



UM NOVO PANORAMA: Ressignificação da memória afetiva na paisagem de São Francisco

Aluna | Renata Ribeiro Kale Pimentel

Orientador | Adriano Paiter

Período | 2020.1-R

RESUMO

Nos últimos anos, foi percebido um movimento por parte da Prefeitura de Niterói – e presente no Plano de Metas para os anos de 2019/2020, elaborado e divulgado pela própria – de resgate ao Patrimônio Cultural da cidade, através de projetos arquitetônicos e urbanísticos de locais emblemáticos, tais como: a revitalização do Cinema Icaraí, do icônico Solar do Jambeiro, da Casa Norival de Freitas, reativação do Mercado Municipal e a reurbanização do Centro da cidade. Seja através da inserção de novos usos ou do resgate aos antigos, fica notável o anseio da sociedade niteroiense em reinserir esses locais no cotidiano da cidade e reativando suas memórias.

É sobre este contexto que o presente projeto se debruça, estabelecendo como objeto central de atuação o Hotel Panorama, localizado entre os bairros de São Francisco e Charitas, em Niterói. A sua estrutura inacabada, fruto do abandono após o embargo do projeto por questões incertas – e pouquíssimo divulgadas – na década de 70, se apresenta como um grande elefante branco na paisagem niteroiense. Devido a sua localização privilegiada, no alto do Morro da Viração, o esqueleto do Hotel Panorama se tornou um referencial na paisagem da cidade – tanto para moradores quanto visitantes. Mais do que isso, representa um trauma, uma fratura exposta de um projeto que poderia trazer benefícios reais para a sociedade.

AGRADECIMENTOS

Passar por uma faculdade de arquitetura, com todos os seus desafios, não é uma tarefa para uma mulher só. Se hoje escrevo e apresento esse projeto final, estão ao meu lado todos aqueles que me apoiaram e tornaram essa experiência única em algo mais leve e ainda mais inesquecível. E à eles, toda a minha gratidão.

Aos meus pais, irmão e avó: nada disso seria possível sem o apoio incondicional. Hoje dou meus passos finais para me tornar arquiteta porque vocês me deram a confiança e a firmeza para enfrentar essa caminhada. Nos momentos onde o seu fim parecia distante, foram vocês o meu fôlego para seguir em frente. A cada etapa e batalha vencida, vocês foram o meu sorriso e para quem eu dedico todo o meu sucesso.

Aos meus amigos mais antigos, que conhecem toda a minha jornada desde antes de chegar à FAU: o acolhimento de vocês foi essencial. Encontrar o seu propósito na vida pode ser algo extremamente desafiador em um mundo que muitas vezes nos demanda que metas e planos de vida são imutáveis e que devem ser definidos imediatamente após passar pelos portões da escola. E mesmo que o meu caminho não tenha sido linear, sabia que ao olhar para o lado, encontraria vocês e seu suporte ininterrupto. Nos momentos em que me ausentei porque me dedicava aos projetos e trabalhos, vocês me compreenderam e torceram por mim. Que sorte a minha de ter em vocês a família que escolhi.

Àqueles que eu conheci através da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo: minhas irmãs e irmãos de armas, obrigada. Em especial à Luiza, que fez parte desde os primeiros minutos dessa experiência transformadora: obrigada por me mostrar um mundo novo, a me apresentar paradigmas inexistentes na minha vida pré-FAU. Por segurar minha mão a cada momento de incerteza, me mostrando que eu era capaz. Você me transformou. E à Geovana, uma força da natureza a qual posso chamar de amiga: obrigada por me inspirar a ser resiliente e, quando não era possível, me emprestar sua força. É um privilégio olhar para todas as minhas memórias da faculdade e você estar presente em cada uma delas. Trabalhar com você foi uma honra, mas a maior foi poder me tornar sua amiga.

Ao meu orientador, Adriano Paiter, o meu mais sincero obrigada pela confiança no que eu poderia me tornar, mesmo quando isso ainda era embrionário para mim. A relação que criamos me moldou como profissional e pessoa; as trocas que tínhamos na sua sala eram recheadas de humor, acolhimento e aceitação. Sorte daqueles que tiveram - e ainda terão - o mesmo privilégio que eu.

SUMÁRIO

- 6** JUSTIFICATIVA
- 7** OBJETIVOS
Geral e Específicos
- 8** DEFINIÇÃO DO OBJETO
- 12** METODOLOGIA
- 15** CRONOGRAMA
- 16** CAPÍTULO 01
O Hotel Panorama e sua representatividade para a cidade de Niterói
- 30** CAPÍTULO 02
Problemáticas centrais: Como resolvê-las?
- 36** CAPÍTULO 03
Análise de Referências Projetuais
- 44** O PROJETO
- 67** REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

JUSTIFICATIVA

É importante compreender que, embora exista uma questão ambiental bastante sensível em relação aos danos causados durante sua implantação – em um contexto onde era embrionária a consciência ambiental na sociedade, refletida na ausência de legislação e fiscalização ambientais adequadas–, a inércia e o abandono do projeto não são capazes de reverter os danos já feitos. Por outro lado, a demolição da estrutura, já considerada a sua implosão algumas vezes ao longo das mais de quatro décadas de entrave, representaria um prejuízo também considerável, uma vez que se entende a força da imagética que o edifício representa para a cidade.

Outro fator que deve ser considerado, sem dúvida, é o contexto atual do entorno imediato: o Parque da Cidade – cujo acesso fica apenas a poucos metros do acesso ao atual esqueleto do Hotel Panorama – recebe diariamente uma boa parcela de visitantes, principalmente com a popularização das trilhas da região (como a do polêmico Bosque dos Eucaliptos – fruto do projeto paisagístico original do Hotel Panorama e que chegou a ser executado). Diferentemente do período de construção do projeto original, a área do Hotel Panorama não é mais tão isolada, sendo servida por vias públicas asfaltadas que facilitam o acesso de veículos; além disso, existem acessos – que podem ser feitos a pé para os amantes de caminhadas e trilhas – pelo Largo da Batalha, bairro da Região de Pendotiba.

Reconhecer as mudanças significativas pelas quais o entorno imediato passou durante as cinco décadas desde a paralisação das obras do Hotel Panorama e a percepção de que houveram, durante esse tempo, algumas tentativas de reativação do local, fica clara a necessidade de intervenção nesse local tão emblemático para a cidade.

OBJETIVOS

01 OBJETIVO PRINCIPAL

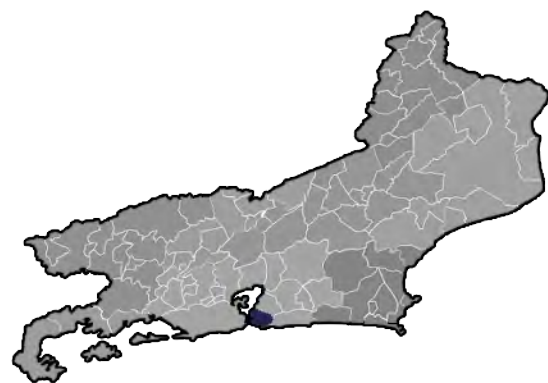
Requalificar o esqueleto do Hotel Panorama se apresenta como a alternativa mais apropriada, através da reutilização adaptativa: alterando o uso pretendido pelo projeto inicial e aproximando-o da questão ambiental, causa recorrente durante a história do projeto, de maneira a abordá-la de maneira educativa para sociedade.

02 OBJETIVOS SECUNDÁRIOS

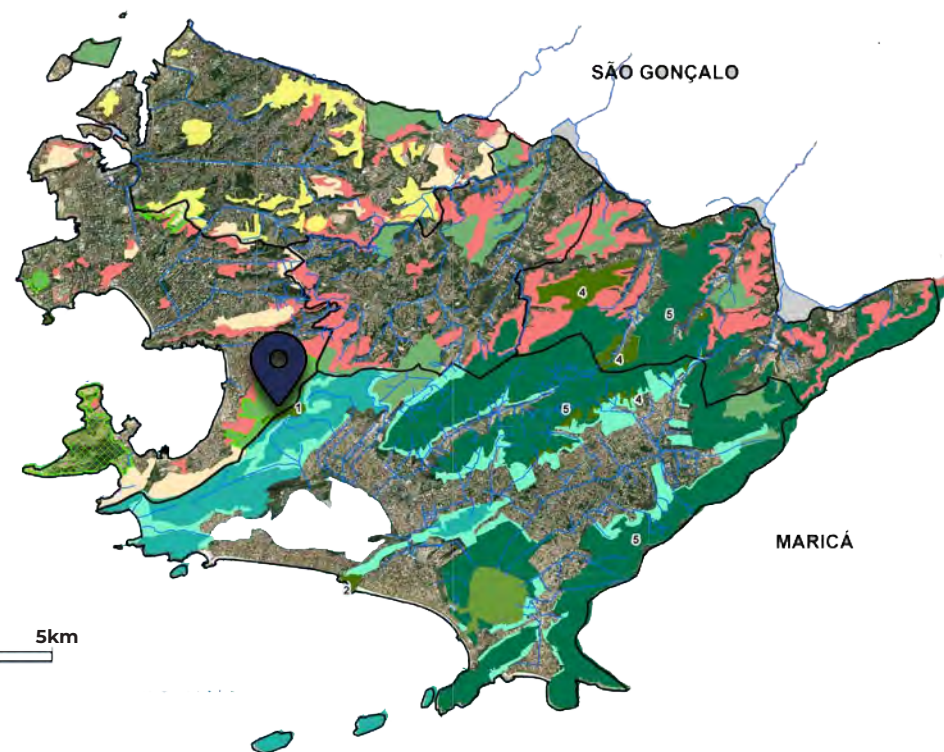
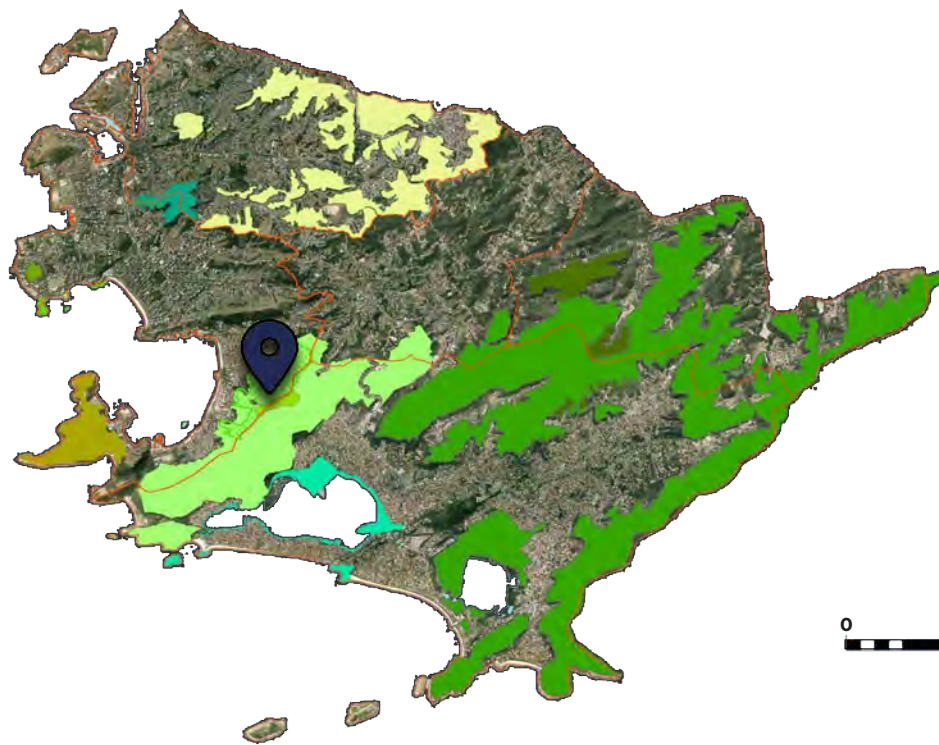
- Estabelecer uma relação com programas públicos de educação e preservação ambiental, como o programa Niterói Jovem Ecosocial, que tem como premissa a capacitação de profissionais nos eixos de Reflorestamento, Defesa Civil, Águas e Parques, criando espaços para que esses programas possam se desenvolver em uma relação direta com o ecossistema existente no entorno imediato da edificação.
- Estabelecer uma relação direta com o Parque da Cidade de Niterói (PARNIT) e com a área de preservação que o circunda, frequentemente utilizada para o turismo e lazer ambiental.
- Promover o plantio de espécies típicas da Mata Atlântica no terreno e em suas adjacências, uma vez que no projeto original espécies nativas foram substituídas por Eucaliptos, cuja contribuição para manutenção do ecossistema é mínima.
- Resignificação da imagem do Panorama Hotel para cidade: de monumento histórico depreciativo (a partir de CHOAY, 2014), que carrega consigo a imagem do abandono e da falência de um movimento de especulação imobiliária, para um olhar voltado ao futuro, onde a cidade possa criar novas memórias nesse espaço.

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O esqueleto do Hotel Panorama Niterói, localiza-se na divisa entre os bairros de São Francisco e Charitas, em um terreno com vista privilegiada para Baía de Guanabara, Niterói e Rio de Janeiro, em um altura de aproximadamente 220m no Morro da Viração. O terreno está inserido na APA da Viração, denominação dada pela prefeitura para esta área de preservação ambiental.



O OBJETO NO PATRIMÔNIO AMBIENTAL DE NITERÓI



0 5km



- Parque Estadual Serra da Tiririca
- Reserva Ecológica Darcy Ribeiro
- Parque Municipal da Cidade
- APA Água Escondida
- APA Morro do Gragoatá
- APA Viração
- APA Morro do Morcego
- PARNIT Setor Lagunar
- PARNIT Setor Guanabara
- PARNIT Setor Morro da Viração
- SIMAPA Norte

- Zona de Conservação da Vida Silvestre
 - Zona de Recuperação Ambiental
 - Zona de Uso Especial
 - Zona de Preservação da Vida Silvestre
 - Zona de Restrição à Ocupação Urbana
 - Área de Proteção Ambiental
 - Área de Proteção Permanente
 - Área de Especial Interesse Ambiental
- 1 Parque Municipal da Cidade
 - 2 Monumento Natural da Praia do Sossego
 - 3 Monumento Natural da Ilha da Boa Viagem
 - 4 Reserva Ecológica Darcy Ribeiro
 - 5 Parque Estadual da Serra da Tiririca

FONTE | Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Niterói: Caderno de Mapas. FGV Projetos e Prefeitura de Niterói. Ano de Publicação: 2015.

A estrutura existente corresponde à um terço da área total prevista para o projeto, iniciado em 1957 e que teve a sua paralisação no início da década de 1960. No que diz respeito à estrutura interna, as paredes internas previstas não foram construídas em alguns pontos e, as que foram iniciadas, estão degradadas ou foram totalmente destruídas em decorrência de algumas invasões.

BOA VIAGEM



VITAL BRASIL

O ENTORNO

A localização privilegiada do Hotel Panorama sempre foi a grande propaganda do projeto, além da experiência mais esplêndida que era vendida para seus futuros cotistas. Das maravilhas naturais como o Parque da Cidade e das praias da Baía às suntuosas obras arquitetônicas (como o MAC), a vista do terreno objeto deste trabalho ainda é capaz de atrair os turistas.

SÃO F



HOTEL PANORAMA

JURUJUBA

CHARITAS

ESTAÇÃO CATAMARÃ
CHARITAS



PARQUE DA CIDADE
DE NITERÓI

METODOLOGIA

A metodologia deste Trabalho Final de Graduação (TFG) procura abordar diferentes assuntos dentro do campo da Arquitetura e Urbanismo, dos quais se destacam: Requalificação de Edificações, Reutilização Adaptativa, Arquitetura Sustentável, o papel da Memória e do Monumento, sempre permeados pela preocupação com os impactos sociais – tanto positivos quanto negativos – que podem advir de cada decisão projetual.

O estudo iniciou-se no entendimento do contexto arquitetônico, urbanístico, econômico e social no qual a cidade de Niterói se encontra, sobretudo da relação da sociedade e da prefeitura com o seu patrimônio histórico. Notou-se um grande movimento de requalificação urbanística e arquitetônica, priorizando a recuperação do patrimônio niteroiense, na tentativa de tornar essas iniciativas catalisadoras para avanços nos três eixos determinados no Plano de Metas 2019/2020: Social, Infraestrutura e Desenvolvimento Sustentável e Gestão Eficiente e Transparente.

A primeira fase teve como objetivo principal a confirmação de que o objeto de projeto fosse adequado para a realidade da cidade, atendendo a demandas realistas e que pudessem, de fato, promover melhorias táteis para a comunidade. A partir daí, estabeleceu-se a coleta de dados específica sobre o objeto de estudo: desde a história da sua concepção até os motivos pelo qual o projeto inicial foi interrompido e a sua condição atual. As principais ferramentas utilizadas nessa fase foram: artigos acadêmicos sobre o projeto; artigos jornalísticos que documentaram a sua história; relatos de moradores coletados através de grupos em redes sociais criados por associações de moradores e que têm como principal objetivo manter a história da cidade viva de maneira colaborativa; e, por fim, entrevistas com funcionários de órgãos públicos de Niterói, como a Neltur (Niterói – Empresa de Lazer e Turismo) e a Prefeitura.

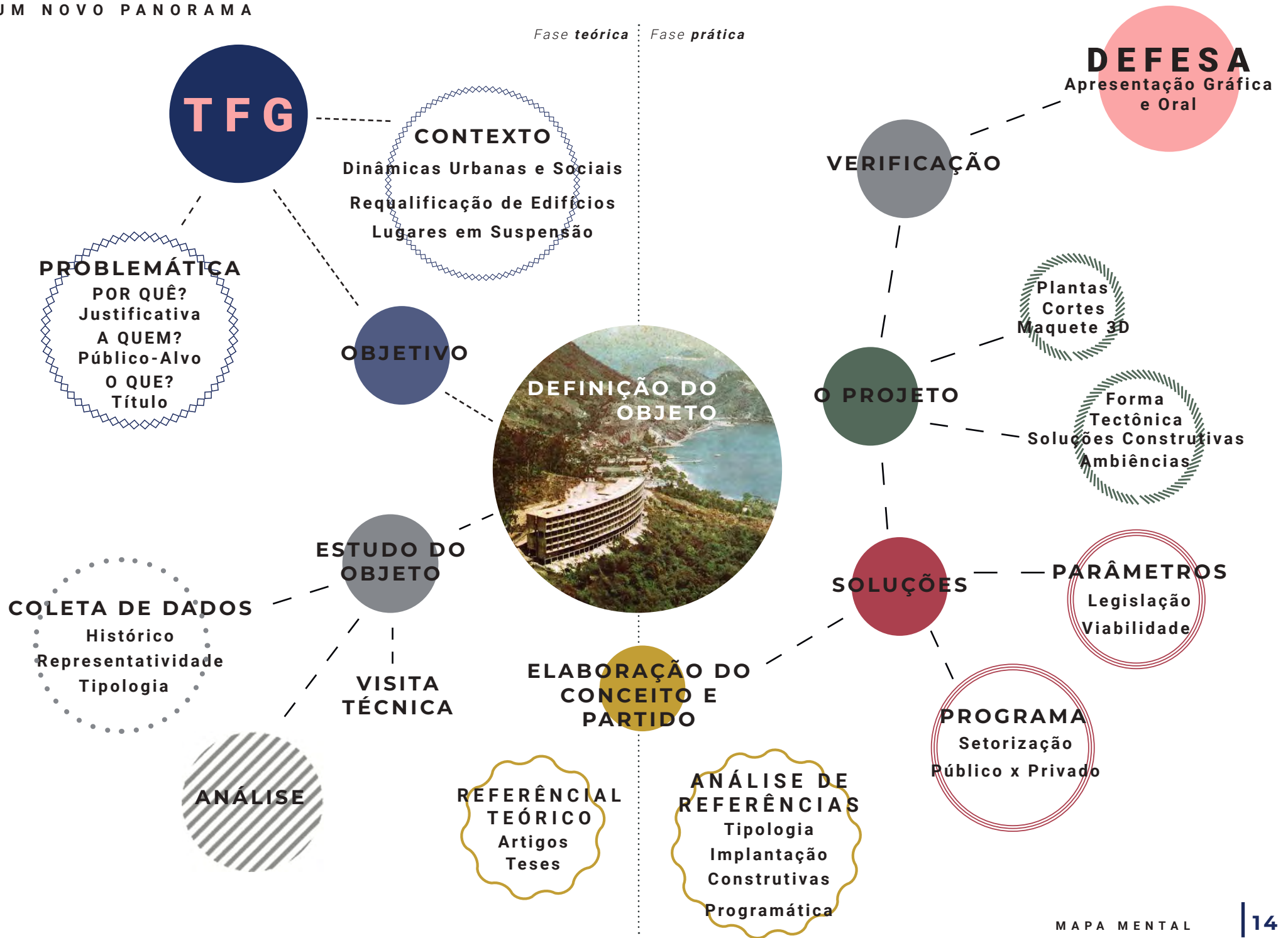
Da coleta de dados também faz parte a visita ao terreno e seu entorno, de maneira a analisar em primeira mão o contexto, as apropriações do entorno pelos usuários e as potencialidades latentes. Debruçando-se mais na esfera teórica, era importante entender os desdobramentos sociais e a representatividade do objeto para a sociedade, para compreender qual imagem foi construída, abordando conceitos como marco, monumento e patrimônio, utilizando referências bibliográficas de apoio.

A fase prática do projeto inicia-se com o estabelecimento de um programa de necessidades e a destinação do uso do projeto, analisando também referências projetuais que se aproximem do objeto, seja pelo conceito, tipologia, implantação ou pelo uso. Essa prática é de extrema importância para compreender conceitos que podem servir de base para elaborar as intervenções práticas sobre o objeto de trabalho, desde que seja realizada uma interpretação minuciosa de cada caso, estabelecendo um repertório ao qual se recorrerá durante todas as fases de projeto. A pesquisa terá como ferramenta principal a internet, através de análises gráficas e bibliográficas de cada projeto.

Concomitante à pesquisa de referências, o anteprojeto começa a se desenhar, sendo realizada também consulta aos parâmetros de legislação vigentes, de maneira que seja garantido o atendimento a tais diretrizes presentes no Plano Diretor. Nessa fase, dependendo da velocidade do avanço do projeto, é possível que comecem a ser trabalhadas fases de projeto como setorização e estudo de layouts.

A fase prática será concluída durante o curso da disciplina de Trabalho Final de Graduação II (TFG II), no próximo semestre, dando continuidade à todo o trabalho elaborado durante a fase teórica. Já com os conceitos de projeto, intenções de vivência do edifício e do seu entorno, serão definidas as questões técnicas de projeto, como materialidade, aberturas, fechamentos. O material produzido, além dos desenhos técnicos necessários, contará também com perspectivas e material gráfico que procurem expressar com clareza as idéias consolidadas durante o TFG I.

Fase *teórica* Fase *prática*



CRONOGRAMA

	TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO I (PLE-1)				TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO II 2020.1*		
	SETEMBRO 2020	OUTUBRO 2020	NOVEMBRO 2020	DEZEMBRO 2020	JANEIRO 2021	FEVEREIRO 2021	MARÇO 2021
..... Confirmação do Objeto de Estudo	✓						
..... Compreensão do Contexto	✓						
..... Elaboração do Plano de Intenções	✓						
..... Coleta de Dados	✓						
..... Análise de Dados		✓					
..... Revisão Bibliográfica	✓	✓	✓	✓	✓		
..... Visita ao Terreno	✓	✓					
..... Busca de Referências e Estudos de Caso		✓	✓				
..... Estudo Preliminar / Pré-Projeto			✓	✓			
..... O Projeto					✓	✓	✓
..... Defesa							✓

*segundo às últimas informações fornecidas pela CEG.

CAPÍTULO 1 |

O HOTEL PANORAMA E SUA REPRESENTATIVIDADE PARA CIDADE DE NITERÓI

Embora a cidade de Niterói tenha sido duas vezes ao longo de sua história capital do hoje Estado do Rio de Janeiro, sua ocupação, durante muito tempo, se restringia aos bairros da região central, como Centro, Boa Viagem, Ingá e Icaraí. Esse movimento teve essa direção pela instalação do terminal das Barcas que conectava a cidade do Rio de Janeiro e Niterói.

A urbanização da cidade aos poucos se espalhava pela região do Saco São Francisco e ganhou mais força depois da segunda nomeação da cidade como capital do Estado (entre os anos de 1903 e 1975). A maior autonomia e poder regional permitiu um avanço econômico maior do que registrado em outras épocas, o que resultou no desenvolvimento das infraestruturas urbanas básicas – redes de esgoto, abastecimento de água e iluminação urbana – além da instalação dos bondes elétricos como meio de transporte público.

Pouco a pouco, a região do Saco São Francisco – hoje apenas São Francisco, onde se localiza o objeto de estudo desse trabalho – começa a desenvolver-se, ganhando a característica residencial que mantém majoritariamente até hoje. O setor de serviços se restringia apenas à pontos do bairro que prevalecem até hoje – como a região das ruas Rui Barbosa e Quintino Bocaiúva. O setor de turismo, nessa região, portanto, era embrionário e contava com poucos hotéis de pequeno porte que, aos poucos, foram desaparecendo da região.

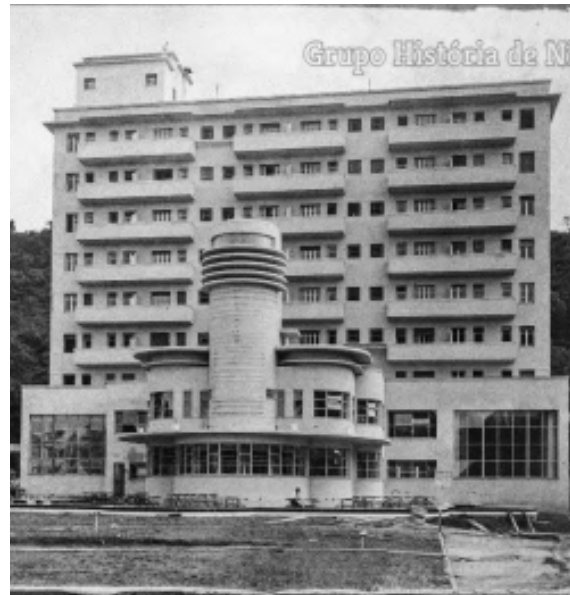
Com o crescimento do perfil e da notabilidade da cidade de Niterói, foi construindo-se uma demanda por instalações que apoiassem o setor de turismo. É importante compreender, no entanto, que essa demanda em nada se comparava àquela notada na cidade do Rio de Janeiro.

Existiam, na época, três hotéis na cidade: O Hotel Imperial (construído em 1929, no centro da cidade); o Balneário Hotel (localizado em São Francisco) e o Hotel Casino Icarahy (localizado em Icaraí, construído em 1932 e, cuja edificação hoje abriga a Reitoria da Universidade Federal Fluminense – UFF). Todos eles, devido à baixa demanda do turismo da cidade, foram demolidos ou readaptados, como no caso do Casino Icarahy. No entanto, o setor do turismo continuava a ser um desejo forte dos órgãos governamentais da cidade e era entendido como o avanço econômico da cidade e que a colocaria, de vez, no mapa.



Hotel Imperial, sem data.

Crédito da Imagem | Acervo Grupo "Histórias de Niterói"



Hotel Casino Icarahy (hoje Reitoria da UFF), 1940.

Crédito da Imagem | Grupo "Histórias de Niterói"



VERDADEIRAMENTE ENCANTADOR

A Villa Charitas, ideal para moradia, recreio ou retiro

SITUADA junto à Enseada do Sacco de São Francisco, em um formoso recanto, à beira mar, próximo as matas, donde se descortinam os mais deslumbrantes panoramas.

SERVIDA por 57 bondes diários, cerca de 30 minutos das barcas.

PROXIMA a balnearios, bars, restaurantes, armazens, padarias.

AGUA — LUZ ELECTRICA — CLIMA SALUBERRIMO — TEMPERATURA AGRADAVEL.

V. S. está convidado a fazer-nos uma visita, sem qualquer compromisso, a fim de verificar as vantagens e facilidades que oferecemos na venda dos terrenos

Óptimos lotes, em prestações mensais, a principiar de 30\$, e desde 1:500\$000 o lote.

PEDIR PROSPECTOS E INFORMAÇÕES

COMPANHIA PROPRIETARIA BRASILEIRA

Matriz: Rua 1.ª de Março, 82, 3.ª andar, tel. 4-1960
(Secção de Vendas)

Filial: Rua da Conceição, 2, 1.ª, Nictheroy

Agencia: Rua Quintino Bocayuva, 22

Anúncio Incentivando o adensamento em Charitas, 1934.

Crédito da Imagem | Grupo "Histórias de Niterói"

É possível observar os esforços constantes para ocupação e valorização das áreas de São Francisco e Charitas através de propagandas veiculadas na mídia, sobretudo nas décadas de 1930 e 1940, como na matéria ao lado.

01.2| O PROJETO DO PANORAMA BALNEÁRIO HOTEL

O Panorama Balneário Hotel tem seu projeto idealizado em 1957, em meio a um contexto de tentativas constantes de fomentação ao turismo na cidade de Niterói. O órgão idealizador foi a COMBRATUR (Companhia Brasileira de Turismo) que, além do projeto arquitetônico, vinha por meio da mídia criar o perfil de Niterói como grande destino turístico nacional e internacional.

Esse tipo de iniciativa não era exclusivo na cidade de Niterói: durante o mesmo período, destaca-se também o projeto do Gávea Tourist Hotel, na cidade do Rio de Janeiro. O conceito principal desses projetos era um estilo de vida e experiências luxuosas, com a monumentalidade arquitetônica que consolidava esse conceito na paisagem.

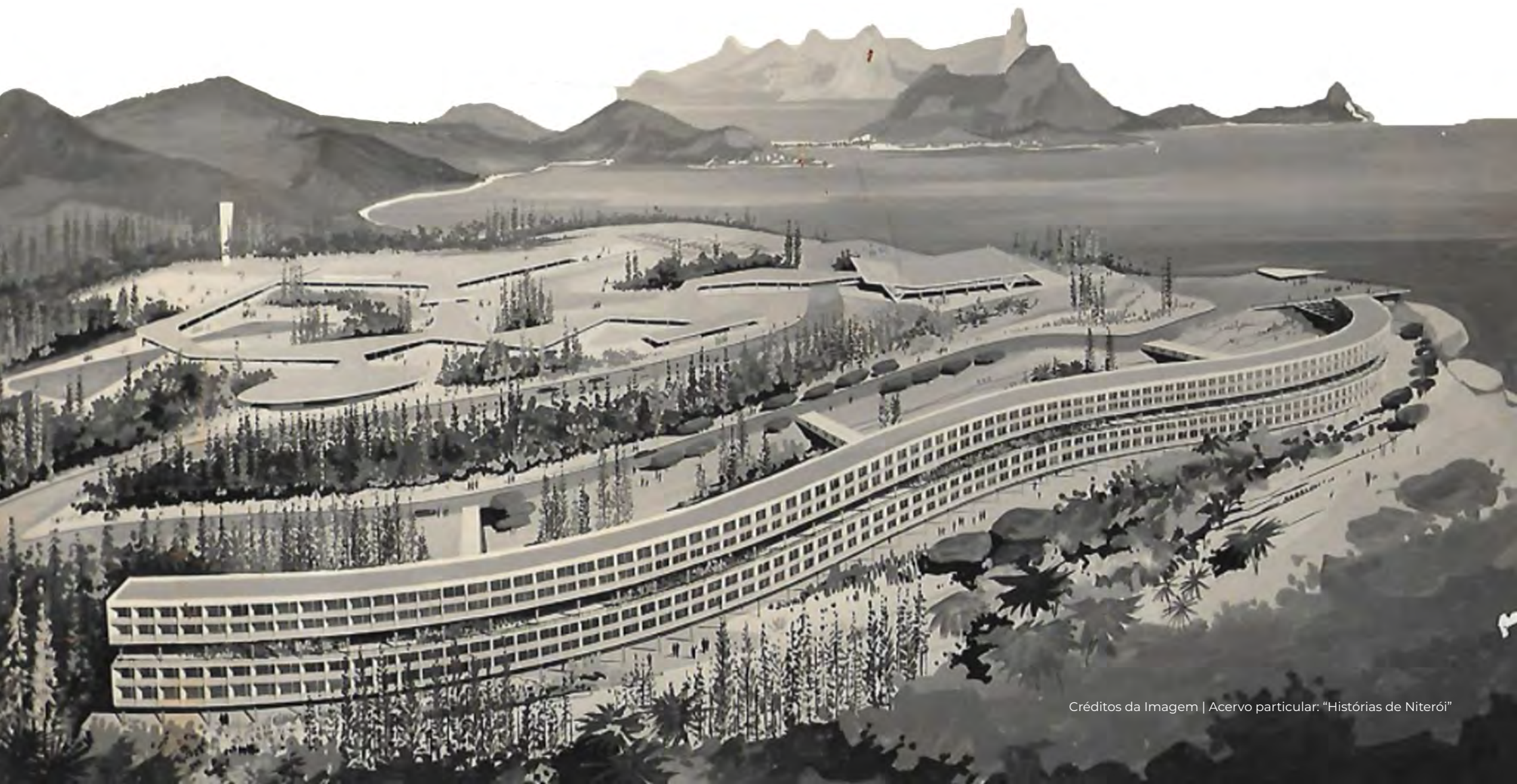
O complexo do Panorama Balneário Hotel era vendido como o que seria “um dos hotéis mais procurados do mundo”, segundo um dos seus idealizadores, o então presidente da COMBRATUR Dr. Alcides Pereira da Silva.

“De há muito que Niterói sente falta de um grande hotel de turismo. Um hotel com possibilidade de atrair turistas nacionais e estrangeiros, desejosos de repouso, bonitas paisagens, conforto, requinte, passeios, esporte e convívio social. A compreensão desse problema e a oportunidade de aquisição de um terreno maravilhosamente situado no Saco de São Francisco reuniram um grupo, do qual faço parte, a fim de materializar o ‘Panorama Balneário Hotel’”.

Alcides Pereira da Silva em entrevista para o Jornal O Fluminense (1957).

O terreno que o presidente da COMBRATUR se refere localiza-se a uma altura de 220 metros, no topo do Morro da Viração (divisa entre os bairros de São Francisco e Charitas). Todo coberto por Mata Atlântica nativa, o Morro da Viração era uma área praticamente intocada da cidade – à exceção de um ou outro sítio que ficavam próximos dali.

A localização era, de fato, privilegiada por possuir uma das mais belas vistas da Baía de Guanabara; era, na mesma proporção, completamente isolada de qualquer infraestrutura urbana da cidade, visto o corrente desenvolvimento da área de São Francisco e Charitas na época. Esse isolamento era, no entanto, vendido pelos idealizadores do projeto como “exclusividade”, palavra chave para o conceito luxuoso do Panorama Balneário Hotel.



O projeto original contava com uma grande edificação em fita que abrigaria 300 apartamentos, em seis pavimentos. Haveria os mais diversos serviços espalhados pela implantação, dentro de um parque arbóreo de 200.000 km². Dentre tais serviços, destacam-se: cinema, instituto de beleza, lojas, boates, salão de festas e bailes; todos remetendo ao estilo de vida de mais alto padrão imaginável para época.

Outra grande inovação que o projeto representava era o “sistema de cotas” pelo qual era vendida grande parte dos apartamentos do Panorama Balneário Hotel: o cotista fazia pagamentos mensais e teria direito, por ano, a 15 dias de estadia no hotel. Essa dinâmica imobiliária foi a solução criada pelos incorporadores do projeto para suportar o custeamento da execução do projeto, que possuía uma escala monumental jamais vista na cidade.

Segundo os idealizadores, esse sistema de cotas era ainda uma maneira de garantir o funcionamento do hotel em todas as épocas do ano com um contingente satisfatório de hóspedes/usuários. Essa dinâmica garantiria ainda um “padrão social” dos frequentadores do empreendimento, reforçando ainda mais o seu caráter “exclusivo”; deixando ainda mais claro o seu público-alvo: a elite da sociedade da época.

O sistema de cotas resultou em uma intensa especulação imobiliária na cidade e quase que imediatamente começaram a serem adquiridas diversas cotas por empresários locais para revenda. Era comum, por este fato, encontrar diversos anúncios em jornais da época veiculando a venda das cotas do Panorama Balneário Hotel.

Ao contrário do que se esperava, a obra do Panorama Balneário Hotel não avançou de maneira rápida, o que refletiu rapidamente sobre o valor das cotas dos apartamentos. Muitos cotistas que haviam adquirido suas cotas já anunciavam em 1958 – um ano depois do lançamento do projeto – a revenda de suas cotas nos jornais locais para tentar se desfazer do que logo se tornara um prejuízo.

VOCÊ PODE SER DONO:

- DA MAIS BELA VISTA DA GUANABARA, DEFRENTE AO PÃO DE AÇÚCAR
- DE 15 DIAS DE FÉRIAS, TODOS OS ANOS, EM HOTEL COM TODO O CONFORTO E DIVERSÕES QUE V. POSSA IMAGINAR.
- OU, SE PREFERIR, DA RENDA EQUIVALENTE A ESSES 15 DIAS.

POR APENAS Cr\$ 3.500, MENSAIS,

ADQUIRINDO SUA COTA DO

Panorama
BALNEÁRIO HOTEL

* é praia e é montanha,
* é cidade e é campo,
* é mar e céu também!

e é, ainda, um excelente investimento de capital — uma propriedade em contínua valorização.

Remeta, preenchido, o cupão abaixo e receberá informações completas sobre esse notável empreendimento turístico. Ou faça-nos uma visita e conheça o Panorama Balneário Hotel, já em adiantada fase de construção, no Saco de São Francisco, em Niterói.

Venda exclusiva:

ENISA Empreendimentos Imobiliários S. A.
Rua Alvaro Alvim, 21 - Grupo 609
Tel.: 52-6270 - Rio de Janeiro - GB.

Peço enviar-me (sem compromisso) informações sobre o PANORAMA BALNEÁRIO HOTEL

Nome: _____
Endereço: _____
Cidade: _____ Est.: _____

Propaganda sobre a venda de Cotas do Panorama, 1962

Crédito da Imagem | Acervo Jornal "Correio da Manhã"

ÊSTE É DIFERENTE!
a 6 mil metros da Avenida Rio Branco!

Panorama
 BALNEÁRIO HOTEL

Olá, DEFRONTE AO PÃO DE AÇÚCAR,
 o mais belo HOTEL da Guanabara para
 o TURISMO NACIONAL E INTERNACIONAL,
 ideal para fins de semana e férias.

ENSEADA DE S. FRANCISCO - Alameda do Pão de Açúcar

HOTEL - RESTAURANTE - BOITE - AMERICAN-BAR - SALÕES DE FESTAS E BAILES - JOGOS

CINEMA - INSTITUTO DE BELEZA - SAUNA - LOJAS

PISCINAS - PLAY-GROUND - PARQUE - QUADRAS DE ESPORTES



Dentro de um parque arborizado de 200.000 m²

SKI AQUÁTICO - IATISMO - PESCA - SERVIÇO DE PRAIA - GÔNDOLAS - TODOS ESPORTES NÁUTICOS

CONSTRUÇÃO NA 5ª LAJE

Os títulos de "Panorama" são direitos de uso gratuito de um apartamento 2 quartos, separados, varanda, banheiro e hall, mobiliado, e outras vantagens.

TÍTULO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA em prestações
 mensais de Cr\$4.950

COMPANHIA BRASILEIRA DE TURISMO
 Av. 13 de Maio, 47 - grupo 2402
 Tel. 32-9546 - RIO

Peço enviar-me folheto explicativo
 "PANORAMA BALNEÁRIO HOTEL"

SORTEIO MENSAL GRÁTIS DE
 UM CARRO VOLKSWAGEN

12

NOME:
 RUA:
 CIDADE:

Propaganda sobre a venda de Cotas do Panorama, 1963
 Crédito da Imagem | Acervo Jornal "Diário de Notícias"

Três anos após do anúncio da construção do Panorama Balneário Hotel, foram interrompidas as obras. O que seria o grande diferencial do projeto foi também o motivo pelo qual fracassou: a sua localização. Não havia acesso de qualidade para o local; existiam apenas pequenas estradas de terra improvisadas em meio à mata. Caminhões e maquinários de maior porte não conseguiam chegar até o topo do morro, que só era alcançado com cavalos.

Diversas tentativas de reativação do local e solução do problema principal de acesso ao terreno foram realizadas nos anos subsequentes, com destaque para a concorrência realizada em 1964 para um projeto de teleférico, que faria o caminho aéreo de Praça Rádio Amador, em São Francisco, até o complexo. O arquiteto Alfredo Nieva saiu vencedor dessa concorrência que, por mais que solucionasse um dos maiores problemas do empreendimento, não conseguiria reverter a situação por completo.

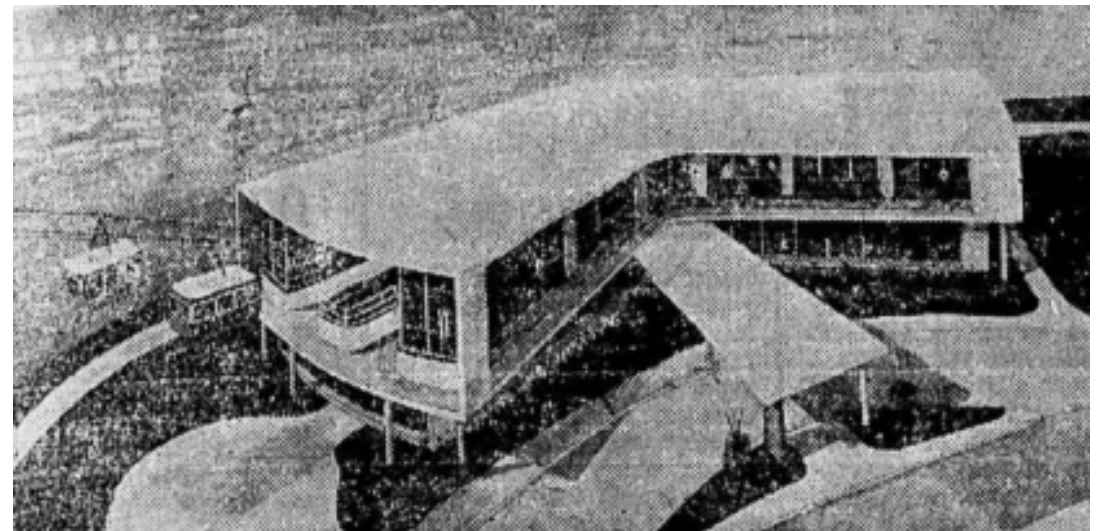


Imagem da Estação de Teleférico Charitas, 1964.
 Crédito da Imagem | Hermeroteca Digital

No ano seguinte, foi noticiado que seriam construídos campos de futebol no complexo do Panorama Hotel, no intuito de atrair delegações de times de futebol nacionais e internacionais, fornecendo toda a estrutura necessária para as mesmas. Assim como o teleférico, essa iniciativa não foi suficiente para a retomada das obras, que seguiram paralisadas.

Estima-se que foram vendidas cerca de 600 cotas do empreendimento e, mesmo assim, não havia verba necessária para levar a proposta à fruição. Essa informação infere que o projeto do Panorama Hotel não passou de nada mais que um esquema de especulação imobiliária, deixando cotistas com um enorme prejuízo e um sonho inacabado.

Na década de 1970 noticiou-se a abertura do capital do Panorama Hotel, mas a polêmica em torno do empreendimento era tamanha que o Jornal Fluminense – principal veículo jornalístico local – absteve-se de noticiar qualquer notícia sobre as obras pela complexidade da situação.



Hoje, não vamos cumprir a promessa feita por termos chegado a uma conclusão definitiva: o PANORAMA HOTEL só se tornará realidade mediante sua desapropriação. Temos argumentos fortes para fazer tal afirmação e não sabemos se ao Estado interessaria a adoção de tal medida, principalmente sem um estudo da viabilidade econômica do empreendimento. Houve época em que a solução esteve ao alcance das autoridades estaduais, mas se deixou escapar a oportunidade e nada foi feito contrariando, inclusive, uma determinação do então Governador do Estado. Agora a situação é muito mais delicada, razão pela qual preferimos aguardar os acontecimentos.”

Jornal “O Fluminense” – 26/03/1971

É importante observar que, mesmo quase 50 anos depois da publicação do trecho acima, a situação em torno do Panorama Hotel continua extremamente complicada. A obtenção de informações sobre o empreendimento é muito dificultada, confirmando a característica de “elefante branco” do empreendimento. A maioria das informações disponíveis hoje advém de relatos de moradores de Niterói que são cotistas ou possuem familiares que adquiriram cotas do Panorama.

Ao longo da década de 1970, noticiou-se ainda que seriam desapropriados cerca de 400.000 metros da propriedade, para instalação da Reserva Biológica de Niterói e também do Parque Natural da cidade. O proprietário da época, cujo nome era Hipólito Porto, concordava com a ação por considerar que a cidade precisava de fato de áreas verdes preservadas, porém havia grande receio, pelo alto valor do terreno, da ausência de indenização proporcional por parte da Prefeitura.

Um fato extremamente interessante e que veio à tona na mesma época é que, em 1968, foi proposto à COMBRATUR – dona de parte do Panorama Hotel – que houvesse uma parceria entre os donos do terreno e a prefeitura. Essa parceria consistia na doação de uma área do terreno para utilização pública em troca das obras de infraestrutura de calçamento da via de acesso ao Morro da Viração. Não se sabe, no entanto, o porquê essa proposta não foi levada à frente.

Embora ao longo do tempo e com o desenvolvimento da cidade de Niterói o entorno imediato do local do empreendimento tenha se desenvolvido, o Panorama Balneário Hotel ficou parado no tempo. O que se vê é a fratura exposta de um projeto que, se projetado dentro da realidade da cidade, poderia ter se tornado um marco – positivo – para a comunidade niteroiense. O total construído corresponde apenas à um terço do que previsto em projeto e, desde sua paralisação, é repassado de dono em dono.

01.3| O O QUE É O PANORAMA HOTEL PARA O NITEROIENSE?

A representatividade do Panorama Hotel para o niteroiense tem diversas facetas. Isso porque, embora nunca tenha havido apropriação de fato da edificação na esfera física, existem as mais diversas apropriações e “imagens” do esqueleto no imaginário da comunidade niteroiense.

Há aqueles que participaram ativamente do processo desde o lançamento do projeto e mais tarde se tornaram cotistas; há aqueles cuja realidade e estilo de vida não eram compatíveis com a do Panorama Hotel; há aqueles que herdaram as cotas de seus entes queridos. Por fim, para alguns, o esqueleto do Panorama sempre fez parte da paisagem de sua cidade, uma normatização de um símbolo que tem tanta história.

Dadas as atuais condições do atual esqueleto da edificação, era esperado que, durante a busca do real significado do Hotel Panorama para a cidade de Niterói, a relevância e a memória do local estivessem apagadas. No entanto, é possível perceber que há, mesmo depois de tanto anos, um desejo de reativar essa memória e até reescrever a história do Panorama Hotel.

Isso se confirma com algumas ações da Prefeitura e de Órgãos de Turismo de Niterói, sobretudo depois dos anos 2000. Em 2003, a NELTUR – Niterói Empresa de Lazer e Turismo – fez um estudo das condições da estrutura do Panorama Hotel no caso de uma possível intervenção. Embora constatada à óbvia precariedade da mesma, definiu-se que, se fosse realizado uma recuperação da estrutura do esqueleto, seria possível reativar a edificação, embora o processo poderia ser bastante oneroso aos seus responsáveis. Além disso, o presidente da NELTUR à época, afirmou que a estrutura, pela distribuição da sua planta original, acomodaria mais adequadamente um centro ecológico ou uma sede de uma ONG, já que os quartos projetados na época tem um tamanho bastante reduzido quando comparado ao padrão hoteleiro atual.

Em 2016, a Prefeitura de Niterói aprovou um projeto de retomada das obras, que continuaria com o programa hoteleiro do projeto original, aproximando-o um pouco da dinâmica ambiental, visto a integração com o PARNIT. O projeto propunha a construção de um Eco-Hotel e tinha como autores o escritório niteroiense Vergara e Prado Arquitetos Associados. Os trâmites chegaram a ser aprovados pela Secretaria de Urbanismo da cidade e a empresa proprietária do terreno, Capital Investimentos Imobiliários, inclusive realizou pequenos reparos na estrutura do esqueleto durante a fase inicial.



Maquete do Eco-Hotel a ser construído no esqueleto do Hotel Panorama

Projeto | Vergara e Prado Associados

Investimento | Capital 1 Investimentos Imobiliários

Créditos da Imagem | Acervo particular: "Histórias de Niterói"

No entanto, em 2017, o processo novamente foi suspenso e o alvará de liberação para a construção, cassado. A justificativa da Prefeitura seria a de que o projeto ainda não solucionava algumas questões limitadoras da esfera ambiental, justamente pelo fato do novo empreendimento fazer uso de uma área que agora pertence ao PARNIT. A instituição ainda divulgou nota na época declarando que considerava a iniciativa de renovação da estrutura que “há muito vinha degradando a paisagem e a imagem da cidade”.

Processo que autorizaria construção do Hotel Panorama, em Niterói, está suspenso

Obra no Morro da Viração não tem data para ser retomada

Livia Neder

20/03/2018 - 04:30



No que diz respeito aos moradores da cidade, foram colhidos depoimentos de pessoas de diferentes faixas etárias e diferentes relações com o empreendimento, de maneira a entender quais as principais demandas da população em relação ao Panorama Hotel. Todas as entrevistas foram conduzidas via internet e através dos grupos “Niterói Antigo”, “Era uma vez Nitcheroy” e “História de Niterói” na rede social Facebook.

Dentre os que mais se destacaram, está o depoimento da senhora Justina Huet Wollner. Seus sogros Nimmya Denys Wöllner e Wittus Wöllner eram proprietários das cotas do Hotel Panorama e possuíam um sítio próximo ao terreno. Segundo Justina, o empreendimento era extremamente bem visto na época em que foi lançado, uma vez que acreditava-se que “o hotel traria consigo uma infraestrutura para aquela região, que possuía um ou dois sítios além dos da família Wöllner”. A entrevistada ainda reiterou a dificuldade de acesso ao local, que só poderia ser feita à pé ou à cavalo – meio de transporte de seus sogros. Quando perguntada sobre as iniciativas de reativação do esqueleto do Hotel Panorama, respondeu:

“Transformar o esqueleto do Hotel seria a continuação de um sonho que muitos compraram há 70 anos atrás. Fico imaginando o bem que hoje, com toda a tecnologia e a grande capacidade da arquitetura, esse local poderia trazer para a cidade. Este hotel do jeito que está hoje representa, na minha história, um lembrete de um sonho que meus sogros não viram se concretizar”.

Justina Huet Wollner

Colheu-se o depoimento também do morador de São Francisco Neir Octávio da Costa, nascido em 1954 – pouco antes do início da construção do Panorama Hotel – e que morou no bairro durante quase toda a sua vida.

“Não tenho lembrança do que dizem os jornais quando o projeto foi lançado e de toda a suntuosidade que o Panorama traria para a cidade. Para mim, a paisagem de São Francisco sempre possuiu aquele esqueleto que carregava consigo um mistério do que poderia ter sido. Depois de tantos anos, muitas vezes me surpreendia de encontrá-lo na paisagem. Seria interessante poder ver, em primeira mão, a vista que tanto diziam ser magnífica de dentro de um edifício que agregasse algo para Niterói..

A normalização da imagem de abandono que carrega o esqueleto do Panorama Hotel foi muito observada, sobretudo nas gerações mais recentes, que desconheciam a real história do Panorama Hotel. Embora os moradores com faixa etária próxima a 60 anos tenham também passado por esse processo, a origem é diferente: é comum que tenha-se aceitado a atual condição do prédio justamente pelas inúmeras tentativas fracassadas de requalificá-lo.

Outro fato muito interessante notado durante o recolhimento de depoimentos foi a presença da trilha do Morro da Viração até o Panorama Hotel estar presente em diversas gerações:



Estive no local do terreno várias vezes durante minha infância. Tive um professor de Educação Física, no Colégio Assunção, que nos fazia subir a trilha durante as aulas.

Cristiane Alvarim, 48 anos



Já fui ao esqueleto do Panorama algumas vezes através da trilha. A vista é de tirar o fôlego... Com as trilhas fazendo cada vez mais sucesso, é muito comum ver diversas pessoas indo até o esqueleto para tirar fotos.

Cristiane Alvarim, 48 anos

Com a instalação do Parque da Cidade, em 1976, e a consolidação do ecoturismo em Niterói, o esqueleto do Panorama Hotel voltou a ser ponto turístico para as gerações mais recentes e também para os aficionados de trekking e downhill. O Bosque dos Eucaliptos, fruto do desmatamento ocorrido durante as primeiras fases da construção do Panorama Hotel com o intuito de criar uma identidade na paisagem em meio à Mata Atlântica do Morro da Viração, é considerado ponto turístico de Niterói e faz parte de muitas trilhas de trekking que levam até o Parque da Cidade.

Após analisar com cuidado os depoimentos colhidos, recorre-se à definição de monumento e patrimônio elaborados por Françoise Choay (2014) para compreender melhor o papel da memória no caso do Hotel Panorama. A autora define que “a natureza afetiva é essencial: não se trata de fazer, verificar, de fornecer uma informação neutra, mas de excitar, pela emoção, uma memória viva” (2014, p.17).

Choay ainda define “monumento histórico” como um elemento não intencional que, ao contrário da primeira definição, não se destina à memória viva. O tema está englobado “num corpus de edifícios preexistentes, devido ao seu valor para a história e/ou do seu valor estético”. São três os fatores que determinam um monumento histórico: marcha da história, ideia de progresso e a perspectiva do futuro.

A arquitetura modernista, na qual se encaixa o Hotel Panorama, surge exatamente do conceito de progresso e avanço tecnológico da época. Com as novas tecnologias construtivas do movimento moderno, os edifícios exploravam a monumentalidade física, almejando a monumentalidade histórica. No contexto da cidade de Niterói, o Panorama alcançaria um patamar muito maior do que registrado na arquitetura da cidade; na dinâmica social pretendia justamente estabelecer um nível de vida internacionalizado, elitizado e exclusivo. A implantação do empreendimento procura reforçar ainda mais essa ideia.

Ainda na mesma obra, Choay sinaliza a negligência a qual estão sofrendo as edificações modernistas e o crescente movimento de modernização sem restauração que tomou conta do movimento arquitetônico contemporâneo por muitas décadas. Embora seja notável que, aos poucos, a sociedade tem demandado a reativação da memória de alguns edifícios – como é o caso de Niterói nos últimos anos – muitos monumentos acabaram caindo no esquecimento e sofrendo um processo de degradação, em muitos casos irreversíveis.

Entendendo todos esses conceitos, tendo em mente a história do Hotel Panorama Balneário abordada ao longo deste trabalho e os depoimentos colhidos ao longo da pesquisa, chega-se a conclusão de que o Panorama Hotel se encaixa na definição de monumento histórico. No entanto, é preciso compreender que se trata da classe depreciativa desse tipo de monumento, uma vez que representa o fracasso de uma ideia de futuro promissor para o turismo da cidade. O Panorama Hotel transparece a história do modelo moderno em escala monumental, sendo utilizado como ferramenta de poder durante grande parte de sua história.

CAPÍTULO 2 |

PROBLEMÁTICAS CENTRAIS: COMO RESOLVÊ-LAS?

02.1 | AS LEGISLAÇÕES

Determinada a relevância do projeto para comunidade e compreendidos os benefícios que podem advir do processo de reutilização do esqueleto da edificação, é necessário agora um estudo das legislações urbanas e ambientais da cidade de Niterói para evitar que, novamente, o projeto não progrida por questões descumprimento à legislação.

Embora a causa primeira de interrupção do projeto original não tenha sido a questão ambiental, ela permeou a história do Panorama Hotel durante muito tempo, à medida que a consciência ambiental começava a ganhar espaço na arquitetura e na construção das cidades.

Plano Diretor de Niterói

O Plano Diretor da cidade é a ferramenta de regularização das políticas urbanas da cidade, estabelecendo diretrizes para iniciativas nas mais diversas áreas. Em Niterói, foi proposta uma gestão participativa, em conjunto com a sociedade, sendo realizadas diversas audiências públicas iniciadas em 2016.

É importante sinalizar que o Plano de Metas atual tem como principais diretrizes: o desenvolvimento urbano sustentável, aumentando a qualidade da ocupação nas áreas já ocupadas e controle de qualidade ambiental – preservando as áreas de interesse ambiental e contendo a expansão urbana sobre essas áreas.

Algumas iniciativas que se destacam:

- I. Proteção e Recuperação Ambiental
 - i. Preservação e valorização do patrimônio natural, na qual estão estabelecidas demarcações e um parâmetro para criação de sistemas de áreas verdes, em prol da proteção de áreas ambientalmente frágeis, além do estabelecimento de regras para a ocupação humana;
 - ii. Infraestrutura verde, promovendo a renaturalização de ecossistemas e a conciliação da dinâmica da cidade e do ecossistema natural;ossistemas e a conciliação da dinâmica da cidade e do ecossistema natural;

- iii. Valorização da paisagem, a partir da proteção da paisagem natural e qualificação da paisagem urbana.
- II. Estruturar e qualificar a vida nos bairros
 - i. Áreas subutilizadas, ociosas, com boa localização e disponibilidade de infraestrutura terão estímulo à ocupação;
 - ii. Mobilidade urbana sustentável a partir da priorização do transporte público e qualificação e integração entre os diferentes modos de transporte.
- III. Promoção do Desenvolvimento Econômico
 - i. Turismo e atividades econômicas tradicionais potencializados a partir de estratégias;
 - ii. Atração de atividades produtivas a partir de novas infraestruturas locais.
- IV. Patrimônio Cultural e Memória da Cidade
 - i. Memória afetiva da cidade como artifício para a valorização de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, tornando-os pontos de referência e interesse para a população e turistas.

A questão ambiental que circula em torno do PARNIT (Parque Municipal de Niterói)

O PARNIT, ou Parque Municipal de Niterói, foi oficialmente inaugurado em 2014 e é resultado da incorporação de diversas áreas verdes da cidade na tentativa de administrar da maneira mais adequada possível a conservação dessas áreas e prevenir maiores degradações em áreas que já sofreram intervenções humanas ao longo dos anos.

No mesmo ano, foi criado o Programa Niterói Mais Verde, através do Decreto 11.744, de 23 de Outubro de 2014. O programa engloba ainda o SIMAPA – Sistema de Municipal de Áreas de Proteção Ambiental.

Estão previstas em decreto:

Artigo 2º: O espaço territorial do PARNIT compreenderá três (03) setores:

- I. *Setor Guanabara:* incorpora a Ilha da Boa Viagem, a Ilha dos Cardos, a Pedra de Itapuca, a Pedra do Índio e as cavernas existentes próximas ao Museu de Arte Contemporânea de Niterói;
- II. *Setor da Montanha da Viração:* incorpora o Morro do Cantagalo, o Morro da Viração, o Morro do Imbuí, a Ilha dos Amores e a Ilha das Duas Irmãs;

III. *Setor Costeiro/Lagunar*: incorpora a Ilha do Veado, o afloramento rochoso Ponta da Galheta (também conhecido como Pedra da Baleia), a Praia do Sossego e a Laguna de Piratininga.

Artigo 5º: O Programa Niterói Mais Verde tem por objetivos:

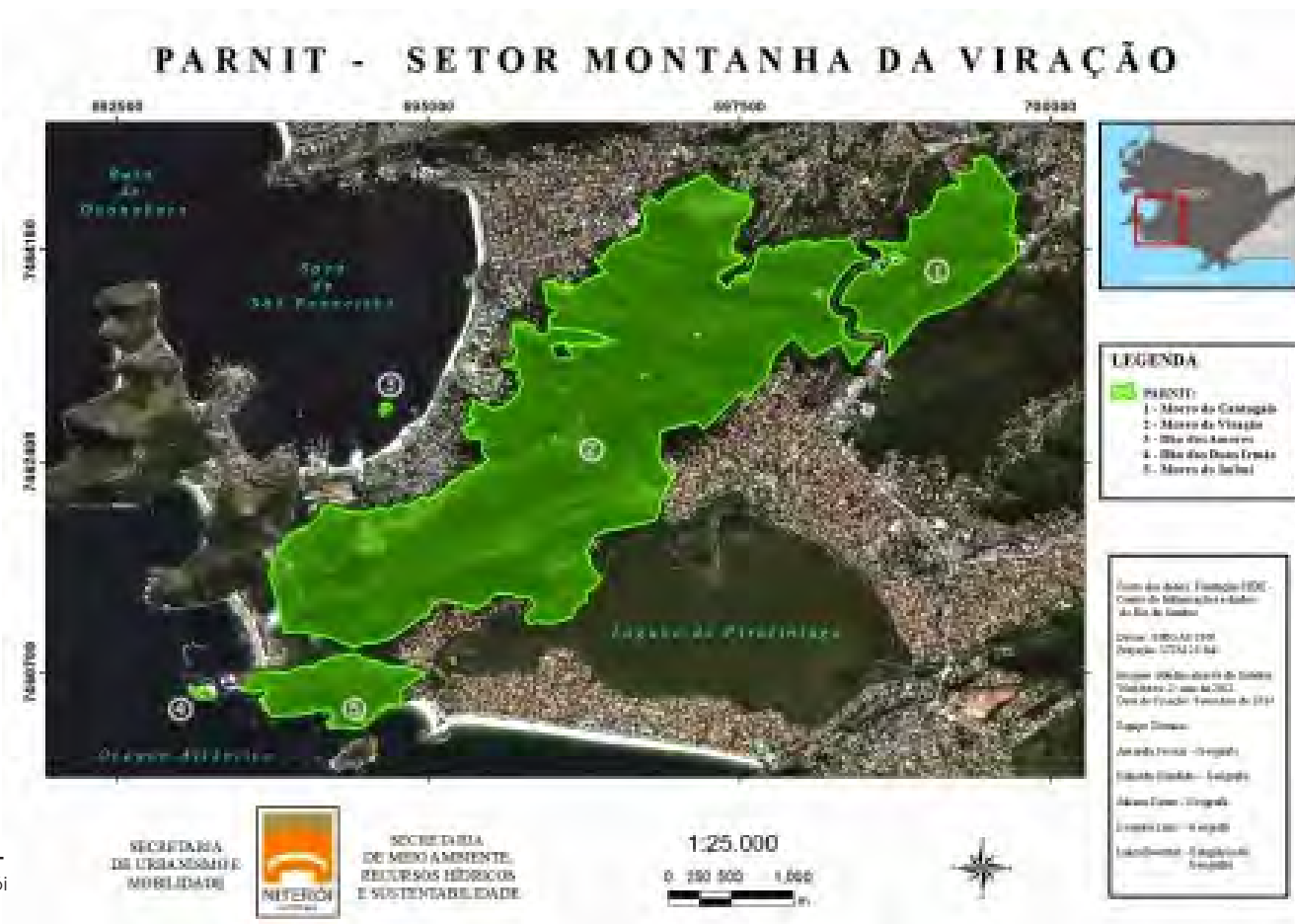
- I. Valorizar o município, permitindo o desenvolvimento do turismo e a geração de emprego e renda;
- II. Tornar as distintas áreas patrimônios públicos inalienáveis;
- III. Proteger paisagens de mais rara beleza, inclusive aquelas declaradas pela UNESCO em 2012 como Sítio do Patrimônio Cultural da Humanidade “Paisagens Cariocas entre a Montanha e o Mar”;
- IV. Instituir modelo de gestão das áreas verdes de Niterói e, conseqüentemente, proteger ecossistemas com grande potencial para oferecer oportunidades de visitaçã, aprendizagem, interpretação, educação, pesquisa, recreaçã, inspiraçã, relaxamento e demais atividades ambientais compatíveis;
- V. Proteger a paisagem e manter populações de animais e plantas nativas, contribuindo para a preservaçã da biodiversidade de Niterói e do Estado do Rio de Janeiro;
- VI. Assegurar a integridade das florestas e demais formas de vegetaçã de preservaçã permanente, cuja remoçã é vedada, e dos remanescentes da Mata Atlântica e restinga;
- VII. Preservar bancos genéticos em condições de fornecer propágulo para projetos de arborizaçã e reflorestamento ecológicos, bem como para pesquisas científicas;
- VIII. Aumentar a arrecadaçã do Município de Niterói através do repasse do ICMS ecológico.

O PARNIT incorpora, no setor do Morro da Viraçã – onde se localiza o objeto do presente trabalho – o Parque da Cidade e toda a área verde do entorno imediato ao esqueleto da edificaçã, mas não a edificaçã por si própria. O diretor do PARNIT, Alex Figueiredo, declarou em 2018 durante a polêmica suspensã das obras do Eco-Hotel que seria instalado no esqueleto do Hotel Panorama que o licenciamento da obra não foi suspenso pela impossibilidade de realizaçã do projeto em sua integridade. A declaraçã, na íntegra, foi a seguinte:

“ Não sou contra o hotel, pelo contrário. O ecoturismo movimenta milhões no mundo e ali teria um apelo inimaginável. O turismo é um mecanismo fundamental à preservação ambiental, desde que respeitando a legislação vigente. A forma é chegar a um caminho do meio. O processo de licenciamento tem que seguir a legislação ambiental e respeitar os limites do decreto do PARNIT, mantendo os acessos ao parque abertos.”

Alex Figueiredo, em entrevista para o Jornal O Globo, publicada em 30/03/2018

O mapa ao lado comprova esta informação; analisando a imagem abaixo, o esqueleto do Panorama hotel é a única área que está fora da área de preservação ambiental, o que viabiliza um projeto de requalificação da edificação, estabelecendo uma relação direta com a área preservada existente dentro do PARNIT.



Mapa Setor Montanha da Viração - PARNIT
 Crédito da Imagem | Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Niterói

Plano de Metas de Niterói 2019/2020

No documento divulgado pela Prefeitura de Niterói, em maio de 2019, são previstas obras para preservação da memória da cidade. Entre as medidas estão:

- I. Modernização dos equipamentos culturais para atender requisitos legais contra incêndio e pânico;
- II. Reforma da Casa Norival de Freiras e implantação da Escola de Música Arthur Maia;
- III. Municipalização e reforma do Cinema Icaraí;
- IV. Reforma do Solar do Jambeiro.

Na esfera de Infraestrutura e Desenvolvimento Sustentável, constam diversas reformas na tentativa de tornar a cidade mais limpa, recuperando ecossistemas em degradação, em iniciativas desde incentivos à meios de transporte limpos, universalização do saneamento básico, entre outras. Destaca-se a intensificação do programa Niterói Mais Verde, um Plano de Arborização Urbana que irá mapear e identificar as árvores mais exuberantes da cidade, que se tornarão parte dos atrativos turísticos do município.

Este plano também prevê que, ao longo do ano, serão plantadas 20 mil mudas de Mata Atlântica na cidade. Parte delas vinculadas ao processo de recomposição florestal da TransOceânica, no Morro da Viração, Morro do Arroz e Chácara e Morro do Holofote. Outras sementes e mudas são parte do Projeto do BNDES visando ao plantio de enriquecimento em áreas de unidades de conservação e ecossistemas associados no município, como restingas e mangues.

02.2| VIABILIZAÇÃO ECONÔMICA ATRAVÉS DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

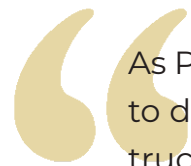
Durante toda a história do Hotel Panorama, a existência ou não de condições financeiras para realização do projeto esteve em pauta. Inicialmente, o projeto teria como suporte financeiro a venda de cotas no sistema condomínio-imobiliário, o que mais tarde não provou suficiente. É de suma importância frisar que o problema financeiro do Hotel Panorama não seria resolvido pelo sistema de cotas estabelecido, já que foi fruto de uma intensa especulação imobiliária fracassada.

Com a degradação do esqueleto da edificação ao longo dos anos, a retomada da obra foi se tornando cada vez mais onerosa para os investidores privados, o que contribui para a perpetuação da sua degradação. Essa é uma situação que, tanto do ponto de vista econômico quanto social, representa um grande desperdício, visto a potencialidade do edifício em se tornar um mecanismo

de articulação entre a natureza, a comunidade e a cidade.

O estabelecimento de uma Parceria Público-Privada já foi apontado como solução para resolver o entrevero em 1968, na tentativa de criar uma infraestrutura urbana que tornasse viável o acesso ao Panorama Hotel, através da doação de parte das cotas para a Prefeitura, que arcaria com os custos de infraestrutura.

Embora o problema central que inviabilize a reutilização adaptativa do esqueleto do Panorama não seja mais a ausência de estrutura urbana no entorno da edificação em suspensão, uma parceria entre o capital privado e público aumenta as chances de manutenção do empreendimento a ser instalado no local. A ideia é estabelecer um programa onde a desapropriação não seria completa; o espaço seria compartilhado entre programas público e privado, que seria responsável por retornar parte do investimento da iniciativa privada, enquanto o setor público usufruiria das instalações para desenvolver projetos sociais previstos em seus Planos de Metas e que tenham ligação com o conceito do projeto.



As PPPs apresentam três inovações que merecem destaque, em especial no contexto da política urbana: i) os agentes privados serão responsáveis pelos projetos, construção, manutenção e, alguns casos, operação da infraestrutura; ii) os pagamentos realizados pelo setor público serão definidos a partir de indicadores de desempenho e performance, incluindo uma parcela do risco assumido pelo ente privado; e iii) novas formas de financiamento a partir das possibilidades admitidas pelo setor privado, distribuídas ao longo do processo de amortização dos investimentos realizados.”

FAUSTINO, 2019, p.3466

03.1 | CENTRO SLUNAKOV PARA ATIVIDADES ECOLÓGICAS

● INFORMAÇÕES GERAIS

Localização | Olomuc, República Tcheca

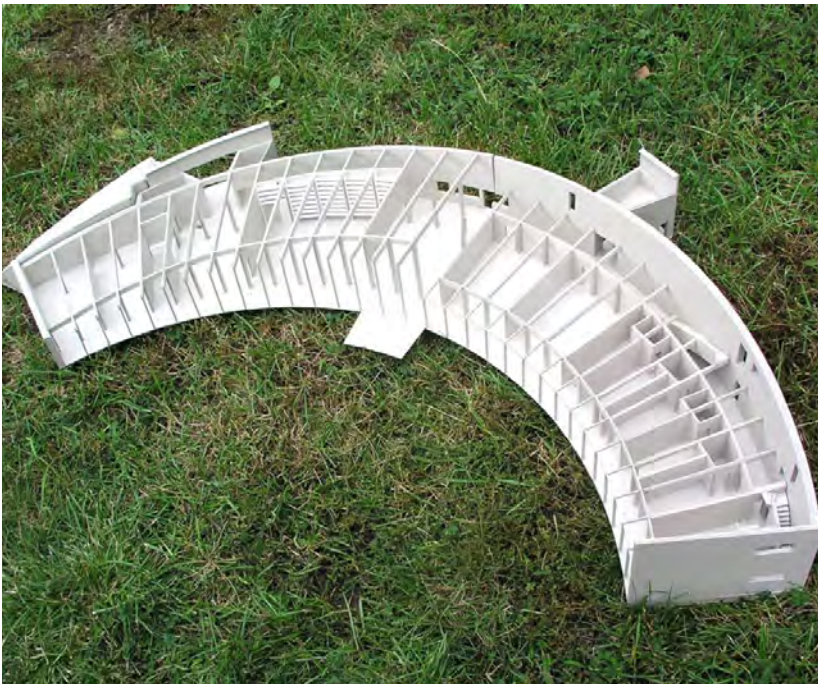
Escritório | Projektil Architekti

Área Construída | 1586 m²

Ano de Construção | 2007

O Slunakov - Centro para Atividades Ecológicas da cidade de Olomuc (República Tcheca) foi projetado como parte de um projeto intitulado "Slunakov, instalações para atividades ecológicas - biocentro educacional". As instalações serão utilizadas para educar o público sobre o meio-ambiente e seus processos, também para dar suporte à consciência ambiental da população. A edificação também é utilizada como um centro de informação e uma entrada para a Área de Proteção Natural de Litovelske Pomoravi.





Este projeto foi selecionado como referência para o desenvolvimento para a presente tese devido aos seguintes fatores:

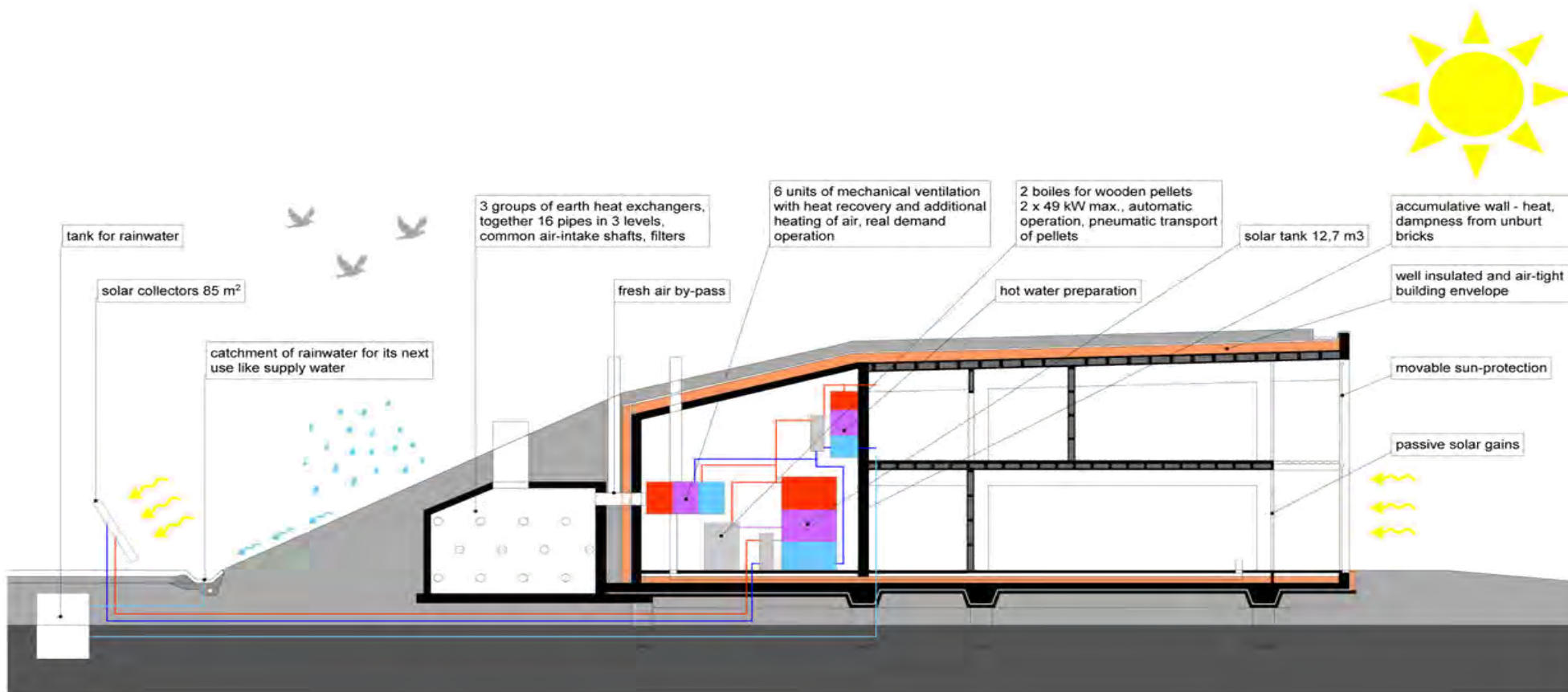
- 01 Programa de Educação Ambiental
- 02 Volumetria muito parecida com a volumetria do Hotel Panorama;
- 03 Soluções internas podem ser adaptáveis e servir de base para modificações com o hotel panorama;
- 04 Materialidade, tanto interna quanto externa, são influências que podem ser adaptadas;
- 05 Preocupação com a sustentabilidade energética do projeto.

Entre as diversas atividades que o centro oferece a principal é a de providenciar **programas de educação ambiental** para grupos de estudantes e **seminários profissionais sobre ecologia e educação**. A construção também permite um **“turismo leve”** que inclui programas de educação ambiental. Como o centro foi projetado como **uma construção energeticamente econômica**, ele também fornece ao público exemplos de possibilidades disponíveis quando se projeta uma habitação ecológica e promove o desenvolvimento sustentável.

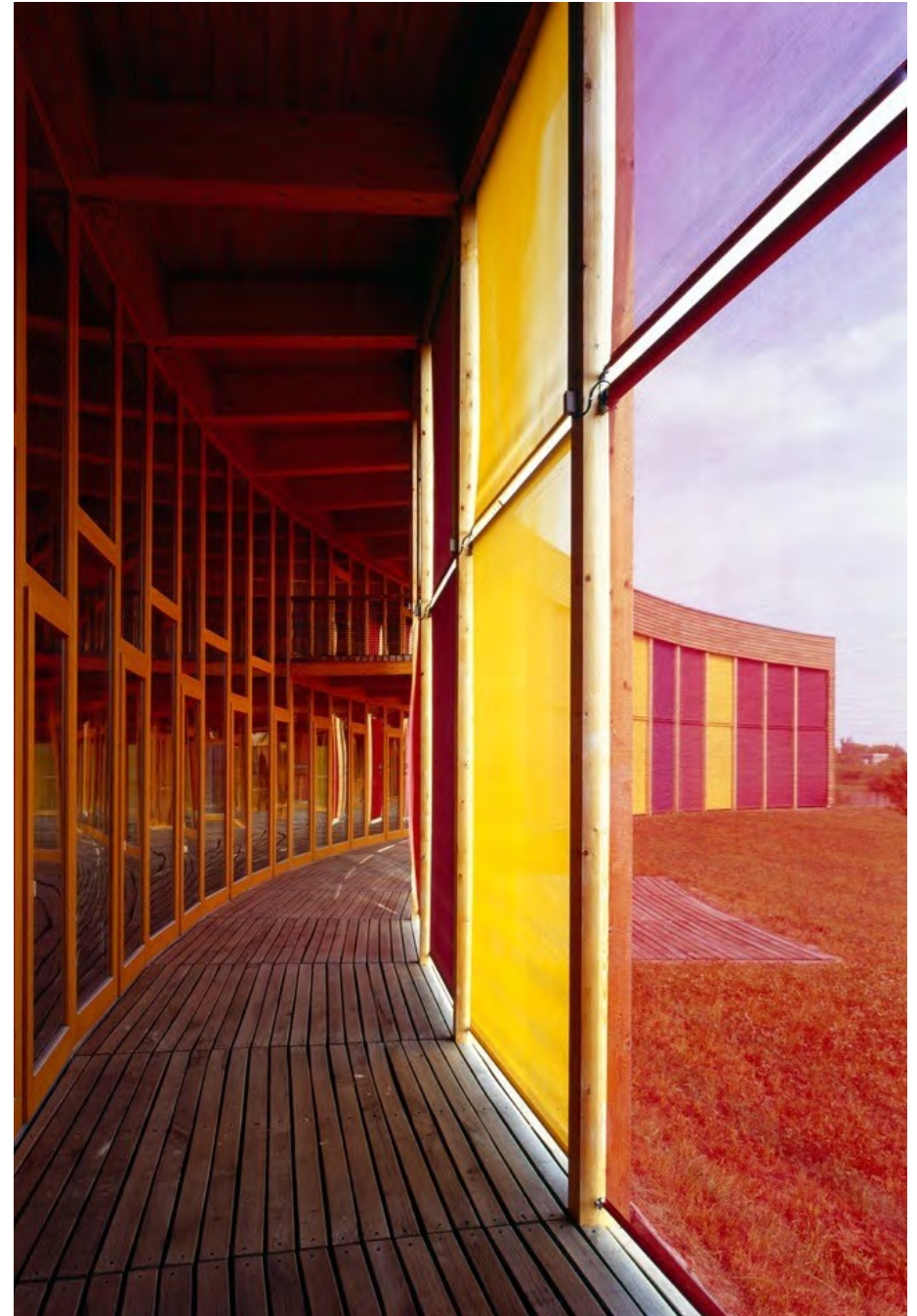
Não só a edificação possui **elementos construtivos passivos** (fachada sul envidraçada, proteção utilizando terra no lado norte) que permitem a ela **economizar energia e a ajudar o meio ambiente**, mas também possui ações ativas. Estas como aquecimento e ventilação utilizando a recuperação do calor para aquecer o edifício, coletores solares para a preparação de água quente, e para dar suporte ao aquecimento do espaço e troca de calor com a terra, também são utilizados para demonstrações educacionais.

O conceito energético da edificação foi pensado com relação aos princípios básicos do desenvolvimento sustentável.

O edifício foi projetado para uma operação que durou um ano inteiro com apenas a estação de aquecimento de quatro meses de duração. A demanda de calor é coberta usando uma combinação de fontes de energia renováveis - biomassa e energia solar. A ventilação e o aquecimento de ar quente são assegurados pelo ar fresco e pela circulação de ar quente com recuperação de calor do ar de saída. O edifício está dividido em seis zonas ventiladas separadas



Todos os materiais utilizados são tradicionais e foram escolhidos devido a seu respeito ao meio ambiente. As fachadas são cobertas de madeira, vidro, concreto e pedra (empilhadas). O interior é feito utilizando, principalmente, madeira, vidro e paredes de tijolo rebocadas, ou, no caso do tijolo não queimado, deixado à mostra. Tijolo queimado ou concreto reforçado é utilizado nas estruturas de suporte para as salas técnicas e áreas molhadas. A maioria dos pisos são cobertos com pranchas de madeira e àqueles nas áreas molhadas ou técnicas são cobertos por assoalho sem divisão. **Todo o conceito do interior e do exterior da edificação está baseado na realidade e leva em consideração o uso das cores naturais e estruturas da superfície de cada material de construção.**



03.2 | COMPLEXO DO HOTEL PAINEIRAS

● INFORMAÇÕES GERAIS

Localização | Rio de Janeiro, Brasil

Escritório | Estúdio América

Área Construída | 20.259 m²

Ano de Construção | 2015

Pontos de Aproximação

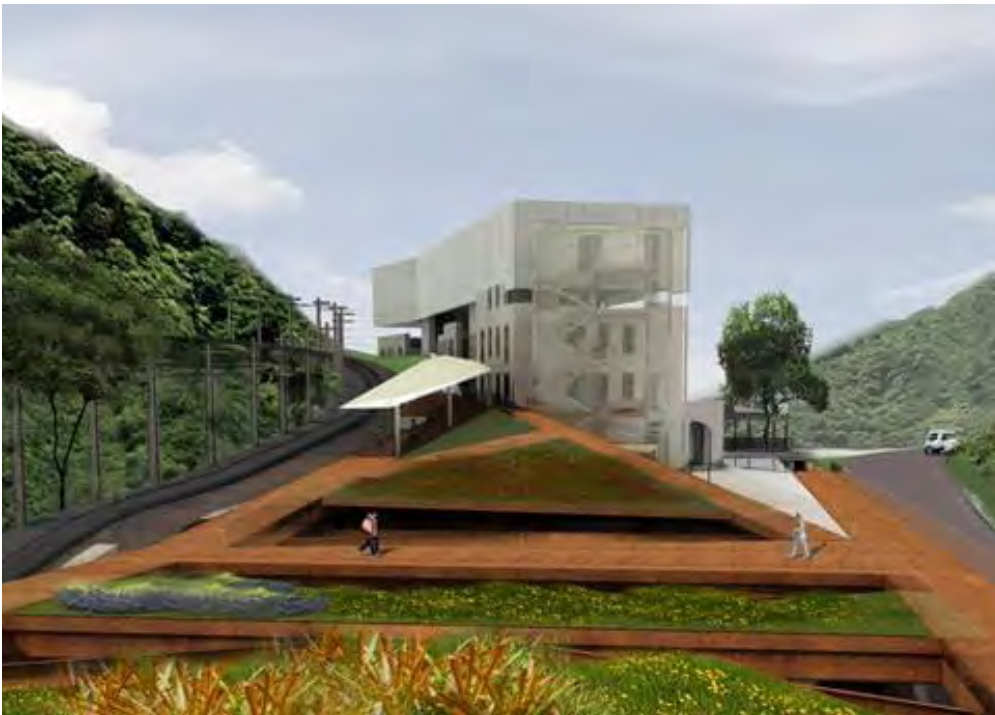
01 Implantação de um projeto em meio a área protegida;

02 Subversão do programa exclusivo de hotel para um programa múltiplo;

03 Aproximação com o programa turístico.

04 Relação paisagem x arquitetura;





Como explica a equipe do Estúdio America, “o programa é organizado de acordo com as possibilidades das edificações existentes, priorizando sempre a lógica de utilização integral dos espaços e a evidente opção pela paisagem. Ao mesmo tempo, é conveniente a clara demarcação das épocas das intervenções a partir da recuperação das construções originais que receberão novas funções anteriormente não disponíveis”.

Distribuição orientada pela natureza

O partido configura-se por meio da Estação de Transferência, formada por um ‘teto jardim’ permeado por vazios, que conecta todo o complexo: estação, estacionamentos, plataforma de embarque do trem, hotel, salões de exposições, restaurante, lanchonete, café e centro de convenções.

Hotel remodelado

A remodelação do hotel é pensada de maneira a privilegiar a entrada de luz natural, espaços arejados e integração com a paisagem. Assim, no pavimento térreo, a parede dos fundos é eliminada para o vislumbre da rocha – pano de fundo do espaço. O subsolo recebe a área de apoio e a cozinha. Os apartamentos adaptados ocupam os mesmos pavimentos originais, da década de 20, porém, com dois grandes vazios que permitem a iluminação conexão visual com os demais andares.



RESSIGNIFICAÇÃO DA MEMÓRIA AFETIVA NA PAISAGEM DE NITERÓIA



O PROJETO

A proposta de intervenção no esqueleto do Hotel Panorama tem como foco principal transformar a visão do cidadão niteroiense. Entende-se que o novo projeto deve estabelecer um laço com o seu usuário, aproximando-se do monumento cuja relação com a maioria da sociedade se estabelece de longe, com o caráter de marco na paisagem.

Na mesma proporção, compreende-se que o programa voltado para a hotelaria e o estilo de vida luxuoso e quase inalcançável prejudica a relação entre arquitetura e usuário, nesse caso. E, já que a paisagem e a natureza são os pontos altos desse projeto, por que não estabelecer uma relação relação ainda mais próxima com elas?

RELAÇÕES VOLUMÉTRICAS

A forma curva da edificação sugere duas relações diferentes da edificação e o seu entorno. A parte mais interna, será utilizada para estreitar o laço comunidade x natureza, uma vez que o prédio conecta-se com a área de preservação ambiental. Já a parte mais externa, tem conexão direta com a paisagem e, principalmente, com a cidade; será a fachada o ponto de conexão principal entre usuário e cidade, sendo utilizada como atrativo principal para a apropriação do edifício.



ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA

Relacionadas ao sucesso ou fracasso dos equipamentos urbanos

É imperativo entender que, embora a localização privilegiada do objeto deste trabalho seja o fator principal de tê-lo tornado um marco na cidade de Niterói, a mesma traz consigo um grande desafio: **como torná-la acessível para toda a sociedade niteroiense – bem como seus turistas?**

O terreno onde está localizado o esqueleto do Hotel Panorama tem apenas dois acessos: a Rua Nossa Senhora de Lourdes e a Estrada Nossa Senhora de Lourdes. A primeira é acessada pelo bairro de São Francisco, normalmente sendo utilizada pelos moradores da Zona Sul da cidade; a segunda conecta o local com os arredores do Largo da Batalha, um dos principais acessos para a Região de Pendotiba e a Região Oceânica da cidade.

No entanto, tais acessos ao terreno não são atendidos pelo sistema de transporte público da cidade (como é possível ver no mapa a seguir). Dessa maneira, o acesso se torna possível apenas através de veículos particulares de pequeno e médio porte, motos ou a pé.



Esse desafio toca em uma problemática muito importante tanto em relação à acessibilidade quanto à política de mobilidade urbana sustentável. Durante a elaboração para implantação de um espaço público deve-se considerar: “não apenas ao interior de praças e parques que devem conter acessibilidade, o entorno, não menos importante, é o que garante o acesso e são ligações urbanas a esses ambientes”.

Segundo, SANZ ALDUÁN (2007), a mobilidade urbana é considerada sustentável se dispõe de possibilidades individuais e coletivas para o deslocamento aos locais desejados, indicando o potencial dos cidadãos de usufruir de serviços existentes, e fazendo com que a cidade seja acessível a todos.

O projeto original para o Panorama Balneário Hotel sempre teve como conceito norteador o isolamento das classes mais abastadas das demais camadas da sociedade niteroiense. É interessante observar que, mesmo após a falha do projeto original e também do crescimento da cidade em torno do esqueleto, existe uma falta de estrutura de mobilidade muito excludente, não só no que diz respeito à esfera socioeconômica, mas também àqueles visitantes que tem quaisquer tipos de deficiência (PCD).

Por esses motivos, é imprescindível que o Novo Panorama esteja servido por modalidades de transporte que, nesse caso específico, suplementem os equipamentos de transporte público que atendem o entorno da área de intervenção.

A partir desse ponto, propõe-se um sistema de transporte coletivo que funcione como um shuttle entre pontos estratégicos da cidade e o Novo Panorama. Essa prática em muito se assemelha ao serviço de vans oficiais Paineiras-Corcovado (em figura anexo), com estações na Praça do Largo do Machado, Copacabana e até mesmo do Centro de Visitantes das Paineiras (utilizado como referência projetual no presente trabalho) e que realizam o transporte de ida e volta até o monumento do Cristo Redentor.



Vans da frota Paineiras-Corcovado

Crédito da Imagem | Blog “Paineiras-Corcovado”, Agosto de 2020.



De maneira a adaptar essa referência para a intervenção proposta, analisaram-se os potenciais pontos de chegada de moradores da cidade de Niterói e também de turistas vindos, sobretudo, da cidade do Rio de Janeiro, bem como o cruzamento com as informações adquiridas através do levantamento de transportes públicos no entorno – imediato ou não. São eles:

01 **ESTAÇÃO DAS BARCAS DE CHARITAS** – ponto de chegada de turistas vindos do Rio de Janeiro, bem como usuários advindos da Região Ocêânica, dada a sua proximidade com a Estação de Charitas, parte do corredor Transeocêânica.

02 **PRAÇA DOM ORIONE** – na base do Morro da Viração, tem posição estratégica com pela proximidade com as Avenidas Quintino Bocaiúva e Rui Barbosa, bastante servidas pelo transporte público;

03 **ESTAÇÃO DAS BARCAS DA PRAÇA ARARARI-BÓIA (CENTRO)** – ponto de chegada de turistas vindos do Rio de Janeiro, além da proximidade com o Terminal Rodoviário João Goulart, servido por diversas linhas de ônibus e vans intermunicipais.

04 **PRAÇA GETÚLIO VARGAS (ICARAÍ)** – conexão com moradores de Icaraí, Ingá, Jardim Icaraí, Vital Brasil e Santa Rosa, uma vez que é bem servido de frota provenientes destes bairros e já são utilizadas como ponto de encontro de diversos serviços particulares com objetivo similares ao proposto.

05 **ESTAÇÃO MACEIÓ/QUINTA DO PARQUE** – essa estação tem como principal intuito ligar o Novo Panorama com o acesso a leste do terreno, muito utilizado por usuários que vem da Região Ocêânica e da Região que contempla, entre outros bairros, Largo da Batalha, Pendotiba e Maria Paula.

A elaboração de um **plano que contemple as questões ambientais também se faz necessário**, uma vez que todo o projeto de intervenção para o Novo Panorama tem essas questões como base. É importante que haja algum tipo de **ligação com sustentabilidade, sem que haja prejuízo para a eficiência da proposta**.

A partir disso, considera-se a utilização de **vans ou veículos de transporte coletivo elétricos** que, embora representem um investimento maior devido a sua tecnologia pouco implantada no Brasil¹, são extremamente eficientes, principalmente quando criada uma estrutura de suporte e abastecimento. Além disso, a utilização dos veículos elétricos **dialoga com o conceito principal do projeto**, aproximando o usuário de práticas benéficas ao meio ambiente, despertando a sua consciência ambiental.

Além disso, **será priorizado esse tipo de acesso para os usuários do local, uma vez que não pretende-se criar um estacionamento de grandes dimensões no terreno**. Isso porque, as vias que servem o terreno não tem proporções avantajadas que possam suportar um tráfego intenso de veículos unifamiliares, além da escassez de pontos de estacionamento ao longo das vias de acesso.



HOME | TECNOLOGIA | AUTOMÓVEIS | INOVAÇÃO | CAMINHÕES | INDÚSTRIA | MONTADORAS | ÔNIBUS

INÍCIO > SEM CATEGORIA > DHL usa van elétrica para distribuir produtos em São Paulo

DHL usa van elétrica para distribuir produtos em São Paulo

“DHL usa van elétrica para distribuir produtos em São Paulo”.

Crédito da Imagem | Future Transport. Julho, 2018.

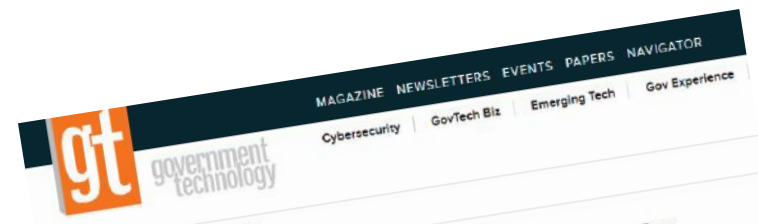


Furgão elétrico BYD eT3 e-delivery se destaca no transporte de carga

Cerca de 150 furgões eT3 e-delivery estão em operação em um sistema inédito de locação de veículos de carga elétricos no Brasil

“Furgão elétrico BYD eT3 e-delivery se destaca no transporte de carga”.

Crédito da Imagem | Estadão. Janeiro, 2020.



Nonprofit Proposes Electric Shuttle Service for Arizona's Sabino Canyon

A group is proposing a new shuttle service and five 62-passenger electric shuttles for Sabino Canyon covered by a \$1.5 million donation and \$1 million zero-interest loan from Tucson Electric Power.

ONG propõe serviço de transporte de passageiros para ponto turístico no estado americano do Arizona.

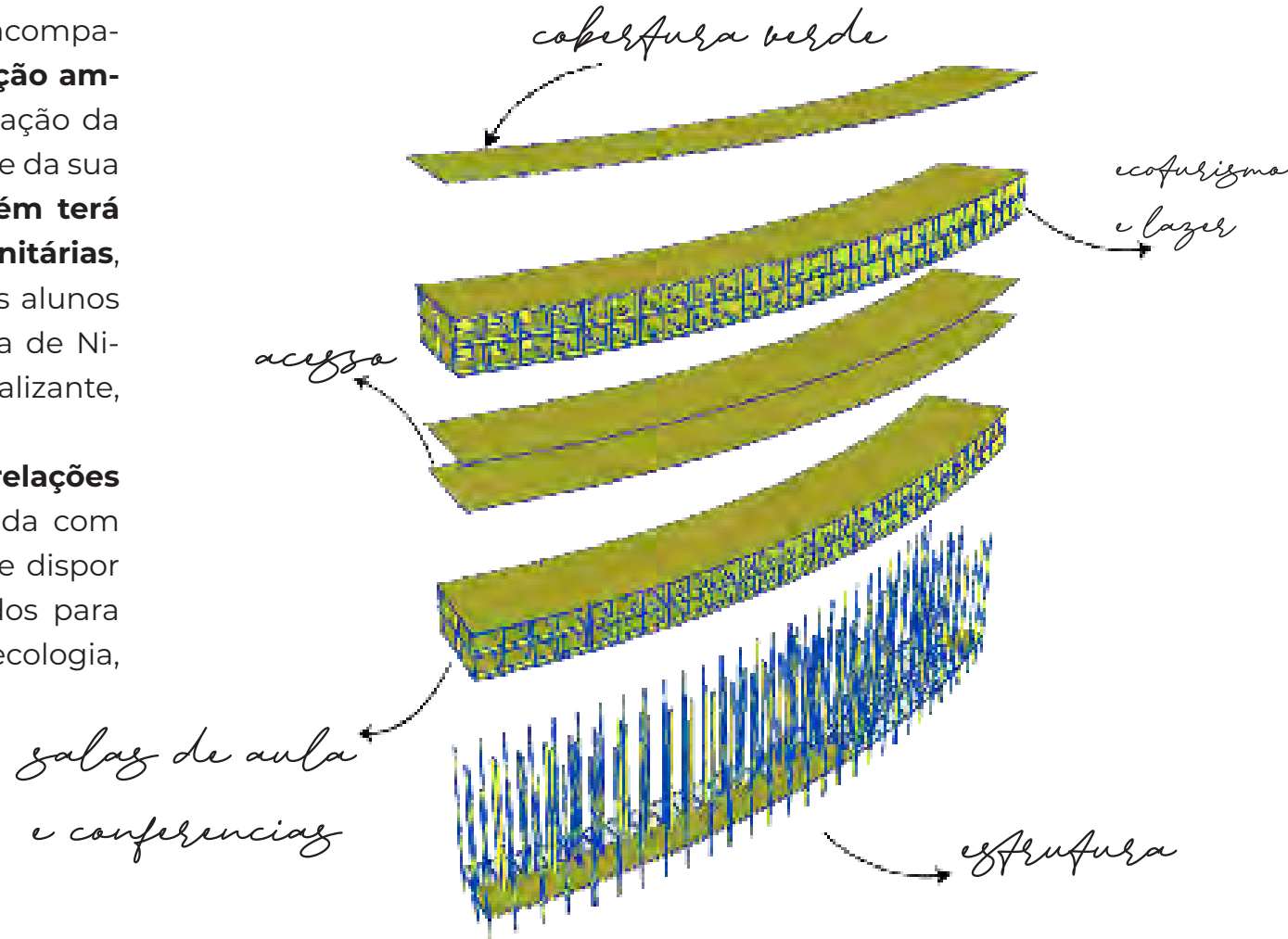
Crédito da Imagem | Government Technologia, EUA. Janeiro, 2018.

O PROGRAMA

Distribuições no volume de acordo com as atividades

O programa de necessidades reúne o **ecoturismo** - em crescimento na região do PARNIT, acompanhando uma tendência brasileira - **e a educação ambiental**, na tentativa de conscientizar a população da importância do ecossistema da Mata Atlântica e da sua preservação e regeneração. **O edifício também terá seu espaço dedicado à ações cívicas e comunitárias**, como a criação de um espaço para receber os alunos do programa **Jovem Ecosocial**, da Prefeitura de Niterói, que soma cidadania e ensino profissionalizante, com foco no ensino ambiental.

Na tentativa de **estabelecer também relações com a esfera privada**, o edifício contará ainda com restaurantes, *gift shop* para visitantes, além de dispor também de espaços que possam ser alugados para convenções e eventos, sobretudo acerca de ecologia, biodiversidade e sustentabilidade.



SETOR COMERCIAL

Pavimento +2

Restaurantes
Espaço Cultural

SETOR ECOTURÍSTICO

Pavimento +1

**Centro de apoio
ao turista**
Espaço recreativo
**Sede do Clube de Trilhas
de Niterói**
Museu do PARNIT
**Treinamento de
Guias-Voluntários**

SETOR CONTEMPLATIVO

Acesso - Pavimento 0

**Espaço de exposição
colaborativo**
Mirante
Help Desk
Gift Shopping
Pilotis

SETOR ADMINISTRATIVO

Pavimento -3

Área de Funcionários
Depósito / Almojarifados
**Dependências de
Segurança**

NOVO PANORAMA

SETOR ECOSOCIAL

Pavimento -1

**Salas de Aula
Multiuso**
Biblioteca
Salas de Capacitação
**Laboratório de
monitoramento de
recursos hídricos**

SETOR EXECUTIVO/COMERCIAL

Pavimento -2

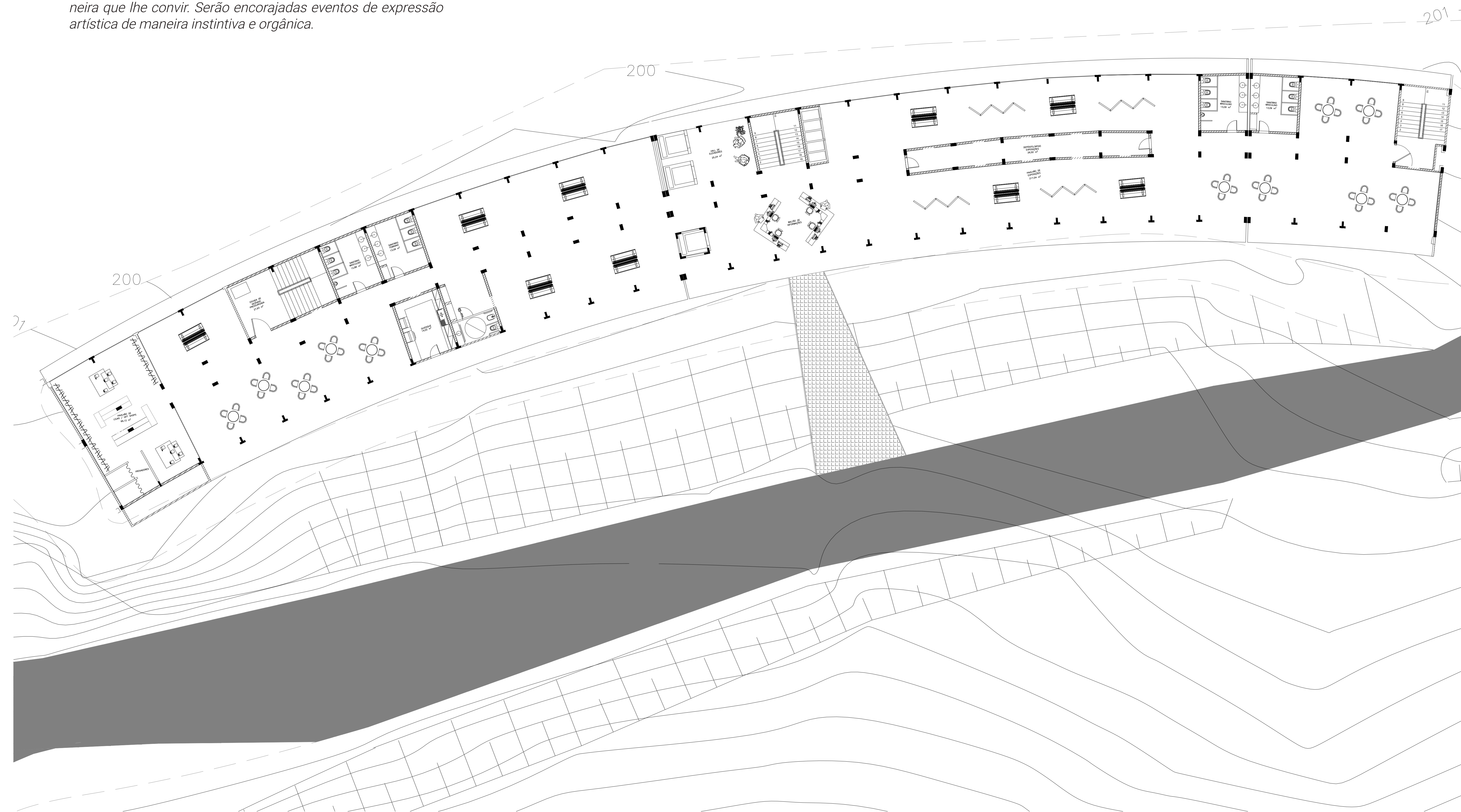
**Salas de Conferência
para aluguel**
Auditórios
Copiadora e Gráfica

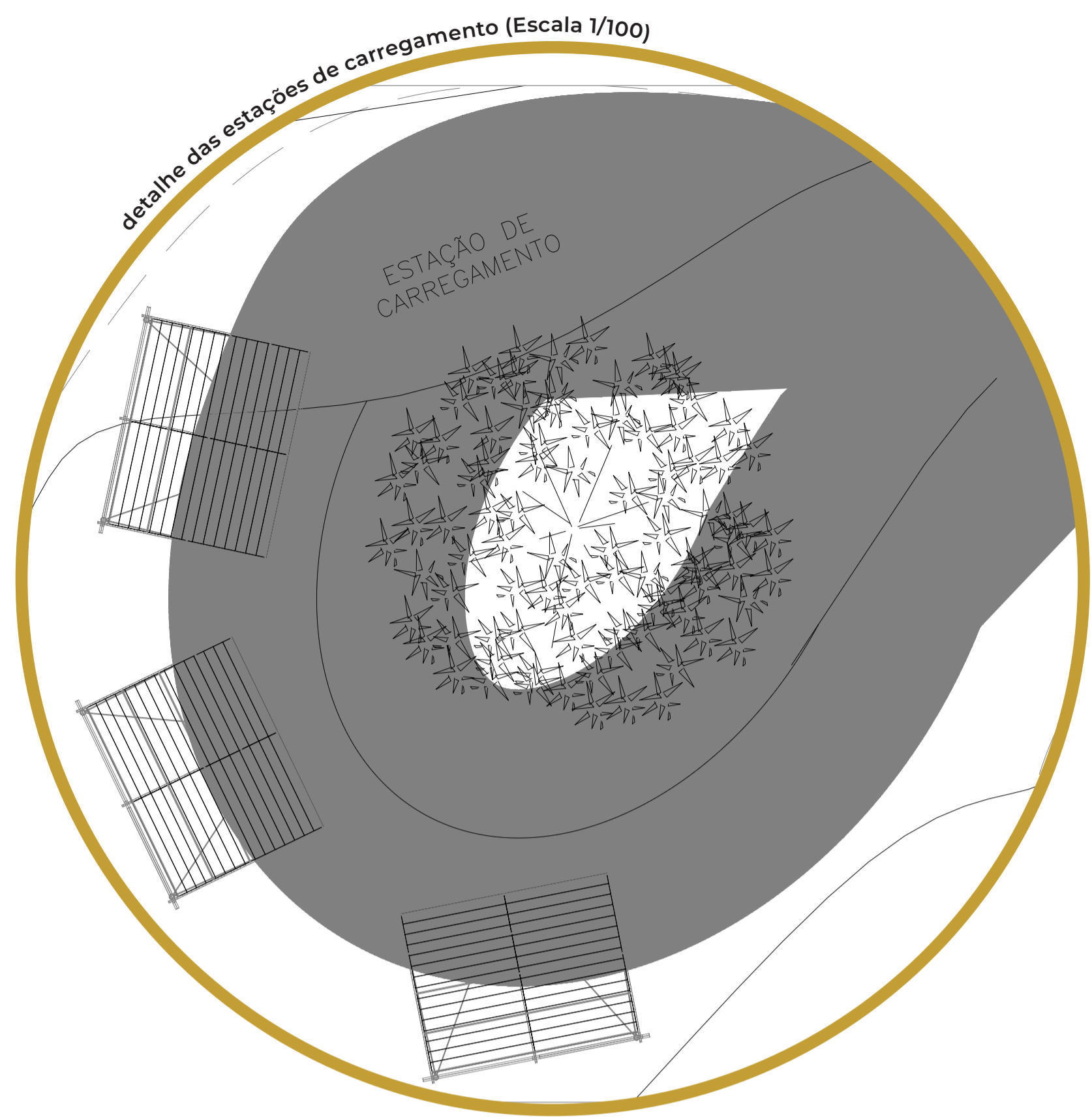


PAVIMENTO DE ACESSO | Setor Contemplativo

Nível 0 - Escala 1/125

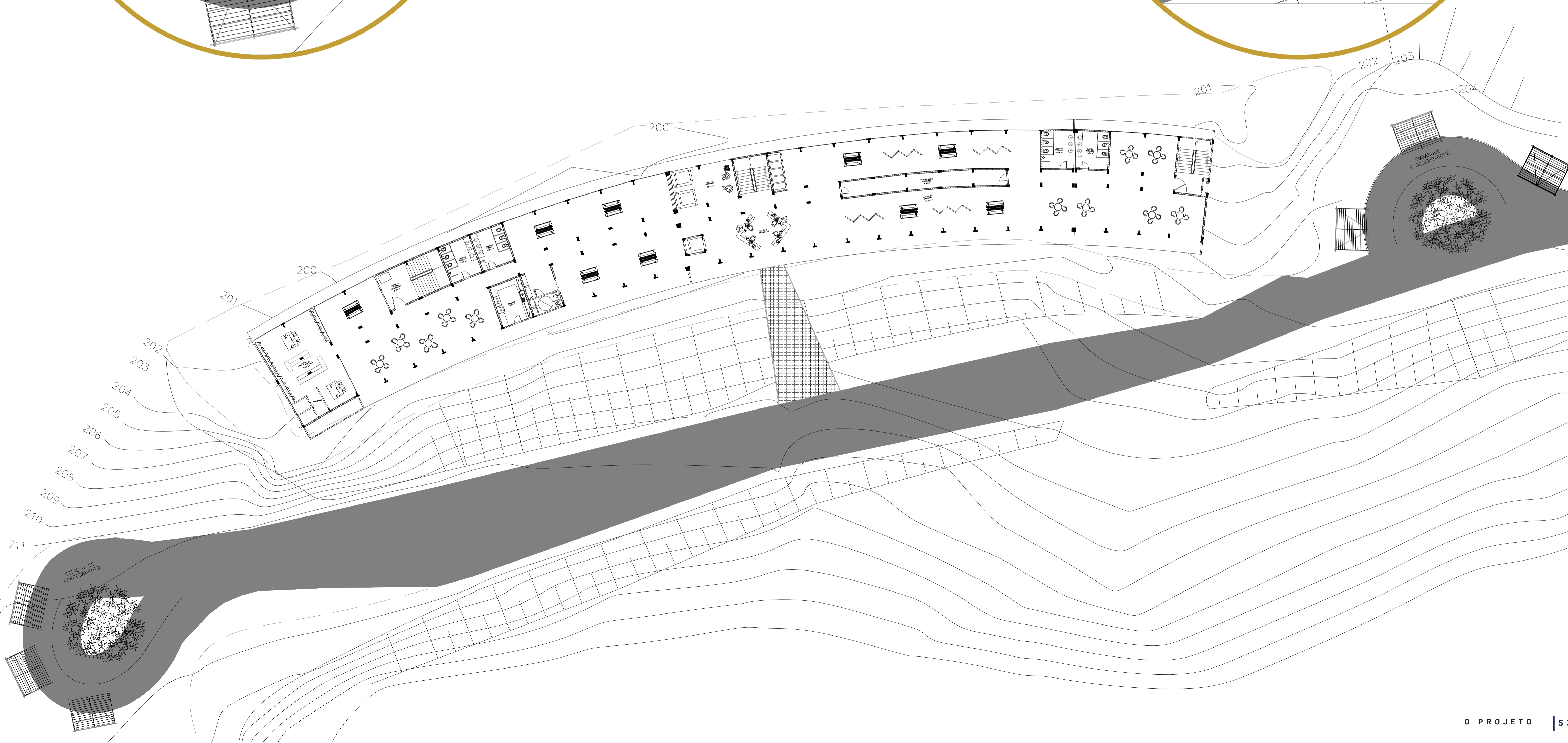
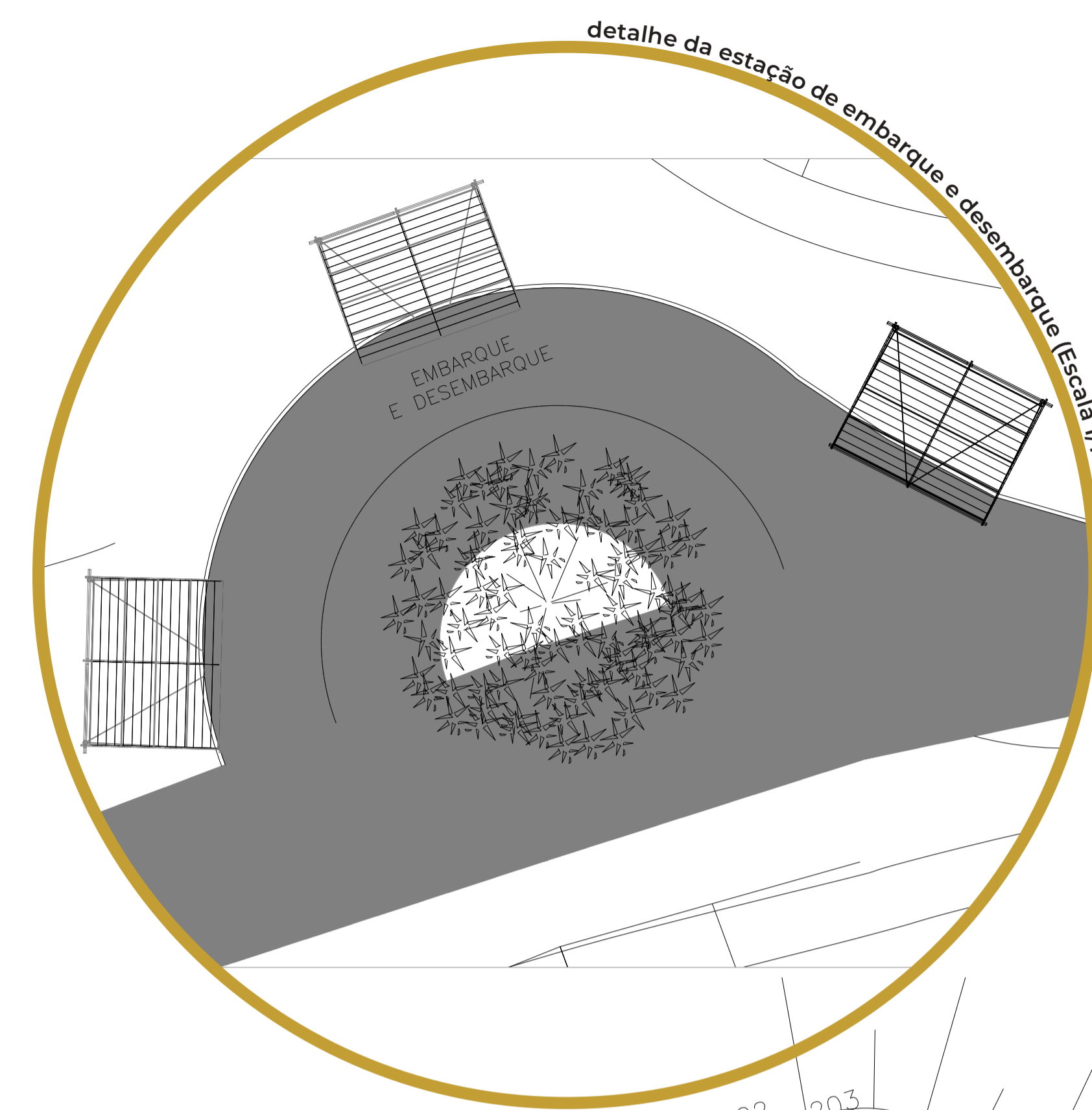
O setor contemplativo tem como **principal função abraçar, acolher e permitir que o usuário, ao entrar no Novo Panorama, aproprie-se tanto da edificação quanto da paisagem** da maneira que lhe convir. Serão encorajadas eventos de expressão artística de maneira instintiva e orgânica.





PAVIMENTO DE ACESSO

As estações de apoio ao serviço de transfer foram estrategicamente localizadas e separadas de maneira a tornar o serviço o mais eficiente possível, sem alterar o arruamento do terreno de maneira significativa.





PAVIMENTO -3 | Setor Administrativo

Nível -3 - Escala 1/125

São compreendidas as atividades de administração e acolhimento dos funcionários, bem como depósitos e almoxarifados que auxiliem na manutenção do prédio.



PAVIMENTO -2 | Setor Executivo/Comercial

Nível -2 - Escala 1/125

Na tentativa de garantir que o prédio mantenha-se funcional e que também possa gerar algum tipo de renda, ao conversar com a iniciativa privada, dedicou-se um pavimento para aluguel de espaços e utilização para grandes eventos.



PAVIMENTO -1 | Setor Ecosocial

Nível -1 Escala 1/125

Este pavimento dedica-se a função educacional e cívica do edifício, compreendendo as instalações do programa Jovem Ecosocial, da Prefeitura de Niterói. Dessa maneira, estabelece-se o Novo Panorama como base física do programa na cidade, sobretudo pela proximidade com o local de ação direta do programa, o PARNIT.



PAVIMENTO +2 | Setor Comercial

Nível +2 Escala 1/125

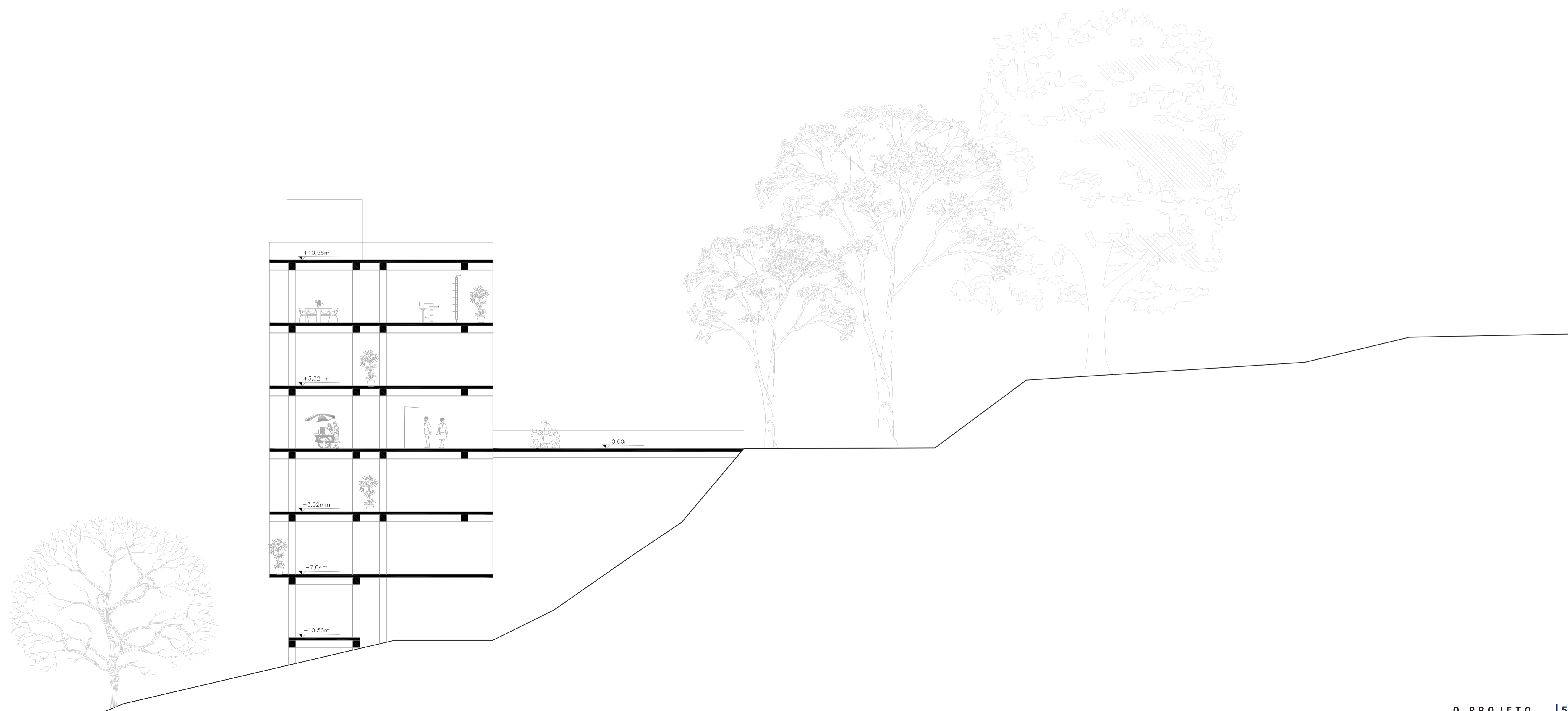
O pavimento comercial surge como opção de experiência para os usuários. Ao acomodar estabelecimentos como restaurantes e cafés, une os sentidos da visão - através da contemplação direta da paisagens pela transparência dos restaurantes- e do paladar.



COBERTURA | Setor Sustentável

Nível +3 -Escala 1/125

Pela orientação norte do edifício, a cobertura surge como mecanismo de aplicação das tecnologias típicas da arquitetura sustentável, através da aplicação de placas fotovoltaicas na arquitetura - que serão utilizadas para retroalimentação do edifício - e também da incorporação de elementos de cobertura verde. Esses últimos elementos têm como principal função trazer melhor aproveitamento das águas pluviais, bem como tratar diretamente com a questão do conforto térmico, que será tratado com ainda mais atenção durante o projeto dos fechamentos e fachadas do edifício.



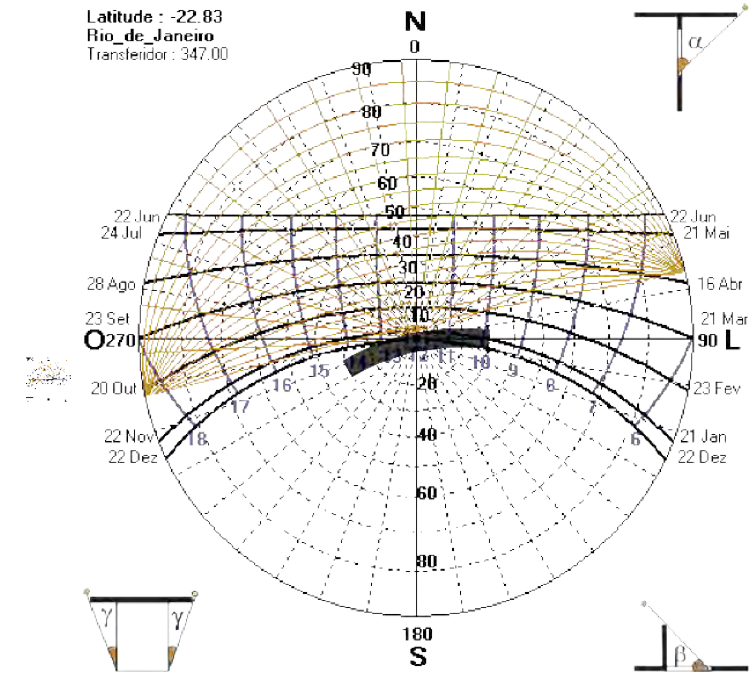
A ENVOLTÓRIA

Os estudos de insolação e a representatividade do edifício

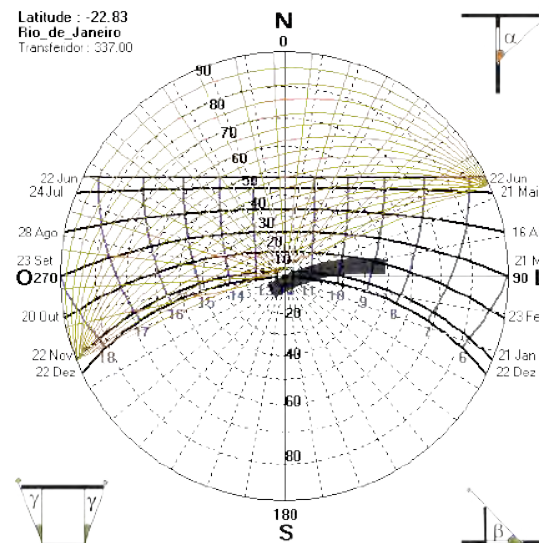
O projeto das envoltórias a serem empregadas no projeto do Novo Panorama abrangem **as esferas de eficiência energética e conforto térmico como também a questão simbólica do edifício frente à dinâmica urbana niteroiense**. A partir das demandas de cada uma dessas esferas, **se estabelece um denominador comum que serviu de ponto de partida para a proposta da solução final**.

A partir do estudo de insolação das fachadas principais do edifício realizadas no software Analysis SOL-AR¹, pôde-se determinar os períodos do dia e do ano em que ocorre incidência solar no objeto de estudo, de modo a compreender quais os pontos sensíveis da fachada e que deveriam ser trabalhados.

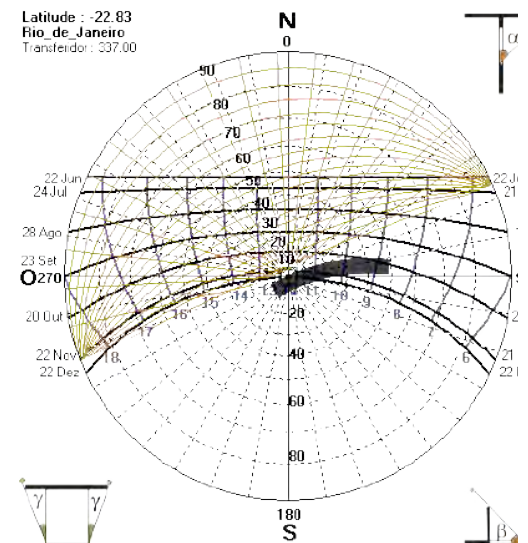
A **fachada principal**, voltada para a cidade, tem **orientação predominantemente norte**, o que significa em um nível de insolação alto durante todas as épocas do ano, tanto nos períodos da manhã quanto da tarde. **Esse tipo de resultado indica que devem ser empregadas técnicas que controlem a permeabilidade luminosa e térmica no edifício**.



Latitude : -22.83
Rio de Janeiro
Transferidor : 337.00



Latitude : -22.83
Rio de Janeiro
Transferidor : 337.00



Figuras 01, 02 e 03. Simulações fachada norte.

Fonte | Imagem gerada através do Software Analysis SOL-AR (LabEEE, UFSC)

¹ Software Analysis SOL-AR (LabEEE, UFSC) é um programa gráfico que permite a obtenção da carta solar da latitude especificada, auxiliando no projeto de proteções solares através da visualização gráfica dos ângulos de projeção desejados sobre transferidor de ângulos, que pode ser plotado para qualquer ângulo de orientação.

A **fachada oeste** também apresenta incidência solar no período da tarde no verão; no entanto, por se tratar um de plano cego, sem nenhum tipo de abertura, elimina-se a questão do ofuscamento, sendo necessário tratar apenas da questão térmica. Esse cenário também ocorre com a **fachada com orientação leste** – cuja incidência solar se dá apenas no período da manhã,

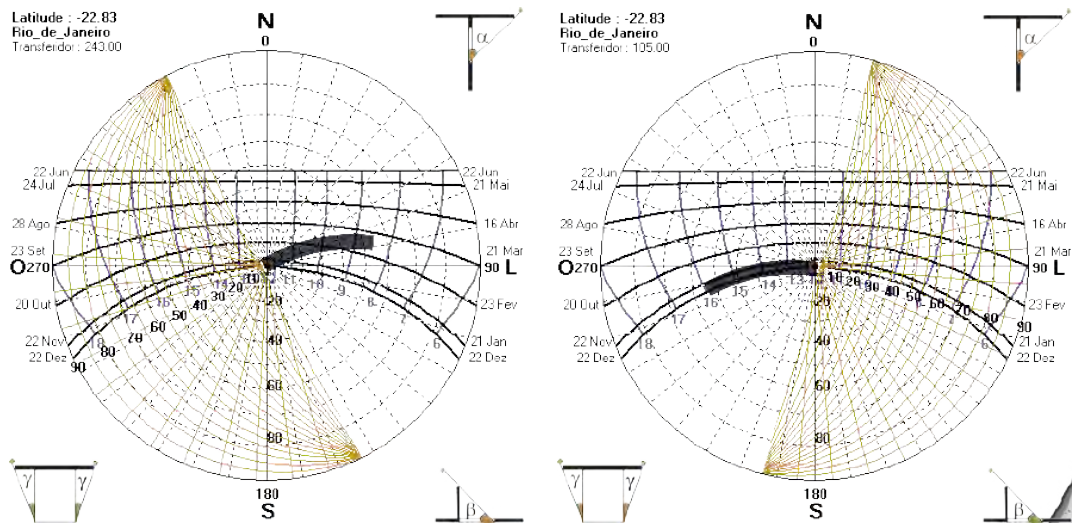
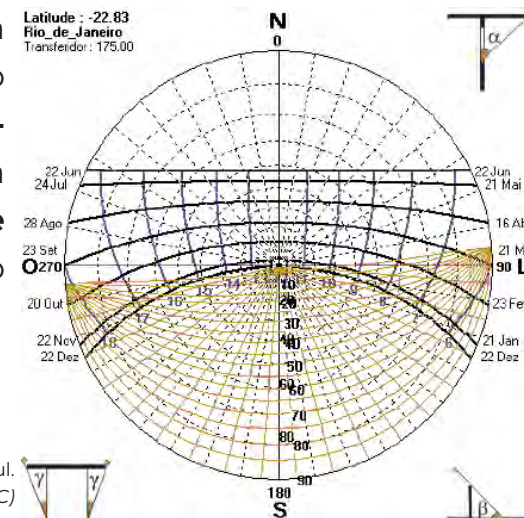


Figura 04. Simulações fachadas Leste e Oeste (respectivamente).
Fonte | Imagem gerada através do Software Analysis SOL-AR (LabEEE, UFSC)



Por fim, **a fachada orientada para o PARNIT está na direção sul**, o que faz com que a incidência solar seja baixa e não existam grandes questões de ofuscamento e conforto térmico para essa fachada. Esse **tipo de condição favorece a utilização de aberturas maiores e consequentemente maior transparência**, o que favorece o partido de projeto para essa fachada de maior conexão com a natureza e a área de preservação. Essa **aproximação entre edifício e natureza é vital para o projeto**, auxiliando a construir a experiência desejada para o usuário ao usufruir do Novo Panorama.



Fonte | Imagem gerada através do Software Analysis SOL-AR (LabEEE, UFSC)

Figura 05. Simulação para fachada Sul.

AS SOLUÇÕES ADEQUADAS PARA AS FACHADAS

Entendimento das estratégias necessárias para cada demanda

Dentre todas as fachadas do objeto, a **Fachada NORTE** é, sem dúvidas, a mais desafiadora em termos de elaboração de estratégias para controlar a alta incidência solar. Pela implantação do edifício, tanto em termos de topografia quanto de isolamento da massa urbana, **essa fachada não conta com nenhum tipo de proteção indireta**, seja por edificações vizinhas ou por massa vegetal nas imediações. **Por estar totalmente exposta, a proteção solar deve se dar através de elementos aplicados na arquitetura**, que respeitem também os conceitos do projeto.

Sob essa ótica, algumas possibilidades se apresentam como possíveis soluções de projeto:

01 Parede Verde;

02 Sistema de brises;

03 Parede dupla de vidro;

04 Platibanda;

05 Fachada dupla;

06 Cobogó.

É importante frisar que todas as soluções citadas podem ser aplicáveis ao projeto, porém é de extrema necessidade compreender que a fachada norte é a **fachada mais comunicativa do edifício frente ao contexto urbano**. Por se tratar de um projeto que visa o reinserção do objeto no cotidiano da cidade, a **arquitetura se torna o meio de comunicação entre memória, cidade e usuário**, tendo a capacidade de atração do niteroiense para apropriação dos espaços do Novo Panorama.

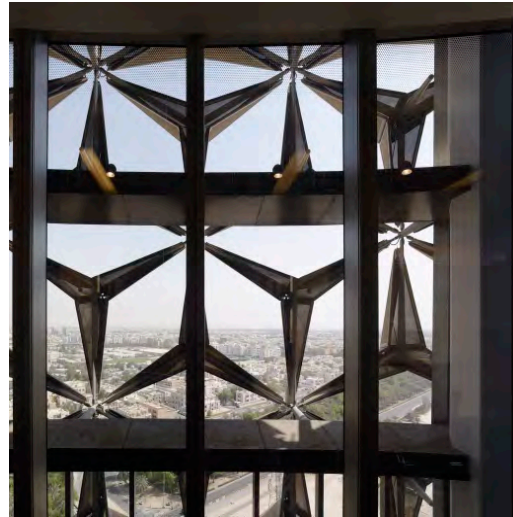
Entendendo esse caráter comunicativo da envoltória do edifício, estabelece-se como partido para a fachada norte um sistema de **fachada dupla que utiliza como elementos principais painéis fixados em estrutura independente da arquitetura**. Embora o sistema de jardins verticais ou paredes verdes a princípio pareça uma decisão acertada reconhecendo não só os benefícios bioclimáticos mas também o programa do edifício atrelado à questão ambiental, esse sistema poderia camuflar o edifício em seu entorno, reduzindo seu apelo na paisagem para o observador à longa distância.

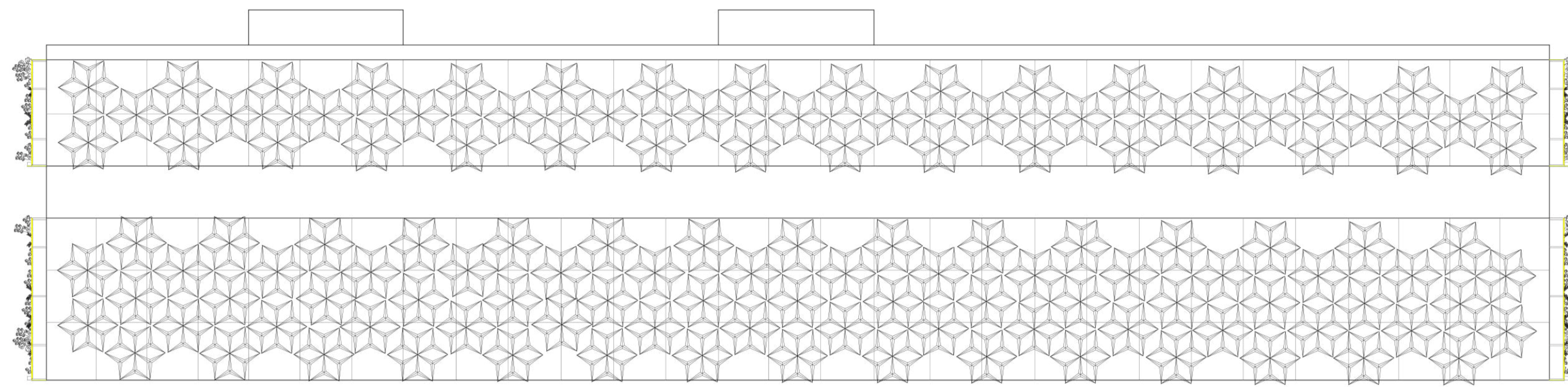
Trabalhando sobre a idéia dos cobogós e das fachadas duplas, uma alternativa interessante é a **utilização de fachadas duplas cinéticas (ou kinetic facades), que são sensíveis à incidência solar**. Ao utilizar do movimento de abertura e fechamento desses painéis, **além de proporcionar a proteção necessária e adequada para cada quantidade de incidência solar, proporciona-se um dinamismo à fachada extremamente apelativo ao observador do edifício**, principalmente àqueles que se encontram distantes ao edifício. Cria-se, então, um convite ao observador à descobrir o Novo Panorama. Além disso, o efeito visual criado no interior do edifício pode ser comparado aos efeitos alcançados nos projetos do Instituto Mundo Árabe (Paris, França) e das Torres Al Bahar (Abu Dhabi, Emirados Árabes).



Instituto Mundo Árabe (IMA)
Projeto | Jean Nouvel
Execução | 1987
Local | Paris, França

Al Bahar Towers
Projeto | Aedas
Execução | Em execução
Local | Abu Dhabi, Emirados Árabes

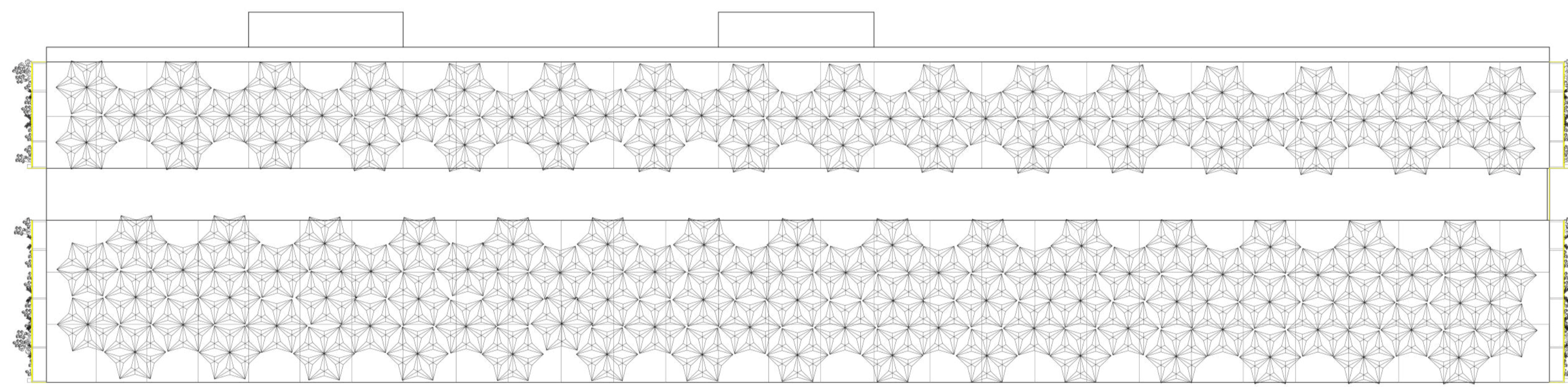




Fachada Norte

Painéis "fechados" - incidência solar mediana

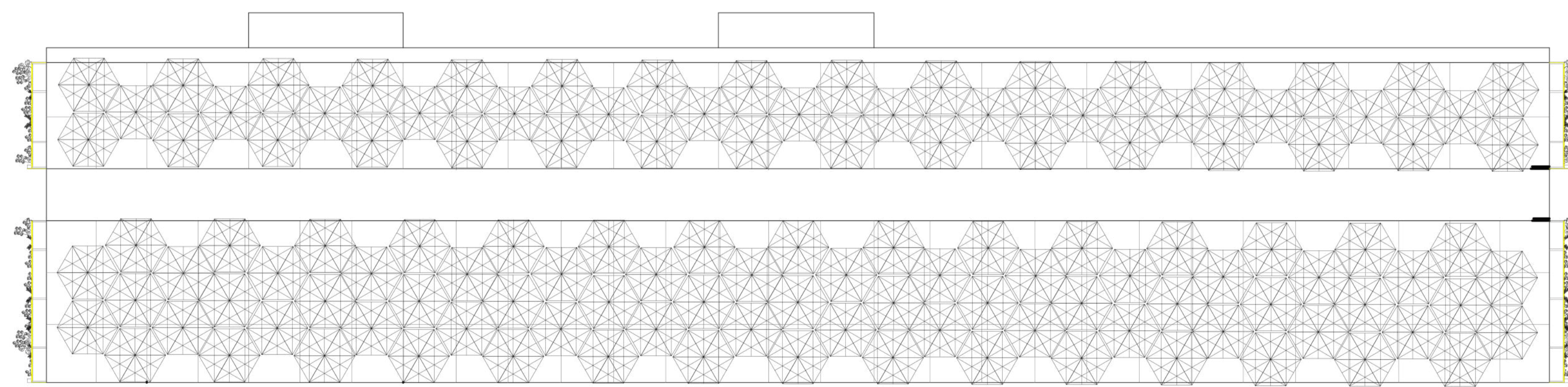
Escala 1/250



Fachada Norte

Painéis "semi-abertos" - incidência solar mediana

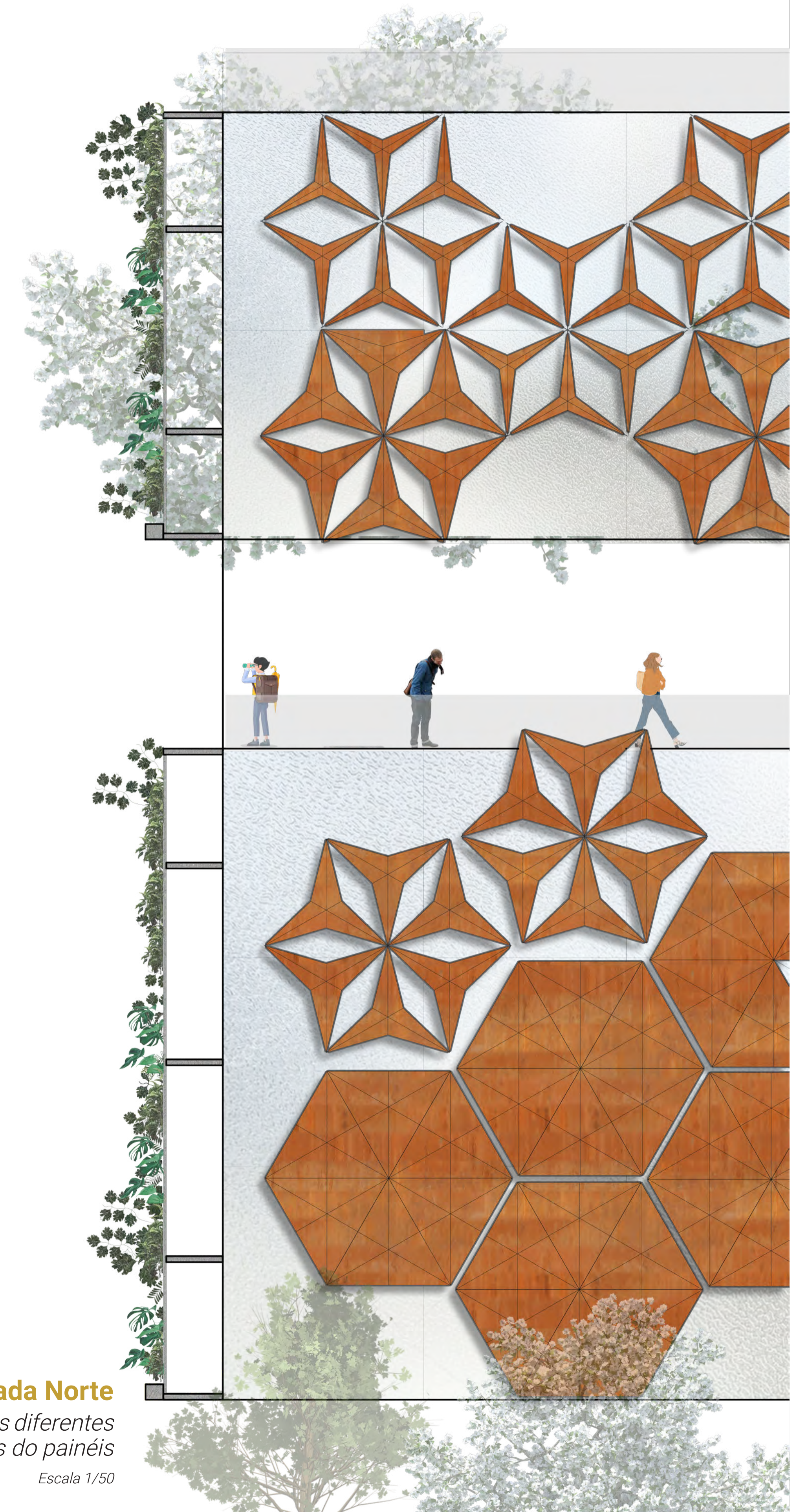
Escala 1/250



Fachada Norte

Painéis "abertos" - incidência solar alta

Escala 1/250



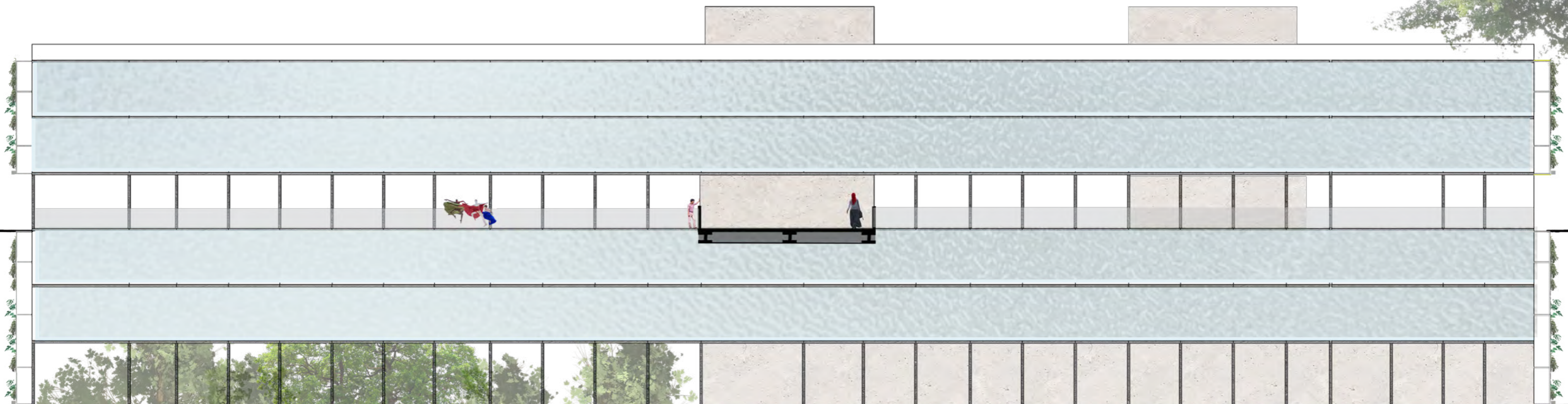
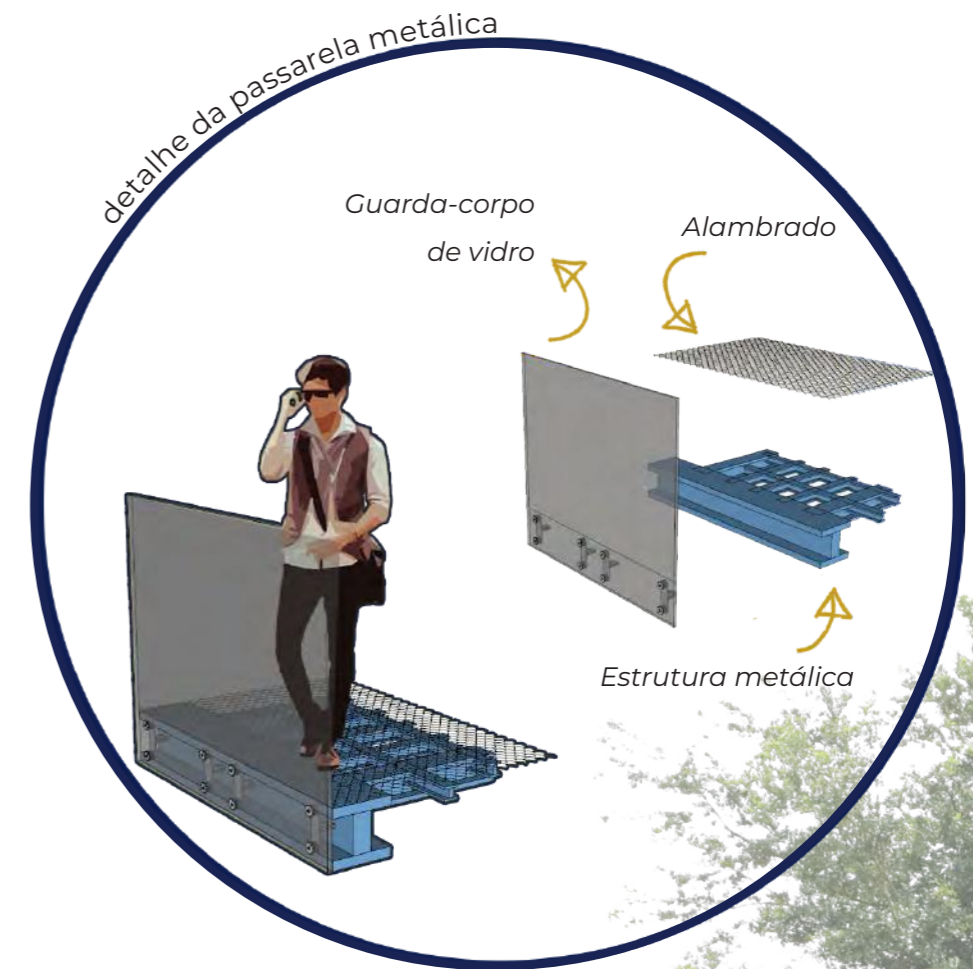
Fachada Norte

Demonstrativo das diferentes aberturas do painéis

Escala 1/50

Fachada Sul

A fachada SUL, pela sua orientação e conseqüente **menor incidência solar**, possibilita o uso dos mais diversos tipos de fechamento. Ao contrário da fachada norte, **a transparência e a permeabilidade podem ser exploradas à máxima potência**: o que, especialmente no projeto do Novo Panorama, **alinha-se com a premissa projetual de conexão entre a área preservada do PARNIT e o edifício**. A aplicação de **panos de vidro** por toda a extensão do edifício permitirá que a **natureza seja incorporada nas ambiências internas de maneira visual, quase tátil**. Para controle de privacidade, sobretudo nos espaços de sala de aulas e espaços de conferência, podem ser instalados internamente elementos de proteção visual como painéis que conferem privacidade aos usuários, quando ela for necessária. **A passarela metálica responsável pelo acesso à edificação tem como premissa maior trazer o máximo de leveza a fachada, como mínimo de interferência visual.**



Fachada Sul

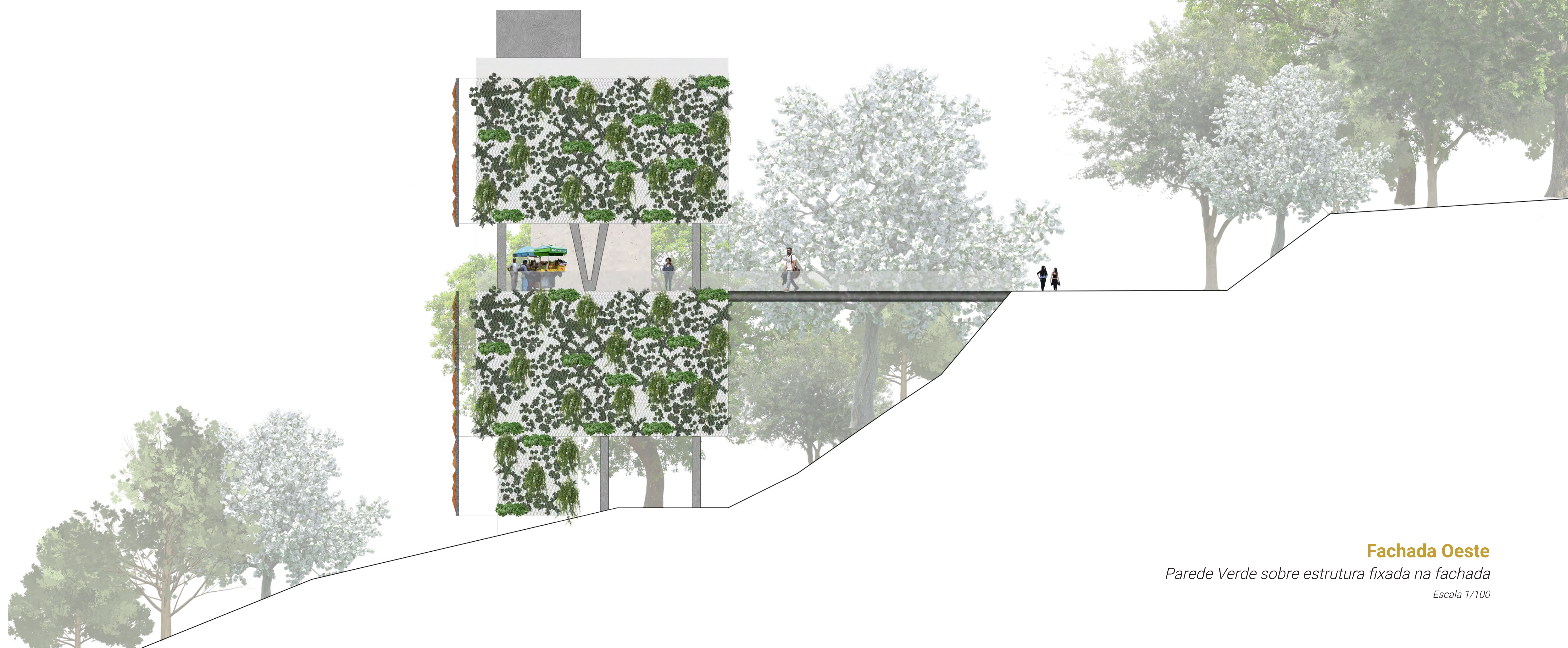
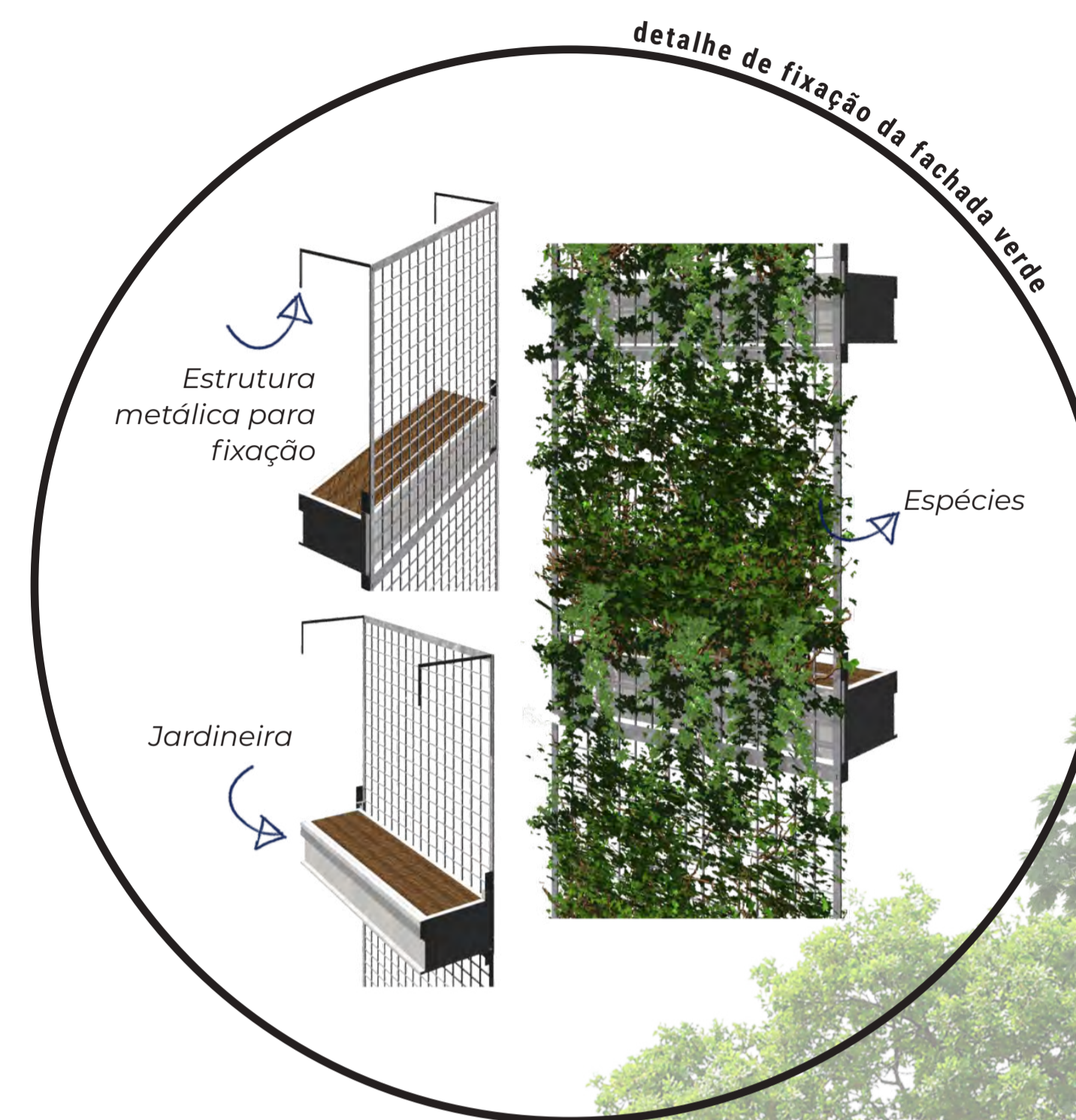
Conexão PARNIT e edifício

Escala 1/100

Fachadas Leste e Oeste

As fachadas que não possuem aberturas do edifício, sobretudo a fachada oeste, tem como **única problemática o controle de ganho térmico**, uma vez que existem espaços de convivência nessas áreas. **Uma maneira de extrair o máximo da incidência solar em cada uma das fachadas é aplicação de espécies naturais, construindo nessas fachadas verdadeiros muros verdes.** Esse tipo de solução também **contribui para eficiência energética do edifício**, uma vez que, ao controlar os ganhos solares, **controla-se também o gasto energético com a manutenção da temperatura interna** do edifício que terá menor variação pela interferência externa.

Além de contribuir para **aumentar o perfil sustentável do edifício**, a cobertura verde possui um **apelo estético extremamente agradável** para o observador. A fachada lateral, do ponto de vista da chegada ao Novo Panorama, é **um dos primeiros elementos visualizados pelo observador e mesclar edifício com a envoltória lateral pode contribuir para a instigação do observador a desvendar o edifício.** Embora seja uma conexão mais literal entre edificação e natureza, as fachadas laterais podem ser compreendidas como a **transição entre a densidade arquitetônica urbana e tecnológica da fachada norte e a transparência da fachada sul.**



Fachada Oeste
 Parede Verde sobre estrutura fixada na fachada
 Escala 1/100





REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHOAY, Françoise. **Alegoria do Patrimônio**. Lisboa: Edições 70, 2014. 163p.

_____. **As questões do Patrimônio**. Antologia para o combate. Portugal: Arte e Comunicação (2011).

FAUSTINO, R. B. **Parcerias Público-Privadas e a Financerização da Infraestrutura Urbana no Brasil**. Anais do XVI SIMPURB, V.1. FAU-USP, São Paulo, 2019.

GUELMAN, R. *et al.* **A Preservação do Patrimônio Cultural de Niterói**. Niterói: Niterói Livros, 2007. 96p.

KEIFER, Marcelo. **Cidade: Memória e Contemporaneidade**. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Disponível em: < <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/6051/000524184.pdf?sequence=>>. Acesso em: 05 de Setembro de 2020.

MENGUELLO, Cristina. **Da Ruína ao Edifício: neogótico, reinterpretação e preservação do passado na Inglaterra Vitoriana**. Campinas, SP: 2000. 4239 p.il.

MENDONÇA, Rita. NEIMAN, Zysman. **A Natureza como educadora: transdisciplinaridade e educação ambiental em atividades extraclasse**. 2ª Edição, São Paulo: 2013.

NEIMAN, Zysman. RABINOVICH, Andréa. **A Educação Ambiental através do Ecoturismo: o diferencial das atividades de contato dirigido com a natureza**. In: Pesquisa em Educação Ambiental, vol.3, nº 2 - pp.77-11. São Carlos: 2011. Disponível em:

PATERMAN, R. **A vida de um monumento: arquitetura, memória e transformação.** In: Revista Antropolítica, n.38. Niterói: 2015, p.245-269.

PINHEIRO, Ethel. DUARTE, Cristiane R. **Esquecimento e reconstrução – Memória na experiência da Arquitetura da Cidade.** In: Arquitetura Revista, Vol.4, nº 1. Pp 70-86. Janeiro/Junho 2008. Disponível em: < <http://revistas.unisinos.br/index.php/arquitetura/article/view/5464>> Acesso em: 02 de Setembro de 2020.

PREFEITURA DE NITERÓI. **Plano de Metas Niterói 2019/2020.** Disponível em: < http://www.niteroi.rj.gov.br/downloads/plano_metas.pdf> Acesso em: 01 de Setembro de 2020.

PREFEITURA DE NITERÓI. **Plano Diretor Revisado** - LEI MUNICIPAL Nº 3.385/2019.

SANTOS, C. N. F. **Preservar não é tomar, renovar não é por tudo abaixo.** In: Revista Projeto 86 - Ensaio e Pesquisa. São Paulo, pp. 59-63. Abril, 1986.

UGLIONE, Paula. DUARTE, Cristiane R. **Lugares em Suspensão na Cidade – Memória, Acontecimento e as (re)Configurações Urbanas.** In: 9º Seminário Docomomo Brasil – Interdisciplinaridade e Experiências em Documentação e Preservação do Patrimônio Recente. Brasília: 2011. Disponível em: < https://docomomo.org.br/wp-content/uploads/2016/01/159_PB_OR-LugaresemSuspensaonaCidade-ART_paula_uglione.pdf> Acesso em: 01 de Setembro de 2020.

IMAGEM SÍNTESE



ABANDONO

Processo que autorizaria construção do Hotel Panorama, em Niterói, está suspenso

Niterói e Unesco se unem para fortalecer patrimônios culturais e naturais

reutilização adaptativa

centro slunakov - PROJEKTIL

resgate

ESPECULAÇÃO

"fratura exposta"



NOVAS MEMÓRIAS

educação ambiental

UM NOVO PANORAMA

Ressignificação da memória afetiva na paisagem de São Francisco

FAU UFRJ