

Proposta de adaptação de edifício histórico para abrigo de um centro cultural: o antigo Parque Balneário Hotel em Santos



Introdução
A proposta tem como objetivo resgatar e valorizar a memória do antigo **Parque Balneário Hotel** a partir da preservação e reativação de seu edifício remanescente, reconhecendo sua relevância histórica, arquitetônica e cultural para a cidade de Santos. O projeto parte da compreensão do patrimônio como elemento ativo da paisagem urbana, capaz de estabelecer conexões entre passado e presente por meio de novos usos e formas de apropriação contemporânea.

Nesse sentido, a **intervenção** busca reinserir o conjunto remanescente na dinâmica urbana da cidade através da implantação de um equipamento cultural multidisciplinar, promovendo a revitalização do espaço e fortalecendo sua relação com o entorno. Ao articular preservação patrimonial, produção cultural e espaço público, a proposta pretende transformar o antigo hotel em um **novo polo de convivência, memória e difusão cultural**, reafirmando seu papel simbólico na construção da identidade urbana santista.

Contextualização
As transformações urbanas e econômicas de Santos, entre o século XIX e o início do século XX, foram impulsionadas principalmente pelo **ciclo do café**, responsável por revitalizar a região que, até então, apresentava períodos de relativa estagnação. Santos consolidou-se, então, como um importante centro comercial, tendo seu porto transformado no principal eixo exportador do café brasileiro.

As sucessivas obras de modernização e expansão portuária, associadas à incorporação de novas áreas urbanas, impulsionaram o crescimento urbano e redefiniram a dinâmica territorial de Santos.

Essas transformações contribuíram para a valorização da orla marítima e estimularam a ocupação de novos bairros, configurando uma nova estrutura urbana para a cidade, que passou a desempenhar papel central na dinâmica econômica e regional paulista, consolidando-se como símbolo da **modernização urbana** associada ao ciclo cafeeiro.

Parque Balneário Hotel
O Parque Balneário Hotel, inaugurado inicialmente em 1906 pelo casal Alberto Fomm e Elisa Poli, surge nesse contexto como um símbolo da modernização e da valorização da **orla santista**. Durante a existência do hotel, Santos passou por intensas transformações urbanas e sociais, que refletiram diretamente em sua atividade. O hotel acompanhou a decadência da economia cafeeira, a ascensão do turismo e a verticalização da cidade.

No entanto, apesar de representar o luxo da vida santista no início do século XX, a dinâmica econômica e política da metade do século XX impuseram fortes desafios ao hotel, principalmente com a proibição dos jogos de azar, que impactou no funcionamento de seu cassino "Kursaal", situação que culminou em sua venda ao Santos FC e em um processo de decadência que ocasionou sua demolição parcial em 1973.

Assim, permaneceu apenas um edifício como **remanescente** do conjunto original do Parque Balneário Hotel, o qual foi oficialmente tombado pelo CONDEPASA, em 1994. Sua preservação ocorreu, em parte, devido à fragmentação da propriedade antes da demolição do hotel principal. Embora a resolução de tombamento apresente diretrizes limitadas de proteção, ela garantiu a permanência física e simbólica do remanescente como testemunho da memória urbana santista.

Entretanto, os conflitos entre interesses privados e a preservação patrimonial dificultaram sua reinserção na dinâmica da cidade, resultando em um edifício atualmente sem uso.

Análise do entorno e contexto
O **edifício remanescente do antigo Parque Balneário Hotel** está implantado em um terreno de aproximadamente 2.500 m², marcado pela coexistência entre a **estrutura histórica preservada**, tombada em estância municipal (CONDEPASA), e uma ampla área utilizada atualmente como estacionamento. Assim, evidenciando a subutilização de uma área de significativa relevância histórica e urbana.

Nesse contexto, a localização do lote revela grande potencial para abrigar um **novo equipamento cultural**, especialmente pela proximidade com importantes fluxos urbanos, turísticos e áreas de lazer da cidade. Além disso, o terreno está localizado em uma região consolidada e intensamente verticalizada, cercada por edifícios de grande porte. Essa condição interfere diretamente nas dinâmicas ambientais do lote, especialmente no sombreamento e na incidência de luz natural ao longo do dia.

A cidade de Santos possui ampla oferta de equipamentos culturais, como museu, teatros, bibliotecas, SESC, cinemas de rua, dentre outros. Entretanto, observa-se uma concentração desses espaços na região central da cidade, representando uma **carência** de equipamentos culturais voltados à **permanência e formação cultural** na área da orla. Dessa forma, a proposta busca potencializar o terreno do antigo hotel como espaço de articulação cultural.



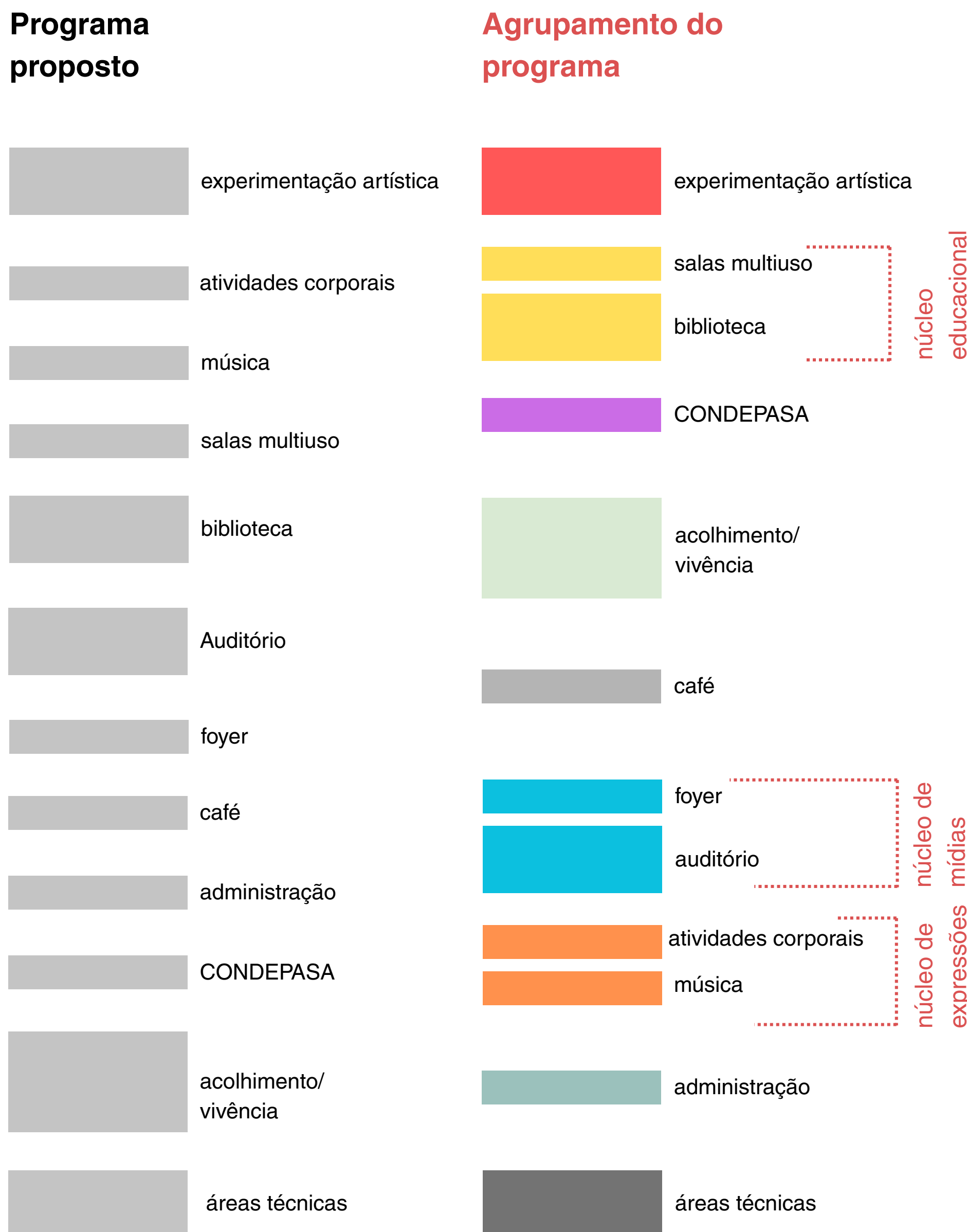
O programa
O programa de necessidades foi estruturado a partir de **usos flexíveis** e complementares para um centro cultural vivo e dinâmico, contemplando atividades voltadas às **artes visuais, música, artes cênicas e formação cultural**, além de espaços de permanência, leitura e encontro, ampliando as possibilidades de apropriação cotidiana do edifício.

Como estratégia de fortalecimento da dimensão patrimonial da proposta, prevê-se também a inserção de uma **área institucional** destinada ao CONDEPASA, estabelecendo uma relação direta entre preservação, memória e uso contemporâneo.

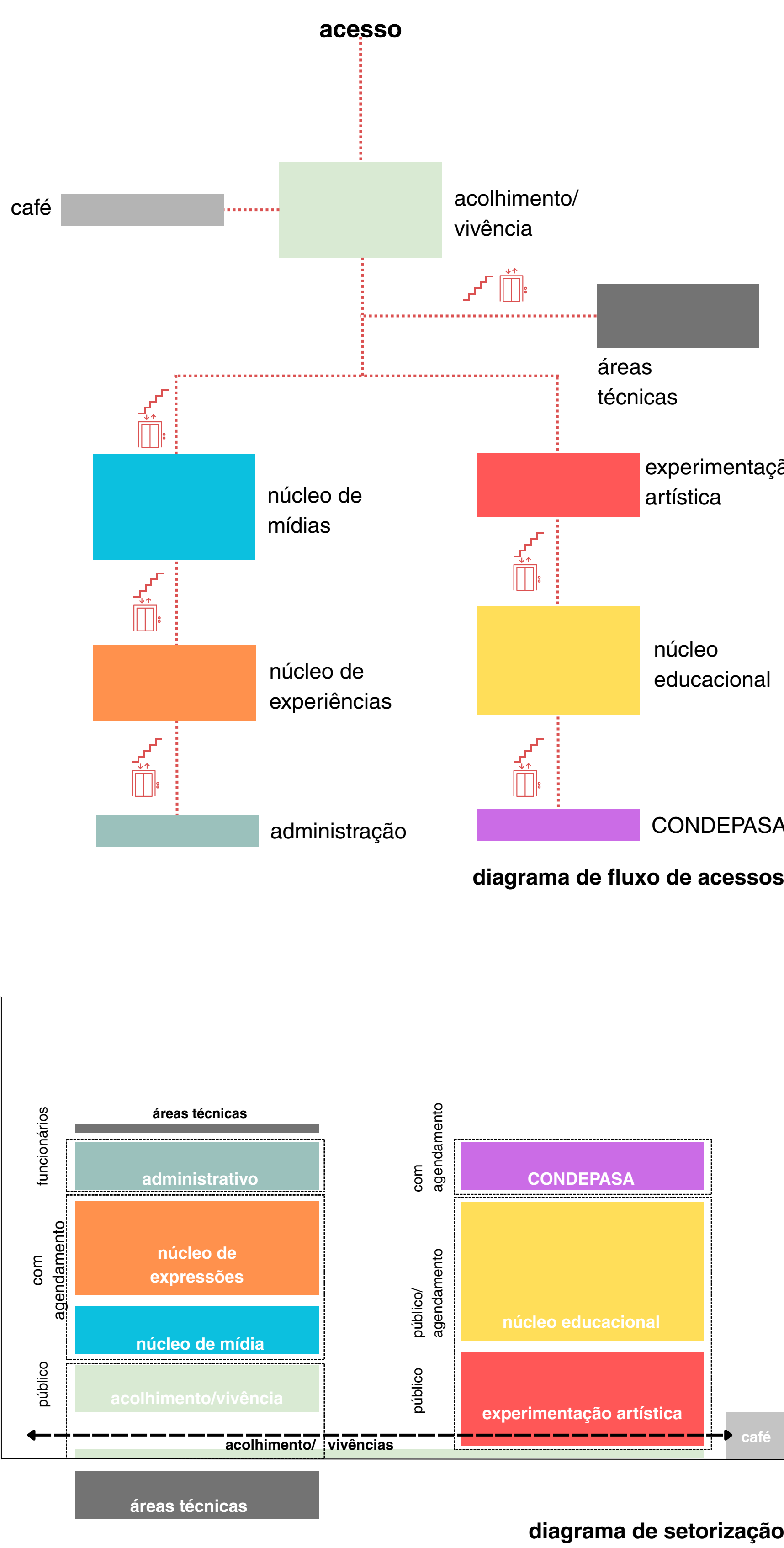
A organização espacial foi definida a partir da criação de **núcleos programáticos** articulados entre si. Biblioteca, salas multiuso e espaços de estudo compõem o núcleo educacional, promovendo integração entre **aprendizado, convivência e atividades formativas**. Já os espaços destinados à música, atividades corporais e práticas performáticas estruturam o núcleo de expressões, favorecendo a interação entre diferentes linguagens artísticas. O auditório e os ambientes voltados às mídias, por sua vez, complementam o conjunto como espaços de difusão cultural e eventos.

Assim, a implantação propõe a adição de um **novo volume arquitetônico**, concebido em relação direta com o edifício remanescente. A estratégia permite distribuir o programa de forma mais eficiente, preservando no **edifício histórico** os usos compatíveis com sua estrutura original, enquanto o novo volume concentra as demandas que exigem maior flexibilidade e infraestrutura técnica.

A hierarquia dos espaços, por sua vez, organiza-se a partir de uma gradação clara de acessos e fluxos. Os pavimentos térreos concentram os usos mais públicos e **permeáveis**, fortalecendo a relação com a cidade, enquanto os níveis superiores abrigam atividades de acesso controlado e setores administrativos. Assim, a proposta estabelece um equilíbrio entre as **pré-existências** e a necessidade atualização funcional do novo programa, transformando o conjunto em um novo polo cultural para a cidade.



- 1 Museu da Imagem e do Som de Santos (MISS)
- 2 Teatro Municipal Braz Cubas
- 3 Theatro Guarany
- 4 Theatro Coliseu
- 5 Fábrica de Cultura
- 6 Cine Posto 4
- 7 Museu Oceanográfico
- 8 Museu do Porto
- 9 SESC
- 10 Pinacoteca Benedito Calixto
- 11 Museu do Café
- 12 Museu Pelé
- 13 Museu de Arte Sacra
- 1 Biblioteca Alberto Sousa
- 2 Biblioteca Municipal Mário Faria
- 3 Biblioteca Dr. Silvério Fontes
- 4 Biblioteca José Teixeira
- 5 Biblioteca do CEU das Artes
- 6 Gibiteca Marcel Rodrigues Paes



Prêmio de TCC e de Boas Práticas em Arquitetura e Urbanismo

Modalidade TCC

promoção
CAU/SP
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de São Paulo

organização
ib instituto
de arquitetos
do brasil

Folha nº
1/2