado, se encaixam muito bem em métodos de restauros.



Router CNC. Fresas e cortes em placas rígidas



Plotter tinta solvente para impressão em placas rígidas



Plotagem sobre placas cimentícias e aplicação de verniz, aplicadas em construção. Imita madeira



Estrutura de parede em Steel Frame, com placas OSB



Detalhe da passagem de dutos, antes do fechamento c/ as placas internas  
Também utilizamos os tubos “pex” e manifold. Todas instalações imbutidas.



Maquina de produção de perfis engenheirados  
FRAMECAD  
[www.framecad.com](http://www.framecad.com)



Maquina FRAMECAD com todo o aparato produtivo  
dentro do container, para fabricarr os perfis em Steel Frame  
A maquina pode ser transportada por caminhão dentro deste container

Projeto 3D do hotel.



