

REINTERPRETAR O PASSADO | REABILITAR O PRESENTE

Jorge da Silva

Reinterpretar o Passado | Reabilitar o Presente

GRUPO DE TRABALHO
Camila Mairos Lutas , João Fonseca, Jorge da Silva, Henrique Gama, Márcio Boer Bonifácio

ORIENTADOR
José Luís Saldanha - Prof. Auxiliar do ISCTE-IUL

CO-ORIENTADOR
Pedro Seco da Costa - Prof. Auxiliar do ISCTE-IUL

As imagens que compõem a parte I, são da autoria do grupo de trabalho. As restantes são de autoria individual, exceto indicação contrária.

Departamento de Arquitetura e Urbanismo



Lisboa, Outubro 2013

AGRADECIMENTOS

O meu percurso académico, em particular estes últimos cinco anos, não seria possível sem a ajuda de muita gente que me possibilitou chegar até aqui.

Um agradecimento à minha família mais presente, ao Rui, e aos meus pais, Manuel e Maria, para os quais dirijo um agradecimento especial por todo o empenho dispendido nestes vinte e três anos, através da passagem dos princípios, caráter e personalidade que fazem de mim quem sou, e pelo esforço tido na cobertura económica destes cinco anos.

Obrigado aos meus amigos que sempre me apoiaram e ajudaram na resolução de muitos problemas, especialmente aos meus grupos de trabalho: Camila, Henrique, João e Márcio; David Martins, Inês, Nuno e Maria.

À Mariana, para a qual vai um agradecimento especial pela cumplicidade dos bons momentos e pelo muito conhecimento apreendido em conjunto.

A todos os professores que na Instituição, à qual também agradeço, contribuíram para a minha formação, em particular: à Arquiteta Gabriela Gonçalves, primeira professora do curso, por me ter acordado para a profissão; ao Arquiteto Pedro Viana Botelho, professor que mais me ensinou sobre o que é ser arquiteto.

Um agradecimento especial também às pessoas que contribuíram diretamente para a realização desta dissertação, na qual o Professor e Orientador de Tese Pedro Costa, desempenhou um papel fundamental com a ajuda e questionamento acerca do meu trabalho, que foram essenciais para a sua concretização. Aos professores Paulo Tormenta Pinto, José Luís Saldanha e Sandra Marques Pereira, pela ajuda dada em alguns momentos de incerteza. A todos os entrevistados que com prontidão responderam afirmativamente à minha solicitação e que com a sua contribuição deram uma grande ajuda na realização desta dissertação: Arquiteto João Pedro Falcão de Campos, Consultor Imobiliário Fernando Torrinha Pereira, Arquiteto João Appleton, Arquiteto da Câmara Municipal de Lisboa Hermínio Duarte Ferreira, Engenheiro colaborador da Empresa EastBanc Fernando Sant’ Anna de Miranda, Arquiteto Victor Mestre, Arquiteta Patrícia Barbas e arquiteto Diogo Lopes. Um grande obrigado.

ÍNDICE

REINTERPRETAR O PASSADO REABILITAR O PRESENTE	11
---	----

PARTE I TRABALHO DE GRUPO

DESEJO	17
FUNDAMENTAÇÃO	35
RESOLUÇÃO DOS NÓS	55
“ARTILHARIA I”	80
INTERFACE	101
PROPOSTA À ESCALA DA CIDADE	133

PARTE II TRABALHO INDIVIDUAL

II.I ANÁLISE	147
II.II INTERVENÇÃO	159

PARTE III TRABALHO TEÓRICO	
RESUMO	225
SUMMARY	227
INTRODUÇÃO TEÓRICA	228
III.I A CRIAÇÃO DE VALOR A PARTIR DO PATRIMÓNIO	
EVOLUÇÃO DA VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL	237
OPERACIONALIZAÇÃO DE PATRIMÓNIO NO CONTEXTO DA DISSERTAÇÃO	244
VALOR CULTURAL E HISTÓRICO	250
INDUÇÃO DE VALOR ECONÓMICO	255
VALOR DA MEMÓRIA	258
III.II A SÉTIMA COLINA	
A MEMÓRIA DO LOCAL	269
A IDENTIDADE DO BAIRRO	276
EASTBANC NO PRÍNCIPE REAL	282
EDIFICADO EM ANÁLISE	286
O PEQUENO NÚCLEO NO CONTEXTO DA CIDADE	304
III.III A CRIAÇÃO DE VALOR NO PRÍNCIPE REAL	
PLANO DE ABORDAGEM	316
O PAPEL DO ARQUITETO	320
OS PROJETOS	324
O DESTINATÁRIO FINAL	334
CONCLUSÕES	340
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	347
PARTE IV	
BAIXA POMBALINA TENTATIVA DE IMPLEMENTAÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA	351

PARTE V WORKSHOPS	
CUBO	391
BAFATÁ GUINÉ BISSAU	419
TOULOUSE MIDI-PIRINÉUS	449
COMO POSSO/QUERO VIVER A CIDADE	465

ANEXOS	
Disponíveis na internet em: <URL:http://prcv.webs.com/>	
Anexo 1 - Entrevista ao Arquiteto João Pedro falcão de Campos	475
Anexo 2 - Entrevista ao Promotor Imobiliário da RE/MAX, Fernando Torrinha Pereira	475
Anexo 3 - Entrevista ao Arquiteto João Appleton	475
Anexo 4 - Entrevista ao Arquiteto da Câmara Municipal de Lisboa, Herminio Duarte Ferreira	475
Anexo 5 - Entrevista ao colaborador da EastBanc, Engenheiro Fernando Sant’Anna de Miranda	475
Anexo 6 - Entrevista ao Arquiteto Victor Mestre	475
Anexo 7 - Entrevista aos Arquitetos Patrícia Barbas e Diogo Lopes	475
Anexo 8 - Conversa com Residente 1, Disponível na internet em	475
Anexo 9 - Conversa com Residente 2 e 3	475
Anexo 10 - Conversa com Residente 4 e 5	475
Disponíveis no Presente volume:	
Anexo 11 - Plantas das Tipologias do Palacete Castilho	476
Anexo 12 - Plantas das Tipologias do Palacete Anjos	478
Anexo 13 - Plantas das Tipologias do Palacete Faria	480
Anexo 14 - Levantamento do Palacete Ribeiro da Cunha Projeto do Urban Country Club Hotel de Charme	482
Anexo 15 - Guião Base de Entrevistas	490
Anexo 16 - Enunciados	492

REINTERPRETAR O PASSADO | REABILITAR O PRESENTE

“Damos comummente às nossas ideias do desconhecido a cor das nossas noções do conhecido: se chamamos à morte um sono é porque parece um sono por fora; se chamamos à morte uma nova vida é porque parece uma coisa diferente da vida. Com pequenos mal-entendidos com a realidade construímos as crenças e as esperanças, e vivemos das cõeas a que chamamos bolos, como as crianças pobres que brincam a ser felizes.

Mas assim é toda a vida; assim, pelo menos, é aquele sistema de vida particular a que no geral se chama civilização. A civilização consiste em dar a qualquer coisa um nome que lhe não compete, e depois sonhar sobre o resultado. E realmente o nome falso e o sonho verdadeiro criam uma nova realidade. O objecto torna-se realmente outro, porque o tornámos outro. Manufacturamos realidades. A matéria prima continua sendo a mesma, mas a forma, que a arte lhe deu, afasta-a efectivamente de continuar sendo a mesma. Uma mesa de pinho é pinho mas também é mesa. Sentamo-nos à mesa e não ao pinho.”

(...)

PESSOA, Fernando - Livro do Desassossego.
Lisboa: Assírio & Alvim, 2005 p. 98

Cada exercício deste trabalho consegue certamente ser descrito por um determinado texto de Fernando Pessoa, um autor que sempre foi de minha eleição. O presente trabalho de fim de curso, ao qual este preâmbulo dá início, é em si um conjunto de “manufacturas de realidades”, em que o sonho entra em confronto com a realidade e tem um peso muito

importante na tomada de cada uma das seguintes decisões. Vivemos e somos alimentados pelos nossos sonhos e desejos, e nesse sentido Eduardo Galeano é importantíssimo ao dizer que temos o direito de imaginar o futuro, dizendo:

“Que tal se começarmos a exercer o jamais proclamado direito de sonhar? Que tal se delirarmos, um pouquinho? Que acham se fixarmos nossos olhos mais além da infâmia, para imaginar outro mundo possível?”

Eduardo Galeano – O Direito ao delírio

Este foi o pensamento e o espírito pelo qual – como grupo que somos de colegas de trabalho e amigos – fomos contagiados desde o início dos trabalhos em Setembro de 2012 até à formalização deste volume e consequente apresentação. Mais do que um trabalho académico, encarei – como tendo a encarar todos os desafios aos quais me proponho – como um estado de espírito e um trabalho diário de apreciação, análise e vivência da cidade que é aqui o busílis de todo o pensamento.

Todo o desencadear deste pensamento não teria sido possível sem o tema do Ano, definido pelos professores da Cadeira de Projeto de Arquitetura – O Admirável Mundo Novo (Anexo 16) – que veio, com todos os problemas e incertezas inerentes ao pensamento que se gera a partir de um tema com estas características, semear uma serie de questionamentos, incertezas e, desejos. Muitas vezes e, não só no início, mas durante o decorrer de todo o ano, estes pensamentos roçaram a utopia, que nunca chegou a ser extrema, mas que nunca foi completamente posta de parte. São diversas as referências futuristas, utópicas e distópicas que foram merecedoras de várias horas de atenção, desde obras cinematográficas – muitas delas sugeridas pelos docentes, particularmente o Professor José Luís Saldanha – obras literárias, planos urbanísticos, manifestos e muitos outros intervenientes que contribuirão para esta concretização. No entanto, tudo isto levou à criação de um desejo que se foi intensificando cada vez mais com o passar do tempo e que levou à realização de uma intervenção de grupo na zona das Amoreiras – área definida para a intervenção do presente ano académico – que se caracteriza essencialmente pelo desejo de ver o pensamento realizado e pela noção tida de que o mesmo é alcançável.

A zona da Colina das Amoreiras, foi alvo, a partir da década de 1980, de uma vontade de transformação da zona num centro de negócios, inspirado nos exemplos internacionais dos Central Business Centre, que tem como expoente máximo lisboeta o complexo das Amoreiras. Três décadas após a sua construção e depois de afetada por um decréscimo de popularidade

– muito por culpa dos investimentos na área oriental da cidade com a Expo 98 – o objetivo de transformação da zona num centro de negócios encontra-se longe de ser alcançado. (Anexo 16) Tendo como base um estudo intensivo à Colina das Amoreiras e ao seu presente estatuto perante a cidade de Lisboa, elabora-se um plano de intervenção que visa ligar toda a zona por um Eixo central com a mesma designação toponímica, que vai desde o Largo do Rato até Campolide Alto, e que tenta resolver vários problemas urbanísticos nesse percurso, primando pelas intervenções lúcidas e de continuação de um trabalho urbanístico já desenvolvido em toda a cidade de Lisboa, tentando sempre devolver o mais possível a cidade ao peão, cozendo a zona das Amoreiras com o resto da cidade numa proposta que sugere continuidades e que não tenta resolver tudo. O controle projetual presente na intervenção urbanística – relativamente ao tema do Admirável Mundo Novo - atinge o seu ponto máximo com a realização de um projeto utópico que surge naturalmente. O projeto para um interface de ligação da linha de comboio com a linha de metro.

O trabalho aponta para uma reabilitação do presente através de uma reinvenção do passado, que acaba por ser um mote contagiador para as quatro habitações, que numa perspetiva presente e futura de famílias jovens e pequenas, interpretam um conceito implementado em Lisboa pelo Marquês de Pombal após o Terramoto de 1755 com a criação do Real Colégio das Manufaturas, no Bairro das Amoreiras, onde habitações de dois pisos eram compostas por uma loja de trabalho no piso zero e por habitação no primeiro piso. Esta reinterpretação do passado exige repensar a Praça das Amoreiras como espaço convivente com as quatro habitações, umas vez que uma não vive sem a outra. A intervenção em quatro habitações do antigo Bairro das Amoreiras mantém assim uma continuidade com a ideologia de intervenção no edificado antigo que tem vindo a ganhar interesse da minha parte desde o terceiro ano deste Mestrado Integrado (2010-2011), e que será tema a abordar na vertente teórica deste volume. Esta vertente aborda o caso recente e em expansão do Príncipe Real, que usa a intervenção no património edificado da zona para através de várias ferramentas – que vão desde uma grande intervenção a nível comercial, até à contratação de arquitetos de renome no mercado – promover uma criação de reputação do local e consequente inflação do valor da zona.

Para a criação de um ambiente que envolveria todo o ano de trabalho, foram fundamentais exercícios conjuntos como o de arranque que marcou um ponto de partida e um método de leitura para todo o ano; o exercício de Bafatá Guiné-Bissau, que nos possibilitou o contato, ainda que à distancia, com uma outra realidade programática e territorial e que foi fundamental para o desenvolvimento de várias ferramentas de trabalho que se mantiveram para os exercícios seguintes; e o workshop realizado em Toulouse Midi-Pirinéus que permitiu uma abstração, liberdade e espontaneidade características de qualquer workshop.

PARTE I
UMA VISÃO PARA AS
AMOREIRAS

DESEJO

... e nisto se estava quando, meio-dia exacto era, de todas as casas da cidade saíram mulheres armadas de vassouras , baldes e pás, e, sem uma palavra, começaram a varrer as testadas dos prédios em que viviam, desde a porta até ao meio da rua, onde se encontravam com outras mulheres que, do outro lado, para o mesmo fim e com as mesmas armas, haviam descido. Afirmam os dicionários que a testada é a parte de uma rua ou estrada que fica à frente de um prédio, e nada há de mais certo, mas também dizem, dizem-no pelo menos alguns, que varrer a sua testada significa afastar de si alguma responsabilidade ou culpa. Grande engano o vosso, senhores filólogos e lexicólogos distraídos, varrer a sua testada começou por ser precisamente o que estão a fazer agora estas mulheres da capital, como no passado também o haviam feito, nas aldeias, as suas mães e avós, e não o faziam elas, como não o fazem estas, para afastar de si uma responsabilidade, mas para assumi-la. Possivelmente foi pela mesma razão que ao terceiro dia saíram à rua os trabalhadores da limpeza. Não traziam uniformes, vestiam à civil. Disseram que os uniformes é que estavam de greve, não eles.

SARAMAGO, José (2004), Ensaio Sobre a Lucidez

“Ainda que não possamos adivinhar o futuro, sim, temos ao menos o direito de imaginar como queremos que seja. Em 1948 e em 1976, as Nações Unidas proclamaram extensas listas de direitos humanos; mas a imensa maioria da humanidade não tem mais do que o direito de ver, ouvir e calar.

- O ar estará limpo de todo o veneno que não venha dos medos humanos e das humanas paixões;

- Nas ruas, os carros serão esmagados pelos cães;

- As pessoas não mais dirigidas pelos carros, nem serão programadas pelo computador, nem compradas pelos supermercados, nem também assistidas pela TV;

- A TV deixará de ser o membro mais importante da família e será tratada como um ferro de passar ou máquina de lavar roupa;

- Será incorporado aos códigos penais, o crime de estupidez para aqueles que o cometem, por viver para ter ou para ganhar, ao invés de viver para viver simplesmente, assim como canta o pássaro sem saber que canta e como brinca a criança sem saber que brinca;

- Em nenhum país irão prender os rapazes que se recusem a cumprir o serviço militar, senão aqueles que queriam servi-lo.

- Ninguém viverá para trabalhar, mas todos nós trabalharemos para viver;

- Os economistas não chamarão mais o nível de vida ao nível de consumo, e nem chamarão de qualidade de vida a quantidade de coisas;

- Os cozinheiros não mais acreditarão que as lagostas amam ser fervidas vivas;

- Os historiadores não acreditarão que os países adoram ser invadidos;

- Os políticos não acreditarão que os pobres adoram comer promessas;

- A solenidade deixará de acreditar que é uma virtude, e ninguém, ninguém levará a sério alguém que não seja capaz de gozar consigo mesmo;

- A morte e o dinheiro perderão seus poderes mágicos e nem por falecimento, nem por fortuna se tornará o canalha em um virtuoso cavalheiro;

- A comida não será uma mercadoria, nem a comunicação um negócio, porque a comida e a comunicação são direitos humanos;

- Ninguém morrerá de fome, porque ninguém morrerá de indigestão;

- As crianças de rua não serão mais tratadas como lixo, porque não haverá mais crianças de rua, as crianças ricas não serão tratadas como se fossem dinheiro, porque não haverá mais crianças ricas;

- A educação não será privilégio daqueles que podem pagá-la;

- A polícia não será a maldição de quem não possa comprá-la;

- A justiça e a liberdade, irmãs siamesas condenadas a viver separadas, serão novamente juntas de volta, bem juntinhas, costas com costas;

- Na Argentina, as loucas da “ Plaza de Mayo” serão um exemplo de saúde mental porque elas se negaram a esquecer nos tempos de amnésia obrigatória;

- A Santa Madre Igreja corrigirá algumas erratas das tábuas de Moisés, e o sexto mandamento mandará festejar o corpo, a igreja também ditará outro mandamento que Deus havia esquecido:

“Amaras a natureza da qual fazes parte”;

- Serão reflorestados os desertos do mundo e os desertos da alma;

- Os desesperados serão esperados e os perdidos serão encontrados, porque eles são os que desesperaram de tanto esperar e se perderam de tanto procurar;

- Seremos compatriotas e contemporâneos de todos os tenham vontade de beleza e vontade de justiça, tenham nascido quando tenham nascido e tenham vivido onde tenham vivido, sem se importarem nem um pouquinho com as fronteiras do mapa ou do tempo,

- Seremos imperfeitos porque a perfeição continuará sendo um chato privilégio dos Deuses;

- Neste mundo trapalhão e fudido, seremos capazes de viver cada dia como se fosse o primeiro e cada noite como se fosse a última.”

Eduardo Galeano – O Direito ao delírio









Fala-se muitas vezes em utopia...

O tom pejorativo que se aplica aos desejos de viver melhor fica aqui sem efeito. Viver melhor não é uma fantasia, e tão pouco o resultado de um pensamento delirante de um qualquer 'esquerdista'. Os desejos de futuro requerem a tomada de responsabilidade por parte de todos. Desejar não chega.

O exercício prevê uma proposta urbana e um projeto individual – quatro casas – para daqui a 20 anos. Uma proposta urbana deverá ser a materialização do nosso desejo futuro, a base física que poderia possibilitar determinada forma de viver. Concluímos: a cidade é mais importante que o exercício solitário da arquitetura! E se assim é, as habitações – assim como todos os outros edifícios de programa variado – devem ser pensadas de modo a contribuir para a cidade.

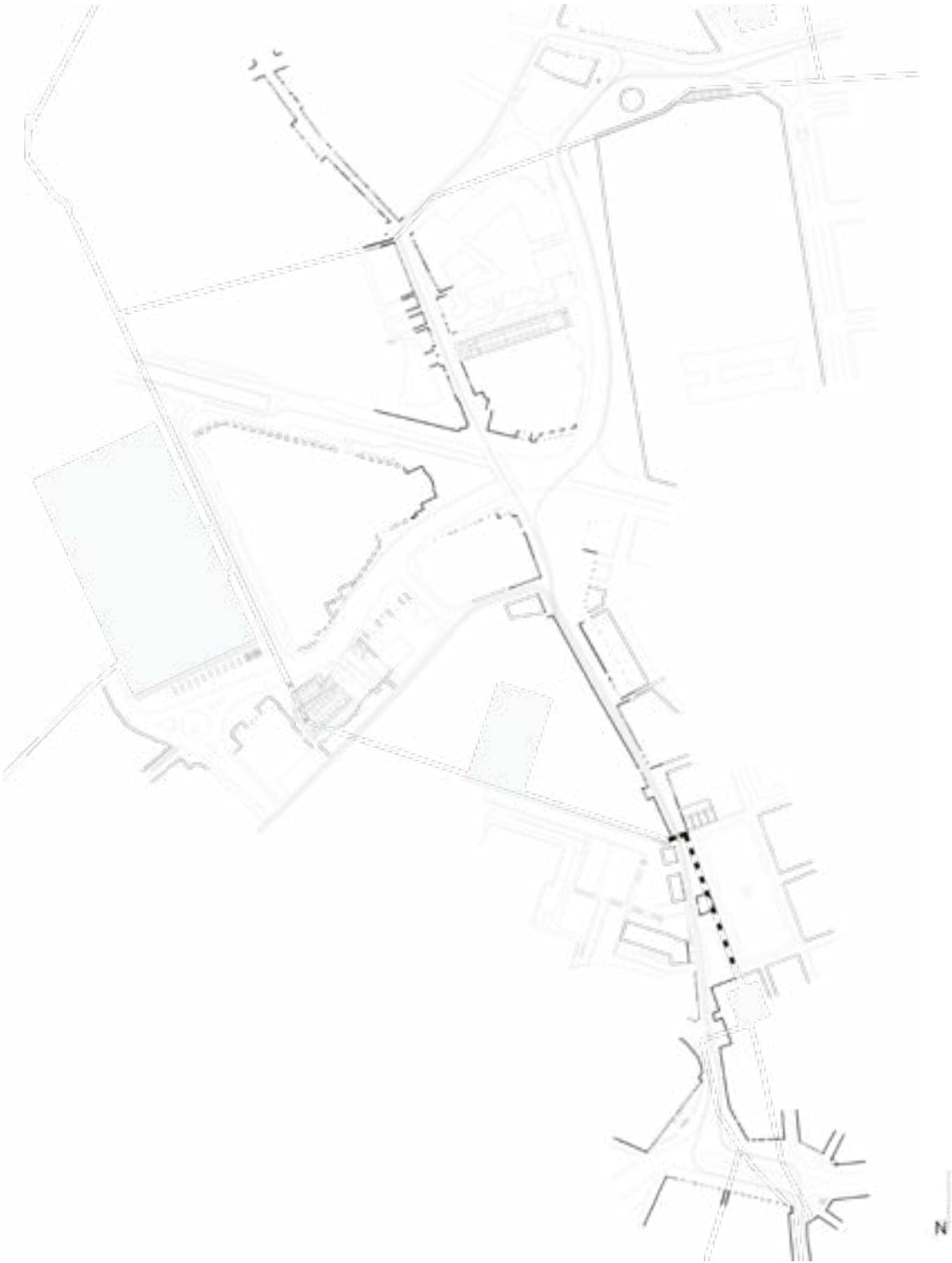
Aquilo que propomos é a recuperação de determinadas características ancestrais que se coadunam com a forma moderna de viver - ou de habitar – tais como a recuperação de pedonalidade (em ruas onde os carros nunca couberam), da linha do elétrico, da Rua das Amoreiras. É, no entanto, relevante notar a importância da circulação automóvel. A cidade não pode ser toda pedonal e isso não significa que não seja toda para as pessoas, no final de contas são pessoas que conduzem, e é para servir as pessoas que existem carros, camiões, autocarros, elétricos, comboios. E é porque existem todos estes meios mecanizados de transporte que podemos experienciar a cidade cinematograficamente. Não se pode descurar o facto de a cidade ser o resultado da infinita acumulação:

“A densidade nunca é excessiva! Eu acho que a cidade é feita de acumulação! De acontecimentos: dos caixotes do lixo, do lixo, dos candeeiros, dos carros, das marquises, dos toldos, dos acrescentos, das emendas, dos andares sobrepostos, dos cestos para deitar papéis, sei lá de quê, de todas as patéticas, das cabinas dos telefones, de tudo o que se queira!” (Vicente, 2000, p. 63).

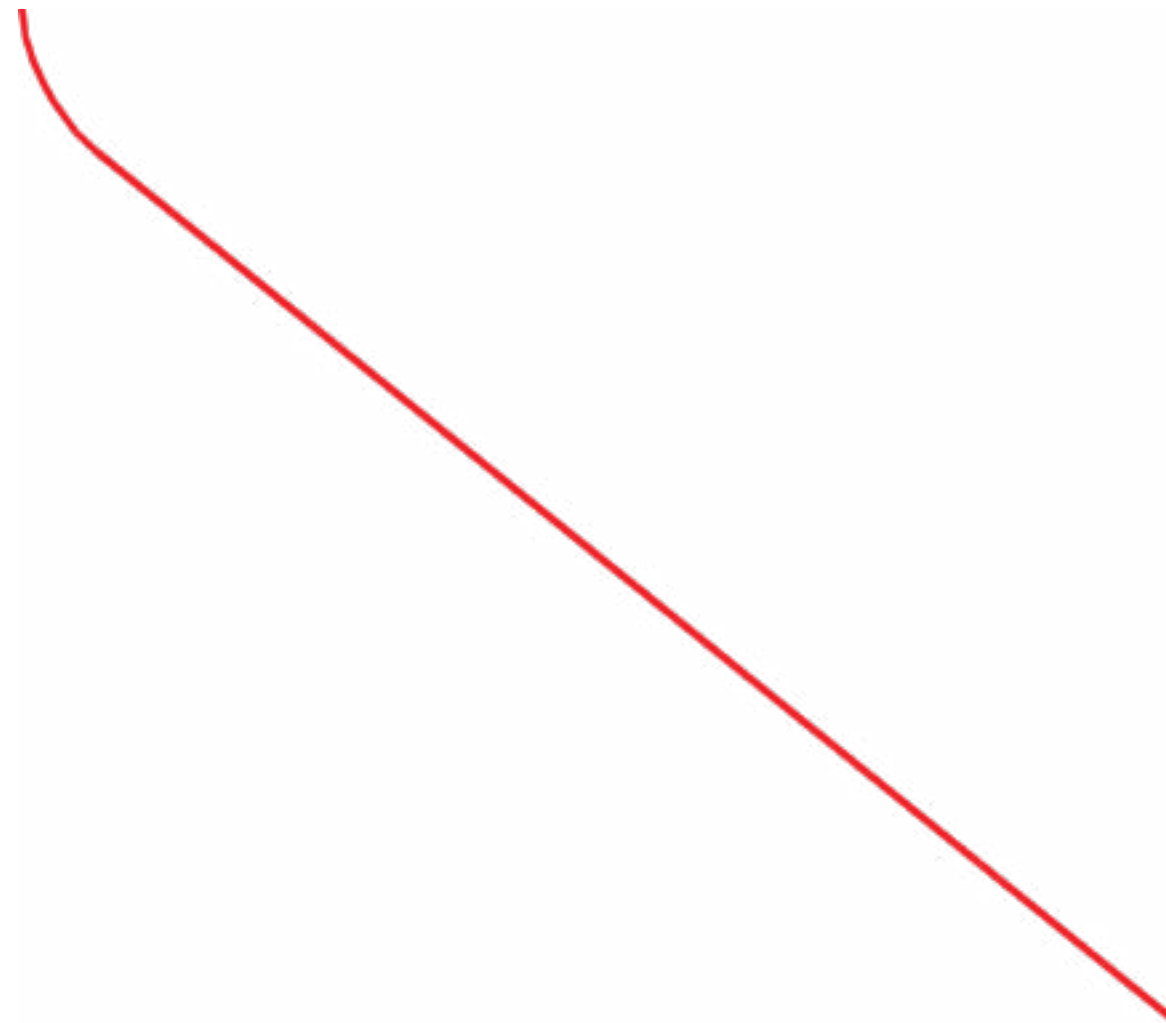
Esta proposta refere-se a uma leitura transversal a todos os tempos que dizem respeito a Lisboa (sejam estes o passado ou o futuro que imaginamos). Compreender a origem das coisas e a lógica da evolução (acumulação) da cidade torna-se essencial para fazer uma proposta mais densa e mais assertiva do que bonita - não deixando nunca de o ser. A Rua das Amoreiras surge, neste contexto, com grande importância não só pela sua condição urbana, mas também pela sua leitura territorial. A posição secular que ocupa e a heterogeneidade de seus alçados, conferem-lhe a capacidade de resumir a transformação daquele território ao longo do tempo. A sua morfologia mantém-se desde um período em que estes terrenos apresentavam uma vocação rural/ agrícola, acumulando agora novas vontades que já foram, e outras que ainda são: o conjunto da praça das Amoreiras e as Vilas Operárias que remetem para uma determinada vontade de urbanizar e industrializar, os palacetes, os prédios de rendimento, e finalmente o Amoreiras Shopping Center que faz do alto das Amoreiras uma nova centralidade. A Rua das Amoreiras resume a evolução da cidade.

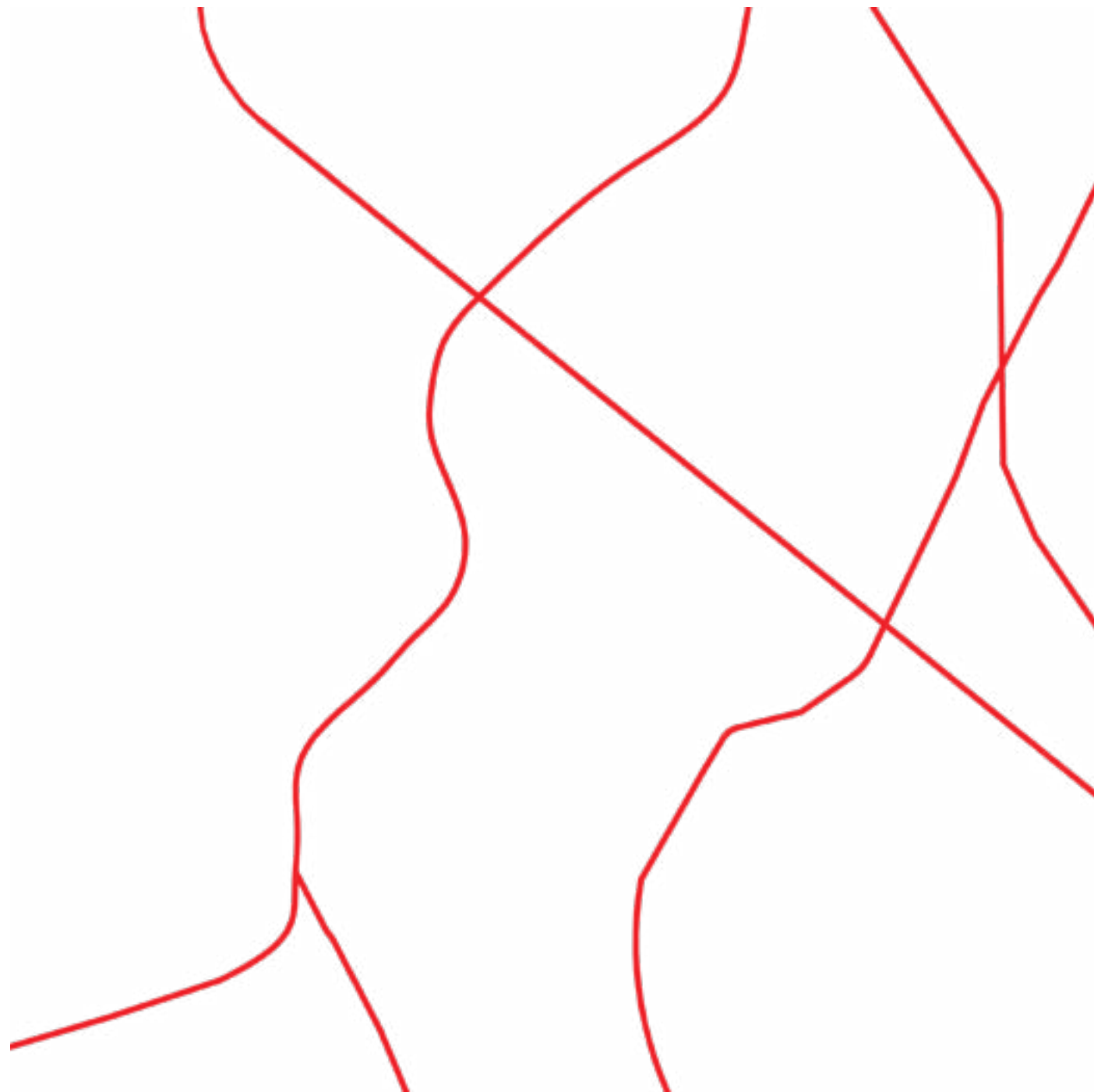
No entanto, a compreensão da cidade como um continuum urbano não nos permite nunca isolar determinadas áreas, ainda que estas demonstrem ter grande relevância num contexto localizado.

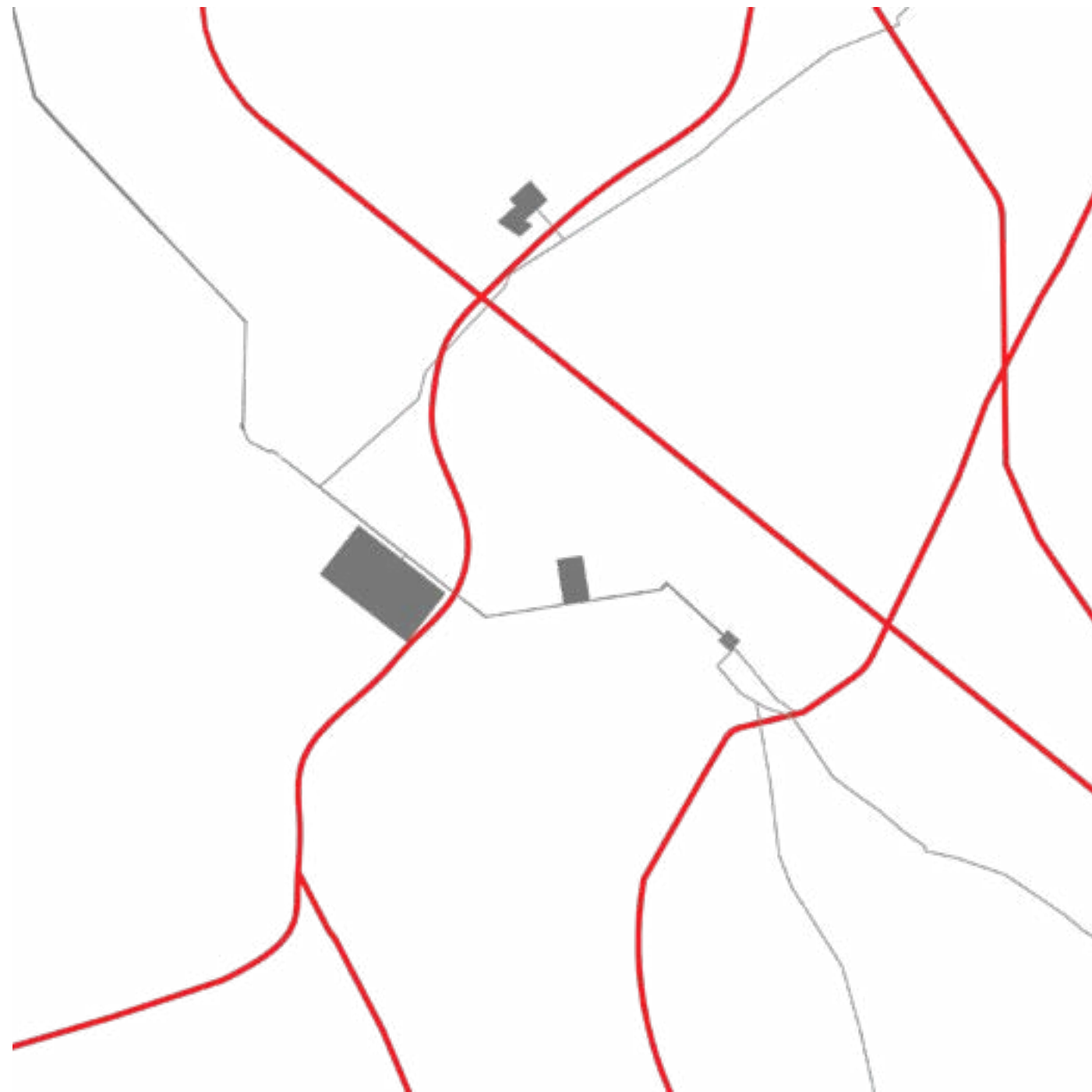
A análise da zona das Amoreiras revelou-nos uma densa sobreposição de redes que moldaram e moldam o território, tais como: o Aqueduto das Águas Livres, a rede de metro, a rede de comboios, a rede de estradas e a rede de elétrico. A utilização destas redes como fundamento base do trabalho permitiu-nos ter uma visão territorial em relação à proposta urbana. Quer-se com isto dizer que uma intervenção no cruzamento de duas ou mais redes estará inevitavelmente inserida num panorama territorial. Assim, no que diz respeito à materialidade e ao desenho de chão, optámos por um pensamento de continuidade em relação à cidade existente, apresentando pequenas variações que possam contribuir para uma marcação mais acentuada das propostas que fazemos. A utilização de calçada e lancil, num molde tradicional, permite adaptar com alguma facilidade o desenho à realidade, seja de um ponto de vista topográfico ou de continuidade. No entanto, um maior destaque é dado a intervenções que se relacionem diretamente com as ditas redes, dando-lhes mais legibilidade. Neste sentido tentámos sempre resolver situações que - embora específicas da área de estudo - mostrassem um pensamento mais abrangente em relação à cidade.



A mentalidade das gerações de hoje, encontra-se um passo à frente do estilo de vida atual. Os serviços funcionam ao mesmo tempo que a maioria da população trabalha; os pais vêm-se sem tempo para colocar os filhos na escola, ficando essa tarefa a cargo de outros; as grandes superfícies comerciais enchem-se de gente durante o fim de semana, porque os dias uteis destinam-se apenas ao ato laboral.





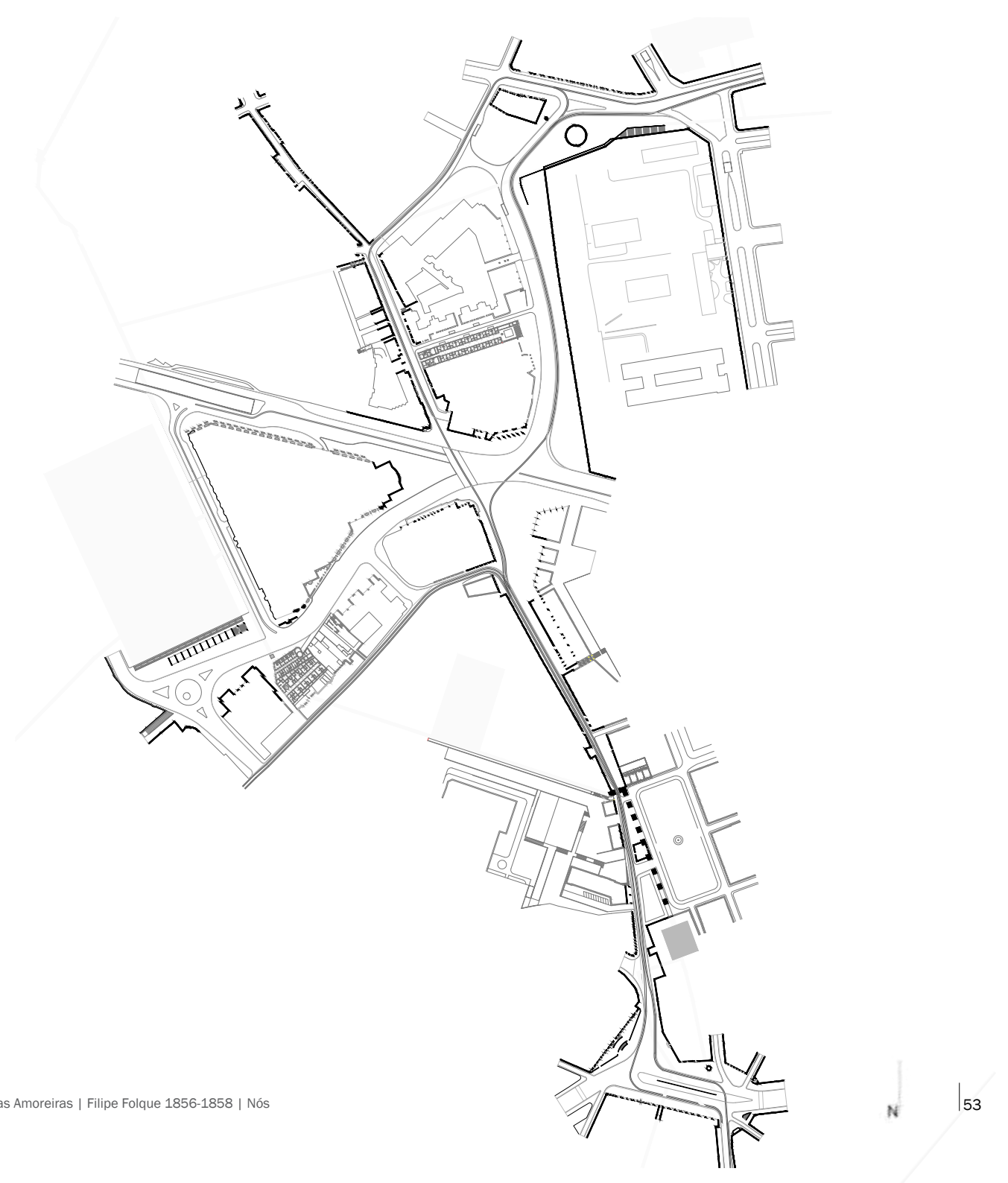








Aparecem cada vez mais grandes superfícies, enquanto desaparecem as pequenas. Não existe um respeito por parte dos indivíduos de “tipo A” pelos indivíduos de “tipo B”, não existe portanto uma aceitação por parte da sociedade de que existem vários horários possíveis nas 24 horas de um dia, numa época em que esta geração é governada por hábitos e horários que deixam pouco espaço para a espontaneidade; os hábitos deixam-se cronometrar pelo tempo do horário que não tem tempo, tempo este que fica folgado nas horas do dia e que assim se torna no “tema central” da nossa época.



RESOLUÇÃO DOS NÓS



O cruzamento entre a Avenida Engenheiro Duarte Pacheco e a Rua das Amoreiras surge como uma das primeiras situações de relevância a resolver. Trata-se de uma área ainda por consolidar que possui algumas características de praça. É na sequência da análise da Rua das Amoreiras que compreendemos que esta 'praça', assim como algumas das intervenções contemporâneas adjacentes, retiram a leitura no espaço da referida Rua, tão legível nas cartas históricas e até nas plantas atuais. É importante referir, no entanto, que a dificuldade de consolidar o espaço não se deve tanto à formalização do edificado, mas à falta de definição do espaço público. A saída do parque de estacionamento do Amoreiras Shopping Center, os respiradouros da via subterrânea que liga o viaduto Duarte Pacheco (A5) ao Marquês do Pombal, o posicionamento das linhas de elétrico (ainda que hoje não estejam em uso), a dificuldade de passar pedonalmente para a outra banda, mas principalmente o confronto entre diferentes lógicas urbanas.

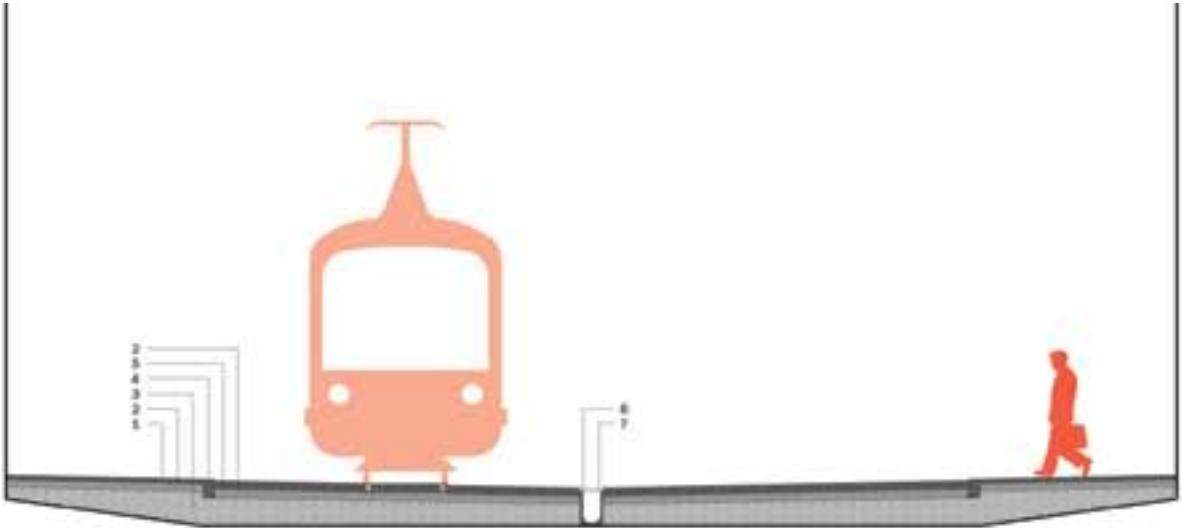
A saída de estacionamento, sendo uma de muitas, torna-se supérflua numa lógica que pretende alcançar maior equilíbrio entre as diferentes formas de circular na cidade. Os respiradouros da via subterrânea são tapados - deixando em aberto a possibilidade de ventilar o túnel por outros meios, que não são aqui contemplados. A linha do elétrico - que propomos que volte a funcionar - é reposicionada de forma a que a leitura da Rua das Amoreiras seja reposta do melhor modo possível.

A 'simplicidade' da nossa intervenção permite compreender a complexidade da cidade.

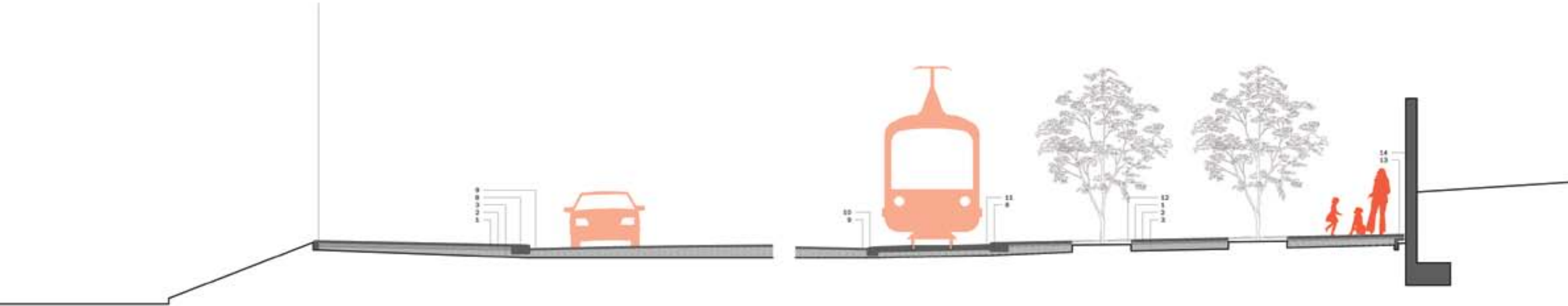
O Largo do Rato é sempre lembrado pela sua caótica organização viária. Trata-se de um nó que



- 1 Passeio para peões em calçada portuguesa
- 2 Camada de assentamento
- 3 Enrocamento em brita de várias granulometrias
- 4 Lancil guia em pedra calcária de Ataija creme
- 5 Via para peões e automóveis em calçada de granito cinza
- 6 Sumidouro contínuo de águas pluviais em pré-fabricado de betão
- 7 Tampo de sumidouro em pedra calcária de Ataija azul
- 8 Lancil boleado em pedra calcária de Ataija creme
- 9 Via exclusiva a veículos em betuminoso
- 10 Lancil rampeado em pedra calcária de Ataija azul
- 11 Faixa exclusiva a transportes públicos em betuminoso
- 12 Caldeira para árvore com grelha em aço ao nível do passeio
- 13 Elemento em pré-fabricado de betão e remate em chapa de aço
- 14 Muro existente em alvenaria de pedra



Rua Professor Sousa da Câmara | Esc.: 1_100



Av. Conselheiro Fernando de Sousa | Esc.: 1_100



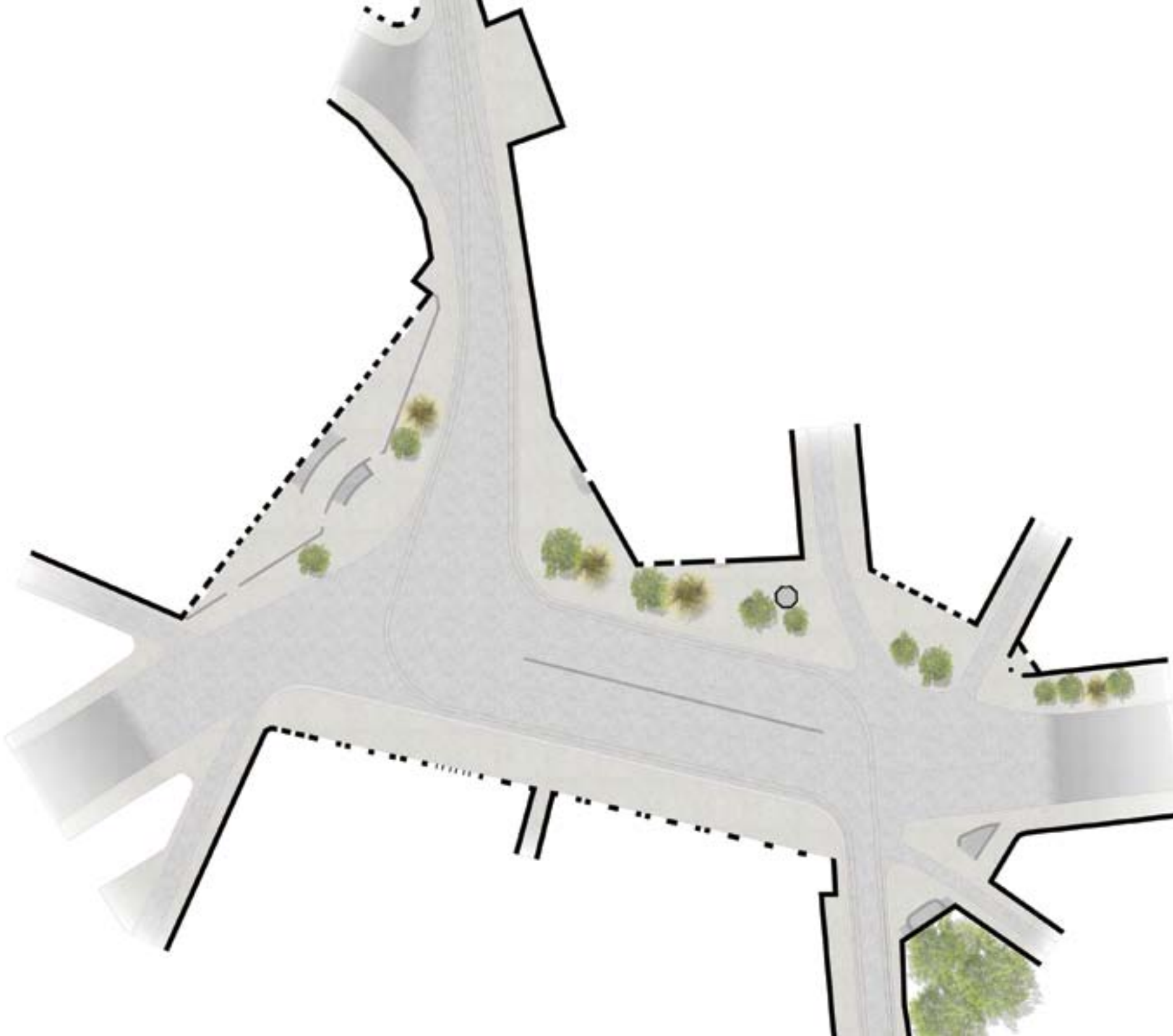
apresenta uma elevada capacidade distributiva para as principais vias de circulação automóvel de Lisboa, sacrificando o espaço público. Verificando-se a sua extrema complexidade, e tendo em consideração a estratégia de intervenção delineada, tornava-se agora necessário compreender a evolução do Largo do Rato.

Foi no último século que se deram as mais transformadoras alterações no Largo. A sua forma, ainda que alterada, estava consolidada. A solução não poderia passar por mais construção, mas sim por um pensamento urbano que abarcasse todos os assuntos referentes ao Rato, incluindo a recente circulação automóvel. Os vários planos e intervenções resultaram num espaço que, ainda que optimize a circulação automóvel, dificulta a leitura do espaço público e é hostil para as pessoas que optam pelos transportes coletivos e pela pedonalidade.

O nosso desejo de futuro pretende utilizar a ancestralidade do Largo do Rato em conjunto com as necessidades do Homem de hoje. Quer isto dizer que não será nunca descurada a necessidade da locomoção rápida, como foi ultimamente descurada a pedonal. Não ignoramos a importância das vias de circulação automóvel, mas privilegiamos os outros tipos de circulação.

A tentativa de articular, através do desenho, o passeio e a estrada foi essencial para o resultado da proposta apresentada. Privilegiando sempre o percurso feito a pé, o aumento significativo dos passeios ajuda a desenhar o limite das vias de circulação automóvel.

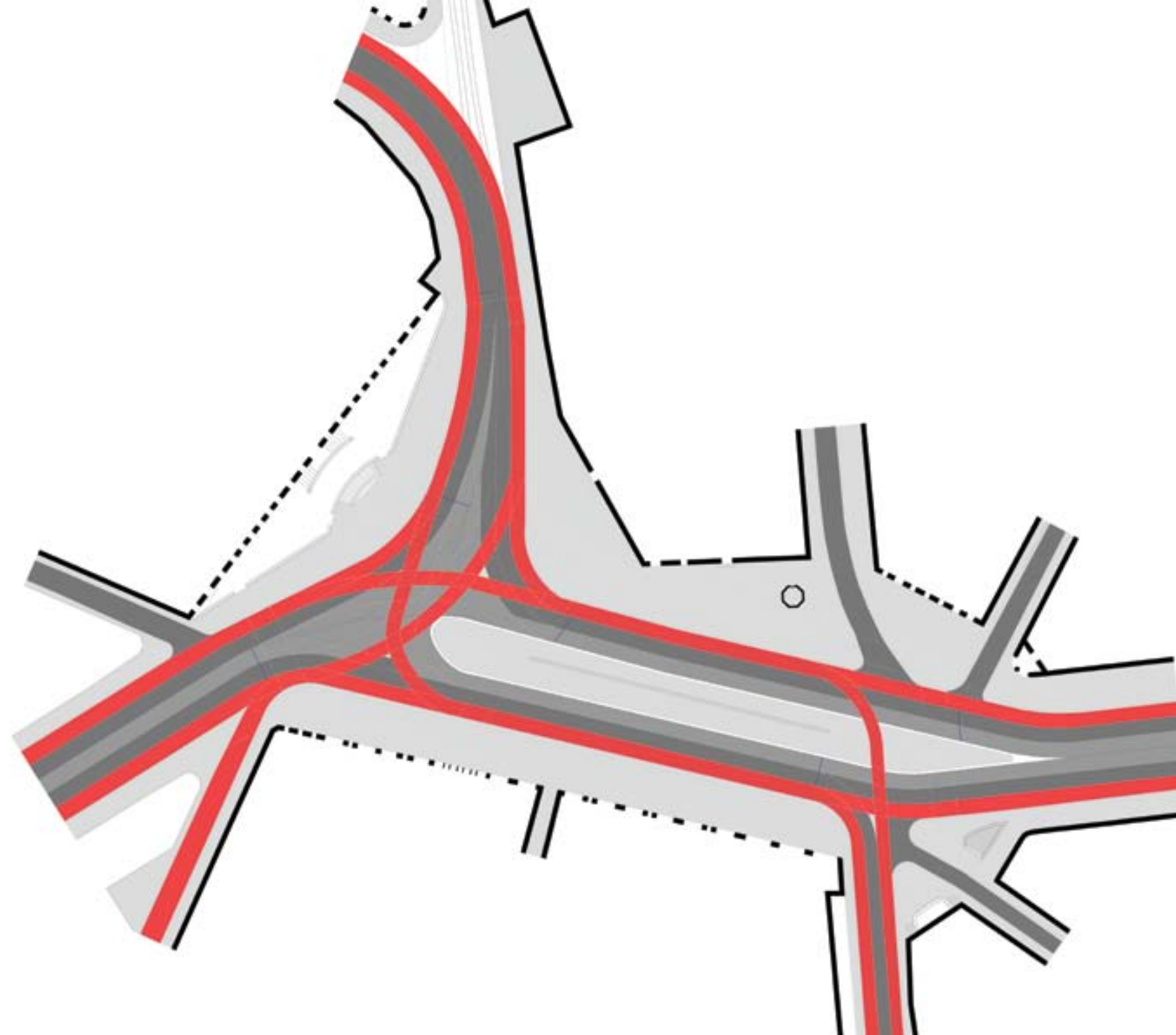
É ainda relevante considerar o significativo desnível que se faz sentir no Largo do Rato (no sentido Norte-Sul). De alguma forma, a concretização atual do Largo do Rato dá algumas pistas sobre o meio mais eficaz de vencer o desnível. A utilização do ‘muro’ no centro do Largo permite não só vencer a diferença de cotas, mas também criar uma zona pedonal legível ao seu largo. As vias de trânsito assumem uma hierarquia menos evidente em relação ao espaço reservado



aos peões no pensamento para o Largo do Rato. Com três faixas para cada sentido, a da direita é de acesso exclusivo aos transportes públicos coletivos, a faixa central privilegia a viragem à direita, e a da esquerda é utilizada para mudar de direção (à esquerda). Num sistema como este, onde a prioridade é sempre dos transportes coletivos, continua-se a utilizar o sistema de controlo de trânsito através dos semáforos. Estes são agora recolocados estrategicamente, com um limite de débito na ordem dos 30 segundos para cada mudança de direção.

A pedonalidade no Largo do Rato é clarificada através da materialidade proposta, que segue uma lógica de continuidade entre a Rua das Amoreiras e o seu prolongamento (proposto) para a Rua da Escola Politécnica. Possibilita-se assim a distribuição pedonal desde as Amoreiras até à marginal, mantendo o nosso desejo sempre presente: a rua como prolongamento da habitação.

O nó situado junto ao Amoreiras Shopping Center e ao reservatório da EPAL, é uma das zonas





a intervencionar. Trata-se de um local onde confluem três vias de circulação automóvel - a Rua José Gomes Ferreira (acesso à A5 e Campo de Ourique), a Rua Carlos Alberto da Mota Pinto (de acesso ao Amoreiras Shopping Center e a Campolide) e Rua Joshua Benoliel (prolongamento da Rua D. João V de acesso ao Largo do Rato). Os problemas deste nó estão diretamente relacionados com o tráfego automóvel, acentuado nas ‘horas de ponta’ quando o movimento pendular acresce à circulação local. Para uma melhor intervenção, a organização do trânsito não pode ser descurada, tornando-se aliás, assunto prioritário.

No sistema atual todas as vias podem seguir para todas as direções, como aliás, tem que acontecer. Ao contrário do Largo do Rato, esta zona é pensada desde fundação para aceitar e até privilegiar a circulação motorizada, que como já dissemos não deverá ser desconsiderada. No entanto a sua organização é pouco eficiente, e não é só para os peões. O controlo por semáforos faz com que todos percam tempo sem que seja necessário.

A construção de rotunda, ainda que solução comum, é a solução que pode evitar o conflito automóvel, promovendo abrandamento no trânsito e facilidade na circulação pedonal.

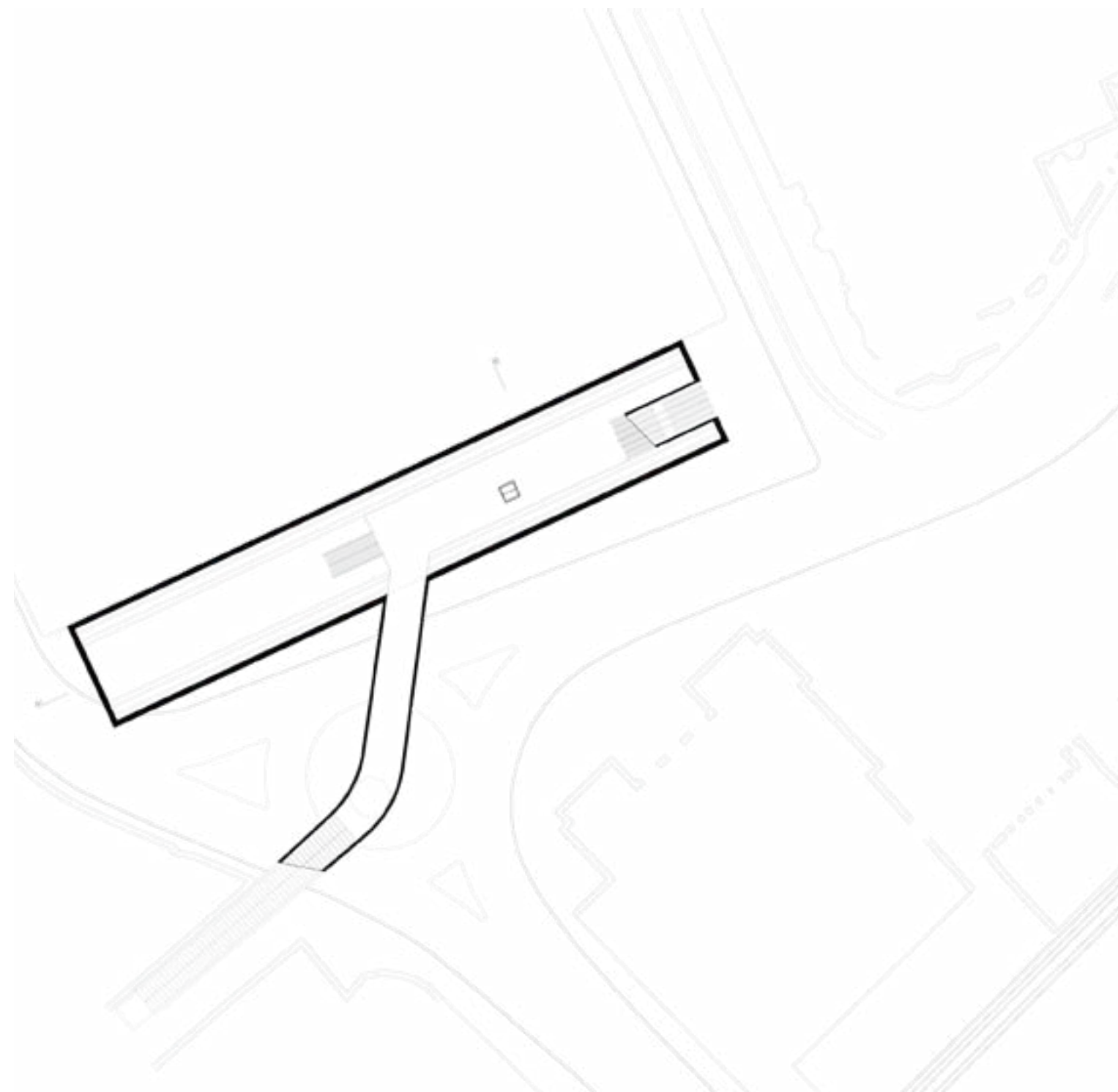
Tendo em consideração a extensão proposta da linha vermelha do Metropolitano de Lisboa

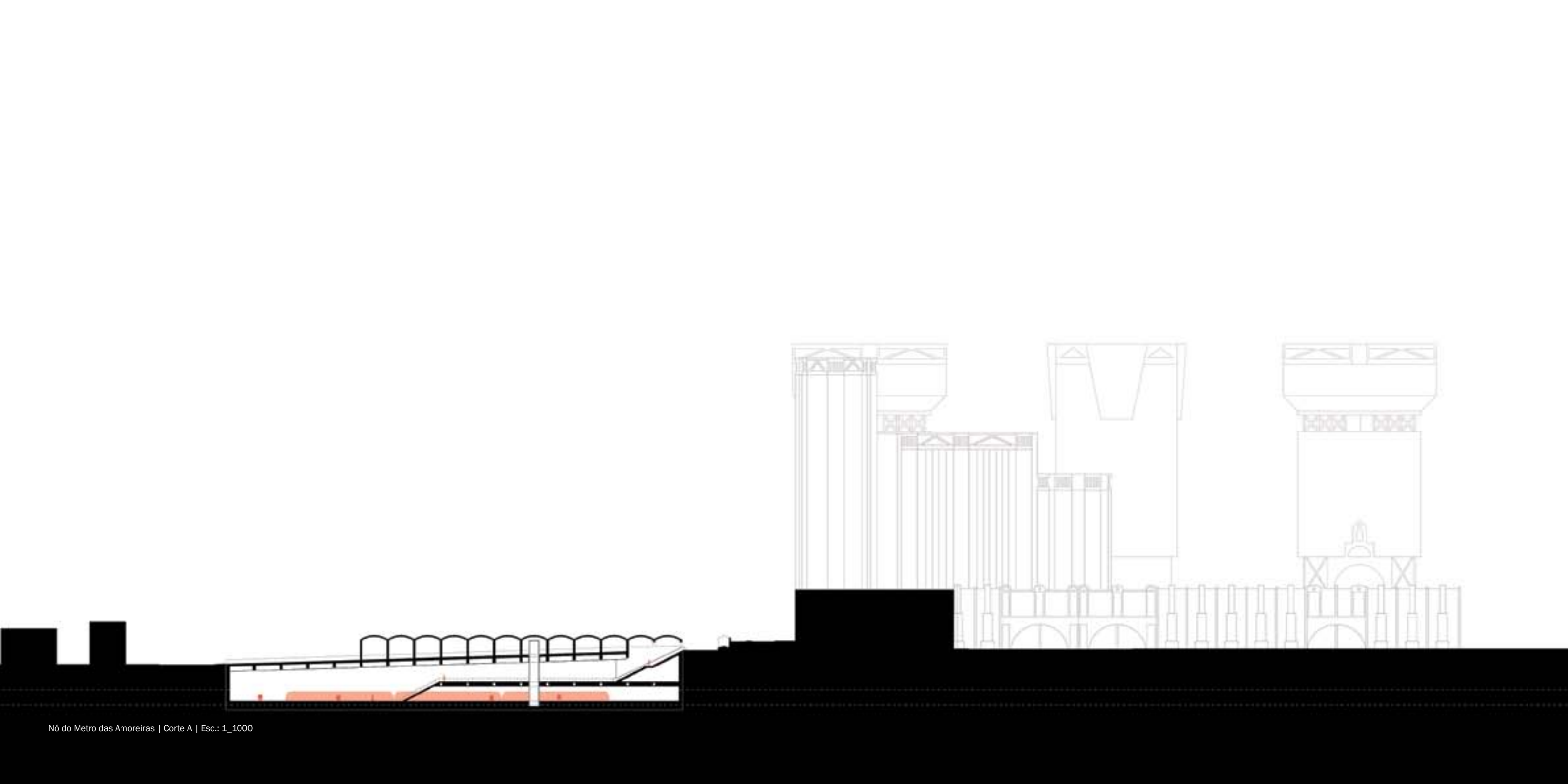


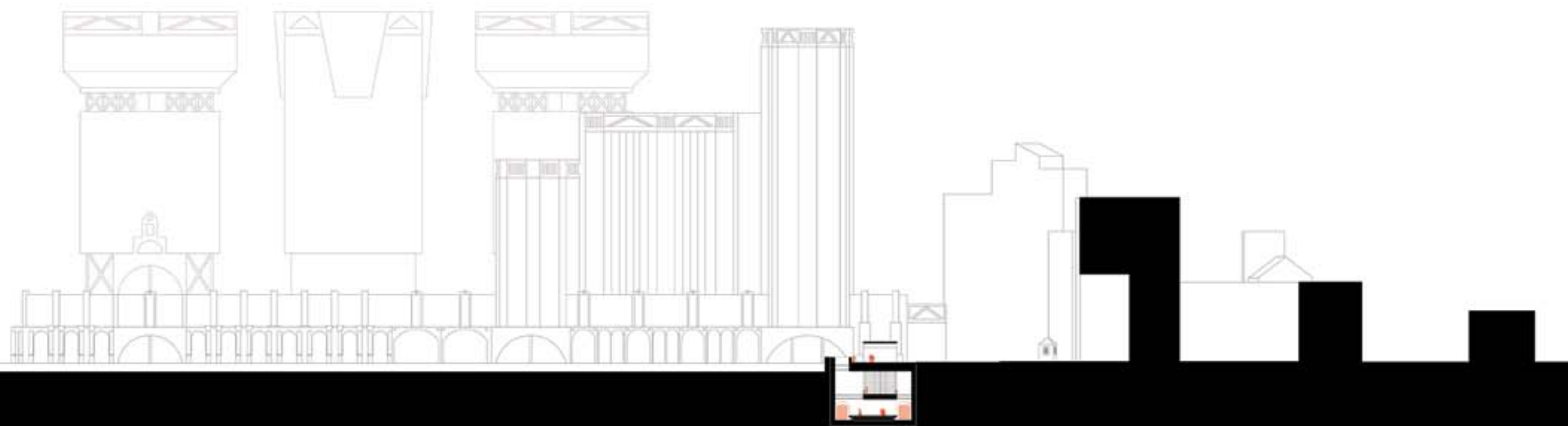
até aos Prazeres, e o facto de este local mostrar disponibilidade para construção, propomos a formalização da Estação de Metro das Amoreiras. Anteriormente falou-se em propostas que conseguissem mostrar um pensamento abrangente em relação à cidade e ao território – o Metro permite essa reflexão. Esta nova Estação viabiliza, a nível local, a ligação entre a zona das Amoreiras e Campo de Ourique através de uma passagem inferior, que é também uma plataforma intermédia de acesso ao Metro.

Com o propósito de rematar o terreno vazio da EPAL – que referencia de forma direta a memória do aqueduto que corre a seu lado – propomos a construção de uma estrutura (dependente da estrutura do Metro) que poderá albergar mercados ou feiras ao ar livre.

Tentando perceber o conjunto de ‘acumulações’ clarificando-as, coube-nos tentar solucionar









Se por um lado nos sentimos limitados pelo tempo, pela máquina nos sentimos controlados, ela que nos leva a todo o lado e que nos dá o próprio tempo; somos dependentes e já não conseguimos viver sem um ser que se encontra no limiar da vida e da morte, no entanto somos dependentes de uma máquina que é sempre lenta demais para nós, que necessitamos da “velocidade de um click”, por isso temos de ser nós a moldarmo-nos à nossa própria invenção, em vez do contrário. Ela é sem dúvida o fator mais importante da nossa vida e, embora tente acompanhar a velocidade humana, encontra-se sempre um passo atrás.



o complexo cruzamento de ruas gerado da interseção da Avenida Miguel Taborda e da Rua Artilharia 1 com a Rua Marquês de Fronteira, ao qual se juntam a Rua de Campolide e a Avenida Conselheiro Fernando de Sousa, ambas tangentes ao Parque de Estacionamento de Campolide. Da análise do Plano de Pormenor para esta zona adotámos uma solução prevista no mesmo, que, através de uma passagem desnivelada ligando a Avenina Miguel Torga à Rua Artilharia 1, retira parte do trânsito da Rua Marquês de Fronteira. Com a diminuição do fluxo rodoviário foi-nos possível condensar o percurso automóvel na Rua Marquês de Fronteira, o que permitiu aumentar a dimensão das áreas pedonais em locais específicos, como a zona do Interface de Campolide a, projeto a ser falado em pormenor mais à frente neste trabalho. Privilegiar o transporte, em especial a reativação da linha de elétrico, é essencial e obriga à criação de uma faixa de rodagem – que servirá de apoio ao Interface – onde apenas transportes públicos possam circular. No entanto para além do transtorno que os automóveis em movimento criam hoje nesta zona, somam-se os que procuravam o Parque de Estacionamento de Campolide para deixar o carro, em que tanto a entrada como a saída se encontravam a nosso entender mal posicionadas para um bom fluxo rodoviário. Nesse sentido resolvemos reposicioná-las – procedendo a pequenas alterações no interior do parque – passando a entrada a efetuar-se pela Rua de Campolide e a saída no sentido de trânsito da Avenida Conselheiro Fernando de Sousa, acabando assim com uma rotunda improvisada para o acesso ao parque. O terreno, que por conveniência apelidámos de “Artilharia 1”, viabilizou um levantamento de





“ARTILHARIA I”





problemas e questões, que possibilitaram uma série de debates e reflexões acerca da cidade. Este ‘terreno vago’ de grandes proporções, que mostra ainda vestígios da sua anterior ocupação de carácter militar, levou-nos a considerar a importância da oportunidade de construção. Trata-se de um terreno que está cercado por um muro alto que não possibilita perceber o que se passa no seu interior. As copas das árvores – muitas delas de grande porte – permitem adivinhar a presença de uma grande massa verde, no entanto, esta não é a única e tão pouco a mais importante característica deste terreno. Os edifícios que existiram outrora foram demolidos, restando apenas as suas marcas no chão e aquilo que é hoje a sede do Instituto Geográfico Português (no topo Sul). As lajes, os restos de parede, os caminhos que se mantêm marcados, convivem livremente com a vegetação que se desenvolveu, ou que foi lá colocada posteriormente, muitas vezes sobrepondo-se.

É importante notar o elevado valor em que este terreno está avaliado. A sua localização e dimensão resultaram numa especulação imobiliária, que de resto, é o que permite que o terreno se mantenha no seu estado atual – desocupado. Depois de consultarmos o Plano Diretor Municipal de Lisboa, compreendemos que os planos para aquele terreno passam sempre por uma ocupação densa, que permita a rentabilização do mesmo. Questionamos este tipo de propostas e sua pertinência no contexto atual.

A riqueza daquele terreno e o facto de este não ter nenhuma ‘função’ atribuída passaram a ser o tema central de discussão. Dentro de uma lógica, sempre presente, de favorecer a cidade, considerámos que o terreno devia ser ‘dado’ à cidade. Mas de que forma? O muro não deixa ver o terreno. Partir o muro? Onde partir? O terreno devia ser visto, mas se fosse percorrido seria também desvirtuado...

Compreendemos então, que deveríamos deixar ver mas não aceder. As ideias de ocupação do terreno são adiadas até se saber mais sobre este tipo de espaço, até se conseguir compreender este tipo de espaço. Pensar sobre este terreno requer a sensibilidade de compreender o que a cidade precisa, e de compreender que a cidade não precisa de mais condomínios fechados, escritórios, Hotéis e tão pouco ‘jardins’.

No seguimento da análise das ‘redes’, já mencionadas, compreendemos que quase todas se cruzam num dos topos do terreno. Primeiro uma extensão do aqueduto, depois a rede viária, a rede de elétrico e a rede de metro que vem de São Sebastião e vai ligar aos Prazeres. A linha do comboio que liga Campolide b ao Rossio é a última, primeiramente indiciada por um respiradouro nas imediações do terreno e posteriormente confirmada. Esta descoberta indicava já uma forma de intervir no terreno sem intervir propriamente, isto é, mantendo as características



do mesmo.

Com o futuro em vista, considerámos que a construção deveria estar diretamente relacionada com as 'redes', dando aqui especial importância às redes de transportes, denominador comum a [quase] todos os pensamentos de futuro. Interessou-nos a potencialidade de um edifício que possa ter uma ação tanto territorial como local.

Esta reflexão permitiu-nos realizar uma abordagem, onde o nosso desejo, para além de tentar compreender, reorganizar e estruturar as diversas “acumulações” da cidade, as recebe.

Ao invés de olharmos fixamente para dados de organização do território que remetem para a resolução prática ao nível da superfície – atitude que seria espectável – tentou-se adicionar uma layer em subtração, ao nível do subsolo. Esta possibilidade de adição de uma nova layer, ainda que um pouco utópica, surgiu com a percepção de que a 50 metros de profundidade se encontrava uma linha de comboio (túnel do Rossio), e que esta poderia significar uma oportunidade de ligação de uma saída para a superfície. A procura de resolução de uma série de cruzamentos de redes no subsolo permite, não apenas a resolução de problemas ao nível da superfície, como também transcender os limites da área de intervenção. O discurso passa assim a abranger estruturas de redes territoriais.

A abertura do Túnel do Rossio e o projeto da Estação, foram considerados a maior obra de



Qual será o papel do arquiteto? O que podemos fazer para alterar o futuro que imaginamos?

Será que nos devemos resignar a este futuro, ou por outro lado, devemos adotar uma atitude ativa e tentar alterá-lo?

A sociedade caminha cada vez mais para a singularidade, para o distanciamento das outras pessoas; não é este o futuro que desejamos, e embora seja este o que prevemos, devemos tentar mudá-lo.

INTERFACE





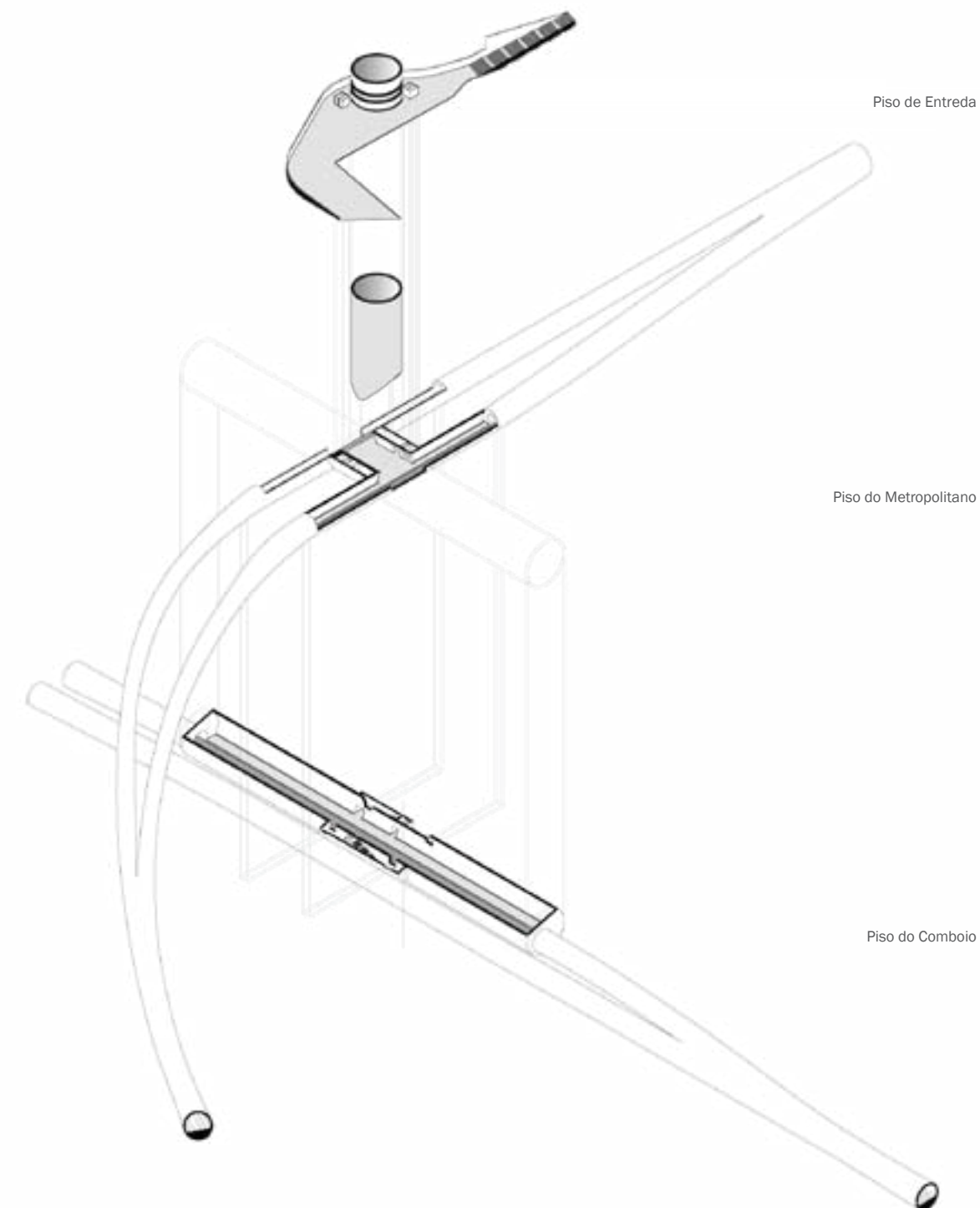


En el decurso de la vida hay hechos modestos que pueden ser un don.

Yo acababa de llegar al hotel. Siempre en el centro de esa clara neblina que ven los ojos de los ciegos, exploré el cuarto indefinido que me habían destinado. Tanteando las paredes, que eran ligeramente rugosas, y rodeando los muebles, descubrí una gran columna redonda. Era tan ancha que casi no pudieron abarcarla mis brazos estirados y me costó juntar las dos manos. Supe enseguida que era blanca. Maciza y firme se elevaba hacia el cielo raso.

Durante unos segundos conocí esa curiosa felicidad que deparan al hombre las cosas que casi son un arquetipo. En aquel momento, lo sé, recobré el goce elemental que sentí cuando me fueron reveladas las formas puras de la geometría euclidiana: el cilindro, el cubo, la esfera, la pirámide.

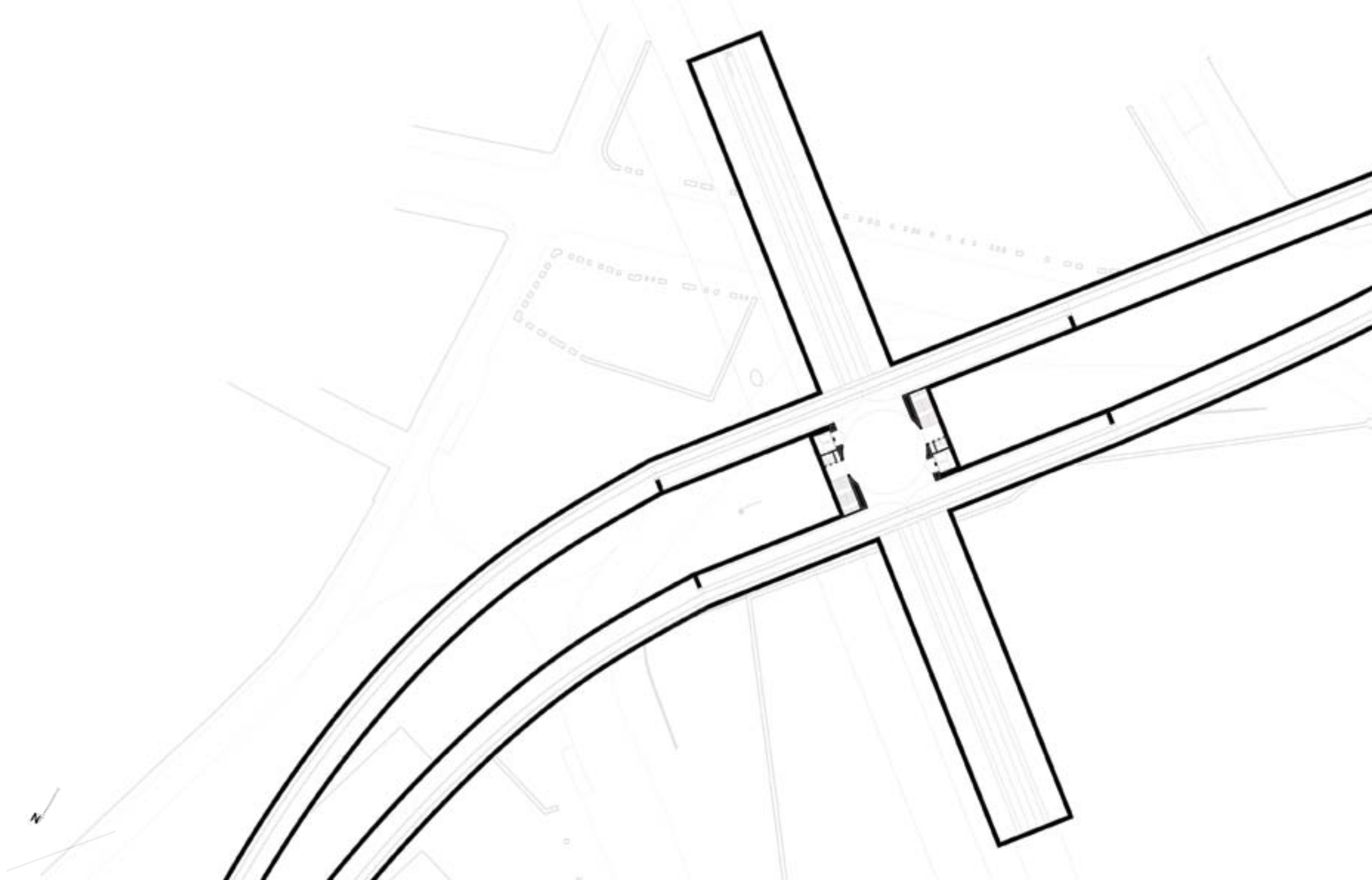
BORGES, Jorge Luís (1984), Atlas

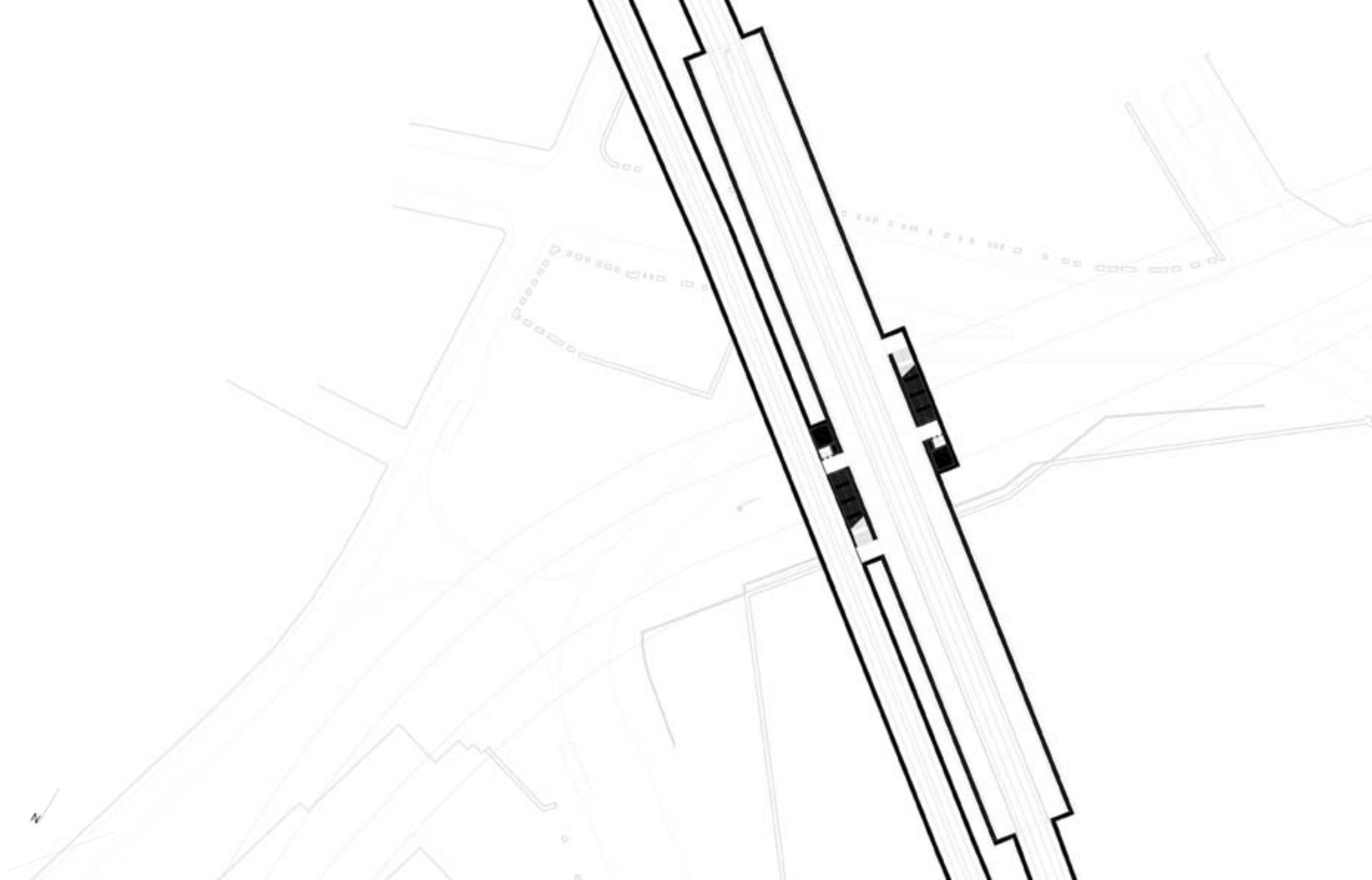


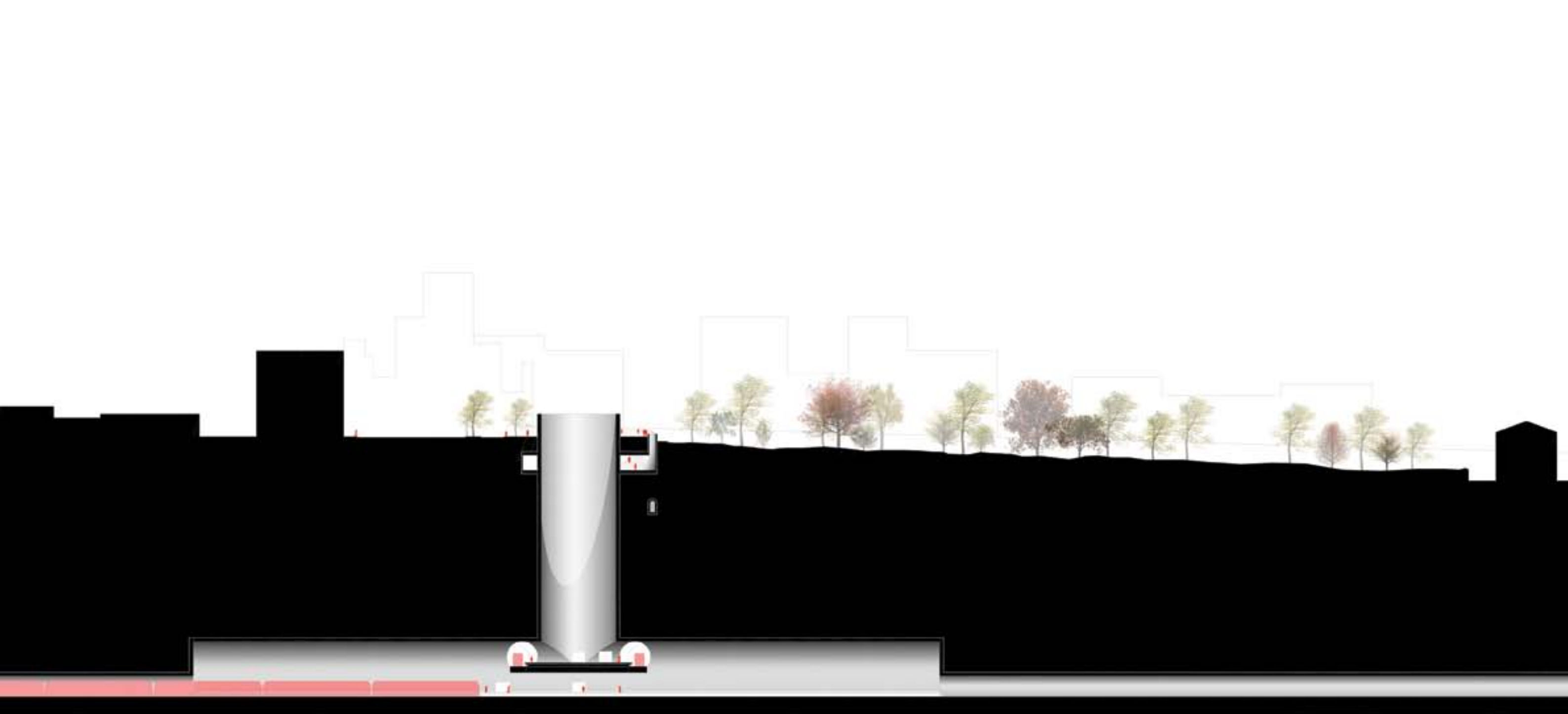
engenharia do século XIX. Mandados construir pela Companhia Real dos Caminhos de Ferro Portugueses em 1887, mas inaugurados apenas em 1890, época em que o comboio percorria numa velocidade de 6 km/h, demorando cerca de 27 minutos para percorrer os 2600 metros de túnel. Este percurso surge do desejo de ligar os comboios nacionais com os internacionais, tornando a Estação do Rossio, o principal centro ferroviário do país. Esta estrutura, alvo de reparações e melhoramentos em 2008, assume hoje em dia um papel diferente do que assumia no século XIX, no entanto, com a previsão da extensão da linha do metro, encarámos esta como uma possibilidade de ligação vantajosa para a cidade.

O projeto baseia-se na relação entre três eixos: dois eixos horizontais e um vertical. O primeiro eixo corresponde ao Túnel do Rossio – ao lado do qual é construído um novo, paralelamente a este, de modo a não suspender a circulação de comboios durante a sua fase de construção – que faria apenas a ligação de cerca de 500 metros entre o início do túnel em Campolide e o local do projeto. Perpendicularmente a este surge outro eixo horizontal – dois túneis independentes onde circulam os metros da futura linha vermelha que, para além da ligação visual estabelecida com a cota inferior onde circula o comboio, estão ligados por uma plataforma central onde surge o eixo vertical. Este é materializado através de um grande cilindro que recebe toda a luz exterior para o seu interior, onde está situada a largada de passageiros, e que é intersetado perpendicularmente pelos dois túneis. Na superfície, a plataforma de entrada surge como um gesto natural do próprio terreno, nela revela-se o “cilindro de luz” que juntamente com o sistema de quatro grandes elevadores de transporte de utentes – sistema utilizado em vários metros europeus, como o de Londres – organizam o espaço, sugerindo ainda uma ligação ao Parque de Estacionamento de Campolide.























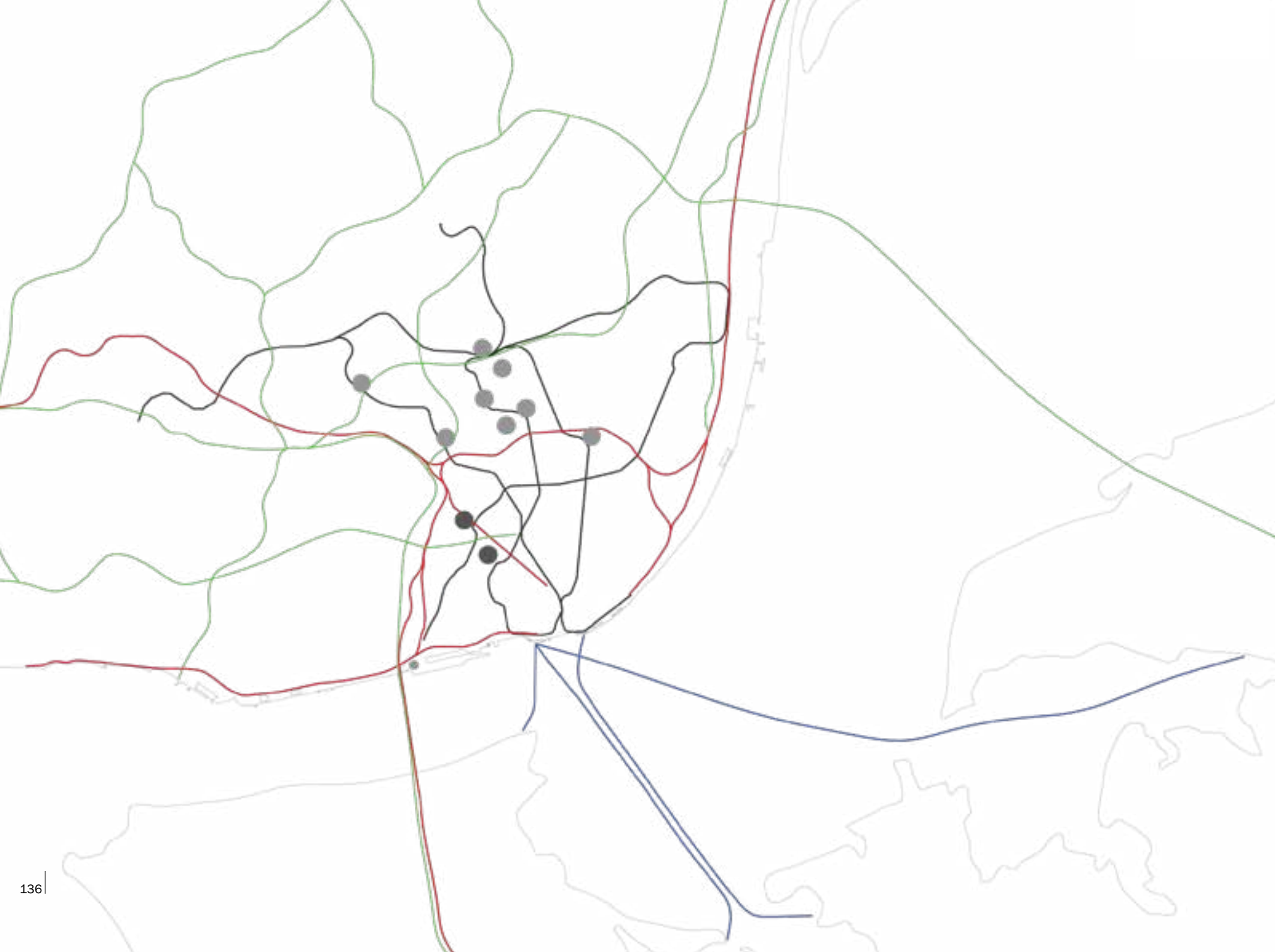
Queremos uma sociedade que dê mais importância à rua e menos à casa; a casa deverá ser um prolongamento da rua e a rua um prolongamento da casa; imaginamos uma cidade que acontece, uma rua que não precise de um evento para estar constantemente repleta de gente; queremos uma “Rua Garrett” e uma “Rua do Carmo” que seja o coração de uma pequena parte da grande cidade; sonhamos com um futuro em que o público e o privado se misturam e se confundem. Desejamos um pedaço de cidade perfeito pela sua imperfeição. Uma cidade de cabeça para baixo.

PROPOSTA À ESCALA DA CIDADE



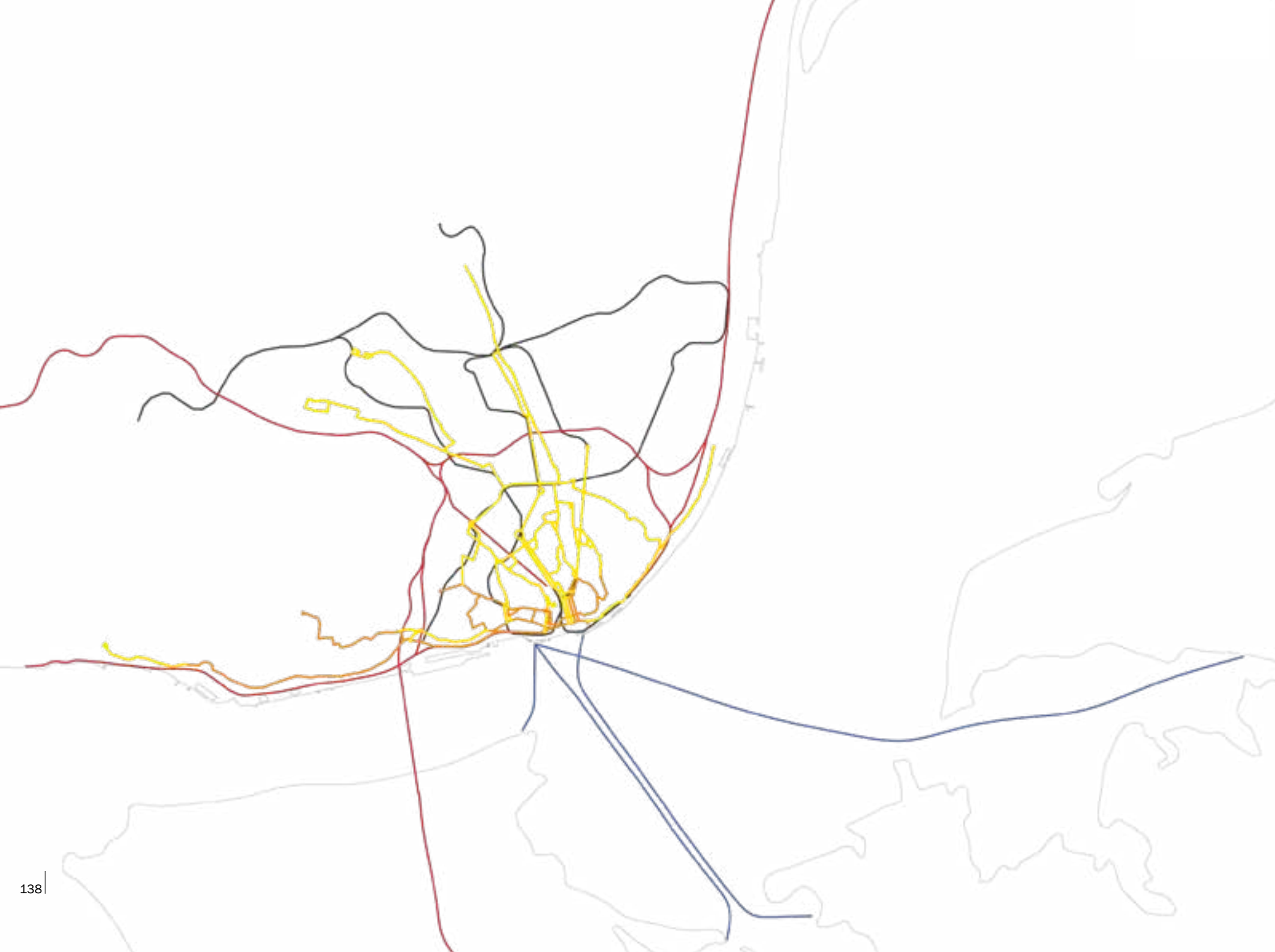
Aqueduto de Lisboa

N



- Principais redes viárias
- Transportes Fluviais
- Caminho de ferro
- Metropolitano de Lisboa
- Parques de Estacionamento (parceria com o metro)
- P. Estacionamento (parceria com o metro) propostos





- Linha de Elétrico existente ativa
- Linha de Elétrico desativada - Re-ativar
- Transportes Fluviais
- Caminho de ferro
- Metropolitano de Lisboa



Entradas/ saídas do estrangeiro
Sete Rios | Portela | Santa Apolónia | Oriente



Entradas/ saídas do País
Portela | Santa Apolónia | Oriente | Belém | Benfica | Alcântara | Alcântara Terra | Campolide B | Sete Rios | Santos | Entrecampos
| Areeiro | Cais do Sodré | Rossio | Terreiro do Paço | Braço de Prata



Interface



Distribuição na cidade
Parque das Nações | Belém | Alcântara | Sete Rios | Santos | Cais do Sodré | Rossio | Terreiro do Paço | Torre de Belém |
Descobrimentos | CCB | Colombo | LX Factory | Amoreiras | Parque Eduardo VII | Cidade Universitária | Campo Grande | Campo
Pequeno | Saldanha | Largo de Camões | Chiado | Baixa | Praça da Figueira | Martim Moniz | Castelo | Graça | Alfama | Alameda



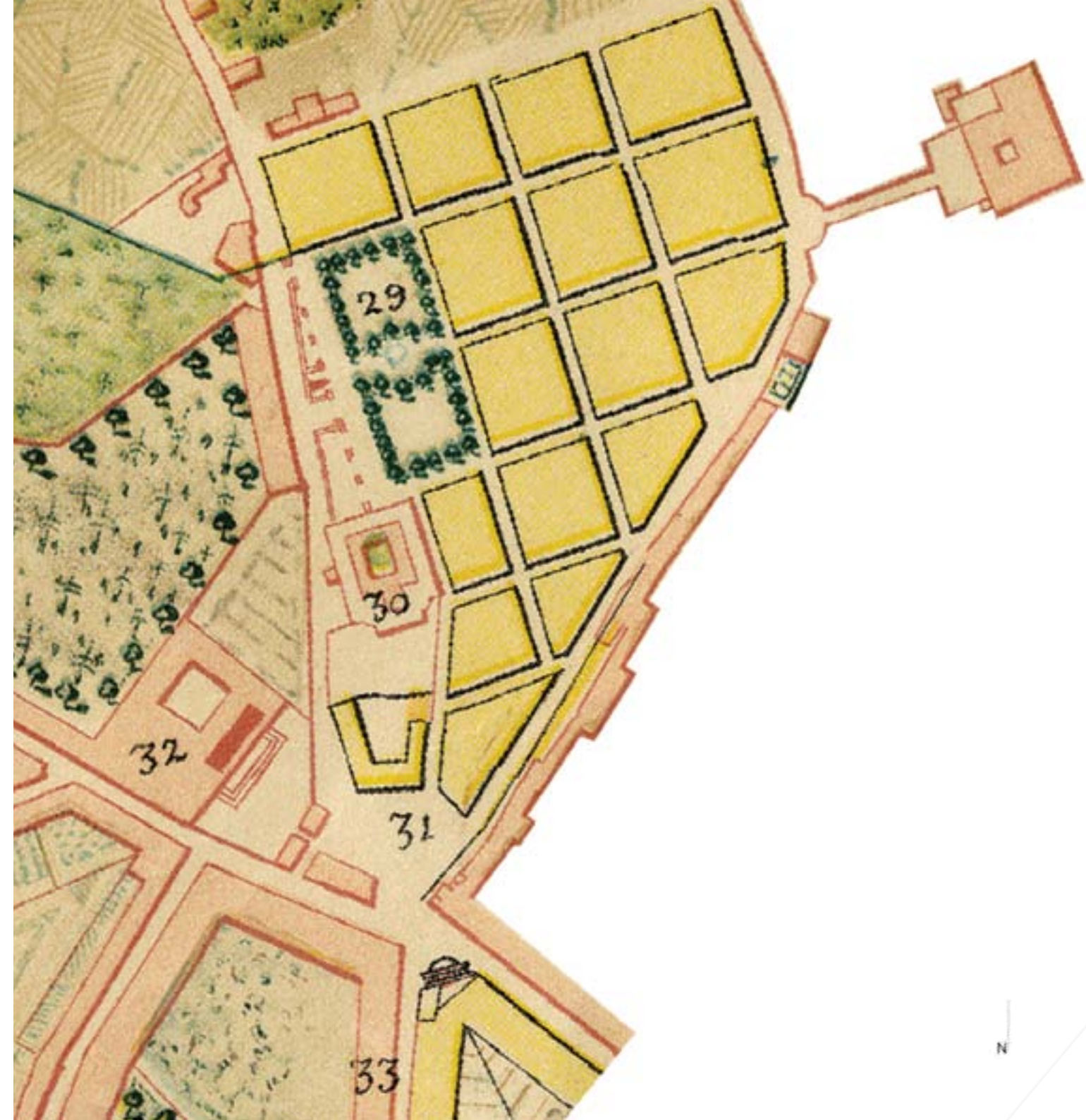
PARTE II
HABITAR AMOREIRAS



A Praça das Amoreiras, o primeiro espaço de paragem quando se sobe a Rua, encontra-se rodeada por edifícios que a desenham, limitando-a. A grande maioria dos edifícios encontra-se reabilitado, no entanto, em tensão com o Aqueduto das Águas Livres, quadro edifícios – embora um deles se encontre a servir de clínica médica – encontram-se em elevado estado de degradação. Sob esses e sobre a Praça das Amoreiras, recairá a intervenção projetual.

O Bairro das Amoreiras, invenção do Marquês de Pombal, era antes do terramoto uma zona baldia, animada por quintas e pequenas hortas pertencentes às ordens religiosas. O imponente aqueduto passava por estas terras que nos primeiros anos de 700 viam nascer duas ruas estreitas que ligavam às hortas de Valverde, onde se avistavam a Rua do Rato para Campolide e a Rua das Águas livres. (Rossa, 1998)

Planta Topográfica de Lisboa,
autor desconhecido, 1780; Fonte:
Arquivo Municipal de Lisboa



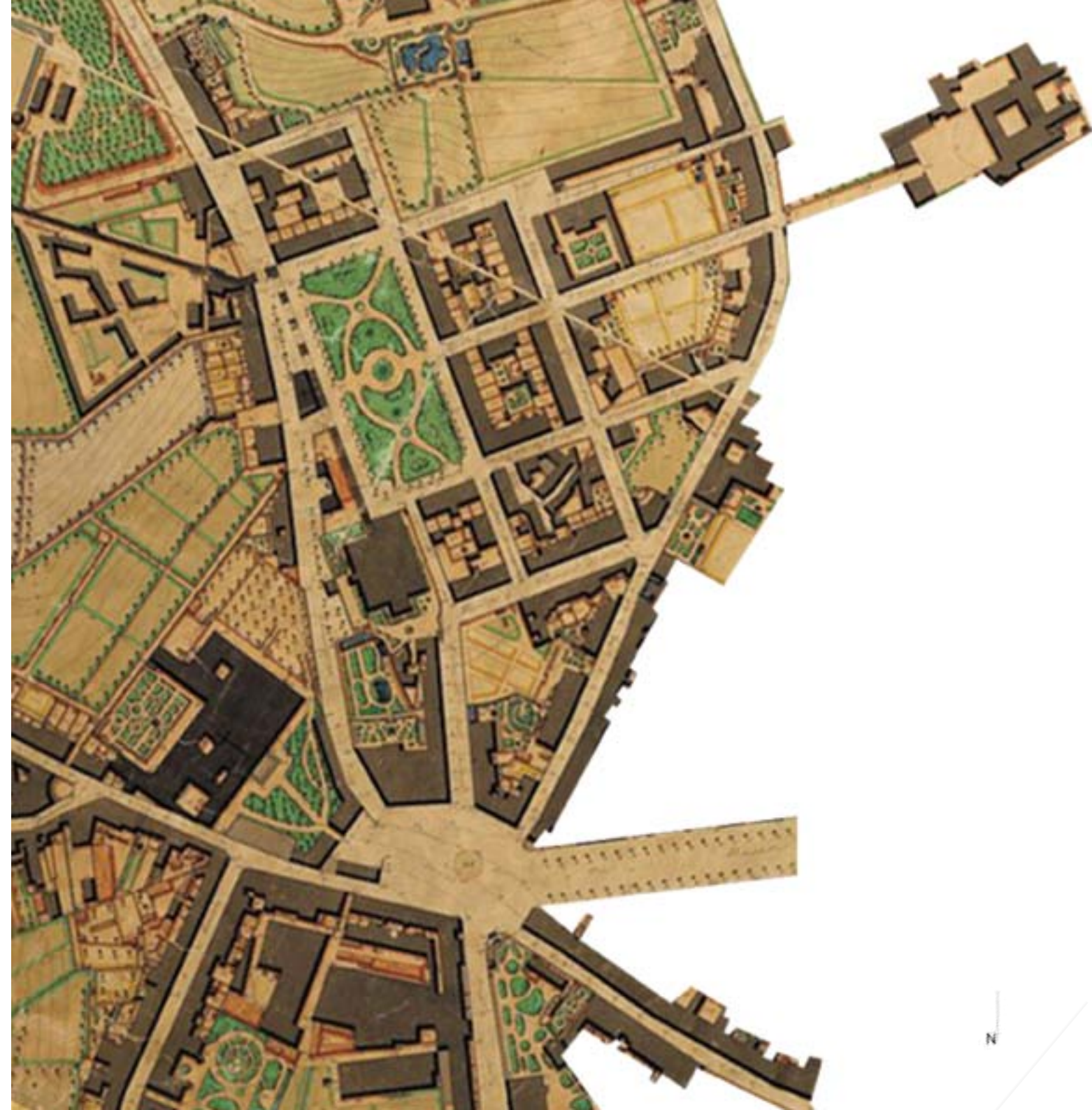
Após a ascensão de Pombal em 1750, existe um crescimento a nível industrial que tem como consequência um crescimento demográfico e o maior aparecimento de unidades fabris. No final de 1755 um pequeno largo junto do Arco das Amoreiras serviu para levantar dezenas de barracas de madeira que acolheram os refugiados do terramoto, quatro anos depois Marquês de Pombal manda demolir esse bairro clandestino e começa a urbanização do Bairro das Amoreiras. (Rossa. 1998)

Planta Topográfica de Lisboa desenhada por Filipe Folque, 1856-1858; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Em 1771 é plantada, no Largo dos Fabricantes, a primeira de 331 amoreiras, cuja folha serviria de alimento aos bichos-da-seda. As casas iniciais desta zona na Travessa da Fábrica das Sedas e o número de cada porta assente sobre faianças da extinta Fábrica do Rato, foram crescendo acompanhando a plantação de cada amoreira e destinavam-se ao alojamento dos fabricantes de seda. A Oficina Tipográfica e a Fábrica das Sedas fundada por D. João V e nacionalizada pelo Marquês provocam a definição clara da Área das Amoreiras, testemunhada com a implantação da Fábrica da Louça em 1835, a construção da Praça das Amoreiras e a construção, até à antiga estrada de Entremuros de Campolide, de quarteirões completos de unidades modulares programados por Pombal, que irão abrigar o Real Colégio das Manufaturas. A zona era constituída de unidades modulares de dois andares, implantação retangular funcionando como zonas alongadas e criando espaços internos de relativa maleabilidade, com tetos baixos de madeira e duas águas, sendo o espaço interior para grupos de oficinas-aulas. Hoje apenas subsistem três módulos, dos quais um bastante alterado. Existe ainda a Fábrica de Tecido de Seda e na Rua da Fábrica dos Pentes um edifício onde as portas ostentam ainda em azulejo a numeração pombalina. (Rossa, 1998) (Costa, 1950)

Planta Topográfica de Lisboa
desenhada por Silva Pinto, 1904-
1911; Fonte: Arquivo Municipal de
Lisboa

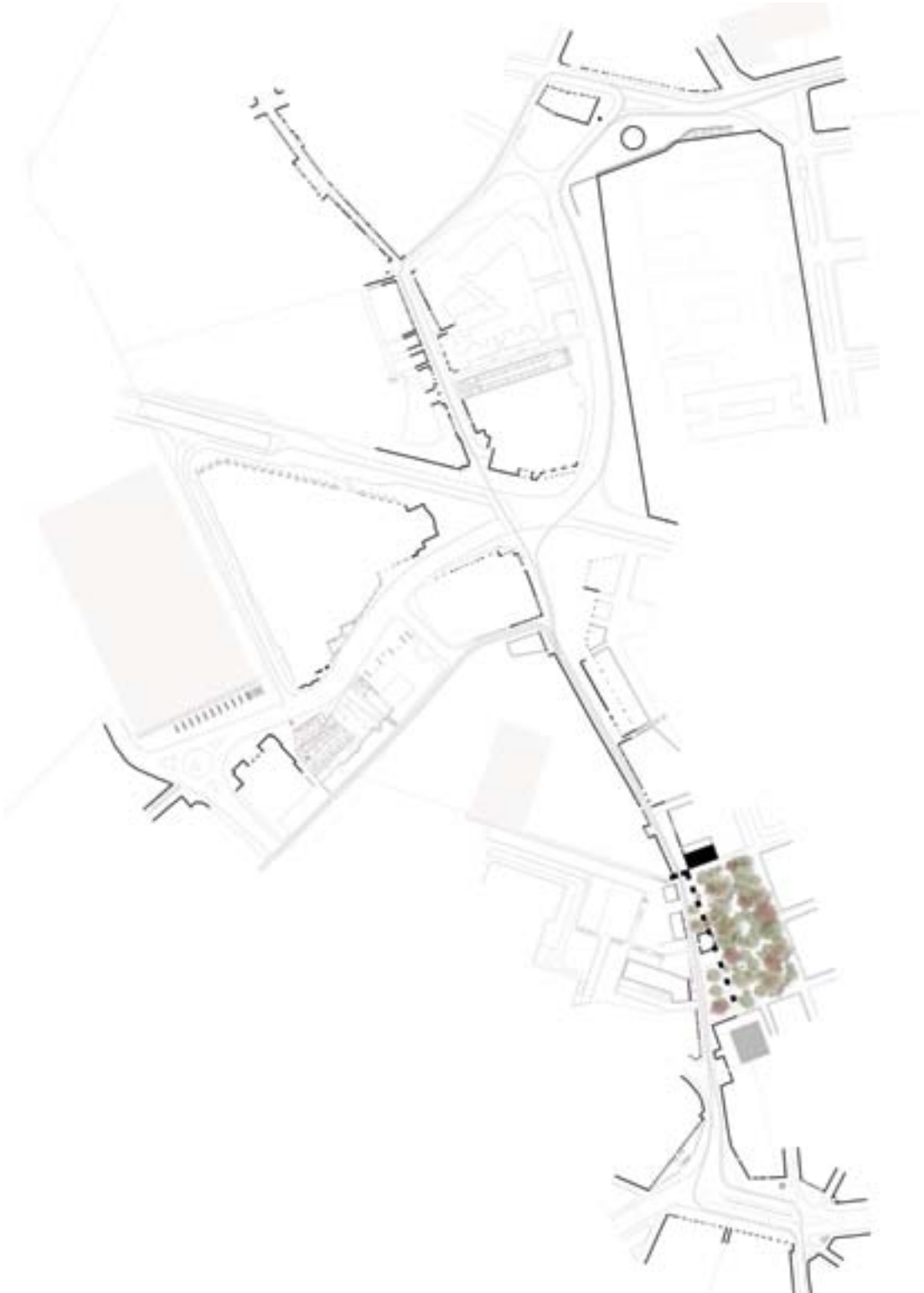


O largo junto ao arco abrigou desde abril de 1851 a célebre Feira das Amoreiras, avó de todas as suas congêneres alfacinhas, em Belém, Santos, Alcântara e na Rotunda da Avenida. Tinha a duração de dois meses e acontecia todos os anos no Largo dos Fabricantes. Ali se exibiram arlequins e robertos, teatrinhos populares com bailarinas cheias de tules, circos de pulgas e prodígios mil. Ali também nasceu o célebre *pim-pam-pum* (cada bala mata um), cujo reinado alfacinha durava na feira popular. A praça foi ajardinada e novas árvores nasceram junto das velhas amoreiras, tornando esta praça em apenas mais um jardim. A antiga Capela de Nossa Senhora do Monserrate dos fabricantes de seda encontra-se debaixo do arco do aqueduto. Com a realização dos arraiais e das feiras as amoreiras sofreram grandes estragos, e em 1837 foi proibida a festa. Em 1856 a feira é transferida para a Patriarcal Queimada (jardim Príncipe Real) mas no ano seguinte volta ao mesmo local. No entanto em 1865 e 1866 a Cotovia (jardim Príncipe Real) voltou a receber a feira. (Costa, 1950)

“Foi nas Amoreiras que se criaram e desenvolveram os teatrinhos de feira... o público representava cá fora mais que os artistas no palco. Estes estabeleciam diálogos com a plateia e era qual havia de dizer mais chocarrices, mais insolências. Por fim tudo cantava, tudo dançava, terminando num *charivari* medonho. O público ria com as farsas, comédias, operetas, cenas cómicas, mas ria principalmente com os dramas e com as tragédias, que eles representavam de uma maneira abacadabrante! (...)”

(Costa, 1950)

Planta de Localização





||.||
INTERVENÇÃO



Praça das Amoreiras [19 - -]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Fábrica das Sedas [1961]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Praça das Amoreiras [1961]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Arco das Amoreiras [entre 1899 e 1914]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Eixo importante no Bairro das Amoreiras, de ligação à Capela de Nossa Senhora de Monserrate dos fabricantes das sedas, que sugere uma divisão na Praça das Amoreiras

Praça das Amoreiras no Inverno



Praça das Amoreiras no Verão



LEVANTAMENTO DA PRAÇA



Caixas de eletricidade e água a re-
posicionar

Instalação e placa a retirar da
Praça



Painel publicitário e depósito de
lixo a retirar

Depósito de lixo e posto de correio
a manter





Placa e parquimetro a retirar da Praça

Chafariz e banco a manter



Bustos a retirar da Praça

Bancos em pedra a manter





Bancos em madeira e ferro forjado
a manter



Banco em madeira e ferro forjado,
a manter

IDENTIFICAÇÃO ARBÓREA



Ficus elastica

Cupressus sempervirens; Folha persistente



Aesculus hippocastanum

CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A Árvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005

Ginkgo biloba

CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A Árvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005





Phoenix canariensis

Acer Pseudoplatanus; Folha caduca



Phoenix dactylifera

CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A rvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005

Rhamnus alaternus; Folha persistente



CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A rvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005





Tilia tomentosa; Folha caduca

Tipuana tipu

CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A rvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005



Tilia cordata; Folha caduca

CABRAL, Francisco Candeira e
TELLES, Gonçalo Ribeiro - *A rvore
em Portugal*. Lisboa: Assírio &
Alvim, 2005

INTERVENÇÃO NA PRAÇA DAS
AMOREIRAS

A intervenção na Praça das Amoreiras reflete-se na intenção de prolongar a habitação para o espaço público. No entanto, para além dessa intenção, foi efetuada uma reinterpretação da Praça que em tempos serviu para plantação de amoreiras que alimentariam os bichos da seda produzindo matéria prima para a Real Fábrica das Sedas, e que hoje não mais é do que um jardim a somar aos muitos existentes na cidade:

“A praça foi ajardinada e novas árvores nasceram junto das velhas amoreiras, tornando esta praça em apenas mais um jardim.”

(Costa, 1950)

Esta reflexão relativa ao espaço público tem vindo a ser exercida na cidade de Lisboa e na grande maioria das cidades históricas portuguesas, como é o caso de Alcobaça. No caso de Lisboa, tentando lembrar um passado não muito longínquo, observam-se realidades da década de 80, em que o espaço público era invadido pela febre do automóvel em casos específicos como a Praça da Figueira ou o Terreiro do Paço. Tal ocupação passou a ser proibida, no entanto muitos foram os projetos propostos – especialmente para o Terreiro do Paço – que visavam uma ocupação do espaço, por exemplo com jardim. No entanto, e porque a história tem um peso muito importante nestes projetos, o Terreiro do Paço, acabou por ser mantido com a tipologia para o qual foi criado, como praça do poder, embora o poder esteja cada vez mais de saída.

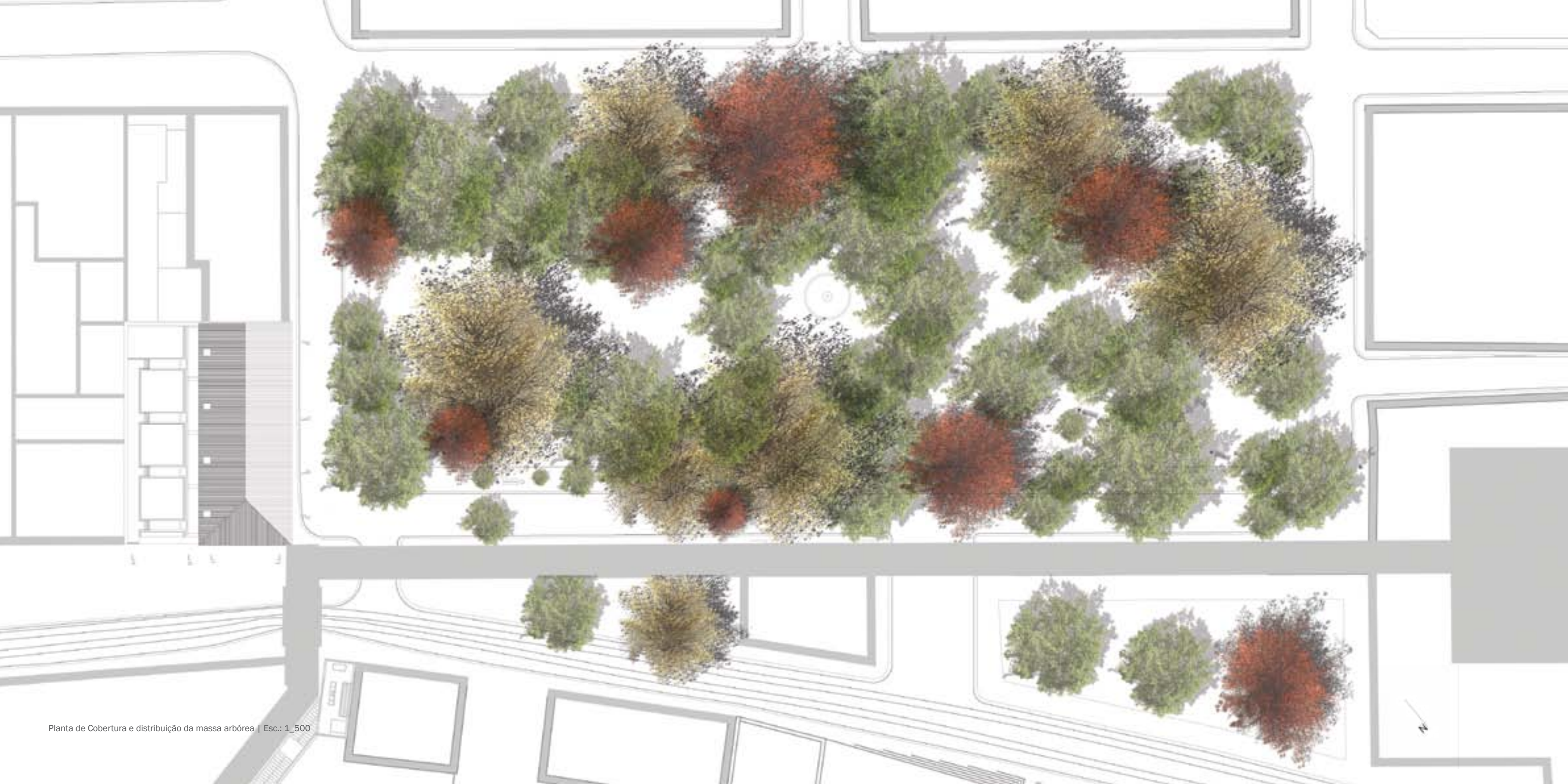
Nesse sentido, a intervenção na Praça das Amoreiras visa uma abordagem que pretende preservar o objetivo para o qual foi criada, não como jardim - com zonas de relva gradeadas que ninguém pode pisar - mas antes como terreiro, como praça que lhe está no nome. Esta nova Praça das Amoreiras seria um terreiro em saibro com uma fonte no seu centro para onde confluem três eixos (ver mapa Filipe Folque), dois nas duas diagonais da Praça e um que marca um eixo que é visível nos mapas do Arquivo Municipal de Lisboa, que dava acesso à Capela de Nossa Senhora de Monserrate dos fabricantes das sedas. Estes eixos seriam marcados com o reposicionamento de todos os bancos existentes hoje em dia na Praça, não sendo acrescentado nem retirado nenhum, o que acontece também com as luminárias e alguns depósitos de lixo. Para além desta reorganização e limpeza da Praça, o espaço hoje ocupado com carros estacionados deixaria de o ser, levando os carros para as ruas perpendiculares à Praça, permitindo assim uma melhor leitura e definição da Praça pelo seu edificado circundante, dando prioridade ao peão sobre o carro.

Terreiro do Paço [26 Maio de 1968]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Terreiro do Paço [1968]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa





Planta de Cobertura e distribuição da massa arbórea | Esc.: 1_500



AS QUATRO HABITAÇÕES



Rua das Amoreiras [entre 1898 e 1908]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Arco das Amoreiras [entre 1898 e 1908]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



Rua das Amoreiras [entre 1898 e 1908]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa



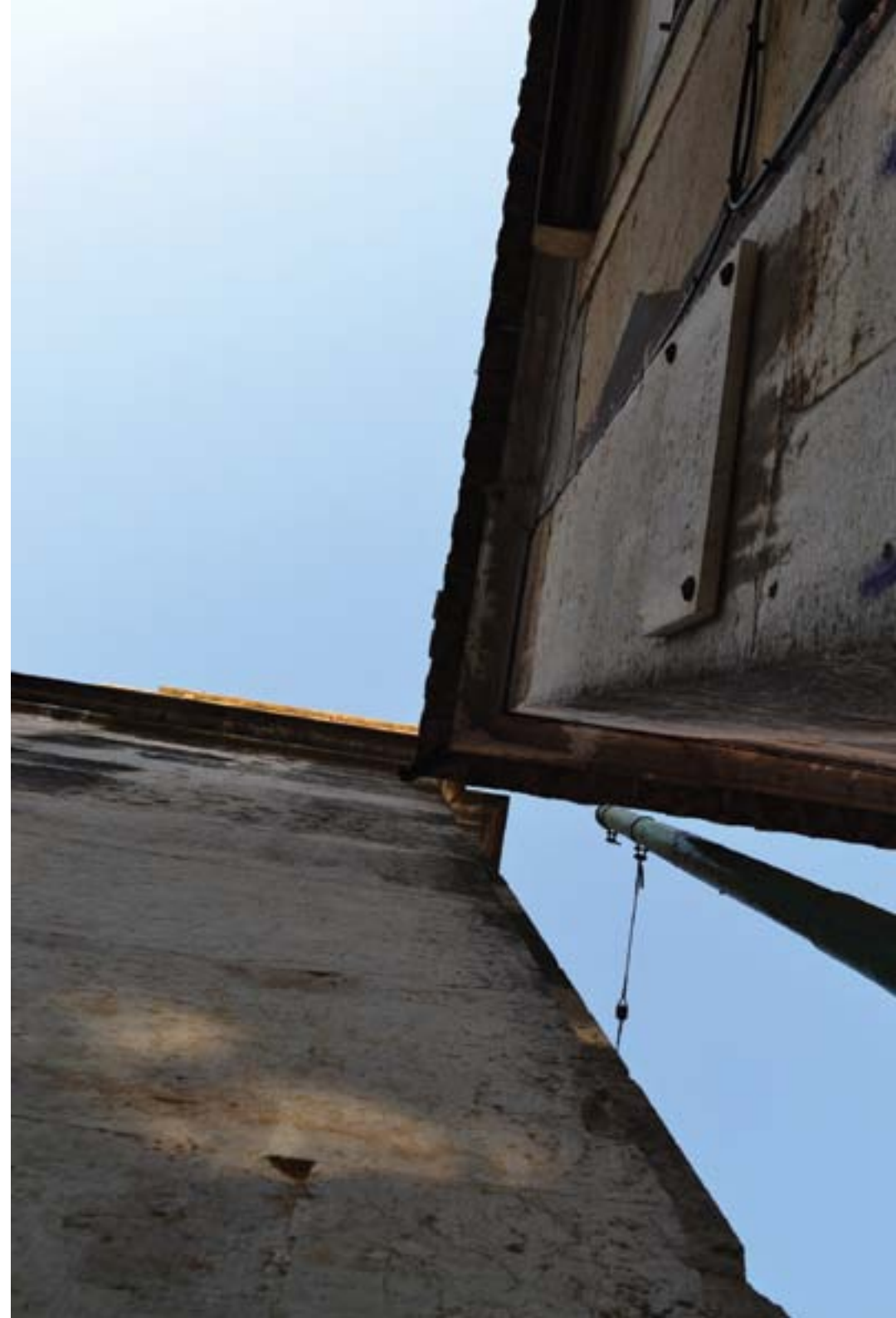
Edificado a Intervir



Acrescento ao volume original da habitação



Rodapé de fachada m existente na maioria dos edifícios que limitam a Praça das Amoreiras



Ponto de tensão entre Aqueduto das Águas Livres e habitação intervencionada

O Arco Triunfal das Amoreiras de Carlos Mardel, celebra a entrada das águas na cidade em 1748 e tinha um congénere junto ao parlamento, que acabou por ser demolido.

O Aqueduto das Águas Livres construído entre 1732 e 1748 pelo engenheiro Manuel da Maia, possui 127 arcos, o arco grande, o maior do aqueduto, tem 62m de altura e um vão máximo de 33,7m. Na parte superior do aqueduto existe um passadiço onde estão instaladas as condutas de água e exteriormente duas varandas que antes de 1844 eram caminho normal principalmente para comerciantes que vinham à capital. Nessa data impôs-se o encerramento ao público devido aos muitos assaltos e posterior assassinato das vítimas.

O chafariz das Amoreiras foi o primeiro onde correu água livre, possuía 4 tubos de correr água, e estavam-lhe agregados: 3 companhias de aguadeiros, 3 capatazes e cabos, 99 aguadeiros e um ligeiro (homem que ia avisar os aguadeiros caso existisse um incêndio). Em 1863 o chafariz é mudado do centro para ajardinar e plantar oliveiras e ulmeiros. (Costa, 1950)

O volume das habitações encontra-se num momento de tenção com esta importante infraestrutura da cidade. As quatro habitações vivem da Praça e da Rua das Amoreiras. Eram, como foi já referido, todas elas casas de operários da Real Fábrica das Sedas, ocupadas no piso térreo por uma oficina e no piso superior pela habitação do operário. Após uma análise acerca de um possível futuro, cresce a ideia de que a Rua das Amoreiras poderá com a renovação de edifícios mais antigos, vir a ser mais comercial, o que, com a limitação de circulação automóvel e mudança de pavimento propostas pela intervenção urbanística de grupo, seria ainda mais potenciado. Como zona de paragem do percurso da Rua das Amoreiras, a Praça com o mesmo nome poderia também ela potenciar o comércio ou outro qualquer serviço de interesse público no piso térreo dos edifícios circundantes à mesma, mantendo a habitação no piso superior. Nenhum dos edifícios circundantes à Praça das Amoreiras mantém a sua génese, encontrando-se todos eles alterados em diversas formas. Esta seria assim uma opção que permitiria desenhar um futuro com origens passadas e que faria todo o sentido para este espaço.

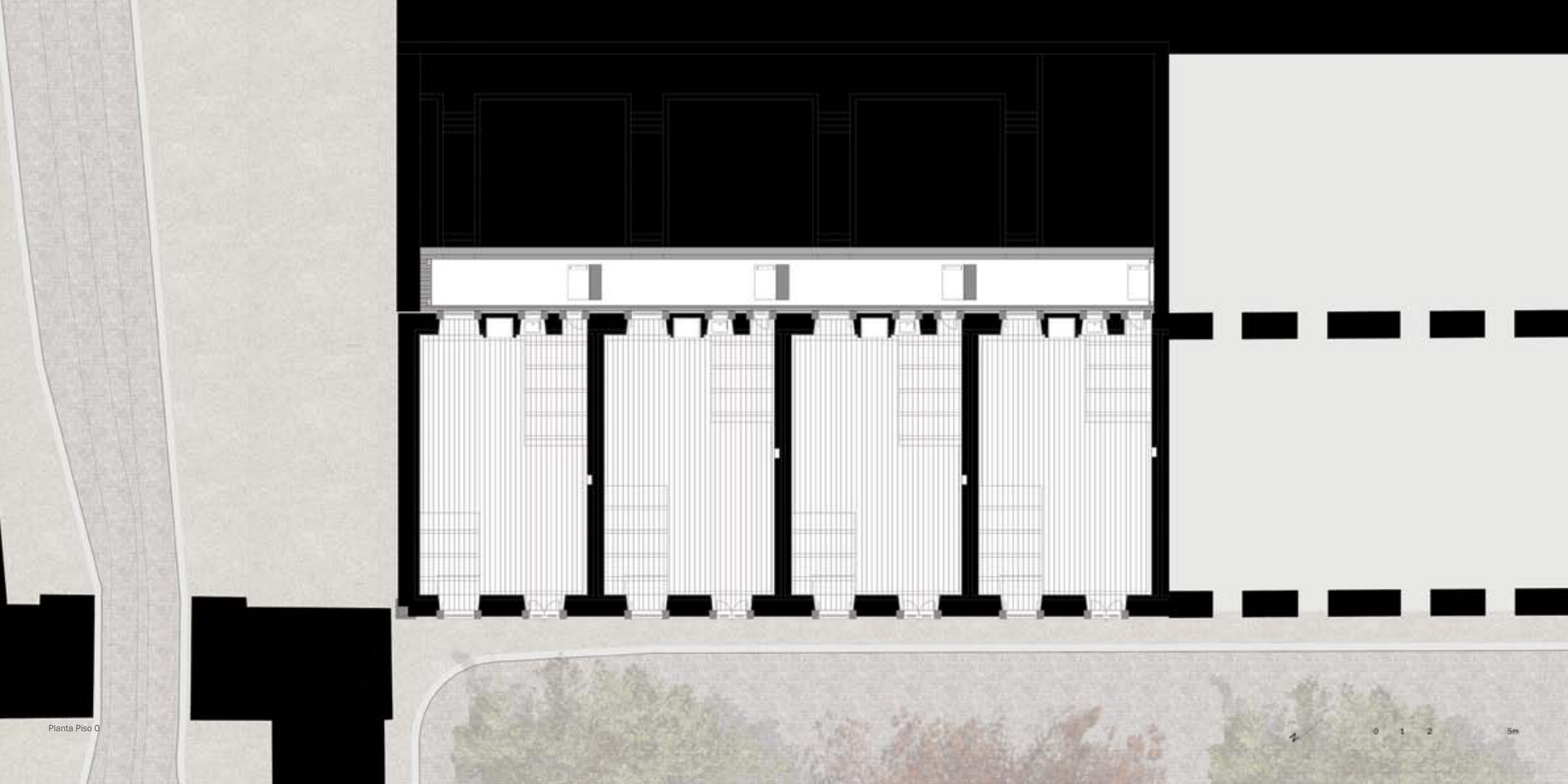
No entanto a separação dos pisos não seria possível de realizar com a organização hoje existente no interior das habitações, nem tão pouco seria intenção projetual proceder a uma reabilitação do espaço como ele se encontrava. Nesse sentido e no seguimento de uma reinterpretação do passado, a estrutura portante do edifício mantém-se – estrutura pombalina – e tudo o que não é estruturante é retirado. No seguimento do pensamento e, como culminar do conceito de projeto, seriam inseridas as habitações no piso superior, destacando-as do edifício antigo e envolvendo-as numa caixa branca dentro do edifício antigo.

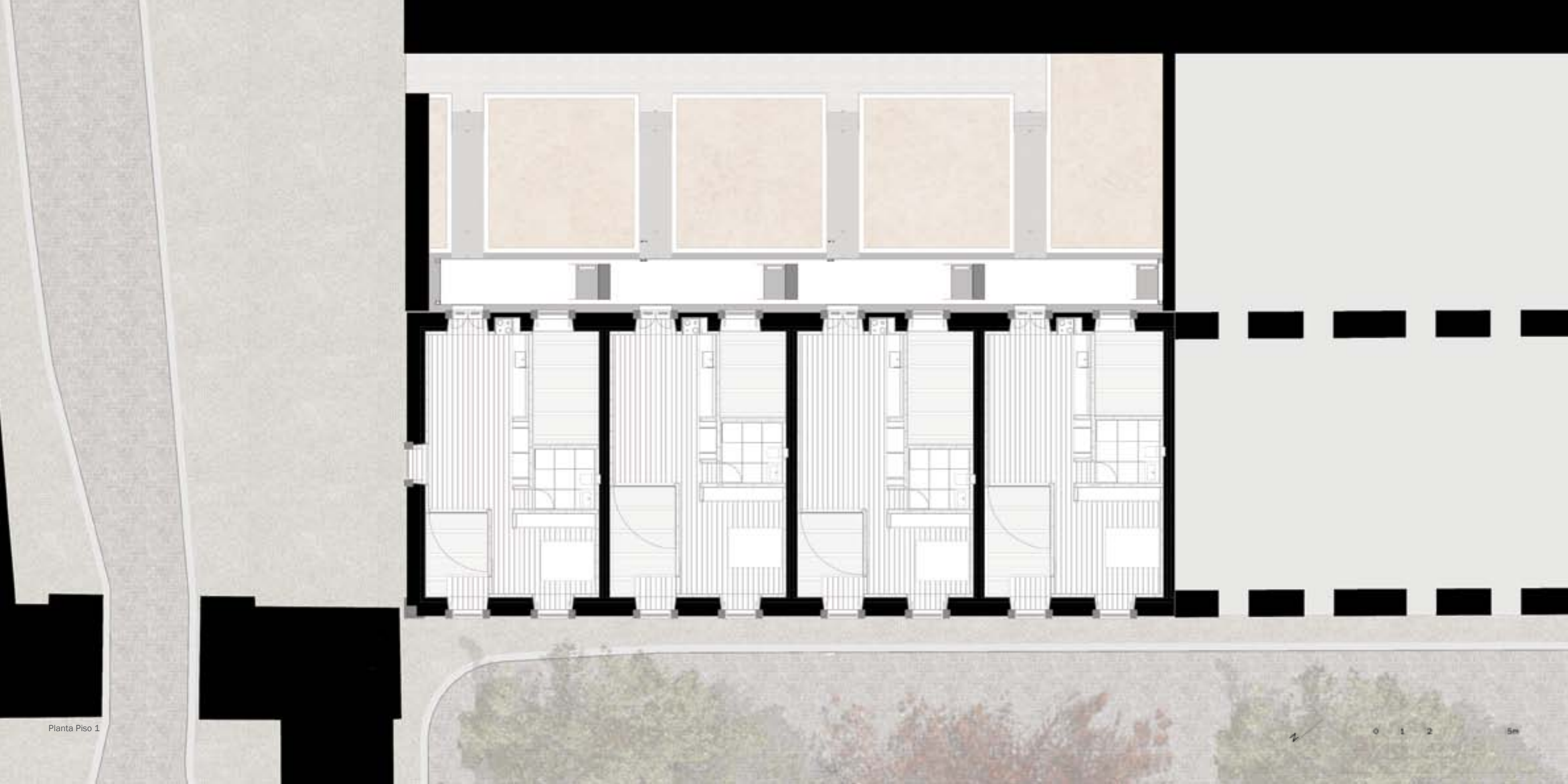
Clarificando, o que é antigo e estruturante mentem-se antigo de forma a destacar o volume novo que aparece no piso superior. Este conceito de arquitetura poética poderia até

viver desta simplicidade, não fosse esta uma reabilitação, o que lhe confere um interesse muito maior. Com esse grau de dificuldade acrescido, somado ao facto de se tratar de um edifício pombalino, foi necessária, numa primeira fase uma investigação para compreender o funcionamento e comportamento da estrutura pombalina. Após essa aprendizagem, foi opção, retirar de funcionamento as antigas estruturas de madeira que poderiam estar em vias de apodrecimento, não preenchendo as exigências estruturais necessárias a uma intervenção desta natureza. Com vãos de sete metros, optou-se por substituir as antigas vigas pombalinas por novas vigas lameladas conferindo uma maior resistência. O mesmo aconteceu com os frechais e contra frechais que por estarem mais expostos às mudanças de temperaturas poderiam estar mais frágeis. A substituição aconteceu também na cobertura, com cumeeiras e pernas a serem substituídas por vigas lameladas de madeira, revestidas por telha de canudo ou antiga portuguesa, a original destas habitações, e não a telha marselha hoje usada.

O piso inferior seria um open space, com pavimento em madeira de carvalho maciça com peças de 190x1000 mm e paredes antigas – com um reboco mal afagado – que são dois palmos (44 cm) de espessura mais estreitas no piso superior, palmos porque era a medida utilizada na construção pombalina. O alçado encontra-se inserido num quadrado de cerca de trinta e dois palmos (7 m) e a cumeeira do telhado a uma distância de $\sqrt{2}$ do quadrado de fachada. O mesmo desenho é realizado em planta (quadrado de 32 palmos + $\sqrt{2}$) e os vãos são também eles desenhados com a dimensão de $\sqrt{2}$ (140 cm).

O piso superior tem entrada pela Rua das Amoreiras, as traseiras do lote. É também ele com pavimento de madeira de carvalho maciça e paredes e teto em gesso cartonado branco (a tal caixa branca). A habitação tem três divisões: uma sala/cozinha, uma casa de banho e um quarto com acesso a uma pequena varanda. Todos os apartamentos têm vista para o piso inferior pela sala/cozinha, possibilitando o fecho de um vão interior que preferencialmente estará aberto. As dimensões de cada espaço variam de fogo para fogo, no entanto, todos eles têm um acesso na traseira e uma peça metálica, que marca o espaço de um acrescento ao volume do edifício inicial, e que une ao mesmo tempo o piso inferior com o superior com uma ligação rápida em escadas tipo espaldar. Esta ligação acontece porque preferencialmente a habitação e o espaço comercial teriam o mesmo proprietário. (Rossa, 1998)

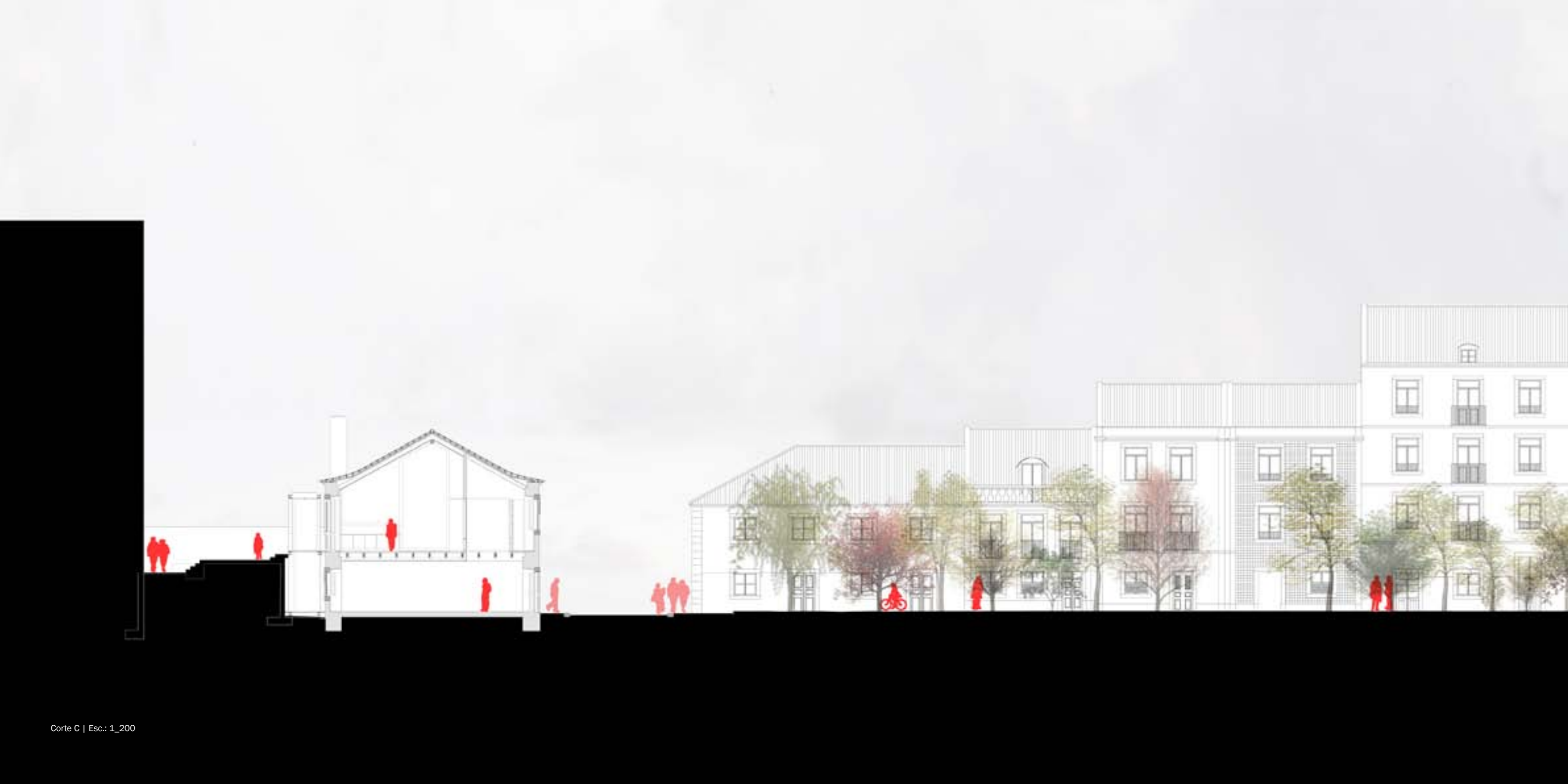




Planta Piso 1

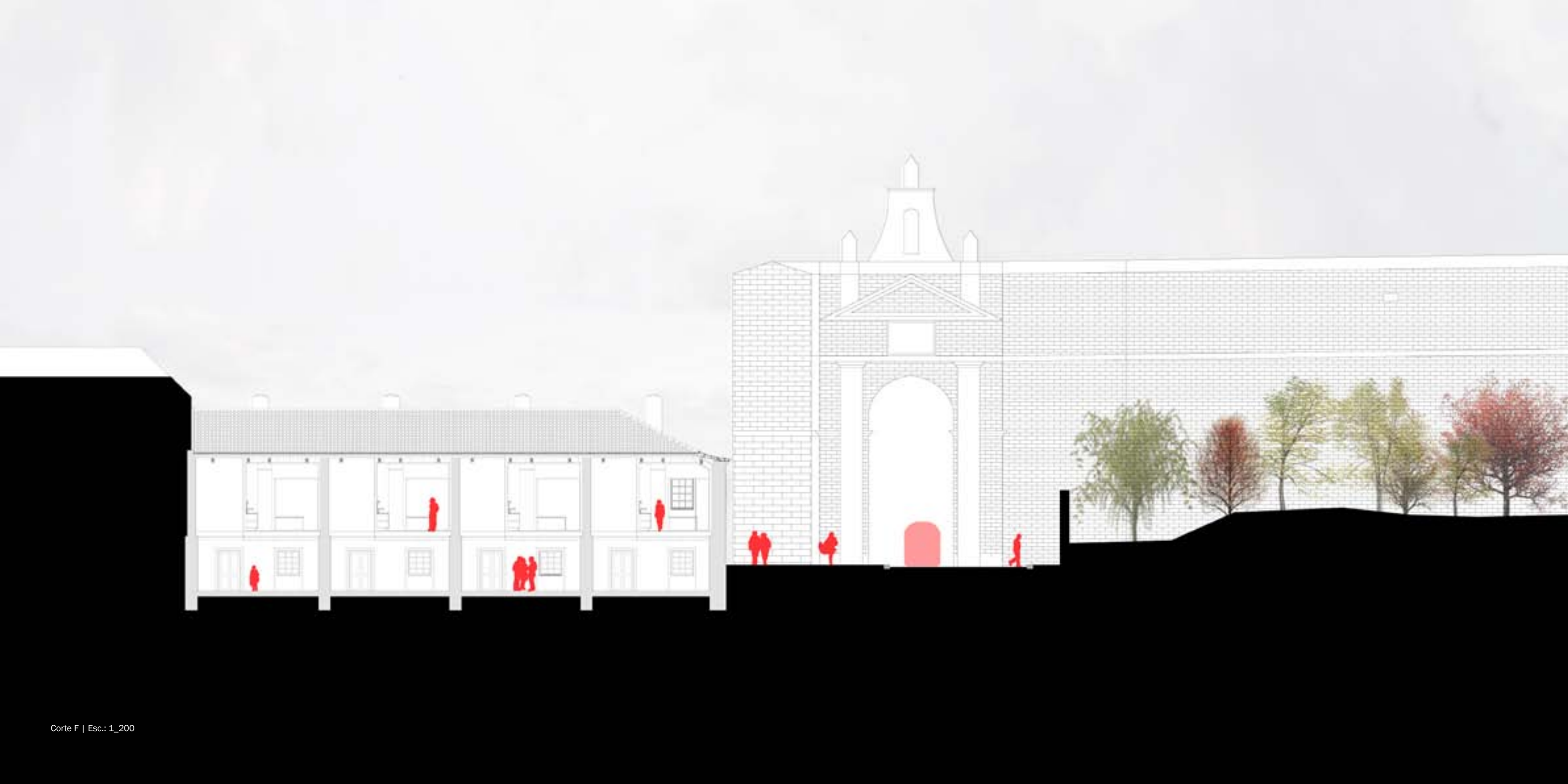










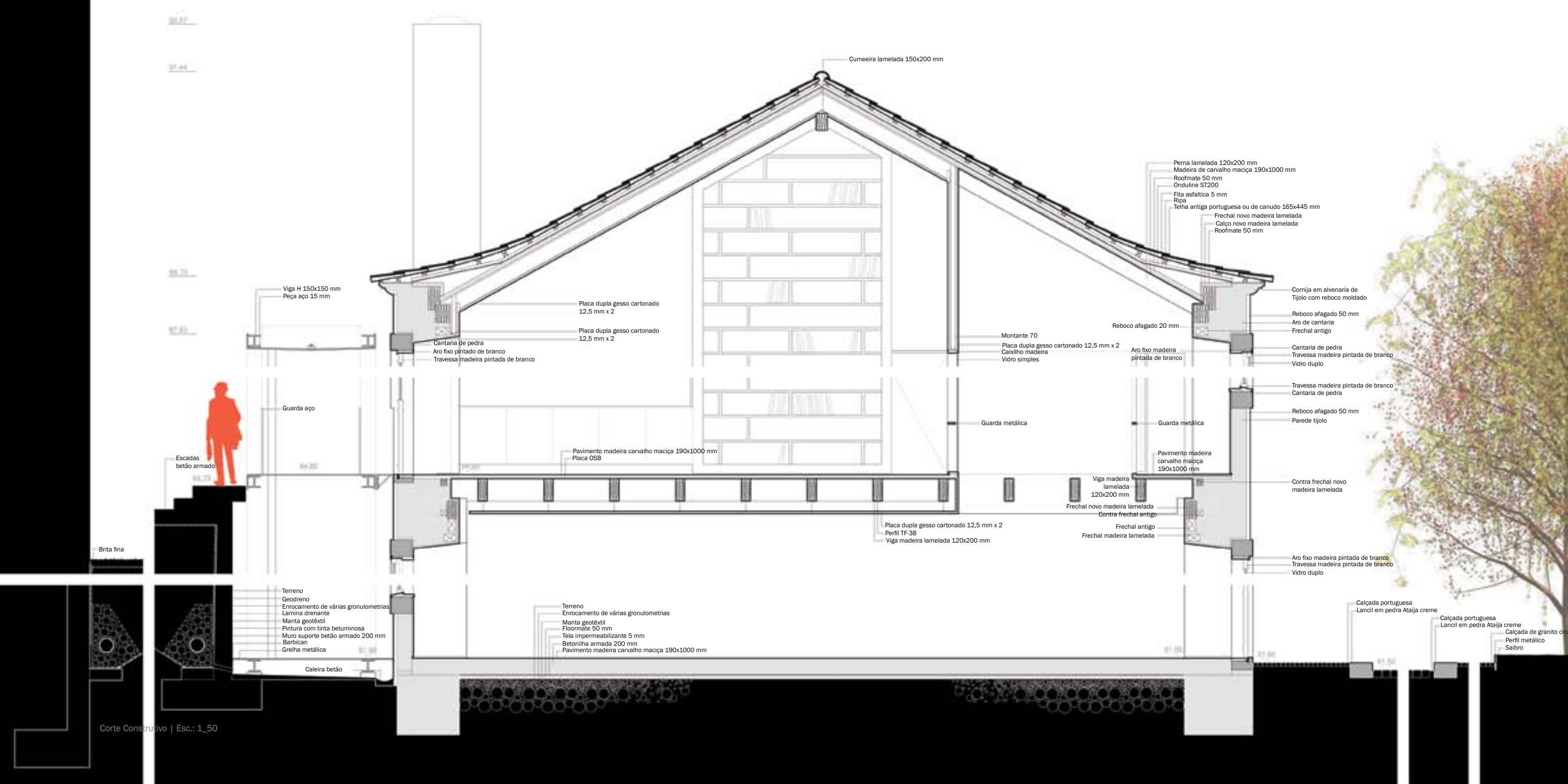












PARTE III

PATRIMÓNIO, REPUTAÇÃO E CRIAÇÃO DE VALOR

O caso do Príncipe Real

Tese submetida como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

Orientador:
Doutor Pedro Seco da Costa, Professor Auxiliar, ISCTE-IUL

RESUMO

A presente dissertação pretende elaborar uma reflexão acerca da criação de valor através do património, partindo de duas questões estruturantes: qual o papel do património na criação de valor imobiliário? E qual a importância da legitimação e criação de reputação na criação de valor sobre o mesmo? A discussão tem por base empírica o caso do Príncipe Real que se encontra sobre um processo de criação de valor através do património liderado pela EastBanc, uma Empresa Imobiliária Norte-Americana.

Este trabalho estrutura-se, por uma primeira fase de análise conceptual, onde autores contemporâneos ajudarão na definição dos campos importantes para a criação de valor que está a ocorrer no Príncipe Real, que será investigado nas suas várias dimensões como uma zona central da cidade numa segunda fase. Numa última abordagem, discutir-se-ão as várias formas de criação de valor que estão a ser usadas nesta zona de Lisboa, encontrando-se todo o trabalho pontuado pelos resultados de várias entrevistas, que ajudarão na criação de discussão.

A criação de valor através do património – aqui encarado sobretudo como património “corrente” residencial – implica grandes investimentos na aquisição e transformação dos imóveis de forma a se adaptarem às exigências atuais. Associado a isto encontram-se uma serie de outros mecanismos acrescentados pela promotora Imobiliária em questão, que permitem a soma de valor final aos fogos, que passam essencialmente pela promoção da zona comercial do Príncipe Real e pela criação de reputação sobre o mesmo. Este processo de reabilitação é alvo de uma valorização crescente, numa sociedade que passou a dar mais valor ao centro da cidade. No entanto a grande maioria da população embora valorize os processos de reabilitação conjunta, não os procura. Essa procura limita-se a uma classe restrita, com um certo nível de exigência a que as promotoras Imobiliárias têm de dar resposta. Isto leva a que, como acontece com a EastBanc, as Empresas sintam a necessidade de legitimar todo o processo através de: arquivos históricos que implementam uma memória do local que já não corresponde à atualidade; referências arquitetónicas recorrendo a profissionais portugueses do setor de reconhecimento singular no estrangeiro; e a parcerias institucionais que ajudam a “pintar” o ambiente “charmoso-erudito” que se pretende vender.

SUMMARY

The following dissertation intends to generate a reflection about the creation of values through heritage, starting with two main questions: what role does heritage play in real estate value? And what's the importance of legitimacy and reputation in the value of real estate? EastBanc, a North-American Company, is currently valuing Príncipe Real based on its heritage, a subject which I hereby present.

This thesis is structured, firstly by conceptual analysis, where contemporary authors will help define the main sectors for the valuing of Príncipe Real, and secondly investigate in its various dimensions as a central part of the city. Finally, discuss the multiple forms of valuing that are being used in this particular area of Lisbon, by selecting the relevant interviews that can support the following statements.

Valuing influenced by heritage – specifically seen here as an “ordinary” residential heritage – implies large investments in the purchase and transformation of real estate buildings in order to adapt them to the current demands. In relation, a few of the mechanisms created by the Real Estate Company are to develop the reputation and commercially promote Príncipe Real. Since it started to become a more central part of town, the process of rehabilitation has added and simultaneously society has seen an expansion in value. However the majority of the population, even though doesn't search for it, appreciates the processes of joint rehabilitation. Such search is limited to a restricted minority, with high level demands to which the Real Estate Company have to give answers for. As a result, EastBanc, the Real Estate Company, felt the need to legitimize the process through: historic archive that encompasses past memories of the local people; architectonic referrals using Portuguese professionals well known abroad; and institutional partnerships which help to pass the charming and erudite environment which is intended to sell.

Keywords: Heritage; Príncipe Real; value creation

INTRODUÇÃO TEÓRICA

O meu interesse pelos temas relacionados com a intervenção em património surge em 2010 com um programa lançado pelos docentes da Cadeira de Projeto de Arquitetura desse ano: Gabriela Gonçalves, com a qual mantive mais contato; Pedro Pinto e Teresa Madeira que por serem professores de outras turmas se encontravam mais afastados do meu trabalho. Por me encontrar agora no último ano do curso e ter a oportunidade de desenvolver uma dissertação, decidi desenvolvê-la em torno da valorização patrimonial e da criação de valor através do mesmo.

Tem sido cada vez mais recorrente em Portugal, numa sociedade que nunca foi habituada a isso, uma procura por aproveitar os edifícios de interesse patrimonial, recuperá-los e colocá-los a uso novamente, procurando uma valorização desse tipo de edifícios que até há bem pouco tempo não se sentia. Tratar-se-á de uma questão de moda? Será um querer retornar ao centro histórico da cidade? E porquê? Existe de facto uma tendência crescente, que vai além da cidade de Lisboa, na procura de edifícios devolutos para reabilitar e combinar o antigo com o novo.

Para além do interesse nestes temas – não porque ache que o património arquitetónico deva ser algo a preservar a todo o custo, nem tão pouco por preferir a reabilitação à construção nova, mas sim pelo interesse que tenho na intervenção do arquiteto de hoje no edifício de outra época – tomo conhecimento, através de um trabalho de grupo realizado no primeiro semestre do presente ano letivo (Parte IV - Como Posso/ Q uero viver a cidade) – dando mais força ao desenvolvimento de uma dissertação acerca do assunto – que no Príncipe Real se encontra uma Empresa Norte-Americana a fazer grandes investimentos em edifícios correntes de valor patrimonial para os reabilitar. Naturalmente, com este encadear de situações, a problemática

desta dissertação surge construída em torno de um “aparente” movimento de salvaguarda do património que está a acontecer na Sétima Colina de Lisboa.

A EastBanc, um Fundo Imobiliário Norte-Americano, fez um investimento até agora de cerca de 50 Milhões de Euros na aquisição de aproximadamente 20 edifícios dispersos pela Sétima Colina, todos eles a serem alvo de reabilitações. Este “aparenta”ser um movimento de salvaguarda, no entanto um investimento destas dimensões terá com certeza um objetivo muito bem traçado. Procurar-se-á aqui uma ideia de memória na habitação? Será que ela deve contar uma história e fazer transparecer um determinado nível de vida a quem a possui?

Esta dissertação visa descortinar quais os métodos de criação de valor que são exercidos através do património, que passam cada vez mais e neste caso específico, por uma construção, criação e valorização de uma serie de características existentes em cada edifício na sua individualidade, mas também no conjunto, como acontece no Príncipe Real, que tenderão para ser alteradas em função do local e do público que se pretende atingir. Estudando o caso recente e ainda em curso do Príncipe Real, por vezes extrapolado para outros casos na cidade de Lisboa e fora da mesma, os objetivos passam pela enumeração e discussão das várias ferramentas que proporcionam a criação de valor através deste tipo de reabilitação e a que públicos se destina a mesma, bem como de que forma transforma ela a cidade, ou que cidade pode vir a construir.

Este trabalho procura, não um estudo aprofundado do caso específico do Príncipe Real, mas tendo-o como base, tenta sim uma análise que visa extrapolar para outros casos com características e pressupostos de intervenção semelhantes.

Como metodologia de investigação são adotados dois níveis principais de análise: uma análise mais conceptual com alguma investigação bibliográfica acerca do tema tratado; e uma análise mais empírica, baseada na recolha de informação documental, na observação local, e na recolha de informação de primeira ordem através de várias entrevistas a arquitetos, promotores imobiliários, colaboradores da Empresa EastBanc, arquitetos na Câmara Municipal de Lisboa e residentes na zona do Príncipe Real, cujos guiões das entrevistas realizadas se encontram em Anexo. (Anexo 15)

Conceptualmente interessa definir e debater o significado de alguns conceitos que se encontram debatidos em várias obras desde *The Seven Lamps of Architecture* (Ruskin, 1989) de Jonh Ruskin e *Le culte moderne des monuments* (Riegl, 1984) de Alöis Riegl, até *La valeur économique du patrimoine* (Greffe, 1990) de Xavier Greffe, *Economics and Culture* (Throsby, 2001) de David Throsby e *A Alegoria do Património* (Choay, 2000) de Françoise Choay. O estudo destas obras e a sua presença neste trabalho é fundamental, não só para a

minha contextualização no tema e na investigação, mas também na limitação de campos de análise que embora mantenham sempre o foco no tema do património ao longo das várias obras, vão variando nas dimensões de análise com as diferenças temporais que cada uma vai apresentando. Para além destas obras, outros documentos de cariz mais prático que foram ocorrendo ao longo da história como Cartas e Convenções são também referidos.

Empiricamante é dada maior importância aos arquitetos entrevistados. Por um lado procurei entrevistar arquitetos que se encontrem a trabalhar com a EastBanc no Príncipe Real, e em contraponto outros que tenham já uma vasta experiência em trabalhos com património, mas que não se encontrem a trabalhar no projeto da Sétima Colina. Não menos importante é a entrevista realizada aos colaboradores da empresa norte-americana, que desempenha um papel fundamental neste trabalho. Todas as outras entrevistas são realizadas de uma forma mais leve e menos focadas, até pela falta de conhecimento acerca do processo que se está a desenrolar no local, que alguns dos entrevistados revelam. Estas entrevistas têm um papel fundamental ao longo do trabalho porque servem de apoio e desacordo ao discurso que irei desenvolvendo, trazendo novos temas para o centro da discussão que se encaixam nos vários capítulos da dissertação.

Ao longo deste trabalho é apresentado muito material que surgiu através da investigação realizada. Alguns excertos das cerca de uma dezena de entrevistas realizadas estão presentes no desenrolar do texto, no entanto a totalidade de cada entrevista estará disponível na internet em local indicado em anexo. Alguns anexos menos exaustivos encontram-se também disponíveis na internet, sendo alguns corpo integrante dos anexos da tese, falo concretamente de plantas de intervenção dos palacetes do Príncipe Real. Por último são também corpo integrante desta dissertação, várias fotos, algumas delas tiradas por mim e por isso sem referência a qualquer fonte.

Este trabalho encontrar-se dividido em três partes: numa primeira parte procurar-se falar sobre a valorização do património, que com o tempo tem vindo a ganhar cada vez mais importância para a sociedade. Ao mesmo tempo, uma vez que o tema património é de vasta interpretação, procurar-se definir o termo de acordo com os objetivos a atingir e a abordar nesta dissertação, baseando-me em três dimensões que em conjunto ajudam a definir a palavra património, são eles o valor cultural e histórico, a indução de valor económico e o valor da memória. Numa segunda parte da dissertação é analisado com maior pormenor o caso do Príncipe Real, procurando de certa forma perceber os motivos que levaram a Empresa Norte-Americana a querer investir naquela zona. Para isso recorro à história do local bem como às características que o mesmo continua a possuir provenientes em grande parte dos valores

arquitetónicos lá existentes e das pessoas que lá habitam e trabalham, tudo isto encaixado numa cidade repleta de pequenos núcleos com características muito diferentes. Por fim uma última parte do trabalho fala da Criação de Valor que a EastBanc pretende desenvolver no local, que é estruturada por um plano de intervenção que em pequenos campos vai acrescentando valor a um grande conjunto. Estes campos passam muito pelas características que o local já possui, mas também pela infraestrutura residencial que a Empresa pretende desenvolver na zona, que está muito dependente do arquiteto e dos projetos para gerar um valor dirigido a um comprador específico.

Este acaba por ser um processo normal de criação de valor dos que estamos habituados a assistir por parte dos Fundos Imobiliários que promovem as *Gated Communities* tão procuradas pelas classes sociais mais abastadas, que aqui no entanto se tenta transformar numa *Gated Community without gate*, que assinada por arquitetos onde o nome mais sonante é o recente *Pritzker* português somada a uma revitalização comercial de grande sucesso até agora, criam uma reputação para a zona e consecutivamente para a habitação que fazem com que a criação de valor de todo este processo possa atingir os números referidos neste trabalho.

Embora a dissertação se foque no caso do Príncipe Real, este é um processo cada vez mais corrente, pretendendo-se também com este trabalho identificar princípios que permitam extrapolar a este tipo de análise e para outros casos que ocorram na cidade de Lisboa e em Portugal.



III.I
A CRIAÇÃO DE VALOR ATRAVÉS DO PATRIMÓNIO

EVOLUÇÃO DA VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL

Imbuídos de uma mensagem do passado, os monumentos históricos perduram até aos nossos dias como testemunhas vivas das tradições de várias gerações. Os povos tornam-se cada vez mais conscientes da unidade dos valores humanos e consideram os monumentos antigos como património comum.

A responsabilidade coletiva de os proteger para as gerações futuras é reconhecida. É nosso dever mantê-los com a riqueza da sua autenticidade.

IGESPAR (2010), in Carta de Veneza

Embora a discussão em torno do património seja já muito antiga, é em 1931 que é dado o primeiro passo para a proteção do mesmo (Choay, 2000: 14), até então tinham sido desenvolvidos documentos teóricos, onde *The Seven Lamps of Architecture* (Ruskin, 1989) de Jonh Ruskin e O Culto moderno dos Monumentos¹ (Riegl, 1984) de Alöis Riegl figuram como os mais importantes. Em 1931, com a Carta de Atenas (APHA, 2007), cria-se um documento doutrinal assumido por um grupo de países onde a temática principal era o Restauro dos Monumentos e onde os princípios gerais passam por assegurar, por parte de cada país representado, a manutenção dos edifícios antigos tentando manter a ocupação dos monumentos com utilizações que respeitassem o seu carácter histórico. É dada uma importância especial ao conjunto, onde a construção na proximidade do edifício antigo o deve respeitar e onde a colaboração internacional na manutenção e restauro dos edifícios é de grande importância. (APHA, 2007) Um dos pontos passava pela criação de documentação nacional e internacional, onde cada Estado ou instituição deveria publicar um inventário dos monumentos históricos nacionais fotografados e descritos.

¹ No original Der moderne Denkmalkultus

Atenas volta a ser o centro de uma nova discussão em novembro de 1933 (Figura 1), onde a cidade como conjunto é o tema principal, sendo posta em causa a forma de habitar nos centros históricos e industriais, de elevada densidade populacional. Neste CIAM é retomado o tema da cidade antiga de 1931 em detrimento da qualidade de vida na mesma, sendo defendido que a cidade está submetida a mudanças contínuas. Esta discussão em Atenas marca desde logo a vontade de uma cisão conceptual que viria a acontecer mais tarde nos documentos doutrinários, que divide o património urbano do planeamento urbanístico, tal como a Carta de Atenas de 1931 e a de 1933 respetivamente.

Um importante contributo teórico acerca da conservação e salvaguarda do património arquitetónico foi dado por Cesare Brandi com Teoria do Restauro, esta obra de 1963, segue a linha do Culto Moderno dos Monumentos e embora não foque os “(...) instrumentos, metodologias e princípios (...)” (Gonçalves, 2012: 35) que devem ser adotados na salvaguarda e reabilitação do património, marca um ponto de viragem em volta deste debate. Desde então o mesmo tem vindo a ser adotado sob a forma de Convenções, Cartas e Recomendações, com criações de maior importância no seio de organizações internacionais como a UNESCO, ICOMOS e o Conselho da Europa.



Figura 1: CIAM 1933 em Atenas; Fonte: <<http://constructoresdelarevolucion.blogspot.pt/2013/05/la-reforma-urbana-segun-el-movimiento.html>>

Em 1964, é criada a Carta de Veneza - sobre a Conservação e Restauro dos Monumentos e dos Sítios, contribuindo para o “(...) desenvolvimento de um amplo movimento internacional, que se materializou em documentos nacionais, no trabalho do ICOMOS e da UNESCO e, por fim, na criação de um Centro Internacional para o Estudo da Preservação e Restauro dos Bens Culturais.” (IGESPAR, 2010). Nos vários artigos desta Carta, pode ler-se a importância não só do monumento isolado, mas também do sítio “rural ou urbano”, podendo estender-se tanto a obras de grande importância, como a obras mais modestas que com o tempo foram ganhando o seu significado cultural. Contrariamente ao que foi feito em alguns países, um deles Portugal (por exemplo o Arco do Aqueduto de São Bento, hoje localizado na Praça de Espanha) (Figura 2 e 3), a Carta diz que “o monumento é inseparável da História – da qual é testemunho – e também do meio em que está situado” (IGESPAR, 2010). Querendo isto dizer que qualquer deslocação do monumento do seu local original fará com que o mesmo deixe de fazer sentido.

No início do século XX a definição de património era muito diferente da atual, no entanto no contexto europeu é na década de 70 que se começa a dar maior importância ao papel das áreas antigas no que diz respeito ao desenvolvimento urbano da cidade. Bolonha é a cidade pioneira, sendo o seu centro reabilitado, utilizando os princípios doutrinários estabelecidos na Carta Europeia do Património Arquitetónico, gerada no Conselho da Europa em 1975.



Figura 2: À esquerda o Arco de São Bento [entre 1898 e 1908]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/FAN/001072. À direita foto tirada do mesmo local em 2013.



O Conselho Europeu declarou esse ano como o ano da arquitetura, de forma a consciencializar o público para a importância dos insubstituíveis valores culturais, sociais e económicos representados pelos monumentos históricos. O comité proclamou um conjunto de princípios já reiterados na Carta de Veneza, no entanto, aqui é concedida uma importância ao passado que até então não estava tão presente em nenhum documento doutrinal:

“O passado, conforme está incorporado no património arquitetónico, proporciona o tipo de ambiente indispensável a uma vida completa e equilibrada.”
(IGESPAR, 2009)

A importância da memória do local ganha mais força, bem como o valor da mesma, que se considera insubstituível. No entanto este documento defende acima de tudo a “conservação integrada”, remetendo para uma vertente mais ligada ao restauro do existente.

Para além da Carta Europeia do Património, uma série de outros documentos relacionados com assuntos mais específicos foram também discutidos e abordados em diversos documentos² até ao início do século XXI. O debate desenvolvido ao nível destas instituições foca-se também nas novas práticas da sociedade, onde começa a ganhar importância o turismo cultural, com a consequente criação da Carta do Turismo Cultural em 1976 e a Carta Internacional sobre o Turismo Cultural em 1999. Aqui revela-se a relação importante que existe entre o património e a sua valorização. (Batista, 2010)

Em Portugal no ano de 1932, o Ministério das Obras Públicas reconhece a “(...) importância de controlar as transformações na envolvente dos edifícios públicos e dos monumentos” (Gonçalves, 2012: 39). No entanto, é no ano de 1934, um ano depois da reunião em Atenas, que a salvaguarda do património é tida em conta pela primeira vez, com a criação do Plano Geral de Urbanização (PGU) (Gonçalves, 2012: 38). Este documento deveria ter em conta a “(...) salvaguarda da estética, do carácter arquitetónico, pitoresco e histórico das urbes.” (Gonçalves, 2012: 38)

No início da década de 70, as áreas antigas das cidades sofriam pressões devido aos movimentos migratórios do campo para a cidade, Nuno Portas, refere no Colóquio Viver n(a) Cidade que a falta de políticas concretas nestas zonas poderia levar a cidade à agonia (Portas, 1990, Cit. por Gonçalves, 2012: 41). Com vista a evitar este desfecho é criado no Porto em 1974, o Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo (CRUARB), inspirada no exemplo de Bolonha, que tem como objetivo reabilitar uma área muito degradada no centro histórico da cidade. Com o mesmo propósito é criado o primeiro programa de subvenções em 1976, o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID). O modelo de funcionamento

² Património Arqueológico com a Convenção de Londres em 1969 ve a Convenção de La Valette em 1992, os Jardins Históricos com a Carta de Florença em 1981, os Centros Históricos com a Recomendação de Nairobi em 1976v e a Carta de Washington em 1987, o Património Vernacular com o Apelo de Granada em 1976 e a Carta do Património Edificado Vernacular em 1999, o Património Industrial com a Carta Nizhny Tagil em 2003 e até com a fundação DoCoMoMo para a defesa do Património Arquitetónico Moderno em 1988.

do CRUARB inspirou a criação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL) no âmbito do Programa de Reabilitação Urbana (PRU) de 1985, sendo este o primeiro programa dedicado especificamente à problemática. Foi renomeado Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) em 1988, continuando ainda em funcionamento.

Em 1985 é criado o Plano de Salvaguarda, o principal documento dedicado à proteção do património nacional, este documento foi criado em acordo com a Convenção para o Património Arquitetónico da Europa de 1985. Esta convenção já divide o património urbano em três escalões: Monumentos, Conjuntos Arquitetónicos e Sítios. De resto reitera, de uma forma mais profunda, a doutrina das cartas realizadas anteriormente. Este Plano foi revisto e revogado em 2001, no entanto só foi regulamentado em 2009.

No ano de 2000 surge o programa POLIS, Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades. Este programa visava acima de tudo a requalificação urbana e ambiental dos centros urbanos, sendo complementado em 2004 pelo RJERU dos Centros Históricos, no âmbito dos quais poderiam ser constituídas Sociedades de Reabilitação Urbana. Estes programas, criados por iniciativa do programa POLIS, visavam atingir um desenvolvimento urbano sustentável, implementando processos que reforçassem o papel desempenhado pelas áreas urbanas centrais nos sistemas urbanos. O Programa POLIS e o RJERU “(...) caracterizam-se por ter uma natureza proactiva (...)” (Gonçalves, 2012: 48), tornando mais pertinentes as reflexões e debates acerca do significado cultural do património urbano.



Figura 3: Pedras provenientes da demolição do Arco de São Bento colocadas no terreno onde foi o Convento das Francesinhas [entre 1900 e 1958; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/POR/060083]

OPERACIONALIZAÇÃO DE PATRIMÔNIO NO CONTEXTO DA DISSERTAÇÃO

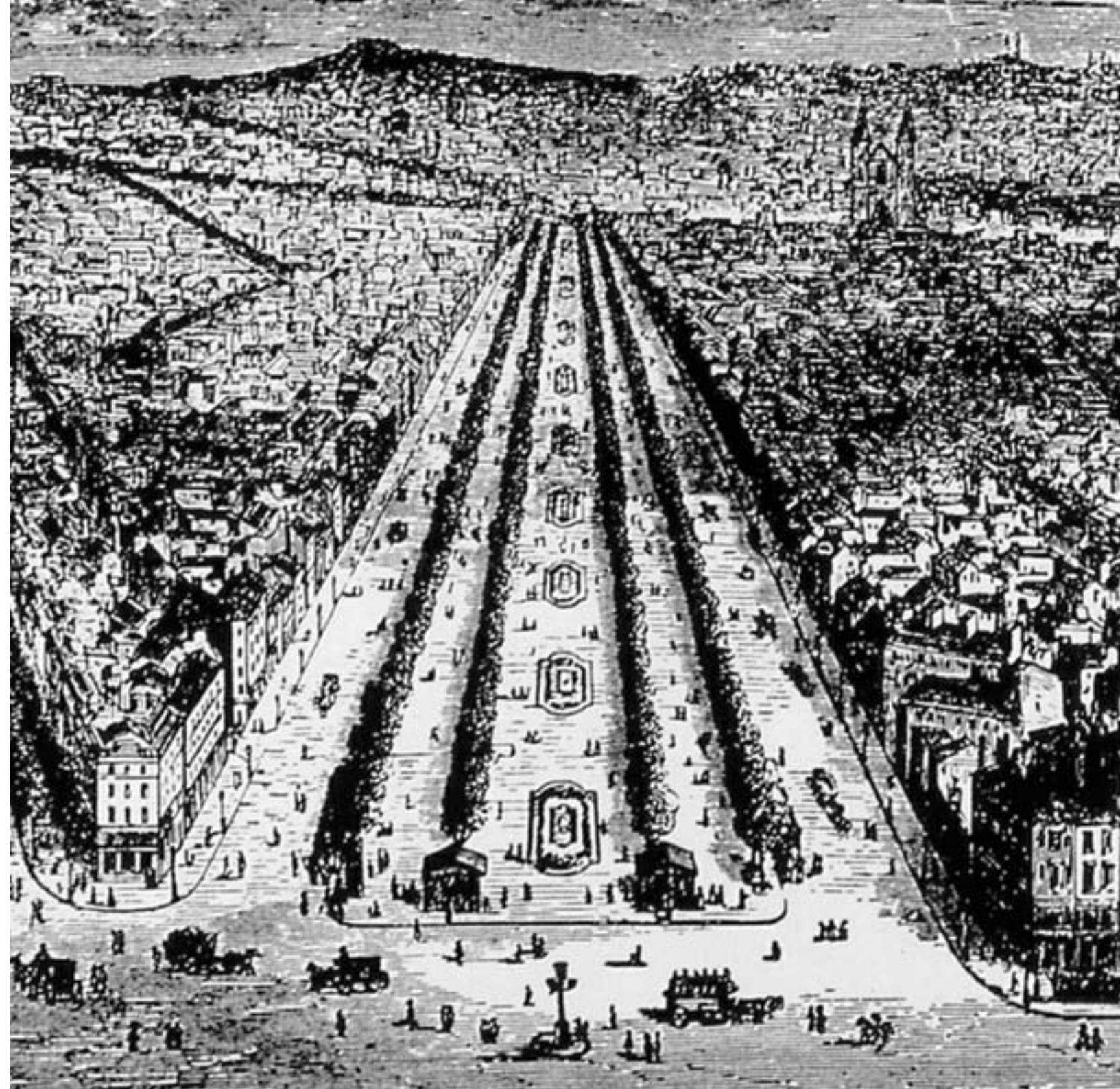
Poder-se-ia dizer que a emergência e desenvolvimento da própria ideia de patrimônio se deve fundamentalmente ao desfasamento entre a memória do passado e a experiência do presente

Batista, Luís Santiago (2010), Ações Patrimoniais *in* Arqa

No limite, patrimônio pode abranger tudo o que seja inerente ao passado, podendo ser compreendido como passado tanto um ou dois dias como um ou dois anos. Em França, no século XVIII, Pierre Patte, arquiteto de Luís XV, põe em causa a existência dos elementos patrimoniais. Ele previa no plano para melhoramento da nova Paris “deixar cair” todas as construções Góticas, a partir do momento em que constituíssem um entrave aos projetos de modernização das cidades e territórios. (Choay, 2000: 14) Um século mais tarde em Paris, Georges-Eugène Haussmann, responsável pela reforma urbana da cidade, também defende a rutura com o patrimônio em detrimento da evolução da cidade, recusando as acusações de vandalismo feitas por vários amantes da velha Paris (Figura 4):

“Mas, boas gentes, que, do fundo das vossas bibliotecas, pareceis nada ter visto [do estado da insalubridade da velha Paris e da metamorfose trazida], citai, pelo menos, um velho monumento digno de interesse, um edifício precioso para a arte, curioso pelas suas recordações, que a minha administração tenha destruído, ou de que ela se tenha ocupado, se não para o limpar e valorizar, de forma tão bela quanto possível.” (Choay, 2000: 155)

Figura 4: Paris de Haussmann;
Fonte: <<http://www.bu.edu/av/ah/fall2008/ah382/lecture15/>>



A discussão em torno da importância dos elementos patrimoniais foi passada para o papel a nível mundial pela UNESCO, sob a forma de uma *Convention for the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*, em 1972, onde figuram várias definições do que pode ter relevância patrimonial, desde edifícios isolados até conjuntos rurais ou locais naturais.

De forma a definir o conceito de património no contexto desta dissertação, importa desagregar a palavra nos seus diversos significados, para isso, autores como Françoise Choay (Choay, 2000), David Throsby (Throsby, 2001) e Xavier Greffe (Greffe, 1990) desempenham um papel fundamental na caracterização do termo património na sua vertente mais histórica, cultural e económica, no período contemporâneo que continuamos a atravessar. Muito antes deles Jonh Ruskin (Ruskin, 1989) e Alöis Riegl (Riegl, 1984) iniciaram a discussão acerca do assunto, criando as bases para todas as evoluções que decorreram até hoje. No entanto, património está diretamente ligado à memória humana, nesse sentido, as entrevistas realizadas a vários intervenientes nos processos de lidação com o património, bem como várias monografias do campo sociológico, serão fundamentais para marcar as diversas posições e opiniões neste contexto.

Num campo mais teórico, Throsby e Greffe, são fundamentais para definir o valor cultural, histórico e económico, presentes nos elementos patrimoniais. O valor cultural, que define a importância do edifício para a sociedade, uma vez que um objeto ou monumento torna-se património cultural a partir do momento em que tenha um significado forte para o território e para a população que nele habita. Esta importância poderá ser definida inicialmente a um nível informal, por consenso (o que remete para a noção de “convenção”), que poderá variar entre os diversos grupos populacionais que poderão gerar uma opinião valorativa acerca de um determinado edifício ou local, recorrendo também a um conhecimento empírico acerca da história do local, que poderá definir a importância que um edifício ou local teve na criação e legitimação de uma sociedade. Françoise Choay fala da história como uma acumulação de saberes, no entanto “(...) a história constitui-se apenas se a olharmos e, para a olharmos, devemos estar excluídos dela (...)” (Choay, 2000: 18), esta definição aceita-se a partir do momento em que a dissertação define património como algo que tem de ter uma ligação com o passado. Por outro lado a indução de valor económico, é gerada por vários fatores externos ao edifício patrimonializado. Este processo tem como peças fundamentais a importância monetária do próprio edifício ou local, a sua componente histórica, a sua utilização e a intervenção que virá a ser feita, onde os fatores externos como os arquitetos, ou o processo de marketing criado em torno do objeto de discussão são fundamentais na construção de valor. Alguns autores referem que um objeto ou monumento torna-se património cultural a partir do momento em que seria demasiado dispendioso ter de o reconstruir, se o mesmo desaparecesse. Este custo é estimado

tendo como referência o custo de ter este património outra vez, podendo mesmo dizer-se que o seu custo é incalculável. Por último e muito importante, o valor da memória, que é definido por convenção ou legitimação, onde o fator tempo é muito importante. Este valor aparece como o componente mais importante na definição do conceito de património, tendo esta importância sido discutida por vários autores, dentro e fora do contexto arquitetónico e cultural, tal como citarei através de Teresa Barata Salgueiro mais à frente nesta dissertação, e como foi estudado e documentado pelo arquiteto Aldo Rossi em algumas das suas obras teóricas, e ainda antes pelo sociólogo francês Maurice Halbwachs, que tem como obra mais conhecida o estudo do seu próprio conceito de Memória Coletiva (Halbwachs, 1992).

Hoje os centros históricos e monumentos isolados dispersos pelo território nacional tornam-nos nostálgicos e criam em nós um sentimento de pertença a locais que nos esforçamos por compreender. As definições presentes nas cartas e convenções europeias são muito diretas mas pouco claras, isto porque a definição de património depende de quem o está a observar. Podemos dizer que a definição que hoje temos de património, como referido através de David Throsby, é “elástica” podendo assumir que um elemento tem valor patrimonial independentemente da época em que foi criado ou descoberto. Esta definição de património é “um conjunto de bens artísticos, históricos e arqueológicos” (Greffe, 1990: 11) como definido na legislação italiana. Por sua vez Alexandre Alves Costa diz que:

“Pode dizer-se que a nossa noção de património está obrigatoriamente ligada à noção moderna da irreversibilidade. Trata-se de recuperar o que é irrecuperável: o passado. Os monumentos que classificamos, preservamos ou reconstruímos já não são sinais de continuidade (como os templos japoneses), mas de descontinuidade.”

(Costa, 1998:112)

A palavra património é definida por Françoise Choay como estando “ligada às estruturas familiares, económicas e jurídicas de uma sociedade estável, enraizada no espaço e no tempo” (Choay, 2000: 11), este é aliás, um ponto de vista partilhado também pelo arquiteto João Appleton (Anexo 3), numa entrevista realizada no âmbito deste trabalho, que se refere à palavra como sendo “tudo aquilo que herdamos”. Esta herança, não será necessariamente uma herança familiar, podendo ser uma herança social criada através de vários anos de história. No entanto nem tudo pode ser considerado património, “nem tudo o que nós recebemos deve ser encarado da mesma forma”, como refere o arquiteto, nem tudo deve ser patrimonializado. A classificação de um edifício, apesar de ser realizada por profissionais titulados para tal, passa antes de mais

por uma convenção social. (Anexo 3, L16) Não existe uma definição precisa como refere Victor Mestre (Anexo 6), Arquiteto com uma grande obra no campo da reabilitação, no entanto para ele a definição que engloba uma maior abrangência é “aquela que revela uma estima pública”, “não é um Decreto-Lei e uma posição de uma determinada identidade ou inclusivamente uma cooperação de historiadores, de arquitetos ou de intelectuais”, é como refere o mesmo, “aquilo que interessa ao cidadão”. (Anexo 6, L16) O interesse social faz com que o património ganhe importância, no entanto, embora esta visão seja um pouco romântica, uma vez que apenas recentemente é dada uma importância maior à classificação patrimonial, a verdade é que o papel da sociedade perante o valor arquitetónico é um fator muito importante na relevância dada a qualquer edifício. Esta importância social é tida em conta pelo Fundo Imobiliário EastBanc, patrocinador do movimento imobiliário-social que está a decorrer no Príncipe Real, do qual esta dissertação faz caso de estudo. Na visão da EastBanc “todo o edifício que é um repositório de práticas que já não são feitas agora”, “tudo o que sejam elementos representativos de técnicas usadas antes”, terá à partida um valor patrimonial, independentemente de depois desta primeira análise superficial, ter de existir ou não uma análise específica realizada por engenheiros e arquitetos. (Anexo 5, L15)

Este discurso de Fernando Miranda (Anexo 5), colaborador da EastBanc, reflete a importância que a memória do edifício tem para a valorização patrimonial. Neste caso fala-se de métodos construtivos, mas ao longo da entrevista realizada a Fernando Miranda, a importância de manter a traça, a tipologia, o método construtivo do edifício e de garantir a história presente no mesmo, está sempre subjacente. Esta defesa da história do edifício, é notória nos arquitetos convidados pelo fundo imobiliário para realizarem as intervenções nos edifícios, João Pedro Falcão de Campos (Anexo 1) refere que cada um destes edifícios, “hoje em dia constitui um valor em si mesmo, até porque hoje em dia não conseguimos fazer melhor”, acrescentando ainda que os mesmos fazem “parte de uma memória, de um tempo passado e é importante preservar isso.” (Anexo 1, L27) No entanto, como refere Alexandre Alves Costa:

“(…) É possível que o interesse contemporâneo pelo património esteja associado a uma atitude muito alargada de resistência à mudança e de desconforto perante ela. Muitas vezes o património é o alibi estruturante da incompreensão da cidade moderna nas suas características formais, culturais e vivenciais, pelos meios culturais e políticos.” (Costa, 1998: 112)

Património, da perspetiva que está aqui a ser tratada, não diz respeito a grandes monumentos nacionais, até porque os monumentos servem um outro propósito, o propósito

de manter “uma memória viva” (Choay, 2000: 16). No entanto é certo que nem tudo pode ser considerado como património, sendo também certo que à partida, tudo o que não é da nossa época, é passível de o ser, embora para além dos acreditados que são fonte ativa nessa classificação, exista toda um consenso dado por grupos na sociedade a cada um desses edifícios, que acaba por atuar de forma passiva perante a mesma, como refere o arquiteto Victor Mestre, que diz que “não há património sem pessoas e sem o sentido ético de qual é o nosso posicionamento no contexto da cidade e no contexto de uma comunidade mais global.” (Anexo 6, L52) Não conseguimos fazer melhor, ou se melhor conseguirmos, não o faremos igual. Um exemplo claro disso encontra-se em curso em Berlim, no local do antigo Palácio da República, que foi demolido em 1950 devido a sérios danos feitos pela Segunda Guerra Mundial, e que após ter sido reconstruído de uma forma completamente diferente, se decidiu em 2003 que esta nova construção seria demolida e construído um novo edifício que seguiria as linhas Barrocas do destruído na década de 50. No entanto o antigo edifício Barroco não pertence à nossa época, e como diz João Appleton, “nós nunca fugimos ao nosso tempo, isso é certo.” (Anexo 3, L206)

Nesta dissertação, o que é considerado como património não tem de se encontrar na lista de monumentos da UNESCO, nem tão pouco no Inventário do Património Arquitetónico realizado pelo SIPA, tem sim de ser um edifício ou local importante na definição de uma zona ou de uma sociedade através da memória coletiva presente no mesmo. Os edifícios que são foco de discussão não estão classificados como monumentos nacionais, com a exceção do Palacete Ribeiro da Cunha que já apresentou a candidatura com esse fim, no entanto todos eles fazem parte de uma época e foram essenciais na caracterização dessa sociedade. No caso do Príncipe Real uma alta burguesia que sofreu um crescimento repentino, em Alfama, no Bairro Alto, na Baixa Pombalina, no Restelo, na Lapa... cada uma destas zonas preserva uma memória que se encontra viva na sociedade, e que é um dos fatores mais importantes no início deste tipo de processo de criação de valor, uma vez que quando falamos de património, não se poderá tratar apenas de uma questão de classificação.

“Os classificadores de coisas, que são aqueles homens de ciência cuja ciência é só classificar, ignoram, em geral, que o classificável é infinito e portanto se não pode classificar. Mas o em que vai meu pasmo é que ignorem a existência de classificáveis incógnitos, coisas da alma e da consciência que estão nos interstícios do conhecimento.”

(Pessoa, 2005: 341)

VALOR CULTURAL E HISTÓRICO

O significado de cultura é importante de definir uma vez que está ligado a qualquer valor dado a algo que seja considerado património em todas as suas formas, embora aqui seja discutida apenas a forma arquitetónica. Esta palavra foi definida por Raymond Williams como “one of the two or three most complicated words in the English language”, ou como diz Robert Borofsky, “*an attempt to define culture is akin to trying to encage the wind*” (Throsby, 2001: 3)

Uma palavra usada casualmente numa grande variedade de sentidos, sem que haja uma definição muito específica para ela. A conotação original da palavra advém do culto do solo, no entanto no século XVI este significado passou também a ser usado para definir o culto da mente e do intelecto, definindo por exemplo uma pessoa entendida em arte e letras como uma pessoa culta. No entanto desde o século XIX o termo tem sido usado num campo mais amplo para descrever um desenvolvimento intelectual e espiritual de uma civilização inteira.

Throsby define dois sentidos em que podemos usar a palavra cultura. O primeiro num sentido antropológico ou sociológico para descrever atitudes, crenças, costumes, que são comuns ou partilhados num determinado grupo, que está também ligado com o valor histórico de um local ou objeto. No caso da história dos locais, “a melhor historia que se faz desses lugares é aquela que as pessoas sentem na sua herança de vivências, (...) são os sentimentos que as pessoas têm reais por aqueles sítios.” (Anexo 6, L150) O segundo com uma orientação mais funcional, denotando certas atividades realizadas pelas pessoas e o produto dessas atividades, que têm a ver com aspetos intelectuais, morais e artísticos da vida humana. De modo a dar mais precisão a esta segunda definição o autor desagrega o termo cultura em três pontos, que são:

“*That the activities concerned involve some form of creativity in their production; that they are concerned with the generation and communication of symbolic meaning; that their output embodies, at least potentially, some form of intellectual property.*“

(Throsby, 2001: 4)

David Throsby diz que o termo cultura, se pensado como sistema de convicções, valores, costumes... partilhados por um grupo, então, interações culturais entre membros do mesmo grupo ou entre eles e membros de outro grupo, podem ser considerados num contexto económico, como transações ou trocas de bens simbólicos ou materiais. Por outro lado, em termos funcionais, imaginemos por exemplo o caso de produção cultural dentro de um contexto de trabalho industrial, aqui os bens culturais produzidos podem ser considerados mercadorias, como qualquer outra mercadoria produzida neste mesmo contexto de trabalho.

A noção de valor, como refere Throsby, está na origem de todo o comportamento económico. Quando falamos de valor cultural, a discussão ganha complexidade, porque depende de vários fatores como se pode observar no seguinte excerto citado pelo autor:

“*Yvan: Of course it’s logical, you ask me to guess the price, you know very well the price dependes on how fashionable the painter might be...*

Marc: I’m not asking you to apply a whole set of critical standards, I’m not asking you for a professional valuation, I’m asking you what you, Yvan, would give for a white painting tarted up with a few offwhite stripes.

Yvan: Bigger all.”

(Reza, 1996: 8, Cit. por Throsby, 2001: 19)

No domínio económico, valor tem a ver com utilidade, preço e a importância que os indivíduos ou mercados dão a determinada mercadoria. No caso da cultura, valor assenta sobre certas propriedades de fenómeno cultural, expressos em termos específicos, como o valor de uma nota musical ou de uma cor num quadro, ou em termos gerais como a indicação do mérito ou importância de um trabalho, objeto, experiência ou outra qualquer ação cultural. Adam Smith, seguido mais tarde por Marx, foi o primeiro a debater-se sobre as teorias de valor Para ele o valor dos objetos era definido pelo esforço colocado na sua produção, deixando de parte qualquer valor emocional ou artístico inerente ao mesmo. (Throsby, 2001: 20) No entanto, quando posto em causa o valor cultural de algo, não se trata apenas do esforço tido na sua

criação, trata-se também da importância que esse objeto, edifício, local, ou outro elemento de importância cultural, tem para o observador. Em termos arquitetónicos em Lisboa, tem vindo a desenvolver-se um cuidado com os edifícios mais antigos, como refere Fernando Miranda dizendo que “na renovação que se tem feito de Lisboa, se tem dado pouco valor à qualidade de construção e ao valor histórico que os edifícios têm” (Anexo 5, L87), passando muitas vezes este valor histórico a ser um valor de fachada como referem Diogo Lopes e Patrícia Barbas (Anexo 7) quando fazem a analogia entre o efeito *Potenkim* Russo e algumas reabilitações de edifícios que ocorrem em Portugal e maioritariamente na Europa.

No entanto, como diz Fernando Miranda, esta importância dada à qualidade da construção, surge por existir cada vez mais um “sentimento de vivência que não tem sido valorizado até agora”, e que no Príncipe Real se pretende atingir. Tudo isto ligado a um excesso de modernidade e tecnologia que existe hoje, que tem posto de parte as qualidades naturais da arquitetura, embora as pessoas cada vez mais estejam a “aperceber-se que tudo isso que tem sido esquecido também tem valor” (Anexo 5, L122)

Em 1880, Jonh Ruskin lança na sua obra *The Seven Lamps of Architecture*, o que podemos entender como a primeira valorização cultural da arquitetura, neste caso específico a arquitetura Gótica. O autor define assim sete pontos de valorização da arquitetura³, aos quais acrescenta quatro modos de admiração da mesma⁴. Cerca de duas décadas mais tarde Alöis Riegl escreve, com um pensamento semelhante ao de Ruskin, no entanto mais direcionado para os monumentos e não só para arquitetura Gótica, O Culto Moderno dos Monumentos, para a Comissão dos monumentos Históricos da Áustria, pela qual foi nomeado presidente em 1902 e encarregue da reorganização, legislação e conservação dos monumentos austríacos onde a obra do autor foi a base teórica para esse trabalho. Xavier Greffe, aproveita a linha de pensamento apresentada na obra de Ruskin e de Riegl, aplicando-a à economia do património. Realiza assim uma investigação contemporânea acerca do património cultural, onde, nesta linha de pensamento define campos que teriam de estar presentes no elemento patrimonial em avaliação, e que deveriam definir o valor cultural, mais alto ou mais baixo desse mesmo elemento:

“La Valeur esthétique; La valeur artistique; La valeur historique; La valeur cognitive; La Valeur économique; L’image de marque; La valeur sociale e La demande du patrimoine, demande plurielle de services;”

(Greffe, 1990: 32-45)

³ I. *The Lamp of Sacrifice*; II. *The Lamp of Truth*; III. *The Lamp of Power*; IV. *The Lamp of Beauty*; V. *The Lamp of Life*; VI. *The Lamp of Memory*; VII. *The Lamp of Obedience*.

⁴ 1. *Sentimental Admiration*; 2. *Proud Admiration*; 3. *Workmanly Admiration*; 4. *Artistic and Rational Admiration*;

Nos séculos XVIII e XIX, uma importante fonte de debate acerca do valor era a ideia de “valor natural”. Como referido em *Economics and Culture*, este valor era definido pelo custo versos produção, em detrimento do qual se refletiriam os preços de mercado. Este conceito de valor natural, quando associado a um edifício de valor patrimonial, é de difícil definição. Tendo esta difícil definição em conta, seria possível um observador sem nenhuma predisposição ideológica para a avaliação patrimonial conseguir fazê-la de forma justa? David Throsby afirma que sim, desde que aceites uma serie de predisposições. Em primeiro lugar é desejável conseguir separar o domínio da autenticidade e consistência estética do contexto social e político em que esse julgamento é feito. Em segundo lugar, deve ser possível através de opiniões semelhantes encontrar um consenso. Em terceiro, deve ser aceite que “valor cultural” é múltiplo e inconstante, uma vez que podem existir várias e variáveis noções de valor. Em quarto e último, deve-se aceitar que não é possível ter um sistema de medição de valor, uma vez que o valor cultural está dependente de diferentes e variáveis fatores. Se, para o bem da avaliação, estes quatro pontos forem aceites, pode-se optar pela desagregação do conceito de valor cultural nos seus elementos mais importantes. Esta desagregação vem no seguimento do pensamento de Xavier Greffe, abordando na sua grande maioria os mesmos temas:

“Aesthetic value: without attempting to deconstruct the elusive notion of aesthetic quality further, we can at least look to properties of beauty, harmony, form and other aesthetic characteristics of the work as an acknowledged componente of the work’s cultural value.

Spiritual value: this value might be interpreted in a formal religious context, such that the work has particular cultural significance to members of a religious faith, tribe or other cultural grouping, or it may be secularly based, referring to inner qualities shared by all human beings.

Social value: the work may convey a sense of connection with others, and it may contribute to a comprehension of the nature of the society in which we live and to a sense of identity and place.

Historical value: an important component of the cultural value of an artwork may be its historical connections: how it reflects the conditions of life at the time it was created, and how it illuminates the present by providing a sense of continuity with the past.

Symbolic value: artworks and other cultural objects exist as repositories and conveyors of meaning. If an individual’s reading of an artwork involves the extraction of meaning, then the work’s symbolic value embraces the nature of

the meaning conveyed by the work and its value to the consumer.

Authenticity value: this value refers to the fact that the work is the real, original and unique artwork which it is represented to be.”

(Throsby, 2001: 28-29)

Com estes tópicos, segundo David Throsby, devemos ter as ferramentas que permitem ser possível identificar e distinguir entre um edifício com maior ou menor valor patrimonial, através de uma apreciação da beleza, da passagem de uma compreensão das origens da sociedade e do significado que isso terá para a mesma, através da conexão com a história e com o reflexo das condições de vida do tempo em que foi criado, possibilitando assim uma extração de significado. No entanto como já foi e voltará a ser referido, mais do que uma tabela de medição, esta avaliação é composta por vontades, tradições e crenças sociais, subjetivas e individuais, que com o passar dos anos vão identificando, em sociedade, o que consideram ser para si mais valorativo.

INDUÇÃO DE VALOR ECONÓMICO

Valor económico e valor cultural são conceitos distintos, e não podem ser misturados. A valorização de algo por cada indivíduo pode ou não ser baseada nos pressupostos anteriores, e dizer respeito apenas à avaliação cultural interna feita por cada um, com base numa escala construída involuntariamente e negligenciando qualquer forma de avaliação externa, como foi referido no último parágrafo do capítulo anterior. (Throsby, 2001: 31)

O património é uma fonte de atividade económica e a sua reabilitação é, como refere Teresa Barata Salgueiro:

“Um processo integrado sobre uma área que se pretende manter ou salvaguardar. No geral envolve o restauro ou conservação de imóveis a que alguns chamam de reabilitação física, e a revitalização funcional, ou seja, a dinamização do tecido económico e social, uma vez que manter um bairro implica conservar as suas características funcionais, aumentar a sua capacidade de atração, quer para os habitantes, quer para o exercício de atividades económicas e sociais compatíveis com a residência.”

(Salgueiro, 1992: 390)

Este processo cria, algumas consequências diretas, indiretas ou induzidas, individuais ou coletivas. Como se de uma rede se tratasse, se tomarmos como exemplo um edifício qualquer de valor patrimonial, o interesse turístico terá um grande impacto não só no edifício em causa, como também na zona, ao nível dos visitantes, o que à entidade que gere o edifício dará uma fonte de financiamento indispensável à manutenção do mesmo. Por sua vez essa manutenção

terá de ser efetuada por profissionais especializados, o que vai gerar emprego, tornando consequentemente o edifício em causa mais interessante e atraente, o que vai fazer com que a zona tenha cada vez mais visitantes, melhorando o comércio próximo. Involuntariamente, todo este processo gera uma divulgação cultural e um interesse da sociedade pela história, fazendo com que algum conhecimento seja transmitido com pouco esforço, como refere Xavier Greffe quando refere *La valeur cognitive*. Fernando Miranda fala sobre este valor dizendo que “Existe um valor associado a todas estas características que até há pouco tempo não foram valorizadas” e que cada vez são mais importantes para a sociedade. O mesmo refere ainda que os “promotores só agora começam a dar valor a essa perspetiva”. Este é aliás um ponto de vista muito importante para a EastBanc que com isto pretende atrair outro tipo de público com diferentes preocupações e interesses como é referido pelo colaborador da empresa. (Anexo 5, L94) Embora Fernando Miranda esteja concretamente a falar do Príncipe Real, é possível extrapolar, para outros locais onde acontece o mesmo. No entanto estas características são passíveis de valorização nos locais onde as mesmas ainda existem, onde tal já não acontece, não deve haver uma tentativa de valorização pela imitação do que já foi.

Por estas e outras razões, em 1976 e 1999, foram criadas as cartas relacionadas com o Turismo Cultural, dando importância às novas práticas sociais, por um lado positivas, por outro negativas, mas com esta vertente económica e cultural revitalizadora. A relação atual entre economia e cultura vivida é resumida, por Robert Holton:

“The global repertoire is not, then, to be seen as a consumer Paradise or a life-enchanging intercultural smorgasbord, but neither is it a demonic system of top-down system domination. We know this not because optimistic and privileged Western voices say so but because it is consistent with the actions and beliefs of a range of global voices, outside the West as well as within it.”

(Holton, 1996: 185, Throsby, 2001: 157)

O impulso económico pode ser descrito como individualista, enquanto o impulso cultural como coletivo, no entanto existe uma relação próxima entre valor cultural e económico em casos específicos. Em geral, quanto mais alto uma experiência ou objeto é valorizado em termos culturais, mais as pessoas estarão dispostas a pagar de forma a obtê-lo, por isso mais alto será o seu valor económico. Esta valorização cultural acontece muito e cada vez mais com as ruínas. No campo arquitetónico “parece que para se ser moderno hoje em dia, se não se tiver uma bengala, se não se tiver um bocadinho de antiguidade já não se consegue ser.” (Anexo

6, L389) Por outro lado esta incorporação da ruína no projeto arquitetónico, vem trazer valor ao terreno, uma vez que “no abstrato a ruína tem sempre um valor matricial suplementar, um terreno com uma ruína vale uma coisa, um terreno sem ruína vale zero, porque um terreno com uma ruína tem uma matriz urbana e portanto tem direito a construção.” (Anexo 6, L409) Esta valorização e correspondentes serviços estão cada vez mais ligadas, num contexto geral, ao crescimento do turismo cultural, e num contexto mais específico desta investigação, ao crescimento da reabilitação do património histórico-cultural para habitação. No entanto, estas alterações devem também estar ligadas aos residentes locais, porque eles fazem a história dos locais, criam uma vivência de bairro que atrai os visitantes e possíveis moradores, por isso e como peça fundamental destas alterações, não devem ser esquecidos.

VALOR DA MEMÓRIA

Tal como as pessoas, as sociedades e os povos possuem uma memória coletiva que constitui parte essencial da sua identidade como grupo e cuja perda poderá causar graves perturbações. Sabe-se que esta memória coletiva constitui um quadro de referências fundamental para o equilíbrio psicológico necessário para reagir às mudanças que constantemente se prefiguram nas nossas sociedades.

SALGUEIRO, Teresa Barata (1992), *in* A Cidade em Portugal, p. 388

Esta memória de que fala Teresa Barata Salgueiro é, no contexto desta dissertação, um dos fatores mais importantes na definição do valor patrimonial. Várias são as obras que falam desta memória coletiva que define uma sociedade através das memórias guardadas pela história dos locais, ao contrário da memória individual, que apesar de ser menos importante para esta dissertação – uma vez que é vivenciada por cada indivíduo na sua singularidade – acaba por contribuir para a memória coletiva visto que o conjunto de várias memórias individuais é a fonte da construção da memória coletiva. É em 1940 que surge o primeiro estudo focado nesta questão da memória social, pela mão de Maurice Halbwachs, são abordados temas que vão desde os sonhos e a memória dessas imagens, até à memória coletiva da família, classes sociais e suas tradições. Nesta dissertação Halbwachs defende que a memória humana só pode funcionar num contexto coletivo, onde a evocação da memória é feita através de acontecimentos ou marcos que, do presente, nos conseguem transportar para uma memória passada. (Halbwachs, 1992) Em 1966, Aldo Rossi volta a falar do mesmo conceito de memória coletiva num contexto de cidade, onde tendo como base a teoria de Halbwachs, diz que “a

própria cidade é a memória coletiva dos povos” que por sua vez transformam os espaços com essa mesma criação de memória. (Rossi, 2001: 192).

A importância desta memória pode ser ilustrada no caso de um indivíduo que sofra da patologia de Alzheimer – o que se constata é, não só a perda de dotes espirituosos e constante esquecimento, mas acima de tudo uma completa decomposição da identidade da pessoa. (Abreu, 2007: 12) Como afirma Victor Mestre, “o problema da memória coletiva é o problema do sítio onde nós vivemos e recebemos uma herança, que é uma herança coletiva, no sentido de nos identificarmos com aquele grupo social ou com aquele conjunto de grupos sociais” (Anexo 6, L582), ou seja, mais do que uma memória é uma identidade do local ou do país que vem sido construída ao longo dos anos. Sendo esta memória “que faz com que tenhamos presente” e que possamos refletir sobre o passado, tirando dele ilações positivas e negativas. É “aquilo que nos acompanha como que num processo identitário”, definindo-nos como pessoas perante a sociedade. (Anexo 6, L202) Esta memória, neste caso individual, vai ditar o modo de olhar e as escolhas de cada indivíduo no futuro, tal como explica, Peter Zumthor no seu processo de criação arquitetónica:

“Quando me concentro num determinado lugar para o qual devo elaborar um projeto, tento explorá-lo, perceber a sua figura, a sua história e as suas qualidades sensoriais. É então, neste processo do olhar preciso, que começam lentamente a penetrar imagens de outros lugares. Imagens de lugares que conheço e que em tempos me impressionaram. Imagens de lugares vulgares e especiais, cuja figura interiorizo como um arquétipo de determinados ambientes e qualidades. Imagens de lugares ou situações arquitetónicas oriundas do mundo das artes plásticas, do filme, da literatura, do teatro.”

(Zumthor, 2006: 41)

Na sociedade, por outro lado, são criados elementos que nos transportam para acontecimentos do passado, é o caso dos monumentos para relembrar grandes feitos, ou edifícios antigos que relembram épocas passadas como é referido por Teresa Barata Salgueiro ao caracterizar os monumentos como “elementos materiais da memória coletiva que nos ficaram do passado”, uns involuntários e outros comemorativos no sentido em que foram construídos propositadamente para relembrar algo. (Salgueiro, 1992: 388) Para além destes monumentos que se tornam ícones individuais na cidade, existem os bairros que pelo seu conjunto poderão também eles criar um sentimento de monumento ao cidadão. Embora exista uma memória da Cidade de Lisboa, cada um dos bairros nela presente, contribui com a sua memória para

toda a cidade. Esta memória tem tendência a mudar com o tempo, com novas pessoas e novas formas de vida, nunca podendo ser considerada como fixa, porque o que é considerado ontem pode não o ser amanhã, é algo que pode mudar com as pessoas que ocupam a cidade como refere Fernando Miranda, que diz que é essa memória que “dá a identidade às pessoas e dá a identidade aos bairros”, chegando até a dizer, embora num sentido figurado, que “a importância que ela tem é a importância que a família tem para cada um de nós”, uma vez que a família nos dá a nossa identidade. (Anexo 5, L294) Esta analogia entre a importância da memória e a importância da família, de certa forma revela que a sociedade e o contexto em que somos educados e em que crescemos, poderá contribuir em muito para o percurso e para os objetivos que atingiremos. No entanto esta memória no caso particular do Príncipe Real e geral de algumas intervenções realizadas na cidade de Lisboa, pode cair no erro de ser uma memória “superficial”, como já foi referido num dos capítulos anteriores, correndo o risco de ser uma espécie de efeito *Potenkim* em que a fachada é um cenário que preserva uma memória de rua e não de conjunto (Figura 5). Teresa Barata Salgueiro refere que esses contextos, especificamente o caso dos contextos históricos em vias de degradação, devem ser reabilitados por uma multiplicidade de razões. Desde a melhoria do funcionamento de toda a cidade, onde estes locais desempenham um papel maioritariamente centralizado, até à preservação do património que permitirá a conservação da memória de que se tem falado neste capítulo. (Salgueiro, 1992: 386) No seguimento desse raciocínio, Diogo Lopes e Patrícia Barbas lembram que a procura de um determinado tipo de habitação com uma memória específica do local onde se encontra, muitas vezes representa uma questão de gosto, relacionada com o tipo de edifícios que se procura, contrária à que tinha sido incutida pelo mercado até agora, que dizia respeito à ocupação da periferia. No entanto este conjunto de obras de reabilitação que aos poucos surgem pela cidade, ganham uma notoriedade que institui na sociedade um novo padrão de gosto e uma nova forma de valorização da memória, que se diferencia da simples “preservação” da mesma. (Anexo 7, L130)

Esta memória coletiva, embora seja uma base para a criação de uma identidade, não está necessariamente relacionada com a mesma. Esta relação é estudada na investigação realizada por António Firmino da Costa no final do século XX, que durante cerca de duas décadas, estudou a fundo a sociedade do Bairro de Alfama nas suas mais simples e complexas características individuais e coletivas. O autor, no contexto da população Alfamista diz que “no domínio da memória social, (...) o valor atribuído às obras humanas, o interesse que despertam e, mesmo, a sua perceção explícita enquanto algo digno de nota, tendem muitas vezes a aumentar com o afastamento histórico.” (Costa, 1999: 7) Ou seja, esta memória está dependente do tempo e, numa relação tendencialmente exponencial, quanto mais fôr tempo, maior será a memória.



Figura 5: Possível efeito *Potenkim* de edifício Pombalino na Rua do Comércio, Lisboa.

Este é também um ponto referido por Diogo Lopes ao dizer que no caso específico do Príncipe Real “estas coisas ficaram muito tempo paradas e portanto acumularam muita memória”. (Anexo 7, L140) No entanto Firmino da Costa refere também que “uma das facetas decisivas do problema é a da seleção das memórias. Que recordações, de entre as inúmeras possíveis, vão sendo selecionadas por determinados grupos sociais? Que aspetos são prioritariamente recordados e porquê?” Segundo o mesmo, alguns autores⁵ dizem que “uma das respostas está, precisamente na importância relativa assumida por certas memórias partilhadas na construção de formas de identidade cultural de tais coletivos e, correlativamente, na construção das relações sociais que lhe estão ligadas” (Costa, 1999: 29)

Nesta investigação, algo que foi notório na população de Alfama, foi que apesar de a sociedade viver num dos locais com mais história da cidade “as pessoas usualmente não prestam particular atenção aos elementos do quadro sociocultural em que se movem nem é habitual que se detenham a apreciá-los como valores patrimoniais. Em certo sentido, pois, a antiguidade histórica funcionaria como dispositivo de distanciamento, originando uma espécie de exotismo temporal favorecedor da visibilidade ostensiva e do sentimento de valia que recaem sobre determinadas marcas do passado, ingredientes banais do quotidiano no seu todo, mas agora elementos destacados da memória social.” (Costa, 1999: 28) Neste contexto, também Victor Mestre refere que “a sociedade num plano muito restrito, está mais atenta a esses fenómenos e em alguns casos até mais combativa, mas continua a ser extremamente focalizado em determinados grupos sociais”, não considerando a sociedade assim tão desperta como queremos fazer querer que está. (Anexo 6, L136)

No entanto, por muito que esta memória não seja valorizada pelos habitantes locais, esta é uma das vertentes turísticas que mais visitantes trás a Lisboa, o marketing em torno das diversas camadas de história Lisboeta sobrepostas e entrecruzadas é muito grande e aproveita-se do facto de Lisboa estar relativamente conservada no seu estado natural, sem grandes tematizações e higienizações, fazendo da capital portuguesa “carne fresca” “extremamente exótica” para os turistas e empreendedores. (Anexo 7, L157)

Desde que começou a ser dada mais importância à conservação do património, onde a Carta de Atenas de 1931 marca um passo importante, que têm vindo cada vez mais a ser aplicadas, Cartas e Recomendações no sentido de proteger o mesmo. Património é aqui considerado como qualquer edifício – particularmente os presentes no Príncipe Real – que seja importante para a definição da zona ou sociedade, através da memória nele presente. Para chegar a esta dimensão de análise num tema que pode ser de grande abrangência, são cruciais as conceções teóricas desenvolvidas por autores como John Ruskin e Alöis Riegl, posteriormente

⁵ Por exemplo, Paul Connerton, Como as Sociedades Recordam, Oeiras, Celta Editora, 1993 (1998); James Fentress e Chris Wickham, Memória Social, Lisboa, Editorial Teorema, 1994 (1992); Eric Hobsbawm e Terence Ranger (orgs), A Invenção das tradições, Rio de Janeiro, Editora Paz e Terra, 1984 (1983).

atualizadas/reenquadradas por autores como David Throsby e Xavier Greffe e direcionadas para o caso particular francês por Françoise Choay – das quais retirei como mais importantes para o caso de estudo em questão as componentes histórica e cultural que ligam cada um dos edifícios ao passado, que serão utilizadas para a criação de um maior valor económico sobre os imóveis, todos eles afetados pela implantação de memórias passadas que apesar de poderem estar presentes na memória coletiva do Príncipe Real, não fazem parte da realidade de hoje.



Figura 7: Jardim do Príncipe Real [194-]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/JBN/003658

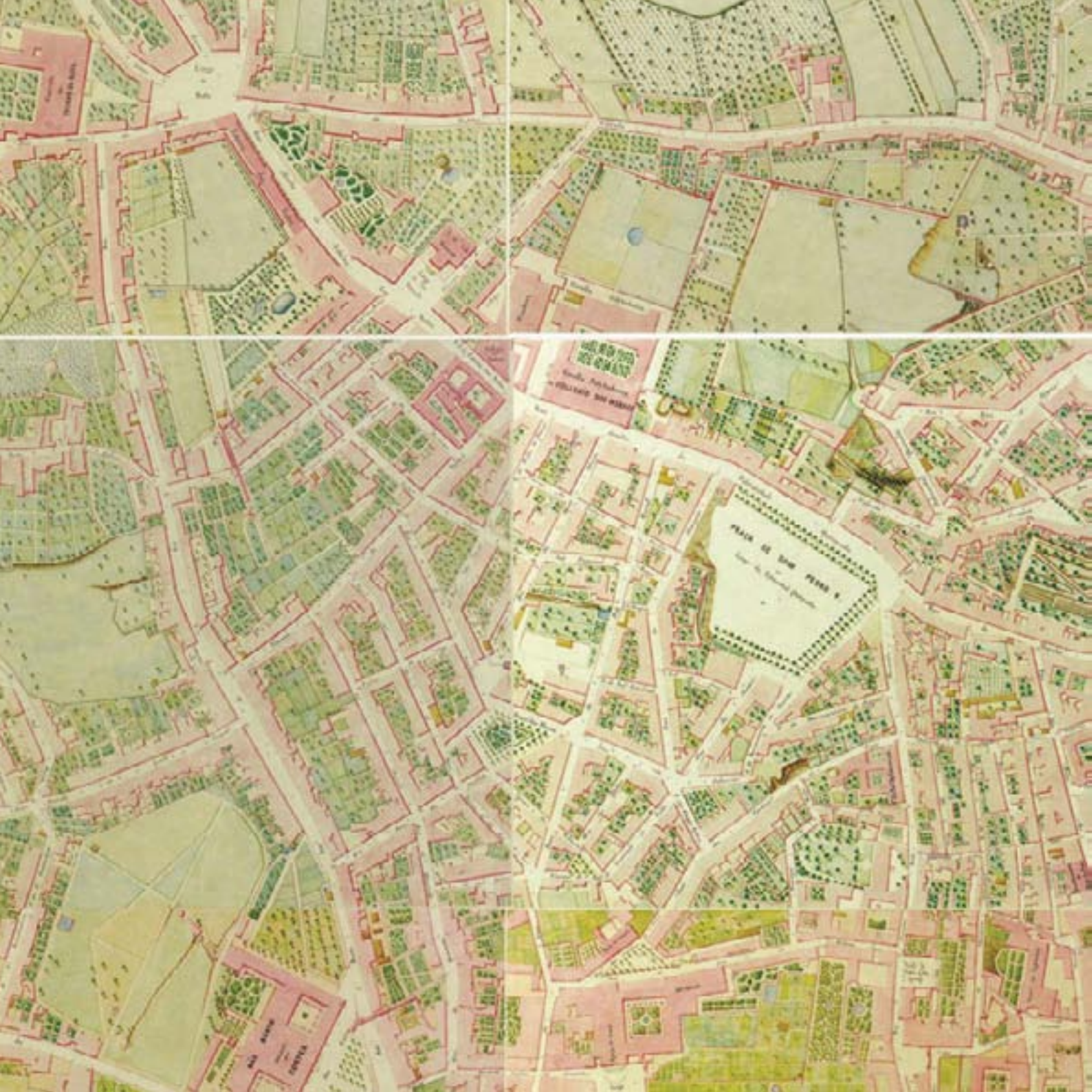


Figura 6: Planta do Príncipe Real entre 1856-1858 desenhada por Filipe Folque; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa

⁶ Esta praça recebeu o nome que hoje tem em 1855, no entanto veio a ser ainda alterado em 1910 para Praça do Rio de Janeiro, voltando novamente a receber o nome de Praça do Príncipe Real em 1949, nome este em homenagem ao filho primogénito da rainha D. Maria II. Antes destes, muitas outras designações teve a Praça: Chãos de Ferrôa no século XVI; Obras do Conde de Tarouca, Casas do Condo de Tarouca e Terras do Conde de Tarouca antes de 1755; Patriarcal Queimada e Largo das Pedras depois de 1769; Obras do Erário Novo em 1810; Erário Régio em 1813; Covas da Patriarcal e Pedras da Patriarcal em 1820; e Caboucos do Erário entre 1825 e 1849;

A MEMÓRIA DO LOCAL

Júlio de Castilho desventrou todo este planalto, que ainda no século XVIII pouco mais era do que campo de vinha e terras de sementeira, desenhando-o na pureza das suas linhas e do seu passado quase lendário.

COSTA, Mário (1959a), A Patriarcal Queimada *in* Revista Municipal

Após esta abordagem mais conceptual realizada no capítulo anterior será agora exercido um olhar mais focado na zona do Príncipe Real e nas características nele presentes. Através da leitura da Revista Municipal de Lisboa (Costa, 1959a) (Costa, 1959b) é possível ter uma noção mais detalhada do que era o Príncipe Real na segunda metade do século XX. Na Sétima Colina, dominando o Vale de Valverde, acamparam os soldados de Maria Tudor, aliados do Prior do Crato na época em que Filipe II de Espanha acercou Lisboa. Já em 1400 as terras da Cotovia eram conhecidas, dando lugar à quinta e à rua com o mesmo nome. Um bairro inteiro entre os moinhos de vento (hoje Rua D. Pedro V) e o sítio do Rato. Era esta a colina mais ventosa de Lisboa, daí os moinhos.

O limite da zona em 1859 era delimitado pela Rua Direita da Fábrica das Sedas (Figura 6) e pela Rua do Colégio dos Nobres, que iam dar à Rua Direita da Fábrica e Patriarcal e ainda à Rua da Escola Politécnica. Esta zona era a Cotovia de Cima, a Cotovia de Baixo terminava na Praça da Alegria. Depois de ter sido denominada de Chão de Ferrôa, passa a designação de Alto da Cotovia, onde se acabou por plantar o jardim (Figura 5) que hoje dá o nome à zona, zona esta que teve uma multiplicidade de nomes que deixam adivinhar uma série de acontecimentos que lhe foram construindo a memória⁶. (Costa, 1959a)

No final do século XVII, esta zona, hoje das mais requintadas de Lisboa, era como já dito, zona de terras de sementeira, em que existiam alguns tanques onde as lavadeiras lavavam a roupa dos seus patrões. Todas estas terras se encontravam integradas na Casa dos Condes de Tarouca, que mandou construir um grande palácio que não chegou a concluir, talvez por falta de verba, ou por ter falecido antes de poder ver a obra completa, em 1738. Nesse ano, o que seria um grande palácio passara a ser um monte de entulho, que foi aproveitado para enterrar excomungados e serviu mais tarde de vazadouro dos dejetos do Bairro Alto. Cada vez mais decadente, torna-se esconderijo de vadios, fugitivos à prisão a bordo das naus da Índia e refúgio de contrabandistas. Ninguém se aventurava por aquelas terras, correndo o perigo de ser assaltado à mão armada. (Costa, 1959a)

A propriedade muda de dono. Destina-se agora ao Colégio das Missões, no entanto, já com a construção em curso dá-se o grande terramoto de Lisboa, seguido de um novo abandono. O terramoto formou uma parte da história deste local, uma vez que foi aqui erguida uma das forcas destinadas a executar os ladrões que se aproveitavam do terror dos habitantes para roubar e cometer os seus crimes mais hediondos.

A Capela Real e Patriarcal do Paço da Ribeira encontrava-se destruída, e os ofícios litúrgicos encontravam-se a funcionar em condições precárias noutros templos religiosos, assim considerou-se de grande valia a construção de uma nova Basílica Patriarcal no Alto da Cotovia. Foram iniciados os trabalhos logo que possível em 1756. Aproveitando os restos das fundações do Palácio do Conde de Tarouca, rezava-se a missa num barracão de madeira provisório, estando a igreja terminada em 1761. A estrutura da igreja apresentava problemas constantes, no entanto foi devido a um ato criminoso que acabou por arder e ruir, em maio de 1769, pela mão do armador da igreja, que incendiou por duas vezes a igreja tentando ocultar os roubos que fazia dos valiosos paramentos religiosos. Desde então a zona passou a designar-se Patriarcal Queimada, nome ainda hoje usado por alguns. (Costa, 1959a)

Em 1789 o Marquês de Ponte de Lima, Presidente do Real Erário, sugeriu à Rainha D. Maria I o aproveitamento das ruínas da Cotovia para construir um edifício destinado à Tesouraria Central do Reino, no entanto as obras arrastaram-se de 1790 até 1795, sendo suspensas por falta de dinheiro. A construção chegou a atingir o segundo andar acima do terreno, e assim ficou até 1833, ano em que se destruiu e se mandou desenhar a nova praça. Antes do desenho da praça, em 1808, o espaço serve de véspera de partida da Família Real para o Brasil, fugida das tropas de Napoleão. (Costa, 1959a)



Figura 8: O incêndio da Patriarcal, pintura a óleo;
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/SAL/100070



Figura 9: O incêndio da Patriarcal, pintura a óleo;
Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/SAL/100069

Em 1853 é traçado o jardim, um dos mais belos da cidade e, em 1869 dá-se início à plantação. Antes desta data, em 1861, foi pensado construir na Patriarcal Queimada o Real Observatório, que acabou por ir para a Real Tapada da Ajuda. O jardim plantado possui espécies de grande valor e beleza, destacando-se o majestoso cedro (Figura 10), a araucária e os ulmeiros. Este jardim é cognominado oficialmente França Borges, no entanto toda a gente lhe dá o nome de Príncipe Real. Aqui chegou a ser pensado implantar o mercado abastecedor de Lisboa, em 1835, no entanto nunca chegou a bom porto. (Costa, 1959b)

O Príncipe Real torna-se cenário de uma nova tipologia residencial que desde os anos 30 se multiplicava pela cidade. Construído pela nova classe privilegiada, o Palacete traduz a promoção social necessária do liberalismo triunfante, sustentada por especulações na banca e fortunas do brasil. A citação seguinte retirada da Revista da Cidade é disso amostra:

“A viúva Ferreira Monteiro, nos últimos anos, quando saía a passeio, no seu Rolls Royce, de bem recuado modelo, estilo coupé de ville, com duas lanternas laterais de lamparina e toldo de lona móvel sobre o lugar do condutor, todos os olhos se fixavam no imponente automóvel e nas mumificadas faces da sua ocupante e dona. Esse famoso sucessor próximo do não menos cómodo coupé hipomóvel, deixando o piso central da Avenida, conduzia a sua proprietária até à porta da Bijou, que, dentro do próprio carro, tomava o seu chá, que aí lhe era servido.”
(Lisboa, 1959: 53)

Em 1864 são colocados 30 bancos na praça. Em 1869 é promovida a iluminação e o ajardinamento do local. Após uma longa história de projetos frustrados, consolidava-se urbanisticamente a Praça e realizava-se, com os fundos que tinham sobrado da iluminação do Passeio Público, a iluminação deste belo jardim. Lady Catharina Jackson escreve em 1873, no livro A Famosa Lusitânia:

“No magnífico terraplanalto sobranceiro à parte ocidental da cidade (...) Sobejam aqui bancos para que, se subirdes até lá, vos senteis agradecidos, e d’ahi gozeis um panorama formoso (...) Edificam-se e estão em obras soberbas casarias, (...) é um lindíssimo local para residir e talvez o mais sadio de lisboa (...), dão a entender que este bairro da cidade, com o seu novo e florescente jardim, se tornou o mais elegante e distingué...” (Araújo, [Data desconhecida])



Figura 10: Cedro do Jardim do Príncipe Real



Figura 11: Festa dos estudantes da Politécnica junto ao Palacete Anjos pelo Carnaval [1911]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/JBN/001368



Figura 12: Praça do Príncipe Real [1861], antes do ajalinhamento. Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT-AMLSB-OR1000736

IDENTIDADE DE BAIRRO

Como foi já referido, o interesse pelo estudo desta zona de Lisboa surgiu em grande parte devido a um primeiro trabalho realizado em grupo no primeiro semestre do presente ano (Parte IV - Como Quero/ Posso viver a cidade). O trabalho de investigação foi desenvolvido no âmbito do Laboratório de Economia e Desenvolvimento Territorial e visou abordar o tema do Mundo Novo, procurando imaginar quais as utopias para a cidade nos dias de hoje, a partir de quatro bairros com características bem distintas na Área Metropolitana de Lisboa (Mouraria/Intendente, Príncipe Real, Quinta da Fonte e Quinta do Conde). Com base nestas quatro realidades procurou-se responder a uma questão comum: “como posso/quero viver a cidade?”. O estudo foi dividido em três fases, sendo que as duas primeiras se centram na recolha e tratamento de informação sobre os bairros e as suas vivências e a última se foca numa análise crítica em busca das conclusões desta investigação. A primeira fase assenta essencialmente numa pesquisa em fontes de segunda ordem onde foi realizado um levantamento da informação estatística, bibliográfica e arquitetónica existente, que não abordarei por não se considerar relevante para a investigação realizada nesta dissertação. A segunda fase, baseou-se na recolha de informação de primeira ordem, composta por um levantamento fotográfico do bairro e pela aplicação de um pequeno questionário a alguns dos seus moradores/utilizadores.

“A distância temporal agora assumida, a noção de passado ao qual não se pode regressar e, principalmente, a velocidade impressionante das mudanças históricas associadas à Modernidade, criaram a nostalgia e a necessidade de autenticidade, do enraizamento, de uma paragem para a identificação – das culturas, dos povos, dos indivíduos.”

(Costa, 1998: 112)

Embora a investigação realizada nesta dissertação não estude aprofundadamente a identidade do Príncipe Real, com o desenrolar do trabalho tornou-se cada vez mais claro que esta identidade era um dos fatores fundamentais nas alterações que ocorreram e poderão vir a ocorrer na Sétima Colina. António Firmino da Costa, na sua investigação acerca da Sociedade do Bairro de Alfama, debateu-se com esta identidade social. O autor questiona-se no início da dissertação acerca do papel que, em Alfama, os historiadores desempenham e têm vindo a desempenhar para a criação da memória social do Bairro como também das memórias nacionais, interrogando-se em que medida “também a elaboração seletiva de memórias históricas e a correspondente construção de imagens identitárias relativas a Alfama são realizadas a partir do exterior ao Bairro e à sua população?” (Costa, 1999: 30-31) A contribuição do trabalho deste autor vem da procura de exemplos de identidades bairristas, para a partir daí poder falar da identidade, se a mesma existir, da zona do Príncipe Real (Figura 11 e 12), zona esta que como é referido no capítulo anterior é desde há muitos anos uma zona de exceção de Lisboa, ponto tocado por Fernando Miranda, colaborador da EastBanc, quando questionado acerca do objetivo de transformar o Príncipe Real num “bairro de charme”:

Ou seja, desde o século XVIII que a zona do Príncipe Real é frequentada pela classe alta das espetivas épocas, devido ao seu posicionamento perante a cidade a todos os níveis. No entanto, embora as classes mais abastadas continuem a residir nesta zona, a verdade é que a investigação realizada no Laboratório de Economia e Desenvolvimento Territorial, bem como o conhecimento empírico adquirido das horas de trabalho nesta zona da cidade, revelaram que não existe uma classe social definida. Não parecendo acontecer aqui o que acontece em Alfama, a construção de imagens identitárias realizadas a partir do exterior, uma vez que essa imagem, mesmo que não aprofundada, é dada a conhecer pela história. No entanto, tal como refere o Arquiteto João Appleton este fenómeno que está a acontecer no Príncipe Real “é dos poucos onde talvez seja perceptível claramente uma mão que tem alguma influência nisso” (Anexo 3, L315), embora a zona não tenha essa necessidade por já ser uma zona bem frequentada, a verdade é que a intervenção da EastBanc visa reforçar a divulgação do requinte da zona e semeá-la onde ela ainda não existe. Este fator interventivo é notório até agora nas zonas

destinadas ao comércio, onde existe de facto uma seleção das marcas que ocupam as lojas, assunto este a ser abordado com maior pormenor no próximo capítulo. No entanto, para além deste comércio mais requintado, continua a existir o comércio tradicional, o jornal, o quiosque, a mercearia, a loja de vinhos, a pastelaria e a tabacaria que fazem com que o Príncipe Real tenha a identidade e vivência que tem e, como referido nas conversas com alguns residentes, fazem com que a vivência de bairro exista. Estes pequenos comércios, na sua grande maioria familiares ou a cargo de jovens, são de pequeníssimas dimensões e se desaparecerem, o que não parece de todo ser a intenção da EastBanc, farão com que se perca a identidade deste local. Estes são até em muitos casos, os que geram mais movimento, como é o caso do pequeno quiosque que se encontra em frente ao Palacete Ribeiro da Cunha, que a partir das 17 horas se encontra e servir maioritariamente cerveja até pelos bancos de jardim mais próximos, devido à total ocupação por parte dos clientes das mesas da esplanada. Este fenómeno é por outro lado, algo que se começa a desenhar agora, uma vez que, principalmente nas grandes cidades portuguesas, tem vindo a desaparecer a cultura do momento de descontração após um intenso dia de trabalho, que parece começar a tornar-se rotina novamente.

Mas, nesta discussão, podemos tentar tomar como certo, que esta identidade será, ou tenderia a ser, por norma, desenhada à medida e pela população residente, segundo os “interesses que surgem pelos seus próprios habitantes” (Anexo 6, L170), como refere Victor Mestre. No entanto, os interesses dos habitantes, embora não estejam a ser postos de lado, correm o risco de o ser. Certo é que o Príncipe Real como o nome o indica é terra de classes altas (Figura 15), mas depois do terramoto, muitas foram as pessoas que subiram a colina e se alojaram naquela zona, tornando-se numa mistura de classes e numa diluição das desigualdades. Esta mistura de classes, com o possível aumento do nível social imposto pelos elevados preços habitacionais dos fogos que irão surgir no Príncipe Real, poderá tornar esta zona, numa zona de elite da cidade de Lisboa. Esta, sendo por si uma zona de elevado valor patrimonial como será falado mais à frente, trás com esse valor as classes sociais mais altas para aqui residirem, a partir do momento em que lhes é dada essa possibilidade, como começa agora a acontecer e cujo cerne do movimento não foi implantado, já lá estava. No entanto existe uma “construção simbólica” (Costa, 1999: 500) da identidade do local, que com a presença da EastBanc está a ser fortalecida e intensificada, através de, como refere Firmino da Costa “um conjunto de representações simbólicas socialmente construídas.” (Costa, 1999: 496)



Figura 13: Pequenos-almoços num dos quiosques do Príncipe Real



Figura 14: Mães a colocar a conversa em dia e a passear os filhos pelo jardim

Firmino da Costa refere que no caso de Alfama, a construção das identidades sociais é realizada por processos de interação social, com base em mecanismos “simbólicos e relacionais”, onde as classificações e atribuições categóricas são feitas por “terceiros sobre o próprio e deste sobre si mesmo face aos outros”. (Costa, 1999: 498) Poder-se-á admitir – sem investigação científica acerca deste assunto em particular, mas apenas com uma base empírica de conhecimento do local e das vivências – que o mesmo acontece no Príncipe Real, onde começa a existir uma classificação dada por terceiros, que o torna numa das zonas mais visitadas da cidade, muito devido aos novos pontos de interesse – como o novo centro comercial no Palacete Ribeiro da Cunha (Figura 16) e o que se prevê para breve no Palacete Castilho – que através da intervenção dos Media tem sofrido uma grande divulgação.

No entanto a identidade do Príncipe Real não é definida por uma classe social, continuando a ser muito diversificada: desde um grande número de idosos que continuam a viver em casas antigas com rendas baixas, a par da comunidade gay que habita em grande número o Príncipe Real, até diferentes pessoas de várias classes/ ou estratos sociais, muitas viradas para as artes, como design e moda, notório até na população presente nas ruas. A maior parte da população residente não é proprietária, vivendo sim em casa arrendada e encontrando-se a maioria satisfeita com o local, com exceção para alguns residentes que se queixa muito do barulho noturno proveniente do elevado número de bares.



Figura 15: Cortejos Fúnebres de Dom Carlos e de Dom Luís Filipe [08-02-1908]; Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/JBN/001050



Figura 16: Espaço da Loja URZE no espaço Embaixada, Palacete Ribeiro da Cunha, Rua da Escola Politécnica, número 26, Lisboa

EASTBANC NO PRÍNCIPE REAL

O facto desta dissertação se focar muito na atuação da empresa EastBanc deve-se a ser este o motor que gere o empreendimento múltiplo que está a acontecer no Príncipe Real e que foi alvo de atenção para a análise desenvolvida neste trabalho.

EastBanc é uma empresa multinacional de desenvolvimento imobiliário, especializada no crescimento do valor a longo prazo de ativos comerciais e residenciais, através da transformação de edifícios históricos em propriedades exclusivas com arquitetura moderna e respeito pelo caráter do bairro e do seu ambiente. É assim que a empresa se define no seu *site*⁷ de apresentação do Príncipe Real. A sua história remonta há 25 anos atrás, como é referido no *site*⁸ da mesma referente ao empreendimento feito em Georgetown. Este empreendimento tem algumas semelhanças com o que está a ocorrer no Príncipe Real, tendo sido revitalizado e tornado numa das zonas mais requintadas de Washington. Para além de Portugal e Estados Unidos da América, intervenções de maior escala, a empresa tem outros empreendimentos em países como a Rússia, América do Norte e do Sul e Golfo Pérsico, no entanto o Príncipe Real, e Lisboa em geral, são os projetos do “coração”, como refere Anthony Lanier, presidente da EastBanc, numa entrevista ao Jornal Expresso. (Pedro, 2008)

Anthony Lanier é austríaco, mas nasceu no Rio de Janeiro, Brasil. Reside atualmente nos Estados Unidos da América. Fundou a empresa EastBanc em 1982, depois de uma passagem pelo setor financeiro. A sua ligação a Portugal começa, como refere na entrevista feita ao Jornal Expresso, na sua infância, em que existiam muitos amigos austríacos com casa em Portugal, tendo os próprios pais adquirido também uma casa no Algarve quando tinha 15 anos. Desde essa idade que as suas férias de verão eram passadas no sul de Portugal, onde veio a conhecer

⁷ <http://eastbanc.pt/>

⁸ <http://www.eastbanc.com/#>

a sua mulher, reforçando assim o seu interesse pelo país e em especial a sua relação com Lisboa. A escolha do Príncipe Real foi, como diz o próprio, uma coincidência. Depois de estudar bem o mercado português e de se mostrar interessado em várias zonas da cidade como a Lapa e a Baixa lisboeta, surgiu a oportunidade de adquirir o edifício número 38 da Rua da Escola Politécnica, o Palácio dos Condes de Restelo. Esta aquisição foi feita depois de ter chegado à conclusão que esta zona da cidade era a que realmente interessava aos seus objetivos, por estar no centro da cidade, pelas vistas que tem sobre a mesma e pela proximidade que tem de zonas de comércio e lazer (Figura 17), como a Avenida da liberdade, Baixa Pombalina, Bairro Alto, Chiado e o rio Tejo. Esta proximidade refere, foi um dos fatores que ditou a escolha do Príncipe Real:

“Um dos Privilégios que temos na vida é andar a pé para o escritório, restaurante, cinema, compras.”
(Pedro, 2008)

Até à data, a EastBanc adquiriu cerca de 20 edifícios nos arredores do Príncipe Real (Figura 18), num investimento que ascende os 50 milhões de euros e que se prevê que aumente. Segundo entrevista feita pelo Jornal Público a Catarina Lopes (Prelhaz, 2008), representante da EastBanc em Portugal, estão garantidos cerca de metade dos 80 Mil m² que a Empresa pretende adquirir. O projeto como é explicado no *site*⁷ da EastBanc, tem como objetivo a criação de um *Urban Country Club* através da conciliação entre os já vários palacetes, outros edifícios adquiridos do final do século XIX, e o jardim romântico com mais de um hectare, com vista sobre o próprio Jardim Botânico. Este projeto urbano tem como objetivo a recuperação e reabilitação dos edifícios para habitação de luxo e comércio nos pisos térreos. A habitação, como refere Catarina Lopes, espera-se que atinja um nível de 6 a 10 Mil Euros por m², sendo necessário dispendir em média 1,2 Milhões de euros por um apartamento T1 ou T2 de 200 m². Como refere a própria EastBanc dizendo que:

“O nosso produto é, por assim dizer, de alta-costura, obra de arte, e contratámos um arquiteto que é um verdadeiro escultor e a arte é cara.”
(Prelhaz, 2008)

Numa zona de Lisboa em que o preço médio da habitação ronda os 2 Mil euros por m², os valores anteriormente referidos parecem extremamente elevados. No entanto, mesmo não existindo ainda interessados na aquisição destas habitações de luxo, a verdade é que o Príncipe Real tem vindo a mudar, e cada vez mais se tem vindo a tornar numa zona de referência na cidade de Lisboa, muito por culpa da EastBanc e da sua política de seleção de lojas para a zona, a única parte do programa de intervenção que tem vindo a ser executada, todas elas oferecendo diferentes produtos, defendendo diferentes tendências e identidades, em que o polo mais recente é o Palacete Ribeiro da Cunha (Figura 28), que com 15 lojas (Figura 16), cada uma a defender diferentes conceitos e todas defendendo um conceito de maior proximidade entre produtor e consumidor final, se está a revelar um caso de sucesso. O arquiteto por outro lado, e a mão que o mesmo tem na criação do tal produto de “alta-costura”, assunto que será tido em conta mais à frente nesta dissertação, é Eduardo Souto De Moura. Esta escolha é justificada por Anthony Lanier, não só pela obra e importância do mesmo em Portugal, mas acima de tudo pelo bom nome que tem fora do território nacional, dizendo o austríaco que ajuda à “credibilidade” da EastBanc, ou por outras palavras, ajuda à criação de reputação para atingir um maior lucro e sucesso.

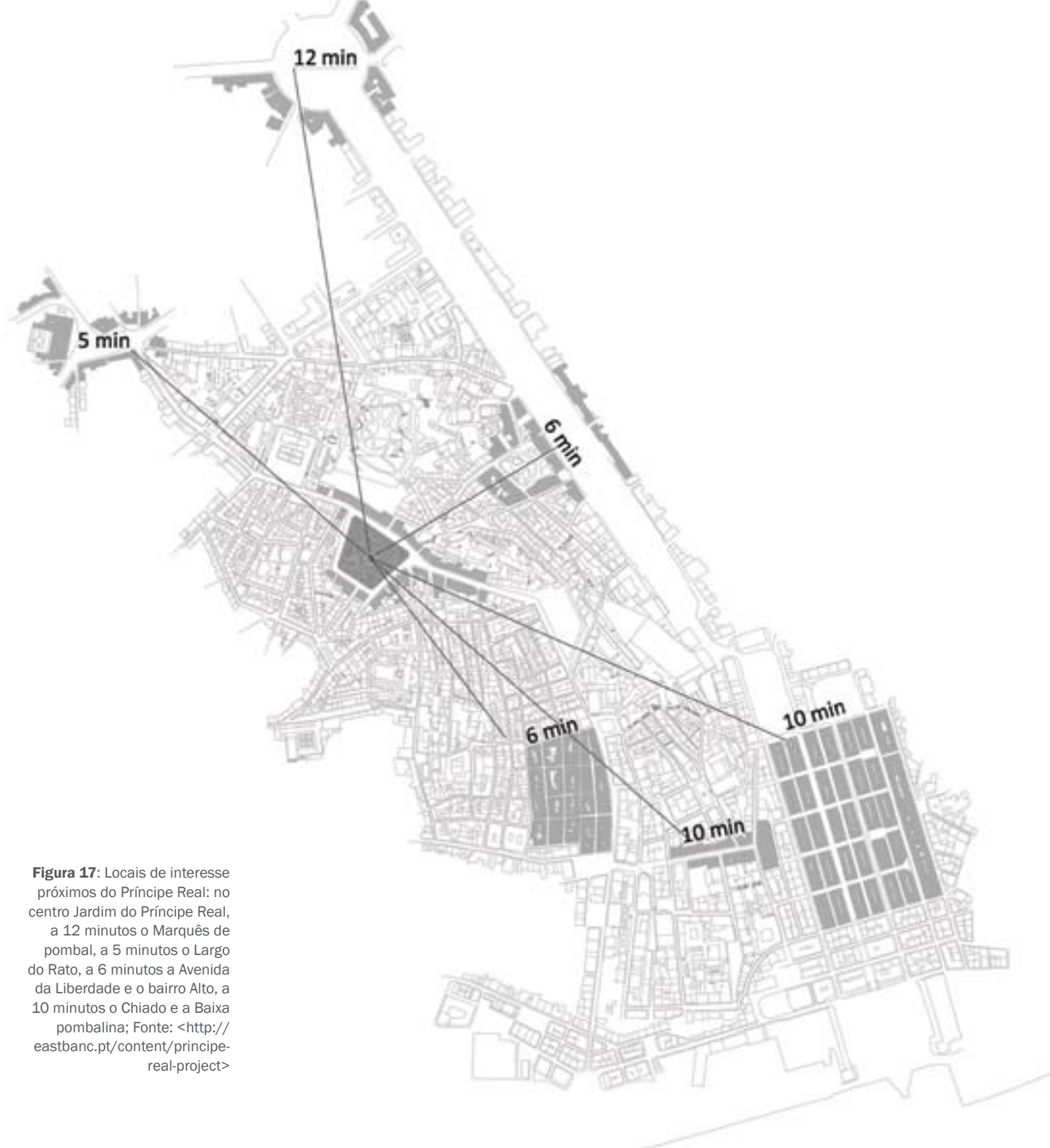


Figura 17: Locais de interesse próximos do Príncipe Real: no centro Jardim do Príncipe Real, a 12 minutos o Marquês de pombal, a 5 minutos o Largo do Rato, a 6 minutos a Avenida da Liberdade e o bairro Alto, a 10 minutos o Chiado e a Baixa pombalina; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/principe-real-project>>

EDIFICADO EM ANÁLISE

Como analisado nos dois primeiros capítulos da segunda parte desta dissertação, o Príncipe Real revela uma identidade própria, que marca o seu lugar perante uma cidade capital. No entanto, para além da grande história que envolve toda a criação do que hoje se apelida como Jardim do Príncipe Real, existe todo um conjunto de edifícios correntes e notáveis que formam a história daquele local (Figura 18), edifícios esses em análise neste capítulo, que se rege pela segundo referência bibliográfica da Revista Municipal de Lisboa (Costa, 1959b).

Figura 18: Identificação dos edifícios do Príncipe Real

- | | | | |
|-----|---------------------------------------|-----|------------------------------------|
| 1. | Palacete Castilho | 12. | Praça do Príncipe Real, nº 14 |
| 2. | Palacete Anjos | 13. | Praça do Príncipe Real, nº 15 |
| 3. | Palacete Ribeiro da Cunha | 14. | Praça do Príncipe Real, nº 16 e 17 |
| 4. | Rua da Escola Politécnica, nº 28 | 15. | Praça do Príncipe Real, nº 18 |
| 5. | Rua D. Pedro V, nº 128 – 134 | 16. | Rua da Alegria, nº 76 |
| 6. | Rua D. Pedro V, Quarteirão D. Pedro V | 17. | Avenida da Liberdade, nº 81 |
| 7. | Praça do Príncipe Real, nº 1 | 18. | Jardim Palacete Faria |
| 8. | Palacete Faria | 19. | Traseiras quarteirão D. Pedro V |
| 9. | Praça do Príncipe Real, nº 5 | 20. | Urban Country Club |
| 10. | Praça do Príncipe Real, nº 11 | 21. | Jardim do Príncipe Real |
| 11. | Praça do Príncipe Real, nº 13 | 22. | Jardim Botânico |
| | | 23. | Praça da Alegria |

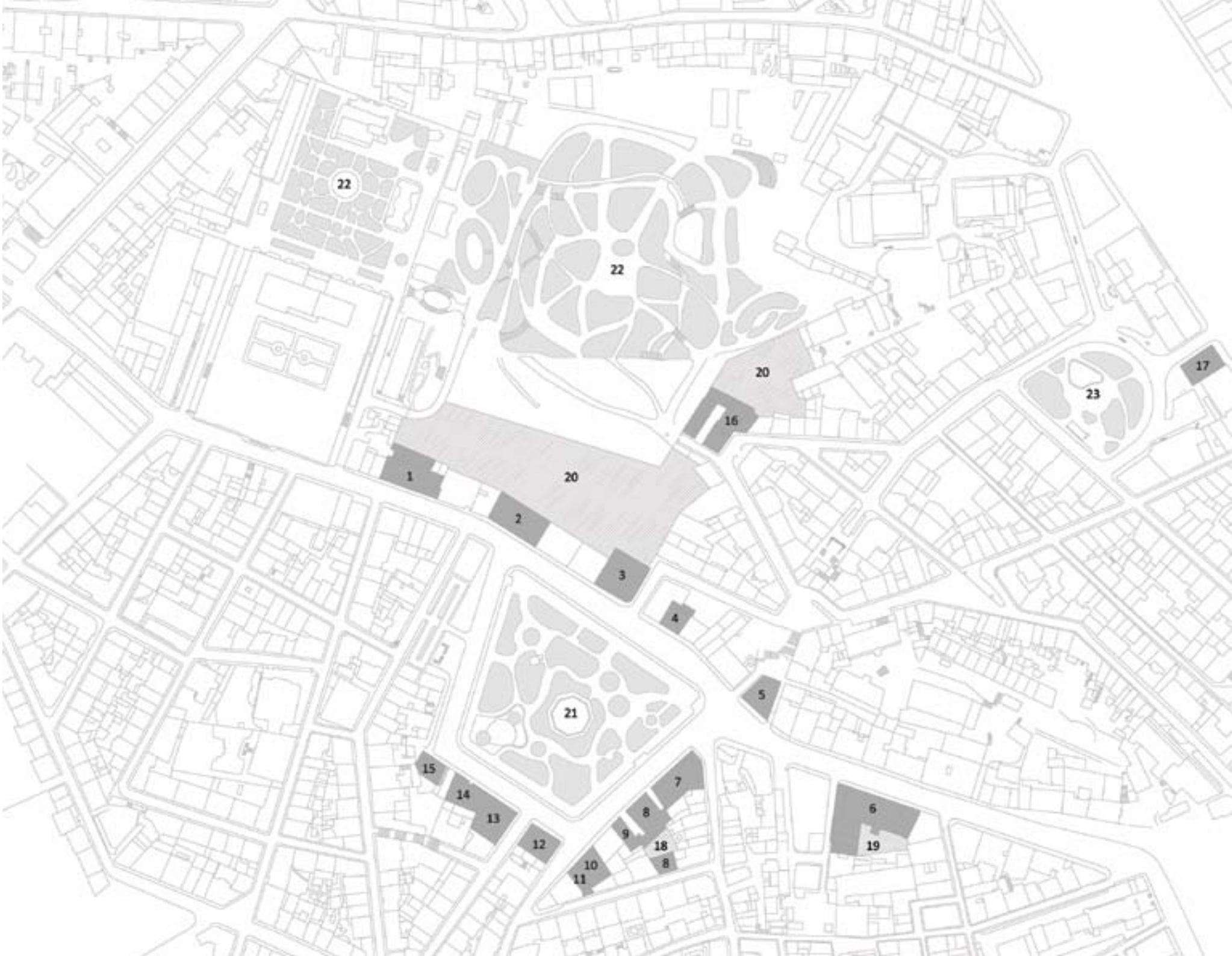




Figura 19: Rua D. Pedro V, número 128 – 134, Lisboa



Figura 21: Mais à esquerda Palacete Faria; à direita Praça do Príncipe Real, número 5, Lisboa



Figura 20: Praça do Príncipe Real, número 1, Lisboa



Figura 22: Praça do Príncipe Real, número 11, Lisboa

Quando se fala em edifícios notáveis no Príncipe Real, difícil será não os encontrar. Através da leitura da Revista Municipal de 1959, consegue-se ter uma noção da história que envolve todos estes edifícios. Começando por um dos limites do Jardim do Príncipe Real, o edifício com os números 128 a 134 (Figura 19), com frentes para a Rua D. Pedro V e Rua da Mãe-d’Água, que há data de 1959 pertencia ao Banco de Portugal, tinha já em tempos sido reconstruído e modernizado, em 1790 por ordem dos herdeiros de João Evaristo, estes, uns dos primeiros titulares da propriedade, que antes de ser comprada pelo Banco de Portugal teve, descritos na Revista Municipal, outros seis proprietários, sendo a sua última possuidora individual D. Maria Luísa Lobo de Ávila.

Do outro lado da rua, encontramos o número 1 da Praça do Príncipe Real (Figura 20), todo ele revestido de azulejo verde, hoje reservado a habitação e alguns escritórios no piso térreo, tendo o primeiro proprietário sido o Visconde de Alenquer, na altura Par do Reino e administrador da Companhia dos Caminhos de Ferro portugueses.

Um pouco mais à frente na mesma Praça do Príncipe Real, o edifício hoje na posse da EastBanc, foi mandado construir pelo Comendador Faria, daí a designação de Palacete Faria (Figura 21 à esquerda), do Capitalista e Banqueiro no Brasil, este edifício é conhecido também por ainda hoje acolher a Liga dos Amigos dos Hospitais fundada em 1925 e transferida para este Palacete em 1939. Aqui esteve instalado o serviço Hospitalar Corporativo e dos Pescadores.

O número 5 da mesma Praça (Figura 21 à direita) foi mandado construir em 1868 pelo Visconde de Benalcanfor, tendo pertencendo também ao Conde de Arouca que transmitiu a propriedade ao Doutor Paulo Cantos em 1946, inspirador do Centro de Profilaxia na Velhice. Este edifício de linhas mais modestas, acolheu a meio do século XX uma clínica no seu piso térreo, hoje acolhe escritórios e habitação. Mais à frente o número 11 (Figura 22), mandado construir pelo alfaiate José da Fonseca Cruz hoje edifício de habitação. O número 13 (Figura 23), descrito na Revista Municipal como sendo um “Palacete bonito, distinto e valioso de aparatosa frontaria e logradouro ajardinado”, pertenceu ao rico António Pereira de Carvalho, Administrador e Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Companhia Real dos Caminhos de Ferro Portugueses. Neste Palacete estiveram de 1928 a 1930 as Legações da Polónia e da Roménia, tendo também lá residido em 1959 duas repartições do Ministério do Ultramar.

A propriedade com o número 14 (Figura 24), foi mandada construir pela viúva do primeiro Barão de Santos, importante negociante de Lisboa e Porto, do Conselho de Sua Majestade Fidelíssima e comendador das Ordens de Cristo, de Nossa Senhora da Conceição de Vila Viçosa e de Isabel a Católica, de Espanha. É um dos Palacetes mais requintados da praça, lá esteve a delegação japonesa desde 1932 e em 1959 albergava no piso térreo a Fundação da Casa de Bragança e no primeiro andar o Instituto de Alta Cultura, Ministério da Educação Nacional.



Figura 23: Praça do Príncipe Real, número 13, Lisboa



Figura 24: Praça do Príncipe Real, números 14, Lisboa



Figura 25: Praça do Príncipe Real, número 15-17, Lisboa



Figura 27: Rua da Escola Politécnica, número 38 – 46, Palacete Castilho, Lisboa



Figura 26: Praça do Príncipe Real, número 18, Lisboa



Figura 28: Rua da Escola Politécnica, número 36, Palacete Anjos, Lisboa

Encostado encontra-se outro Palacete, com os números 15, 16 e 17 (Figura 25), e comunicação para um jardim. Em 1875 residia nessa moradia o comerciante José Rodrigues Penalva, capitalista, fidalgo cavaleiro da Casa Real, a quem foi dado o título de Visconde de Penalva de Alva. Também aqui viveu e faleceu em 1940 o Primeiro Conde de Penha Garcia, deputado do Partido Progressista e Ministro das Finanças em 1905 e primeiro Diretor da Escola Superior Colonial. Nesta moradia esteve também a Legação da República da Venezuela e hoje em dia encontra-se a Embaixada dos Emirados Árabes Unidos. Ao lado e a fechar a Praça, o número 18 (Figura 25), pertencente na época ao segundo Conde de Penalva de Alva.

Estes são os edifícios, quase todos dignos de destaque, que circundam a Praça do Príncipe Real. Além de todos estes ilustres moradores, muitos mais tiveram o privilégio de habitar estes palacetes, no entanto não se sabe ao certo em quais viveram. Na sua maioria os personagens que ali residiram estiveram ligados à história do país, outros pertenciam à mediana burguesia, conselheiros, vereadores e pessoas do mundo dos negócios. No entanto de todos estes palacetes e casas apalaçadas referidos, apenas o que acolhe a Liga dos Amigos dos Hospitais se encontra na posse da EastBanc, o que não quer dizer que o mesmo não venha a acontecer com todos os outros, uma vez que as intenções reveladas por Fernando Miranda são bem claras ao dizer que a Empresa está interessada em todos os edifícios num raio de 5 minutos a pé.

Os outros edifícios, que para este trabalho mais interessam e que serão alvo de uma maior pormenorização nos capítulos seguintes, são o Palacete Castilho (Figura 26), também conhecido como Palacete dos Condes do Restelo, ou Palacete dos Viscondes de Sanches Baena, com os números 38 a 46 que foi o primeiro a ser adquirido pela Empresa e onde hoje se encontra sediada a mesma; o vizinho Palacete Anjos (Figura 27), com o número 36 da Rua da Escola Politécnica; o Palacete Ribeiro da Cunha (Figura 28), com o número 26 da mesma rua a mais recente zona comercial de Lisboa; o número 28 após a Calçada da Patriarcal (Figura 29); e o último que remata os imóveis junto à Praça do Príncipe Real, o Palacete Faria (Figura 21). Mais abaixo na Rua D. Pedro V, todo o quarteirão onde se encontra o conhecido Pavilhão Chinês (Figura 31), também se encontra na posse da Empresa, embora ainda não tenha um fim definido. O mesmo não se pode dizer dos dois últimos edifícios, um destinado a habitação, o número 76 da Rua da Alegria (Figura 31), e o outro que faz a ligação à Avenida de Liberdade, que por enquanto se encontra destinado a escritórios, o número 81 da Avenida (Figura 32).



Figura 29: Rua da Escola Politécnica, número 28, Lisboa



Figura 30: Rua da Escola Politécnica, número 26, Palacete Ribeiro da Cunha, Lisboa



Figura 32: Rua da Alegria, número 76, Lisboa



Figura 31: Rua D. Pedro V, Quarteirão do Pavilhão Chinês, Lisboa



Figura 33: Avenida da Liberdade, número 81, Lisboa

Estes edifícios, foram um dos pontos a favor na escolha da EastBanc, uma vez que em poucos locais da cidade podemos encontrar uma zona em que os mesmos tenham sido relativamente preservados como aqui acontece. Eles são, juntamente com muitos outros fatores o que torna o Príncipe Real apetecível a esta empresa e ao investimento que aqui está a ser feito, para quem está a ser feito. Juntamente com estes edifícios surgem momentos singulares de retratos naturais sobre a cidade, com vistas magnificas enquadradas entre o edificado (Figuras 3-39).

Figura 34: Basílica da Estrela vista da Praça do Príncipe Real



Figura 35: Vista a partir da Praça do Príncipe Real para a Rua da Mãe d'Água





Figura 36: Vista da Praça do Príncipe Real para a Rua da Palmeira



Figura 37: Vista da Rua D. Pedro V para a Rua do Século



Figura 38: Vista da Rua D. Pedro V para o Arco do Evaristo

Figura 39: Vista da Rua D. Pedro V para a entrada do bar Lost In



O PEQUENO NÚCLEO NO CONTEXTO DA CIDADE

Ao longo deste trabalho, o Príncipe Real tem sido tratado como uma zona quase independente, no entanto ele está cozido com o resto da cidade. Nos anos 70 houve um divórcio das pessoas com a cidade, a periferia construiu-se desenfreadamente e surgiram as chamadas “cidades Dormitório”. (Anexo 4, L61) No entanto, num espaço de aproximadamente dois anos, a cidade de Lisboa passa a ser uma das capitais europeias mais procuradas pelos turistas. Arquitetos como Falcão de Campos e Diogo Lopes dizem que o que leva a cidade de Lisboa a ter “este charme, esta força, esta presença” é a sua orografia, a sua implantação e as pessoas que nela habitam. (Anexo 1, L152) Mais ou menos quando se dá esta procura turística, dá-se também uma maior procura por parte dos habitantes da periferia, que querem voltar à cidade, sobretudo a partir da revisão da lei das rendas, que baixou muito os preços como refere o Consultor da RE/MAX Fernando Torrinha (Anexo 2).

A Câmara Municipal de Lisboa tem vindo a desempenhar na área da reabilitação um papel importante, ao criar uma serie de facilidades, com programas como o programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”, bem como ofertas habitacionais direcionadas a estudantes, professores, investigadores, jovens ou habitantes não jovens já residentes em Lisboa. Este conjunto de circunstância, onde a crise é ator principal, aceleraram, como refere Diogo Lopes uma disponibilidade maior na cidade de Lisboa para a reabilitação e ocupação de um grande número de edifícios que esteve nos últimos anos dado ao abandono. (Anexo 7, L68)

No caso do Príncipe Real, e como o mesmo está a ser integrado num conjunto que é a cidade de lisboa, o facto da crise se ter refletido muito nos últimos anos, que eram para ser

os de maior investimento e desenvolvimento por parte da EastBanc acabaram por não o ser e tornaram todo o processo de alteração da zona mais lento, dando tempo à cidade para aos poucos se ir habituando às mudanças. Esta operação de pequena escala ao nível da cidade, como referem Diogo Lopes e Patrícia Barbas:

“(…) É extremamente interessante sobretudo para uma cultura que não estava habituada a ela, que oscilava entre a pobreza e a precaridade extrema, em que as coisas são deixadas ao abandono, ou então uma espécie de ostentação completamente desmesurada, despropositada, que não tem que ver com a nossa escala real de problemas.”

(Anexo 7, L102)

No entanto e como é referido pelos mesmos, vai ser sempre necessária uma intervenção a uma escala mais global, como aliás tem vindo a ser desenvolvida pela Câmara de Lisboa com a publicação do novo Plano Diretor Municipal onde toda a zona de Lisboa é considerada como zona histórica, para evitar que certas zonas da cidade sofram uma tematização e caricaturização que foge à identidade do local e da cidade, que serve apenas para agradar ao turista.

Esta tematização, acontece em muitas cidades europeias onde existe um efeito *Potenkim*– como refere Diogo Lopes – para agradar ao turista, no entanto a cidade é feita de pessoas e da vivência dessas pessoas, e o mesmo diz que “há cidades que resistem melhor do que outras” a estas mudanças temáticas. Lisboa pelas suas características “morfológicas”, de “propriedade”, de “pobreza”, de “informalidade” e de “Memória”, poderá resistir de forma diferente a estes ataques oriundos principalmente do setor do turismo, que vai à procura de determinado tipo de imagem para “acrescentar valor comercial ao que nem sempre tem valor patrimonial“ como também refere João Appleton. (Anexo 7, L184) Por outro lado, mesmo que aconteça esta tematização da cidade – como podemos assistir em cidades europeias, onde tudo tem um ar muito limpo e bem tratado, mas que depois da fachada o que existe é completamente novo, as ruas encontram-se vazias e as únicas pessoas a darem valor àqueles locais acabam por ser os turistas – ela terá de ter limites, e esses limites serão impostos pela autarquia, porque até a mesma autarquia adota processos semelhantes, embora mais controlados, como acontece no Largo do Intendente, em que para melhorar a vivência daquele local, toda uma estrutura política governativa foi mudada para lá. O mesmo aconteceu como refere Diogo Lopes em Soho, Nova Iorque, onde um processo propositado de mudança social acaba por mudar aquele local, levando toda uma comunidade de artistas nos anos 70, a ocupar os armazéns existentes de

apoio à zona portuária, hoje novamente transformada numa zona de luxo por um processo de *gentrificação* que aconteceu posteriormente ao anterior. (Anexo 7, L439) em Portugal podemos assistir ao que aconteceu no Terreiro do Paço e no Chiado, que a certas horas do dia, como refere João Appleton, começam a estar feitos para os turistas, não para a população lisboeta, no entanto não é algo que possamos ou consigamos evitar, até porque é uma fonte económica enorme para o país. No entanto o que acontece no Príncipe Real, segundo refere Victor Mestre é a procura, por parte de uma classe social com possibilidades acima da média, de uma zona de exclusividade dentro do espaço público da cidade, que é caracterizado pelo mesmo como um processo de segregação social. (Anexo 6, L75)

A reabilitação é hoje o auge da construção, talvez por não existir tanto mercado para construção nova, ou talvez pelo poder político apostar cada vez mais na construção dentro da cidade, a verdade é que associada à reabilitação está a venda de uma imagem do local, dos bairros históricos e dos, como refere Hermínio Ferreira (Anexo 4), conjuntos consolidados, como é o caso de Alfama, Bairro Alto ou Campo de Ourique. (Anexo 4, L167) Tendo Lisboa esse valor de conjunto e de sobreposição, é de esperar que haja um cruzar de camadas e de estratos sociais, como foi referido no capítulo anterior, em que apesar de a EastBanc estar a desenvolver uma intervenção que aos nossos olhos parece de grande escala, a verdade é que não atinge a totalidade do Príncipe Real, permitindo, ou podendo permitir a existência de outras classes sociais que por si equilibrarão a balança entre as duas. Como referem Diogo Lopes e Patrícia Barbas:

“(...) Lisboa também é uma cidade que tem esse valor de conjunto a favor de uma certa justaposição e num certo sentido quase também a favor de uma certa confusão, e eu digo isto intencionalmente e também com um sentido provocatório a um discurso mais higienista ou mais engenhistas do urbanismo, que é incapaz de perceber e de identificar estes episódios, que são de facto episódios que como nós vemos pelo turismo internacional em Lisboa que estão a acrescentar valor às coisas: é aquela rua, debaixo não sei do quê e depois põe-se ali uma coisa qualquer de petiscos e as pessoas pronto, é aquilo, aquele é que é um sinal de verdade ou de intensidade.”

(Anexo 7, L168)

A cidade como um conjunto, é toda ela influenciada por regras presentes no Plano Diretor, desde zonas de construção, zonas verdes, áreas a proteger e locais a melhorar. Esse Plano como refere Victor Mestre tem o dever de organizar e impedir a estratificação social por guetos, sejam eles de ricos ou de pobres. Claro que aqui e na entrevista realizada ao arquiteto, toda a visão acerca do Príncipe Real foi exagerada propositadamente de forma a poder extrapolar para exemplos mais graves que acontecem em outras zonas do país e mais ainda em outras capitais europeias (Anexo 6, L115), no entanto este planeamento tem de ser feito e cumprido para evitar uma distinção entre zonas muito ricas e muito pobres, olhando de uma forma global para toda a cidade e não apenas individualmente por núcleos como o do Príncipe Real. (Anexo 6, L320) No entanto estes mesmos núcleos têm a capacidade de, por serem zonas que vivem e sempre viveram mais viradas para si, num espírito de bairro, devolverem à cidade essa mesma vivência de bairro que se perdeu em parte com a saída da população da cidade, como refere Fernando Miranda, quando diz que “a procura de locais como o Bairro Alto ou o Príncipe Real, não tem apenas a ver com uma vertente mais *fashion* ou *trendy*, mas sim e também com uma vivência mais próxima das pessoas, mais pessoal, que só é possível de experienciar nestes pequenos núcleos”. (Anexo 5, L264) A população que aqui reside por seu lado é fonte ativa nestas experiências, fazendo com que todo o conjunto: de comércio de rua, restauração, turismo, cultura, moda e espaço público funcione e continue a possibilitar esse tipo de vivência.

O trabalho que está a ser realizado pela EastBanc, num contexto mais específico, é de grande importância no que toca à preservação do património arquitetónico composto por todos os valores enumerados por Alöis Riegl na sua obra citada nesta dissertação. Este trabalho está a ser realizado em conjunto com a Câmara Municipal de Lisboa e com várias entidades que se encontram encarregues do cumprimento e do PDM da cidade. O Palacete Ribeiro da Cunha, que se encontra em vias de classificação pelo IGESPAR, é o último conjunto intacto neo-românico em Lisboa, tendo apenas um semelhante em Sintra, a Quinta do Relógio, e será um dos pontos fundamentais na integração deste plano da EastBanc na cidade. Para além da sua importância histórica o local onde se encontra, está diretamente envolvido com o Jardim Botânico e o Aqueduto das Águas Livres, que passa na Rua da Escola Politécnica, usufruindo assim dos privilégios e cuidados que o seu posicionamento lhe dá, para somar a isto existe ainda o prolongamento do Jardim Botânico que irá ser parte integrante do Country Club proposto pela EastBanc e que fará a ligação com o Parque Mayer, como se pode ver no Plano de Pormenor para o Parque Mayer (Figura 40). (Prelhaz, 2008)



Figura 40: Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Parque Mayer. É visível a cinza claro, a intenção de ligação entre a Avenida da Liberdade e o número 76 da Rua da Alegria, e entre a Avenida da Liberdade e a Rua Castilho; Projeto de Manuel Aires Mateus; Fonte: Planos eficazes Câmara Municipal de Lisboa; Disponível em: <<http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/planos-eficazes/plano-de-pormenor-do-parque-mayer>>

¹⁰ Encontram-se disponíveis na internet: <URL:<http://cidadaniaix.tripod.com/preal.html>>

Este Plano, desenhado por Manuel Aires Mateus e já aprovado pela Câmara, contém uma ligação que une o Parque Mayer ao edifício a cargo do arquiteto Frederico Valsassina, o número 76 da Rua da Alegria, que por sua vez estará ligado ao hotel e zona comercial do Palacete Ribeiro da Cunha e ao logradouro que ligará todos os Palacetes pertencentes à EastBanc, que embora não sendo totalmente público, não deixa de o ser uma vez que todos os hóspedes do hotel terão direito a percorrê-lo. Para além deste plano para o Parque Mayer, a própria EastBanc propõe uma série de alterações¹⁰ que foram debatidas com a Câmara e com o arquiteto Manuel Aires Mateus, como refere Catarina Lopes em entrevista ao Jornal Público. Nestas propostas, para além de realçar a beleza do Príncipe Real, são identificados também vários conflitos lá presentes como o trânsito infernal, o elevado número de edifícios de valor patrimonial devolutos, a ausência de bolsas de estacionamento e a desativação da carreira de Elétrico número 14. São ainda sugeridas por parte da EastBanc várias ações judiciais aos proprietários que possuam imóveis de valor patrimonial num elevado grau de degradação, tendo estas ações resultado na reabilitação de muitos dos palacetes que hoje podemos apreciar na Praça, como é o caso do Palacete Barão de Santos (Praça do Príncipe Real número 14), António Ferreira de Carvalho (Praça do Príncipe Real número 13), Palacete Alenquer (Praça do Príncipe Real número 1), Palacete dos Viscondes de Penalva (Praça do Príncipe Real, números 15 a 17) e Palacete Faria, agora propriedade da EastBanc. É sem dúvida importante o esforço que se está a fazer para reabilitar a cidade e acabar com as ruínas e os imóveis abandonados, como refere Victor Mestre:

“(...) Eu acho que é naturalmente relevante todo o esforço que se faz para acabar com as ruínas, os prédios abandonados, os edifícios abandonados, os edifícios onde só habita uma pessoa em péssimas condições, enfim, tudo aquilo que nos incomoda no plano visual, no plano material (...)”

(Anexo 6, L58)

No entanto reabilitar o património implica também reabilitar a sociedade e as pessoas que nela habitam. Deste ponto de vista, como refere Falcão de Campos, é natural que exista cada vez mais reabilitação na construção uma vez que “há toda uma nova geração que teve experiências lá fora e que valoriza muito a contemporaneidade no centro das cidades”, ao contrário da geração transata que valoriza mais a periferia, com a política do automóvel em vez do transporte público. (Anexo 1, L60) Essas reabilitações por sua vez devem ser vistas e tidas em conta num panorama geral de cidade, com pequenos núcleos é certo, mas que se ligam de certa forma entre todos.

Desde o século XV, em que eram conhecidas como as mais ventosas de Lisboa, até ao presente século XXI, que a Sétima Colina é ponto de passagem e de interesse pela sua localização na cidade. No entanto no século XIX, após uma decadência herdada pelo terramoto de 1755, dá-se uma promoção social na zona, construída por uma nova classe social onde a construção do Palacete traduz a rápida ascensão de uma nova burguesia. Esta é uma identidade que vai desaparecendo aos pouco no século XX, com a promoção de uma periferia construída de raiz, que desertifica o centro da cidade, deixando apenas a memória plasmada no edificado que, embora desocupado, se mantém relativamente intacto no seu conjunto. Estas condições são vistas pela Empresa Norte-Americana EastBanc como uma boa oportunidade de negócio justificado com uma vontade de reabilitar o centro da cidade e com uma nova classe, “tendencialmente estrangeira” (Anexo 7, L350) e com um elevado poder económico, que valoriza as condições de habitabilidade disponíveis nos Palacetes do Príncipe Real.



Figura 49: Praça do Príncipe Real (Antes de 1895); Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa, PT/AMLSB/POO/000032



A CRIAÇÃO DE VALOR NO PRÍNCIPE REAL

PLANO DE ABORDAGEM

Estas condições de negócio que chamaram a atenção da Empresa Norte-Americana, são insuficientes para justificar uma intervenção à escala da que está a ocorrer na Sétima Colina. Como tal a EastBanc começou a implementar desde 2005, data em que chegou a Portugal, um conjunto de procedimentos que começam agora a revelar alguns frutos na criação de uma reputação que valorizará as fogos na altura da venda.

Esta empresa, como já foi dito, realizou uma intervenção semelhante à que está a desenvolver no Príncipe Real, em Georgetown. Nesta zona antiga da cidade de Washington, os edifícios sofreram grandes alterações no seu interior, mas deixando-se as fachadas intactas, o que em pouco tem a ver com a estratégia de intervenção para o Príncipe Real, onde tanto as fachadas como os interiores são para serem mantidos sempre que possível. No entanto uma das intervenções mais importantes feitas em Georgetown, teve como alvo o comércio de rua, que é um ponto que se mantém na estratégia da Empresa para o Príncipe Real (Figura 38), e que está a dar resultados visíveis. Como refere Fernando Miranda:

“Aqui acabam por ser lojas únicas também: são marcas portuguesas, são conceitos diferentes.”

(Anexo 5, L162)

A estratégia da Empresa, que tem vindo a intensificar a vivência no Príncipe Real, dia após dia, passa por oferecer uma grande diversidade de comércio único, disponível apenas neste local. Com essa grande variedade, procura-se atrair pessoas à zona, o que define João Appleton como sendo “uma estratégia inteligente”, uma vez que o tipo de loja trás consigo

um tipo de pessoa, que por sua vez vai tornar a zona mais agradável e apetecível a futuros habitantes, cozendo por outro lado, com o comércio já existente no Bairro Alto, que embora de uma forma não controlada, também defende este conceito. A grande diferença que marca a intervenção da EastBanc é toda a coordenação que se encontra por trás, do tipo de loja, do tipo de renda de acordo com a loja e do tipo de produto que a mesma vai comercializar, que como fim tem o tipo de cliente que a Eastbanc pretende para este local. O objetivo, tal como foi deixado bem claro por Fernando Miranda, é trazer diversidade, mas tentando evitar a competitividade, não sendo aceitável a existência de duas lojas idênticas, porque entrariam em conflito e trariam, a curto prazo, dificuldades na manutenção das mesmas. O melhor exemplo é o novo espaço comercial no Palacete Ribeiro da Cunha, que com 15 lojas, consegue oferecer uma panóplia de artigos diversos, em que desde restauração, a guarda-roupa, calçado, música, mobiliário e material de escritório, todas as lojas defendem uma maior proximidade com o consumidor final com uma oferta mais reduzida mas mais especializada.



Figura 41: Logotipo da Loja Lisbon lovers presente no Príncipe Real

Enquanto se desenvolve a grande velocidade este processo comercial, de forma mais lenta se vai tentando iniciar a reabilitação dos vários palacetes. Estes, que já foram enumerados no capítulo anterior e que terão os seus projetos apresentados nos capítulos seguintes, têm sido a parte mais difícil de concretizar em todo o processo. Já no ano de 2008 em entrevista ao Jornal Público, Catarina Lopes dizia que esperava ter uma licença de construção nos dois anos seguintes. A verdade é que, a lentidão dos processos administrativos, em conjunto com a execução do Plano de Pormenor para o Parque Mayer¹¹ , somado à grave crise vivida em Portugal, têm atrasado muito um processo que se previa iniciado em 2010. Nestes edifícios a estratégia passa pela manutenção das fachadas e dos interiores sempre que possível, dando margem para alterações que permitam uma boa resposta ao nível da estrutura e da qualidade do próprio espaço, que como referem Catarina Lopes e Fernando Miranda, se pretendem habitações de luxo, verdadeiras obras de arte criadas por arquitetos. O crescimento em altura é algo que não interessa à Empresa, neste conjunto que se prevê vir a atingir os 80 Mil m², com habitações que variam entre o T1 e o T4, dependendo da tipologia já existente em cada um dos Palacetes, todos eles com garagem e cada um a valer mais de 1,2 Milhões de euros, entre 6 e 10 Mil euros por m², como refere Catarina Lopes ao Público:

“O nosso Produto é, por assim dizer, de alta-costura, obra de arte, e contratámos um arquiteto que é um verdadeiro escultor e a arte é cara”

(Prelhaz, 2008)

O primeiro projeto a ser iniciado, segundo fonte da Revista Imobiliária¹², será o número 76 da Rua da Alegria, que está já integrado no Plano de Pormenor para o Parque Mayer e que se encontra a cargo do arquiteto Frederico Valsassina. Este edifício, em conjunto com todos os que limitam a Rua da Escola Politécnica, partilharão os logradouros, formando um enorme jardim que se prevê vir a ser um *Urban Club* disponível para os residentes. Tudo isto em conjunto com uma série de alterações e melhorias nesta zona e em toda a cidade que são proposta pela empresa EastBanc, e que serão abordadas mais à frente no capítulo O Lugar no Planeamento da Cidade.

Esta estratégia iniciada pela EastBanc está a ser realizada em parceria com várias entidades culturais e científicas presentes no Príncipe Real, como é o caso do Museu da Politécnica, do Jardim Botânico e do Parque Mayer, entidades estas que são de grande importância para a empresa, como refere Catarina Lopes dizendo que “os museus são uma enorme mais-valia para uma zona de luxo”, no entanto, embora para a EastBanc seja importante a presença de várias instituições do meio científico e cultural, para poder vender um lado mais intelectual

¹¹ A cargo do arquiteto Manuel Aires Mateus. Diário da República, 2ª Série – Nº 77 de 18 de abril de 2012

¹² <http://www.revistaimobiliaria.com.pt/?p=1846>

do Príncipe Real, a verdade é que para as instituições, poucas ou nenhuma vantagens lhes trará esta publicidade, podendo até ser algo que poderá diminuir a seriedade das mesmas. Este conceito de charme que a Empresa pretende intensificar na área do Príncipe Real, é também um desejo para a cidade de Lisboa, como refere Anthony Lanier ao Jornal Expresso:

“Gostava de fazer mais Príncipes Reais”

(Pedro, 2008)

Referindo ainda na mesma entrevista que Lisboa tem potencialidades que estão a ser desaproveitadas, e que não existem em mais nenhum país da Europa. Afirmando que é uma cidade que tem charme e sabe oferecer qualidade de vida, no entanto não o aproveita e não o sabe vender. Potenciar estas qualidades é a intenção da Empresa, no entanto, o Presidente da mesma afirma que estão a trabalhar para “fazer dinheiro”. (Pedro, 2008)

O PAPEL DO ARQUITETO

Se por um lado a posição do arquiteto é vista como muito técnica, por outro há quem o veja como tendo uma função social desempenhada no meio onde desenvolve o seu trabalho, com uma arte e uma defesa de identidade própria da sua visão como profissional. Esta é a leitura que faz a EastBanc ao contratar o mais conceituado arquiteto português do momento, Eduardo Souto De Moura, para ser o arquiteto cabeça de cartaz nos empreendimentos a desenvolver. Como refere Anthony Lanier em entrevista ao Jornal Expresso, o facto de Souto De Moura ter já um grande nome criado fora do território nacional torna mais seguro e interessante para os investidores estrangeiros e nacionais, o processo que se está a desenvolver no Príncipe Real, referido pelo Presidente da Empresa Norte-Americana, como uma procura por um novo estilo de edifício e de vida.

No entanto, embora esta posição do arquiteto em questão, no país e fora do mesmo, seja a adequada aos interesses da Empresa e embora o maior número de projetos esteja a seu cargo, outros de igual importância mas em menor número se encontram sob a alçada de nomes nacionalmente conhecidos, como são os casos de João Pedro Falcão de Campos em parceria com João Appleton na obra referente ao Palácio Ribeiro da Cunha, uma das intervenções mais importantes em todo o conjunto, e o arquiteto Frederico Valsassina no número 76 da Rua da Alegria que vai desempenhar um papel fundamental na ligação, proposta no Plano de Pormenor para o Parque Mayer do arquiteto Manuel Aires Mateus, com a Avenida da Liberdade.

Estes são os nomes dos arquitetos envolvidos no projeto até ao momento, no entanto mais poderão surgir uma vez que a estratégia da Empresa passa por permitir a existência de várias contribuições de diferentes arquitetos, sempre no entanto, debaixo da alçada do arquiteto residente Eduardo Souto De Moura, sendo que qualquer iniciativa de convite por parte

da EastBanc a algum arquiteto terá de passar pela aprovação do *Pritzker* português, isto para que, como foi referido pelo Engenheiro Fernando Miranda, todos os projetos estejam integrados no conceito defendido para o Príncipe Real. A escolha dos arquitetos Falcão de Campos e João Appleton vem nesse mesmo sentido. Como são dois arquitetos considerados por Eduardo Souto De Moura como tendo uma abordagem ultra cuidada na reabilitação dos seus edifícios, achou-se por bem que realizassem o levantamento do Palacete Ribeiro da Cunha, descrito por Fernando Miranda como sendo um levantamento ultra pormenorizado. (Anexo 5, L354) (Anexo 14)

O papel do arquiteto é neste caso do Príncipe Real um fator fundamental para a criação de valor sobre a intervenção, aqui é utilizado pela Empresa para garantir uma criação de reputação e uma publicidade através do seu nome. No entanto não deixa de ser uma segurança acrescida na futura qualidade do projeto, devido à experiência de cada arquiteto envolvido, que impede à partida que as intervenções feitas nos sejam de um caráter impressionista e leviano, como refere João Appleton relativamente a uma grande maioria dos edifícios intervencionados na cidade de Lisboa nos últimos anos (Figura 42 e 43). (Anexo 3, L89)



Figura 42: Avenida da República, número 258, Lisboa



Figura 43: Rua Braamcamp,
número 40, Lisboa

projeto baseia-se num ato de segregação social, por “achar que só uma determinada classe endinheirada e bem pensante, e realmente com essa condição superior, é que pode viver em conjunto, separando tudo o resto. É uma nova modalidade dos condomínios fechados só que é um condomínio aberto.” (Anexo 6, L37)

O tema do valor dos fogos foi um dos que mais discussão gerou ao longo de todas as entrevistas realizadas, por serem inequivocamente apartamentos direcionados para uma classe social, e por alguns entrevistados identificarem este processo como uma segregação da sociedade e até a criação de guetos de classe alta, que já existem em outras zonas da cidade. No entanto, como refere Diogo Lopes relativamente à sua obra, realizada em Parceria com Patrícia Barbas e Gonçalo Byrne, do Teatro Thalia:

“O luxo está no pensamento e no projeto quando ele existe, quando é possível esse existir.”

(Anexo 7, L399)

Tendo em conta essa afirmação, poderia dirigir-me imediatamente para a intervenção no Palacete Ribeiro da Cunha, no entanto, pela sua singularidade, será o fecho deste capítulo. Qualquer um dos Palacetes intervencionados se poderá considerar luxuoso, desde a história que cada um transporta consigo ao longo dos anos, até às vistas e aos jardins de que cada um dispõe, todos eles partilhando a mesma génese, o que em antropologia, psicologia e estudos urbanos é designado por *Gated Communities* ou Comunidades Muradas, os usualmente denominados Condomínios privados, que tiveram origem nos Estados Unidos da América e que hoje são estudados pelos mesmos, como é o caso de Elena Vesselinov, socióloga e professora em Nova Iorque, na Queens College University. Este conceito chega a Portugal entre o final do século XX e início do século XXI – comentado por Francisco Mangas num texto saído no Diário de Notícias em 2002, com o nome de “As Fortalezas dos novos senhores” – conquistando o continente do Sul para o Norte do país. No entanto aqui parece tentar haver uma evolução, uma vez que parece existir a intenção de o tornar aberto ao público.

O Palacete Castilho (Figura 44), o primeiro da Rua da Escola Politécnica, no sentido descendente, data do início do século XVIII. É hoje o local onde se encontra a sede da EastBanc no Príncipe Real e é um dos mais antigos edifícios que marca aquela zona, sendo um exemplar da arquitetura civil residencial pombalina. No entanto, apesar dos seus 4 pisos, apenas os dois primeiros pertencerão a esse período, tendo os outros dois sido acrescentados pela família Castilho no século XIX. O arquiteto a cargo deste, como dos outros edifícios residenciais com

OS PROJETOS

Ao longo deste trabalho têm vindo a ser referidos vários Palacetes que estão na posse da Empresa EastBanc, dos quais, alguns se encontram já com projetos em avançado estado de desenho e mesmo com aprovação camarária, apenas esperando pelo financiamento para a execução das obras. Este financiamento, com exceção do Palácio Ribeiro da Cunha que abriu portas recentemente como uma zona comercial, provém das vendas aos futuros habitantes destes fogos, que permitirão o início das obras 18 meses após as vendas atingirem um valor significativo em cada um dos Palacetes.

Este projeto da EastBanc baseia-se até agora na sua totalidade na reabilitação e restauro, que é um processo fundamental para a cidade como refere Patrícia Barbas, mantendo a cidade viva e preservando a sua memória (Anexo 7, L50). Esta reabilitação dos edifícios no Príncipe Real tem como alvo vários Palacetes que fazem parte da história daquele local há várias dezenas de anos, e que a sua destruição, a ocorrer, incorreria numa perda incalculável para a zona e para a história da cidade de Lisboa. O facto de se proceder a uma reabilitação dos Palacetes, torna esta intervenção um dos fatores diferenciadores, valorizando-a e preservando, ou tentando preservar as características únicas de cada um dos edifícios, como refere Fernando Miranda. (Anexo 5, L127) No entanto estas intervenções, pela própria aquisição dos edifícios que atingiu valores elevados, pelo próprio valor por metro quadrado aplicado na zona do Príncipe Real que é já um dos mais elevados na cidade de Lisboa, e pela própria intervenção que será realizada nos Palacetes, que se pretende vir a ser cuidada e pormenorizada, vai fazer com que o custo dos apartamentos dispare para valores elevados como já foi referido no capítulo referente ao Plano de Abordagem. (Anexo 5, L153) E embora a EastBanc, tal como refere Fernando Miranda, não tenha como filosofia a procura da venda de um cânon social, Victor Mestre refere que este

projeto até ao momento, é Eduardo Souto De Moura, que neste caso do Palacete Castilho, propõe 8 apartamentos desde T2 a T4 com áreas úteis entre os 170 e os 320 m² (Anexo 11). Este, como todos os outros edifícios à exceção do Palacete Faria, usufrui de acesso direto ao jardim do condomínio com 10 Mil m² e possui garagem com lugares de estacionamento, dado comum a todos os empreendimentos.

Todos estes Palacetes possuem grandes áreas, provenientes do luxo que a época em que foram construídos lhes concedeu, por isso mesmo destruir o interior dos edifícios para construir pequenos apartamentos, como refere Fernando Miranda, incorreria numa destruição do património. Por outro lado uma adaptação das qualidades originais dos Palacetes implicará a construção de apartamentos com grandes áreas que implicarão os elevados preços propostos. (Anexo 5, L171) No entanto, como refere Diogo Lopes, parece haver uma grande pressão comercial à volta deste processo por parte de um conjunto de clientes com as “memórias e os interesses extremamente sobrepostos”:

“(…) Eu quero viver num centro histórico, mas eu também quero ter uma garagem e eu também quero ter uma loja não sei do quê, epá mas eu também quero que o meu apartamento seja um bocado minimal, portanto eu quero ter isto tudo ao mesmo tempo.”

(Anexo 7, L283)

Isto poderá provocar uma fratura dos edifícios que, como refere Diogo Lopes, se pode tornar “numa mistura de coisas que não é coisa nenhuma” (Anexo 7, L298), podendo levar num caso ao uso do princípio Potemkin, um efeito de cenário, referido pelo mesmo, que na fachada do edifício preserva a memória do plano da rua, mas que depois do seu plano nobre se revela como uma construção completamente contemporânea onde a memória presente não passará da imaginação que, convém referir, foi o tipo de intervenção que a própria EastBanc levou a cabo em Georgetown. (Anexo 7, L301)

No seguimento da Rua da Escola Politécnica, revela-se mais um imponente Palacete, de seu nome Anjos (Figura 45), mandado construir em 1875 por Policarpo Ferreira dos Anjos, onde as obras dirigidas pelo arquiteto e cenógrafo Giuseppe Cinatti, revelam no seu interior uma cenografia característica do mesmo. Entre 1912 e 1917 este edifício foi Legação dos Estados Unidos, passando a Escola Superior Colonial, sendo por fim propriedade do Banco de Portugal. Aqui a EastBanc prevê construir 10 apartamentos com áreas úteis entre os 100 e os 240 m² (Anexo 12). Este edifício era conhecido por Palacete Sinatra, diz-se, como refere Fernando

Figura 44: Tipologias Palacete Castilho; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/castilho-3d>>





Todos estes Palacetes terão lojas no piso térreo, esta é aliás uma das estratégias da empresa, fazer com que a zona se torne mais interessante também a este nível comercial, para que consiga atrair mais gente e consecutivamente criar um efeito de contágio que chame atenção dos investidores. No entanto um dos Palacetes, o Palacete Faria, onde se encontra atualmente a Liga dos Amigos dos Hospitais, é um edifício que não se presta à apropriação do comércio no piso térreo, estando apenas programada para lá uma pequena loja. (Anexo 5, L315) Este Palacete é referido pela EastBanc no seu site, como uma típica construção oitocentista residencial lisboeta. Este é um dos mais marcantes que delimita a Praça do Príncipe Real, distingue-se dos restantes seus vizinhos pelo número de pisos que o faz aproximar mais da tipologia de prédio do que de palacete e pelos seus grandes portões de entrada no piso térreo, que nos transportam para imaginários que não estamos habituados a ver em Lisboa. Este edifício (Figura 46), de arquiteto desconhecido, é mandado construir em 1889 pelo Capitalista e Comendador Manuel Joaquim de Faria que posteriormente deixa a casa e a sua fortuna à sua sobrinha, que se encontra perpetuada no presente monograma do frontão do Palacete, Rosa Maria, que é casada com José António Martins que utiliza o património de sua mulher para criar a casa bancária mais famosa do seu tempo, a FONSECAS, SANTOS e VIANA, atual BPI. Em 1958 é por fim arrendada à Liga dos Amigos dos Hospitais, tendo sido mantida até há muito pouco tempo como casa de repouso. Este Palacete visa a construção de 6 apartamentos com áreas úteis entre os 130 e 345 m² (Anexo 13), com uma vista privilegiada sobre o rio Tejo. No entanto, aqui a construção só poderá começar quando a EastBanc tiver já construído ou encontrado outro local onde alugar a Liga dos Amigos dos Hospitais.

Figura 45: Tipologias Palacete Anjos; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/anjos-3d>>

alta burguesia antiga. Esta memória pertence ao passado, no entanto o tipo de intervenção que está a ser realizada pela EastBanc está a fabricá-la novamente e a tentar implantar uma identidade no local que já pouco tem a ver com identidade presente no século XIX.

O edificado no entanto, continua presente e transmite em grande parte dos edifícios uma imagem passada do Príncipe Real, tendo o Palacete Ribeiro da Cunha como o que mais espelha o requinte existente: “não devem haver muitos exemplos daquele tipo de construção em Lisboa” (Anexo 1, L44), como refere João Pedro Falcão de Campos, um dos arquitetos, a par de João Appleton, que estiveram encarregues do levantamento exaustivo do Palacete (Figura 47) (Anexo 14), e que agora ficaram a cargo do projeto do mesmo. Foi construído no século XIX, de estilo neoárabe e encontra-se envolvido por 10 Mil m² de jardim com vista sobre o Jardim Botânico. Este hectare de jardim será comum e acessível a todos os habitantes dos palacetes e hóspedes do hotel, tornando o Palacete no centro do *Urban Club*. O edifício do Palacete, com uma área de 2500 m² divididos por 4 pisos, possui duas entradas independentes, um pátio interior de inspiração árabe, frescos, vitrais e lareiras em arte nova.

Estava para este edifício previsto um hotel, no entanto, uma vez que para hotel tinha uma área pequena e um património que valia a pena preservar, complicado de conciliar com todas as infraestruturas que um hotel exige, o arquiteto Eduardo Souto De Moura utiliza uma série de anexos soltos no jardim do Palacete: antigas cavalariças e pombais, que por se encontrarem num elevado estado de degradação se decidiu não recuperar. Assim, a juntar ao edifício do Palacete que está a ser usado como zona comercial, como uma espécie de ponto de encontro no Príncipe Real, onde se encontrarão apenas quatro a cinco suites, surgem mais 4 Mil m² de anexos que irão desenhar o verdadeiro corpo do hotel, ou corpos, uma vez que os 50 quartos do hotel se encontram divididos por vários edifícios espalhados ao longo do jardim (Figura 48) (Anexo 14).

Este conjunto de projetos é sem dúvida ambicioso, espelhado também na falta de interessados até ao momento, como refere Fernando Miranda. No entanto, em todas as intervenções se dá uso, como refere Falcão de Campos, a uma recuperação crítica. O próprio dirigindo-se à reabilitação e ao restauro diz o seguinte:

“O que é bonito no restauro e na recuperação crítica é exatamente o conseguir atingir novamente um todo em que a memória e a contemporaneidade estão presentes, esse é que é o grande desafio para nós arquitetos e projetistas, é conseguir exatamente, sem apagar a memória, sem renegar o presente, mas para perceber o futuro.”

(Anexo 1, L183)

Figura 46: Tipologias Palacete Faria; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/faria-3d>>



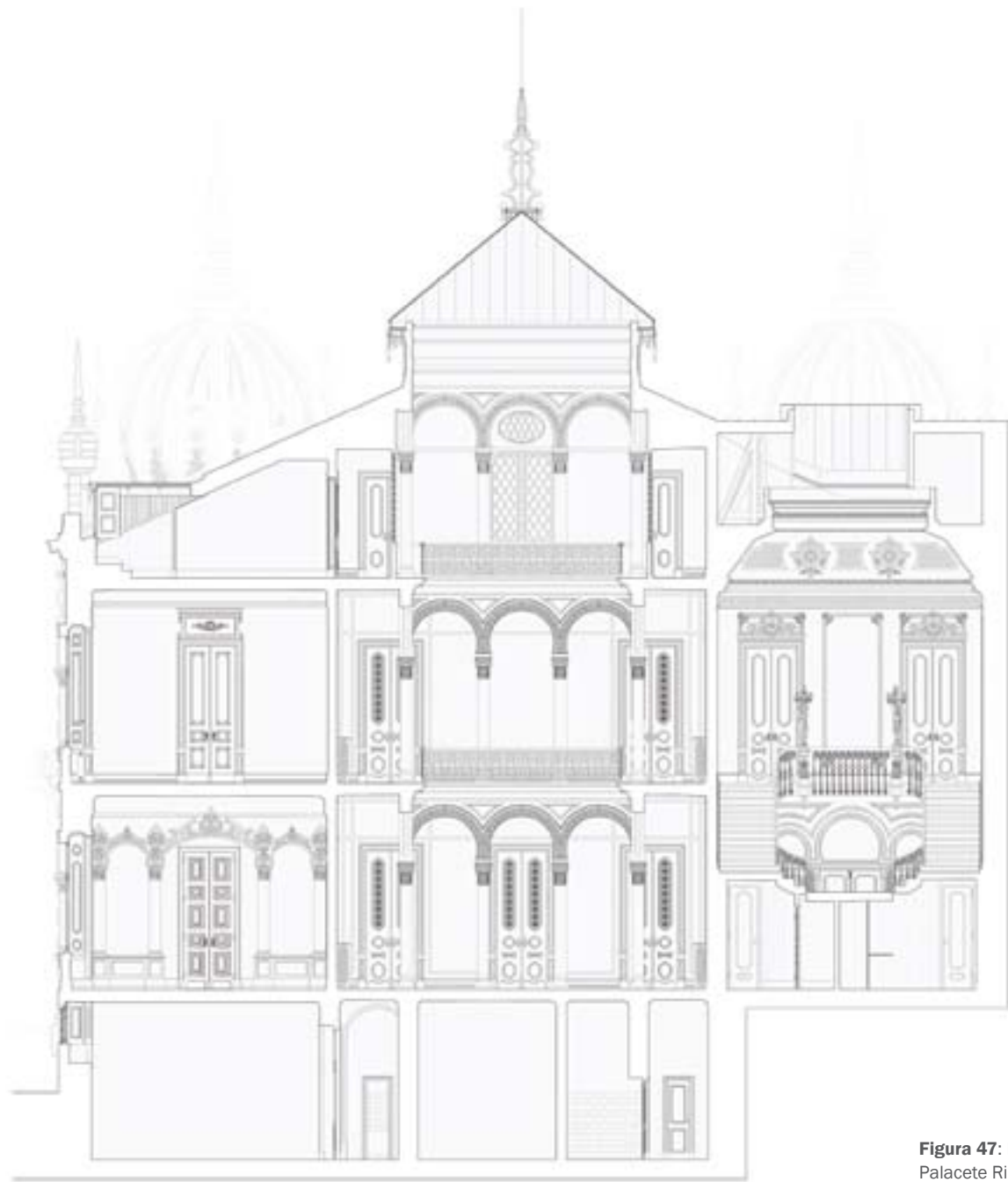


Figura 47: Levantamento Palacete Ribeiro da Cunha por Falcão de Campos e João Appleton; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/plantas>>

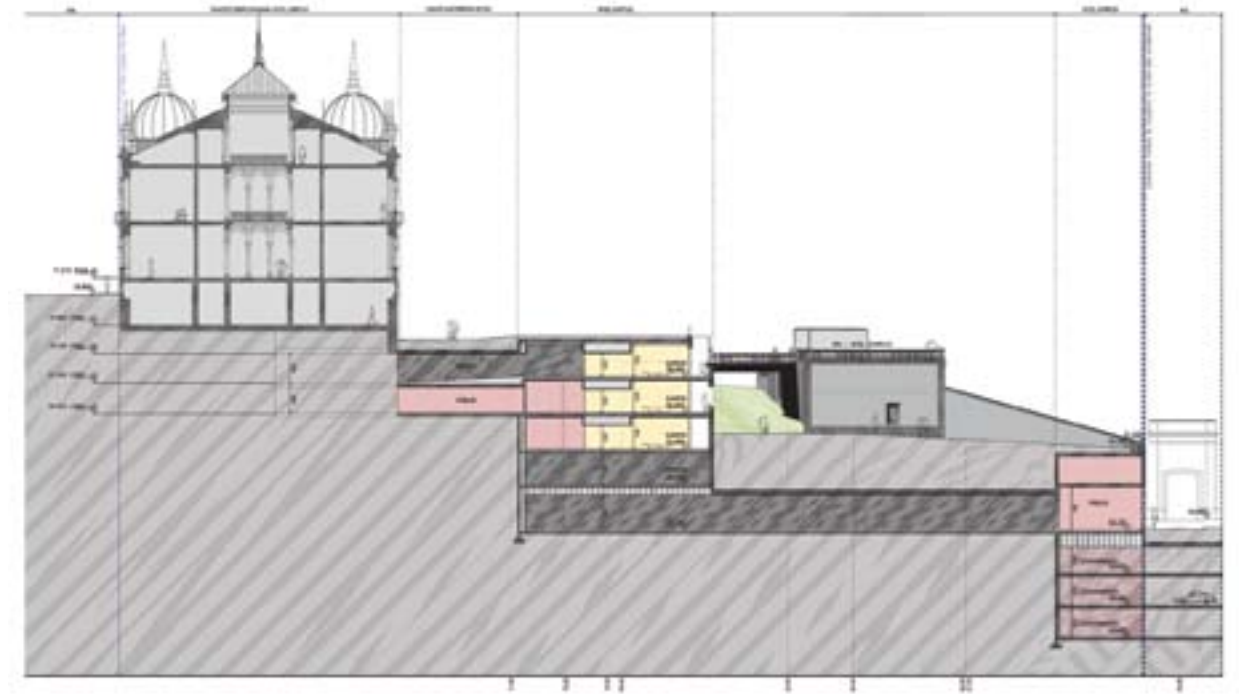


Figura 48: Corte pelo projeto do Hotel de Charme para o Palacete Ribeiro da Cunha. Projeto de Eduardo Souto Moura; Fonte: <<http://eastbanc.pt/content/plantas>>

O DESTINATÁRIO FINAL

Embora no século XIV estas terras fossem zonas de pasto que acolhiam, devido aos seus ventos fortes, vários moinhos, desde o início da criação da identidade do Príncipe Real, em meados do século XVII, que esta era já uma zona frequentada pelos mais abastados. O aparecimento da EastBanc vem de certa forma reforçar esse lado, virado para as classes mais altas.

Uma das questões mais importantes neste processo é: Quem é o destinatário final destes apartamentos de luxo? Esta é uma das principais questões deste trabalho, que está diretamente relacionada com todas as outras, desde o envolvimento deste local na cidade até à própria memória coletiva do mesmo. Quando esta questão surge, tanto no desenvolvimento da entrevista a Fernando Miranda, como também nas entrevistas realizadas pelos Jornais Público e Expresso, as respostas apontam sempre na mesma direção. Embora nunca seja referida a procura de uma classe alta para esta zona da cidade, é referido o valor destes apartamentos que só é acessível a essa mesma classe. No entanto, muito antes das habitações, como aliás já foi referido, esta intervenção passa nos tempos que correm por uma afetação dos espaços comerciais dos pisos térreos dos edifícios. Nesta vertente, se for despendido algum tempo a vaguear desde a Rua da Escola Politécnica até à Rua D. Pedro V, tarefa essa que acredito não seja difícil, muito pelo contrário, será fácil de constatar que, embora muitas das lojas sejam de facto lojas de classe e requinte, a verdade é que nenhuma apresenta uma luxuosidade como a que podemos observar na Avenida da Liberdade, que aliás foi referida por Fernando Miranda. O mesmo refere até, já depois de ter terminado a entrevista, que à EastBanc não interessa colocar no Príncipe Real lojas de grande nome internacional, que tragam muito público a visitar.

A intenção é procurar construir uma zona de destaque por ser diferente de toda a cidade, e penso que será consensual, admitir que muitas das lojas presentes naquela zona são muito difíceis de encontrar, se é que sequer existem, noutras zonas da cidade.

No entanto, a pergunta realizada anteriormente é dirigida essencialmente para a ocupação habitacional dos Palacetes, e nesse sentido, essa questão é de possível desfragmentação em duas outras: Existe a tentativa de agradar a um status social? Existe a procura da venda de um cânon habitacional?

Estas foram duas das questões realizadas aos entrevistados que geraram mais discordância nas respostas. Fernando Miranda afirma que embora não se procure agradar a uma classe social, a venda dos apartamentos está reservada a essa mesma classe devido ao seu preço elevado, que é atingido através de todo o processo até agora desenvolvido de compra dos imóveis, já por si de preço elevado, somado ao investimento que será feito no interior das habitações, jardins e afins, que ainda está por realizar e que se prevê bastante elevado. Diogo Lopes e Patrícia Barbas referem que o que está a ser proporcionado no Príncipe Real por parte da EastBanc é de facto uma tentativa de oferta de um “título” a quem compra, através de um cânon desenhado pela generalidade social. No entanto, embora estas sejam “as regras do jogo” ditadas pela EastBanc, este é um processo que com a crise que se instalou na Europa se está a tornar mais lento, mas que no entanto procura a “invenção de uma nova clientela”, o que pode vir a trazer problemas quando surgirem compradores europeus, com poder económico não existente neste momento em Portugal, interessados nos fogos do Príncipe Real. (Anexo 7, L367) Este interesse estrangeiro ainda não aconteceu com os edifícios da EastBanc, no entanto uma das conversas com residentes no Príncipe Real, teve como entrevistada uma jovem italiana (Anexo 8) que está a viver há cerca de um mês no número 1 da Praça do Príncipe Real, com o marido também italiano e com um filho com pouco mais de um ano. A própria diz ter vindo para Portugal em trabalho, no entanto fala da zona do Príncipe Real como uma zona muito bonita na cidade de Lisboa, principalmente o jardim que diz gostar muito. Quanto à escolha da habitação a entrevistada diz ter conseguido uma oferta muito interessante, agregada a um edifício é muito antigo que trás consigo uma história que a jovem italiana diz ser importante e que com a reabilitação e o cuidado existente no seu interior faz com que esta seja “a melhor combinação que há”. Embora este caso não seja num edifício pertencente à Empresa Norte-Americana, os pressupostos são idênticos, existe a criação de um habitus para agradar a um cliente específico, com poder económico, que pelas tipologias apresentadas poderá servir as necessidades de todos os tipos de famílias, desde jovens casais, famílias em crescimento ou formadas e estáveis, até casais idosos.

A procura habitacional, por parte de outros cidadãos estrangeiros, como está a

acontecer muito com vários angolanos, que têm adquirido apartamentos de luxo na zona do Chiado, deve-se ao potencial português, e sobretudo lisboeta, por ser uma capital europeia, que apesar de estar na ponta do continente se encontra a duas ou três horas de distância das capitais europeias mais importantes, tal como referem Diogo Lopes e Patrícia Barbas. A acrescentar a esse valor, está o clima da capital portuguesa muito agradável e da própria cidade se encontrar bem localizada no país, com fácil acessibilidade a imensas praias e muito mais. (Anexo 7, L367)

Esta opinião é partilhada também por João Appleton, no entanto, Victor Mestre refere que embora a EastBanc esteja a vender um estatuto “as pessoas só compram se quiserem”, e os compradores ao fazerem esta escolha, poderão também estar a escolher em prole do valor acrescido, perante a sociedade, que viver naquele local lhes trará. (Anexo 6, L253) (Anexo 7, L345) No entanto existem opiniões diferentes, como a de Falcão de Campos, que considera que quem escolhe viver naquelas casas e naquele local, escolhe de acordo com as vantagens que o mesmo lhe trará na melhoria da qualidade de vida, devido a ter tudo perto e poder viver sem ter a necessidade de andar de carro. Já a Câmara Municipal de Lisboa, pela voz de Hermínio Ferreira, considera que não existe a venda de nenhum cânon, mas sim e apenas, a tentativa de rentabilizar um investimento através de uma imagem de qualidade para uma classe social que tenha capacidade para a adquirir. (Anexo 4, L118) Opinião partilhada também por Fernando Torrinha Pereira, Consultor Imobiliário pela RE/MAX do Príncipe Real, que acrescenta que o facto de existir uma grande procura deste tipo de habitação, em contraponto com uma baixa oferta, faz com que os preços disparem para valores só ao alcance das classes mais endinheiradas. (Anexo 2, L68)

Este movimento torna-se com o tempo e com a adesão de cada vez mais pessoas, começando pelos comerciantes até chegar aos residentes, num movimento que contamina a zona e as áreas à volta. No campo que abrange as lojas, como refere Patrícia Barbas, faz com que cada vez mais e mais lojas poche se instalem naquele local, agregado a isso, o facto de a EastBanc estar a adquirir muitos edifícios faz com que mais pessoas despertem o seu interesse e queiram também investir porque percebem que ali existe um valor acrescido. (Anexo 7, L323) A soma destes diferentes fatores fará com que cada vez mais pessoas frequentem o Príncipe Real, o que fará com que mais sejam os interessados em adquirir habitações, que por sua vez fará aumentar ainda mais os preços das casas, reforçando assim aquela zona como uma zona de excelência na cidade. (Anexo 3, L241)

No entanto, como refere Falcão de Campos, embora um determinado nível perante a sociedade esteja incutido na compra destes apartamentos, isso poderá não ser um fator

decisivo, uma vez que “há um valor sensorial, muitas vezes não perceptível, que às tantas leva a que as pessoas se sintam bem naquela zona.” (Anexo 1, L136) Isto porque o Príncipe Real, e em geral todas as zonas do centro histórico de Lisboa, oferecem um conjunto de vivências, de identidades, de ligações com as pessoas, que em outros locais da cidade se tornam mais frias, distantes e impercetíveis. A acrescentar a todos estes fatores do local, aparece a moda com que constantemente somos confrontados, como refere Herminio Ferreira, “vivemos sempre na moda”, essa moda define varias coisas na sociedade, uma delas é o tipo de habitação. De facto a moda da habitação tem-se refletido sobretudo na habitação de caracter histórico e central na cidade, mesmo que isso implique uma diminuição da importância do veículo privado, que tem vindo sempre a desempenhar um papel fundamental na vida da maioria dos cidadãos e que hoje começa a ser colocado para segundo plano. (Anexo 4, L69)

Muitas das opiniões em relação à classe social alvo para o Príncipe Real são claramente reprovadoras, e a verdade é que este tipo de habitação é direcionado para pessoas que já têm uma vida construída, como refere Victor Mestre:

“Eu preferia que a cidade fosse apelativa para gente muito nova em vez de ser apelativa para gente de idade média a caminho da velhice mesmo, porque quem vai comprar esses metros quadrados de que estamos aqui a falar não são jovens, são pessoas muito bem instaladas na vida, são pessoas que nem precisam de vir para o centro histórico da cidade de Lisboa.

(Anexo 6, L306)

Claro que existem muitas outras zonas históricas na cidade de Lisboa que são acessíveis a qualquer classe social, no entanto, o receio demonstrado por Victor Mestre, dirige-se sobretudo para a possibilidade de criação de guetos de classe alta, como que condomínios privados, mas de portas abertas. Esta opinião e preocupação são referidas também por Diogo Lopes e Patrícia Barbas. No entanto a EastBanc, por Fernando Miranda fala da interação de pessoas e de diferentes níveis sociais que existe no Príncipe Real, onde existem palacetes e pequenas casas ao lado uns dos outros e, este efeito de contágio poderá ser algo positivo para a cidade e para a própria sociedade, uma vez que como diz a EastBanc a própria intervenção, não visa a aquisição de todos os edifícios do Príncipe Real, mas apenas de alguns pontos. (Anexo 5, L312)

Este tipo de movimentos era já discutido por Teresa Barata Salgueiro em 1992 (Salgueiro, 1992: 401-402) e antes dela era estudado pela famosa Escola de Chicago, muito conhecida no campo da Sociologia Urbana e fomentadora das noções da ecologia urbana. Esta procura social é tratada por Alain Botton em *Status Anxiety* (Botton, 2005), segundo o autor, uma ansiedade

acerca do que os outros pensaram de nós, julgando os outros como um sucessos ou fracassos, numa sociedade em que a maioria das pessoas tendem a moderar a simpatia de acordo com os diferentes *status*. O autor refere que não é coincidência, uma das primeiras questões quando se travam novos conhecimentos ser “*what do you do?*”. Estes fenómenos, para além da possível procura de um estatuto perante a sociedade, revelam também uma procura de heterogeneidade que se encontra presente no Príncipe Real pelo facto de ser um local pequeno, personalizado e diferente. Esta é, como refere Teresa Barata Salgueiro, uma “forma de pôr em causa a cidade *standardizada*, dos grandes projetos, das grandes alturas, do impessoal e massificado”, que com a sua produção nas periferias das cidades leva a uma maior valorização do centro das mesmas. Podemos talvez comparar o que se passa a nível social com as opções de moda de vestuário e acessórios que estão a voltar ao que se usava nos anos 80/90. O mesmo está a acontecer com o retornar das pessoas à cidade, aos centros históricos, com uma localização vantajosa em termos de “centralidade, de traçado e de vistas”, onde se recuperam os edifícios para serem ocupados por grupos sociais mais elevados que assim vão substituir os que lá estavam de classe mais baixa. Este fenómeno é possível de observar em Alfama, no entanto no Príncipe Real a classe mais baixa continua, até agora a ter o seu espaço, o que está a acontecer é que os edifícios devolutos que pertenciam a classes mais altas estão a ser reocupados.

CONCLUSÕES

A realização desta dissertação de Mestrado Integrado partiu de duas questões estruturantes: qual o papel do Património na criação de valor imobiliário? E qual a importância da legitimação (e dos mecanismos criadores de reputação) na criação de valor sobre o mesmo? A pesquisa realizada, veio demonstrar que as perguntas não são de fácil resposta e, ao mesmo tempo, que as mesmas englobam uma outra série de fatores que as afetam direta e indiretamente, e que tentámos abordar neste trabalho. De uma forma geral e muito resumida, a criação de valor através do património – aqui encarado sobretudo como património “corrente” residencial, maioritariamente não classificado e com uma escala mais contida – implica grandes investimentos na aquisição e transformação dos imóveis de forma a se adaptarem às exigências atuais. Associado a isto encontram-se uma série de outros mecanismos acrescentados pela promotora Imobiliária em questão, que permitem a soma de valor final aos fogos, que passam essencialmente pela promoção da zona comercial do Príncipe Real e pela criação de reputação sobre o mesmo. Este processo de reabilitação, respondendo à segunda pergunta, é alvo de uma valorização crescente, numa sociedade que passou a dar mais valor ao centro da cidade, no entanto a grande maioria da população embora valorize os processos de reabilitação conjunta não os procura. Essa procura limita-se a uma classe restrita, com um certo nível de exigência a que as Promotoras Imobiliárias têm de dar resposta.

Para responder de forma mais completa às duas perguntas anteriores, proceder-se-á à fragmentação das mesmas em três temas: O valor presente no Património; O valor acrescentado ao Património; A realização de uma Utopia.

Para além de qualquer mecanismo que possa ser usado para acrescentar valor aos edifícios patrimoniais, os mesmos, per si, possuem já uma série de fatores que lhes vem atribuindo esse valor desde a sua origem. A EastBanc, ao realizar o investimento nos imóveis que tem vindo a adquirir tem bem delineado todo um plano que, através de uma grande investigação que deve sustentar todo este processo, lhe permite continuar a investir em mais imóveis com um risco induzido não muito elevado.

Embora as justificações dadas pela escolha do Príncipe Real, passem muito por um gosto pessoal que Anthony Lanier diz ter pelo local, a verdade é que a história conta o tipo de zona que foi, espelhando o que pode continuar a ser. Toda a memória deste local conta grandes capitalistas, proprietários de palacetes requintados, mostrando à cidade o seu posto na sociedade. Por isso o Príncipe Real não é uma zona escolhida apenas porque tem belíssimas vistas, ou porque está muito bem posicionado na cidade histórica, mas sim e principalmente porque tem um conjunto de edifícios que permitem o desenvolver de um plano imobiliário onde serão usados estes palacetes – aqui considerados como património – em tempos pertencentes a algumas das mais altas figuras da sociedade lisboeta.

Seguindo o mesmo pensamento, se olharmos Lisboa com um olhar mais geral, não encontramos um conjunto de edifícios começado a ser construído antes do século XVIII, já com a sua importância marcada nessa época, que perdure quase intacto até aos dias de hoje. Somado a isto está um retornar à cidade, principalmente ao centro da cidade histórica, muito por uma questão de moda, que embora não seja assumida, está presente e é sentida por todos. Esta moda foi e continua a ser construída muito por culpa dos turistas que visitam Lisboa, e não tanto pela vontade dos lisboetas em regressar ao centro da cidade. Por outro lado e, por curiosidade ou não, a perceção da mudança que está a ocorrer – que se dá quando os Media trazem à praça pública as intenções da EastBanc – coincide com a intenção física de uma melhor oferta turística para Lisboa, que surge primeiro com a grande afluência de turistas a Lisboa por mar, que faz com que seja finalmente levado a cabo o lançamento do concurso para um novo terminal de cruzeiros; e num segundo momento com mais uma hipótese de chegada de turistas por meios aéreos, com uma nova expansão dos voos *low cost*. Tudo isto pode não passar de coincidências, no entanto a verdade é que o interesse turístico tem vindo a alterar a cidade e o pensamento sobre ela.

Voltando ao caso de estudo desta dissertação, quando falamos do património que existe no Príncipe Real, confirmamos que nenhum dos edifícios pertencia já à EastBanc e embora a grande maioria se encontrassem desocupados e sem nenhuma atividade a decorrer, todos eles foram comprados pela empresa a preços muito elevados. Este preço elevado é justificado, não só pela localização dos imóveis na cidade, mas também pela história e memória dos mesmos

– uma das vertentes mais importantes nesta investigação – que a própria EastBanc dá muito valor. Por sua vez esta memória de uma época passada, traz consigo uma vivência contrária àquela que a sociedade contemporânea tem vindo a procurar. Aqui os edifícios apresentam na sua grande maioria áreas exageradas para as tipologias propostas pela empresa. Este conjunto de três fatores fundamentais – a compra dos imóveis; a localização, história e memória dos mesmos; as tipologias que eles transportam consigo – constroem uma grande percentagem do elevado preço final sugerido por Catarina Lopes em entrevista ao Jornal Público (Prelhaz, 2008). No entanto, será que uma intervenção desta natureza seria possível sem a aquisição dos imóveis por parte da empresa e apenas com uma coordenação que lhe trouxesse algumas vantagens monetárias? Ou sem esta aquisição não seria possível ter o controlo que a EastBanc parece achar necessário para levar a bom porto o seu plano de intervenção?

Para além destes valores já presentes em cada um dos imóveis, a empresa EastBanc provoca, através da sua intervenção nos edifícios e também em toda a zona, grandes somas de valor. Num primeiro momento, e até agora aquele que mais impacto teve na alteração do Príncipe Real, todo o comércio dos pisos térreos pertencentes à empresa, que apesar de não luxuosos e de topo como acontece na Avenida da Liberdade, são todos eles – desde a “loja de gomas”, até à “loja de antiguidades onde só entram pessoas já conhecidas ou sugeridas por alguém”, terminando no Palacete Ribeiro da Cunha, o novo centro comercial de Lisboa – locais tratados com grande cuidado e requinte, que para além disso e mais importante, são na sua grande maioria lojas únicas na cidade que marcam pela diferença dos produtos oferecidos e pela inovação do conceito em volta dos mesmos. Esta primeira intervenção, embora pareça superficial e de pouca importância, revela-se exatamente o contrário, sendo a primeira operação de marketing da zona a custo zero. Agregado ao valor que traz à cidade a existência de lojas diferentes e atraentes, está o público que as procura que – uma vez que estas lojas são conceitos únicos, cujos produtos são difíceis de encontrar – na sua maioria provém de uma classe com um elevado poder de compra.

Este é um dos principais objetivos da EastBanc para o Príncipe Real: conseguir trazer público com poder de compra para o local. A partir do momento que este objetivo se concretiza, tudo se processa como se de um efeito dominó se tratasse: palavra atrás de palavra e o Príncipe Real é falado por toda a cidade como uma zona de exceção. Neste processo a EastBanc tem um papel fundamental na escolha e controle do tipo de loja, e ainda mais na propriedade da loja que estará sempre na posse da empresa de forma a impedir o colapso deste conceito.

No entanto, para além desta base fundamental de criação de valor na zona, muitas

outras estão a ser produzidas embora ainda não sejam visíveis provas construídas. Num segundo momento, e com uma importância muito maior para os compradores das habitações da EastBanc, surge o que faz com que cada um dos edifícios espalhados pelo Príncipe Real forme um conjunto. O *Urban Country Club* formado pelos logradouros dos edifícios presentes na Rua da Escola Politécnica. Fechando este conjunto, aparecem os projetos que são o fim a que se quer chegar com todo este investimento, onde os arquitetos por detrás dos mesmos não podem ser arquitetos quaisquer. Desde o início que o arquiteto cabeça de cartaz escolhido pela empresa, foi Eduardo Souto De Moura. Esta escolha não se deve apenas à qualidade inequívoca que o mesmo apresenta nas suas obras, mas sim e essencialmente, ao reconhecimento que o prémio *Pritzker* lhe trouxe a nível internacional. Sobre a alçada deste arquiteto surgem outros nomes também eles reconhecidos no estrangeiro, mas essencialmente em território nacional, alguns deles também com obras de grande importância ao nível da reabilitação de imoveis com um elevado valor patrimonial, como é o caso de João Pedro Falcão de Campos e João Appleton. A escolha dos arquitetos está por outro lado, ligada à confiança que o seu nome trás ao sucesso a nível arquitetónico dos projetos, que por sua vez se pretende que sejam fogos de um luxo elevado, em que o metro quadrado será seguramente um dos, se não o mais caro vendido em Lisboa. Será que todos estes inputs de valor eram necessários? Ou são propositados de forma a restringir a oferta a um número limitado de compradores?

Este conjunto de contributos para acrescentar valor – a criação de uma imagem da zona através do comércio; a formação de uma *Gated Community* acessível; a contratação de arquitetos de topo para intervir nos edifícios – concretizam todo o conjunto que tem como objetivo primordial a criação de reputação para atingir um valor de mercado, levando a que apenas uma classe social possa usufruir e ser o público-alvo deste movimento.

O público-alvo a que este movimento se destina é um dos pontos em discussão no discurso feito pela EastBanc. Se por um lado a intenção da empresa é voltar a trazer as pessoas para o centro da cidade e fazer com que essas pessoas residam no local e não façam desta mais uma casa de férias, o elevado preço que se prevê para as habitações vai contra uma grave crise que afeta a generalidade da população portuguesa e que a impede, mesmo que inconscientemente, de fazer investimentos tão altos. Embora a maioria das intenções da EastBanc seja de grande valor para uma cidade, falo da reabilitação de um conjunto que se encontrava abandonado e que se está a devolver à população, o estado atual da mesma e a sua falta de poder económico faz com que o público-alvo passe preferencialmente para a Empresa – que se encontra a realizar o fim para o qual foi criada, criar lucro – a ser estrangeiro, como

acontece na zona do Chiado. A ideologia de reabilitação não é aqui posta em causa, no entanto, no campo da criação de valor contraria a mesma, que deveria procurar diminuir os custos em vez de os aumentar de forma exponencial. Como acontece até em alguns casos no Príncipe Real, como é o caso do número 1 da Praça do Príncipe Real, que se encontra a ser reabilitado aos poucos e com preços finais que, segundo as palavras de uma entrevistada, são bastante acessíveis. Pergunto-me então qual é o objetivo da intervenção da EastBanc: é a reabilitação de uma zona da cidade para a voltar a habitar com pessoas da cidade? Ou por outro lado é uma reabilitação na procura de outro tipo de habitantes?

A verdade é que se trata de uma empresa de desenvolvimento imobiliário que tem como objetivo essencial a criação de valor económico, e quanto maior puder ser esse valor, naturalmente será melhor para a empresa. No entanto outras entidades como a Câmara Municipal de Lisboa, deveriam exercer um papel fundamental, mais interventivo e até interessado em todo este processo, que de todo não se confirma pela entrevista realizada à mesma. Qual é então o papel da Câmara neste investimento? Qual é o futuro da cidade de Lisboa? Continuarão a surgir fundos imobiliários interessados em realizar grandes investimentos no centro da cidade? Irá o centro transformar-se para receber uma classe de elite, relegando a população alfacinha para a periferia? O que fazer para controlar/incentivar este tipo de atuações privadas?

Certo é que um trabalho desta natureza, como a grande maioria dos trabalhos a nível académico, suscitam ainda mais dúvidas para além das já tidas inicialmente. Por isso acabo com uma citação de Nuno Portas acerca das intervenções na cidade:

“Hoje sabemos sobretudo que não sabemos. É muito! E também vamos sabendo os efeitos do que fizemos quando pensávamos que sabíamos. (...) E esta é a nossa condição atual. Pôr em causa o tempo que pensávamos que sabíamos, e ter muita consciência daquilo que não sabemos. Mas a verdade é que hoje, mais do que então (porque houve transformações políticas sociais, culturais porque o país se abriu), por muitas, também temos de decidir muito rápido. Sem rede, sem muletas, decidir como se soubéssemos. E esta é a grande contradição.”

(Portas, 1990: 3)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Pedro Paulo da Silva Marques de – *Arquitetura : monumento e morada* [Em linha]. Artitextos. Lisboa: CEFA; CIAUD. 4:11-20, 2007. [Consult. 17 Mar. 2013] Disponível na internet:<URL:http://hdl.handle.net/10400.5/1833>

APHA (org.) – *Carta de Atenas* [Em linha]. [Consult. 2 Jun. 2007]. Disponível em www:<URL:http://www.apha.pt/boletim/boletim1/pdf/CartadeAtenas1933.pdf>

ARAÚJO, Norberto de – *Peregrinações em Lisboa*. Lisboa: Parceria António Maria Pereira, [Data desconhecida]. Vol. 5, p. 65-69.

BATISTA, Luís Santiago – Ações Patrimoniais. As tensões entre a memória do passado e a experiência do presente. *ARQA* – arquitetura e arte. Ações Patrimoniais: 82/83 (2010), 6-7.

BOTTON, Alain De. *Status Anxiety*. Itália: Penguin Books, 2005.

COSTA, Alexandre Alves – O Património e o Futuro. *Trabalhos de Antropologia e Etnologia – Revista inter e transdisciplinar de Ciência Sociais e Humanas*. 38:3-4 (1998), 111-115

COSTA, António Firmino da – *Sociedade de Bairro: Dinâmicas sociais da identidade de bairro*. Oeiras: Celta Editora, 1999.

COSTA, Mário – *Feiras e Outros Divertimentos Populares de Lisboa. Histórias, Figuras, Usos e Costumes*. Lisboa: Imprensa Municipal, 1950. p. 119-136.

COSTA, Mário – A Patriarcal Queimada. Uma Síntese da sua história. *Revista Municipal*. 80: 1º Trimestre (1959a), 25-33; 53-62.

COSTA, Mário – A Patriarcal Queimada. Uma Síntese da sua história (Conclusão). *Revista Municipal*. 81: 2º Trimestre (1959b), 43-61.

COUCEIRO, João (ed. Literário) – *Urbanidade e Património*. Lisboa: Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, 1998.

CHOAY, Françoise. *A Alegoria do Património*. Lisboa: Edições 70, 2000.

DIAS, Manuel Graça – É Porque Queremos Continuar. In *Territórios Reabilitados*. Casal de Cambra:

Caleidoscópio, 2009. p. 17-22.

DIAS, Marina Tavares – *Lisboa Desaparecida*. Coimbra: Quimera Editores, 1990. Vol. 2, p. 55-57.

FERNANDES, Fátima e CANNATÁ, Michele – *Construir no Tempo*. Lisboa: Estar Editora, 1999.

FERNANDES, Fátima e CANNATÁ, Michele – Reciclar o Existente e Requalificar o Território. In *Territórios Reabilitados*. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2009. p. 9-15.

GIL, Guilherme João Morais Campos – *Intervenção em património: dois casos de estudo e duas contribuições teóricas* [Em linha]. Coimbra: Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra. Grau de Mestre em Arquitetura, 2011. [Consult. 17 Mar. 2013]. Disponível na internet:<URL:http://hdl.handle.net/10316/16621>

GONÇALVES, Adelino – *Património Urban(ístico) e Planeamento da Salvaguarda: Os seus contributos para a desagregação urbana e a necessidade de (re)habilitar a patrimonialização da cidade na sua (re)feitura* [Em linha]. Coimbra: Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra. Grau de Doutoramento em Arquitetura, 2012. [Consult. 17 Mar. 2013] Disponível na internet:<URL:http://hdl.handle.net/10316/18582>

GREFFE, Xavier – *La valeur éconumique du patrimoine. La demande et l’offre de monuments*. Paris: Anthropos-Economica, 1990.

HALBWACHS, Maurice – *On Collective Memory*. Chicago: The University of Chicago Press, 1992.

HOLTON, Robert J. – *Globalization and the Nation-State*. London: Macmillan

IGESPAR (org.) – *Carta Europeia do Património Arqitetónico* [Em linha]. [Consult. 17 Dez. 2009]. Disponível em www:<URL:http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/CARTAEUROPEIADOPATRIMONIOARQUITECTONICO.pdf>

IGESPAR (org.) – *Carta de Veneza* [Em linha]. [Consult. 19 Abr. 2010]. Disponível em www:<URL: http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/CartadeVeneza.pdf>

IGESPAR (org.) – *Resolução da Assembleia da República n.º 5/91. Convenção para a Salvaguarda do Património Arqitetónico* [Em linha]. [Consult. 31 maio 2010]. Disponível em www:<URL: http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/granada.pdf>

MESTRE, Victor e ALEIXO, Sofia – *Reabilitação do Tempo*. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2004.

MONTEIRO, Gilberto Silva – *A reabilitação urbana e o desenvolvimento das cidades: As intervenções no centro histórico de Santa Maria da Feira* [Em linha]. Porto: Universidade Fernando Pessoa – Faculdade de Ciências e Tecnologias. Grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, 2012. [Consult. 17 Mar. 2013]. Disponível na internet: <URL:http://hdl.handle.net/10284/3397>

PESSOA, Fernando - *Livro so Desassossego*. Lisboa: Assírio & Alvim, 2005.

PORTAS, Nuno – *Viver (n)a Cidade. Colóquio Viver (n)a Cidade. Comunicações*. Lisboa (1990), 3-10.

PRELHAZ, Catarina – Projeto de Luxo no Príncipe Real toma 20 Edifícios com 50 Milhões. *Público* [Em linha]. 23 abril:6597 (2008), 24-25. [Consult. 3 Ago. 2013]. Disponível em WWW:<URL:http://www.

publico.pt/pesquisa/arquivo>

REZA, Yasmina – *Art*, trad. por Christopher Hampton, London : Faber & Faber, 1996.

RIEGL, Alöis – *Le culte moderne des monuments*. Paris: Éditions du Seuil, 1984.

ROSSA, Walter - *Além da Baixa. Indícios de planeamento urbano na Lisboa Setecentista*. Lisboa: Instituto Português do Património Arquitectónico, 1998

ROSSI, Aldo – *A Arquitetura da Cidade*. Lisboa: Edições Cosmos, 2001.

RUSKIN, John – *The Seven Lamps of Architecture*. New York: Dover Publications, 1989.

SALGUEIRO, Teresa Barata – *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Lisboa: Edições Afrontamento, 1992.

SARAMAGO, José - *Ensaio sobre a Lucidez*. Lisboa: Caminho, 2004.

SERRA, João B. – *A matéria do património* [Em linha]. Editora ESAD.CR Cadernos PAR 2:47-52. 2009. [Consult. 17 Mar. 2013]. Disponível na internet: <URL:http://hdl.handle.net/10400.8/203>

THROSBY, David – *Economics and Culture*. Cambridge: Cambridge University Press, 2001.

VAZ, João L. Inês – *Cultura e património, paradigmas de desenvolvimento* [Em linha]. Viseu: Universidade Católica Portuguesa. Departamento de Economia, Gestão e Ciências Sociais. 15-16: 33-42. 2007-2008. [Consult. 17 Mar. 2013]. Disponível na internet: <URL:http://z3950.crb.ucp.pt/Biblioteca/GestaoDesenv/GD15_16/gestaodesenvolvimento15_16_33.pdf>

VIEIRA, Alexandra – *A valorização do património cultural* [Em linha]. Porto: AGIR. V Congresso Internacional de Investigação e Desenvolvimento Sócio-cultural: 460-494. 2008. [Consult. 17 Mar. 2013]. Disponível na internet:<URL:http://hdl.handle.net/10198/7154>

ZUMTHOR, Peter – *Pensar a Arquitetura*. 2ª ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gil, 2009.

ENTREVISTAS REALIZADAS

Arquiteto CML Hermínio Duarte Ferreira. Anexo 4 [12 Julho 2013]

Arquiteto João Appleton. Anexo 3 [08 Julho 2012]

Arquiteto João Pedro Falcão de campos. Anexo 1 [04 Julho 2013]

Arquitetos Patrícia Barbas e Diogo Lopes. Anexo 7 [08 Agosto 2013]

Arquiteto Victor Mestre. Anexo 6 [15 Julho 2013]

Consultor Imobiliário Fernando Torrinha Pereira (RE/MAX). Anexo 2 [04 Julho 2013]

Engenheiro Fernando Sant’ Anna de Miranda. Anexo 5 [12 Julho 2013]

Residente 1. Anexo 8 [20 Agosto 2013]

Residente 2 e 3. Anexo 9 [20 Agosto 2013]

Residente 4 e 5. Anexo 10 [20 Agosto 2013]

Guião Base. Anexo 15

PARTE IV
BAIXA POMBALINA
TENTATIVA DE IMPLEMENTAÇÃO DE UMA
ESTRATÉGIA





Património, Reputação e Criação de Valor. O caso do Príncipe Real

Ao longo da investigação desenvolvida na vertente teórica, e por muito que tenha tentado manter-me sempre numa posição neutra, foram muitas as ideias criadas sobre a intervenção que está a acontecer no Príncipe real. Com o amadurecimento de vários conceitos e com a compreensão de todo o movimento gerado, foram muitos os aspetos negativos encontrados, mas igualmente significativos os aspetos positivos presentes na intervenção da Sétima Colina.

Um assunto completamente diferente, e apenas para fazer uma nota que enquadrará o meu pensamentos maus adiante, é o meio académico em que tenho, juntamente com todos os meus colegas, vivido durante estes cinco anos. Neste meio quase tudo é possível. No entanto no meio desta ingenuidade que tende a afetar todos os estudantes, existem ideias, projetos, pensamentos, sugestões... que facilmente encaixam nos nossos ideais de intervenções reais, o que me leva por vezes a questionar o porquê de ser deitado fora tanto trabalho anual realizado com empenho e o mais próximo possível da realidade, por milhares de estudantes.

Num olhar não muito distante do Príncipe real, a Baixa Pombalina encontra-se com um grande índice de abandono. Porquê? Não faltam pessoas, não faltam turistas, mas a habitação disponível e em boas condições de habitabilidade é rara.

Esta iniciativa que aqui inicio e que pretendo continuar, não tem um objetivo definido uma vez que muito está dependente de terceiros, no entanto a ideia de partida baseia-se na tentativa de mediação entre arquiteto, proprietário e consumidor final, com o objetivo de impulsionar um maior movimento reabilitador em toda a zona da Baixa Pombalina. Para que algo seja concretizável, são várias as etapas a percorrer: é necessário um grande processo burocrático que se encontra ainda em curso, que passa pela identificação de vários proprietários (através da repartição das Finanças) que sejam possíveis interessados; é necessário, como comprova o trabalho teórico realizado, uma figura reconhecida no meio profissional para criar a credibilidade necessária; e claro é necessário um investimento, que poderia ser negociado entre investidores interessados, arquitetos e consumidores finais.

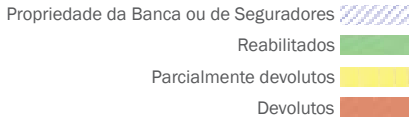
Num país onde os arquitetos são muitos, parece-me necessário agir em vez de esperar e, muito embora esta iniciativa seja possivelmente um resultado do posto académico em que ainda me encontro, não me parece ser menos válida.

MAIS DE 100 EDIFÍCIOS

Nº LEV.	ESTADO APARENTE	ESTADO SEGUNDO CML	PROPRIEDADE POR CML	FREGUESIA	MORADA	COD_SIG
1	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua do Cruxifixo, 26-30	4800121008001
5	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Nova do Almada, 70-90	4800108002001
7	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Totalmente Municipal	São Nicolau	Rua do Cruxifixo, 69-79	4800108011001
8	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua do Cruxifixo, 53-61	?
9	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua do Cruxifixo, 108-124	4800114003001
10	Devoluto	Totalmente Devoluto	Totalmente Municipal	São Nicolau	Rua Áurea, 193-203	4800114004001
11	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 196-204	4800115002001
12	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 172-182	4800115009001
14	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Instituição sem fins lucrativos	São Nicolau	Rua Áurea, 216-226	4800109004001
16	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 244-252	4800109011001
17	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 253-259	4800101004001
18	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 277-283	4800101003001
19	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 260-272, 274-284	4800102012001, 4800102019001
22	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua Áurea, 157-173	?
23	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 145-155	4800117005001
24	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 121-131, 133-143	?, 4800117008001
25	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 109-119	4800117006001
26	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 89-107	4800121007001
27	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Áurea, 81-87	4800121003001
31	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua da Conceição, 121-129	?
33	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Sapateiros, 106-118	4800116006001
34	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Sapateiros, 135-143	4800115007001
36	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Sapateiros, 175-183	?
38	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Sapateiros, 64-70	?
39	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Sapateiros, 50-54	4800119003001
41	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 98-104	4800211003001
43	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua Augusta, 109-117	?

Nº LEV.	ESTADO APARENTE	ESTADO SEGUNDO CML	PROPRIEDADE POR CML	FREGUESIA	MORADA	COD_SIG
44	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 119-123	4800119002001
45	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 125-129	4800119008001
46	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 170-182	4800202007001
47	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua Augusta, 194-204	?
48	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua Augusta, 217-221	?
49	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua Augusta, 223-231	?
51	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 245-251	4800110006001
52	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua Augusta, 253-269	4800102016001
55	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Correeiros, 36-48	4800212003001
57	Devoluto	Totalmente Devoluto	Parcialmente Municipal	São Nicolau	Rua da Conceição, 65-77	4800215004001
58	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 75-85	4800212008001
59	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 89-97	4800212009001
60	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 99-103	4800212010001
61	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 127-137, 139-141	4800208007001, 4800208010001
62	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 141A-147, 149-159	4800208004001, 4800208009001
63	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua da Prata, 183-195	?
64	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 193-205	4800203006001
65	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 221-231	4800112009001
66, 67	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua da Prata, 223-241	?
68	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 243-247	4800112008001
69	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua da Prata, 249	4800112003001
70	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua da Prata, 276	?
72	Parcialmente Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Douradores, 188-196	?
73	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Douradores, 86-94	?
74, 75	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Douradores, 50-62	4800210001001
76	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Douradores, 35-47	4800213002001
77	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Douradores, 2-14	4800214009001
78	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua do Comércio, 66-100	4800216001001

Nº LEV.	ESTADO APARENTE	ESTADO SEGUNDO CML	PROPRIEDADE POR CML	FREGUESIA	MORADA	COD_SIG
80	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 78-88	4800206002001
81	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 87-95	4800214008001
84	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 113-117	?
85	Devoluto	Totalmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 119-127, 129-149	4800210002001, ?
89	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 212-222	?
90	Devoluto	?	?	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 203-213	?
91	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 215-227	4800201005001
92	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	São Nicolau	Rua dos Fanqueiros, 288-292	4800107005001
94	Devoluto	?	?	Santa Justa	Praça da Figueira,	?
98	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua dos Fanqueiros, 68-76	1900108001001
100	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua dos Fanqueiros, 59-71	1900103008001
102	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua dos Fanqueiros, 35-43	1900102003001
115	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua São Julião, 37-45	1900102002001
107	Devoluto	Totalmente, Parcialmente devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua do Comércio, 40-46, 48-64	1900102008001, 1900102006001
108	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua da Prata, 52-66	1900103006001
109	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua da Madalena, 24-30	1900118001001
110	Parcialmente Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua dos Bacalhoeiros, 93-115A	1900118002001
111	Devoluto	Parcialmente Devoluto	Particular/Empresa Privada	Madalena	Rua da Madalena, 40-46	1900111002001





IMAGEM



n. 12

n. 22







n. 36



n. 39





n. 43



n. 49



n. 51



n. 52



n. 62



n. 64



n. 69



n. 78





n. 79



n. 90





n. 100



n. 107

PARTE V
WORKSHOPS

– O mal verdadeiro, o único mal, são as convenções e as ficções sociais, que se sobrepõem às realidades naturais – tudo, desde família ao dinheiro, desde a religião ao estado. A gente nasce homem ou mulher – quero dizer, nasce para ser, em adulto, homem ou mulher; não nasce, em boa justiça natural, nem para ser marido, nem para ser rico ou pobre, como também não nasce para ser católico ou protestante, ou português ou inglês. É todas estas coisas em virtude das ficções sociais. Ora essas ficções sociais são más porquê? Porque são ficções, porque não são naturais.

PESSOA, Fernando (1922), Banqueiro Anarquista in revista Contemporânea

V.I
CUBO
MARCA, TEXTO E ESPAÇO

Pasmo sempre quando acabo qualquer coisa.

Pasmo e desolo-me.

*O meu instinto de perfeição deveria inibir-me de acabar; deveria
inibir-me até de dar começo.*

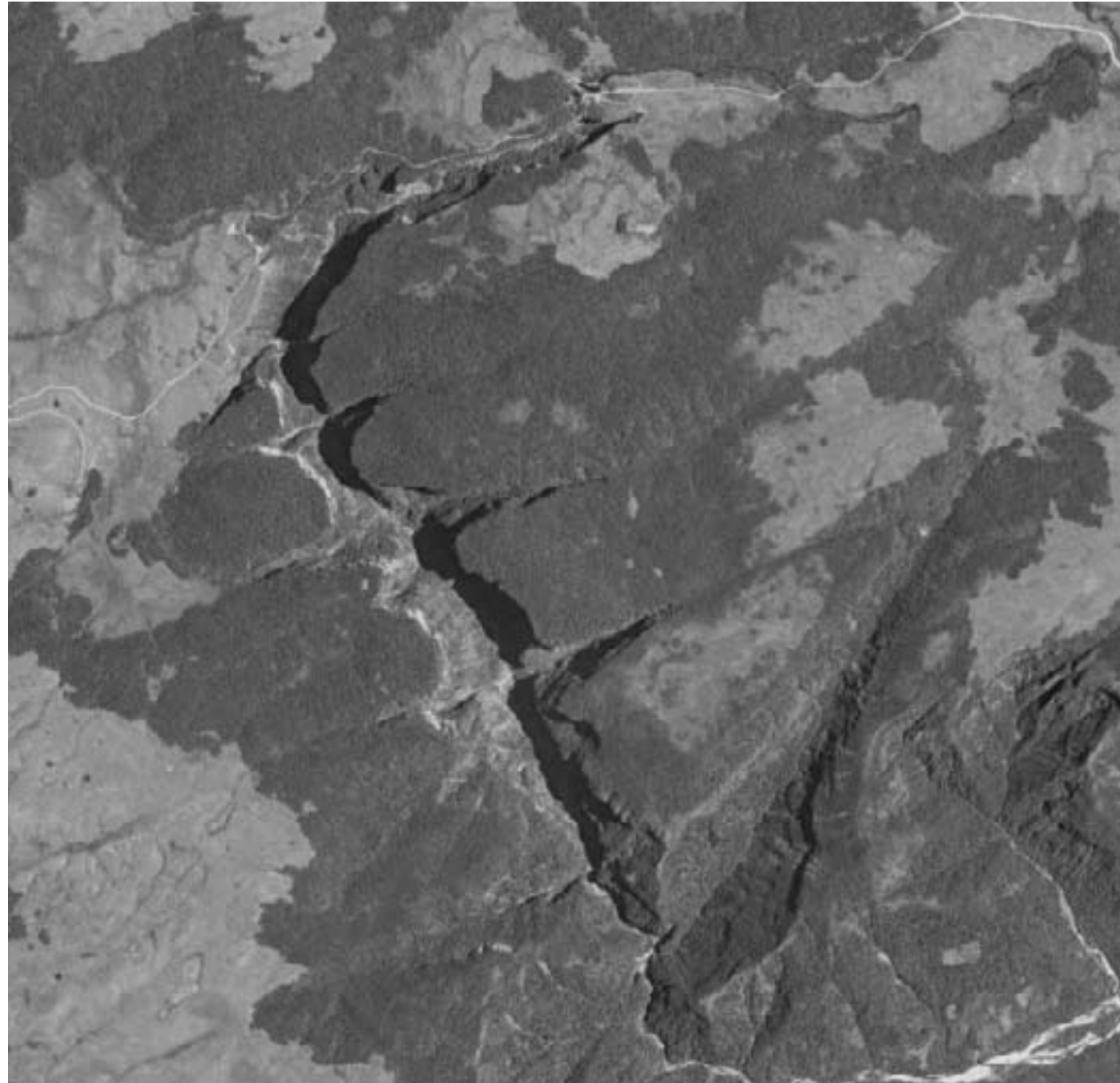
Mas distraio-me e faço.

*O que consigo é um produto, em mim, não de uma aplicação de
vontade, mas de uma cedência dela.*

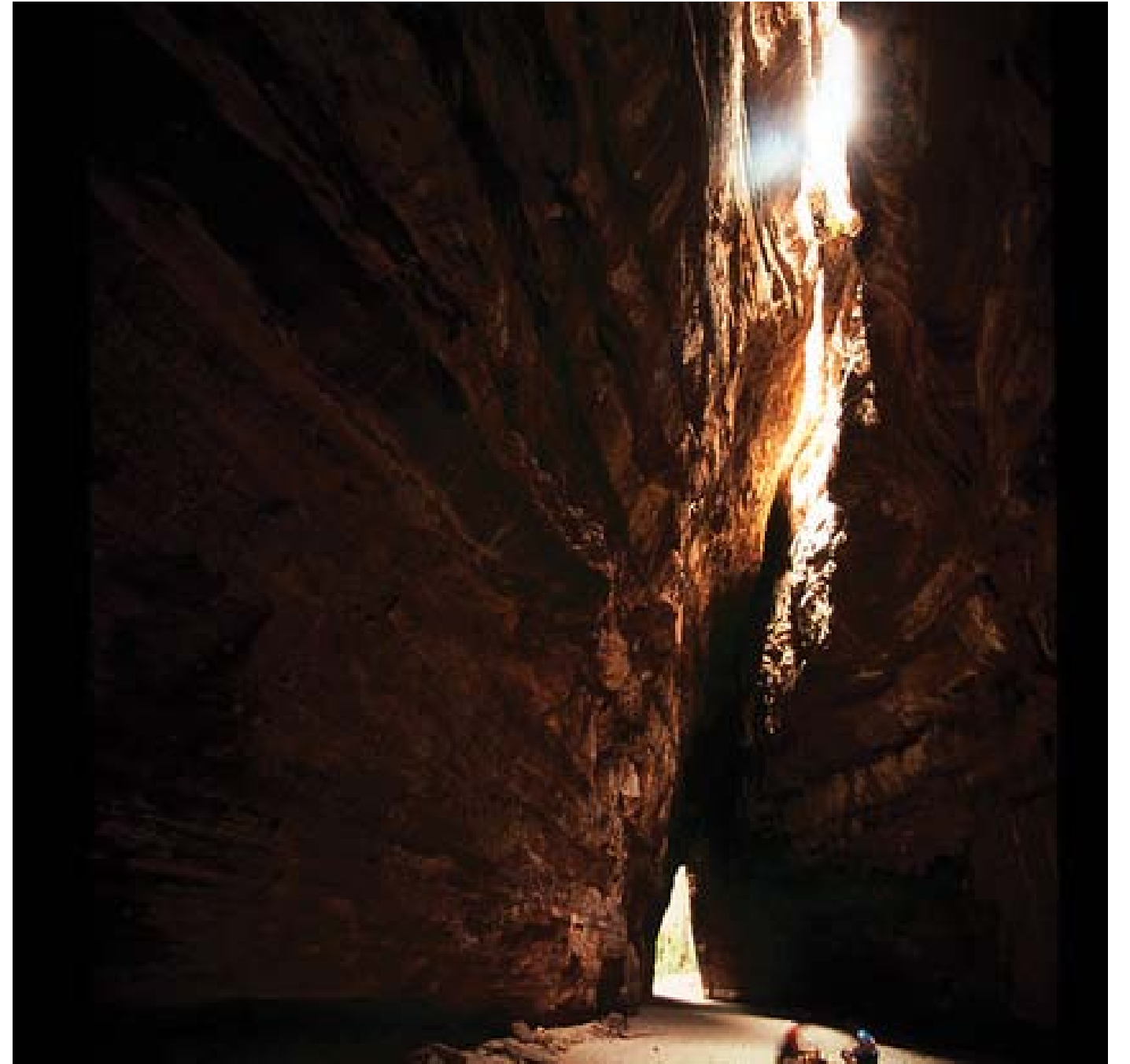
*Começo porque não tenho força para pensar; acabo porque não
tenho alma para suspender.*

Fernando Pessoa





Canyon | Rio grande do Sul | Brasil



Serra das Confusões | Brasil





DICK, Philip K. O Homem do Castelo Alto. Lisboa: Edições Saída de Emergência, 2010 | ISBN: 978-989-637-276-7

Voltou a pô-lo na palma da mão.
a experimentar a visão, mais uma vez. Era o sentido mais nobre na escala grega de categorias. Vislumbrou o objecto por todos os ângulos possíveis e imaginários.
O que é que eu estou a ver? Já merecia ser recompesado pela minha persistência. Que pista me está a dar esta jóia para eu descobrir o caminho?
Confessa!, disse ao triângulo de prata. Revela os teus arcanos!
É como um sapo arrancado às profundezas do charco, pensou. Prisioneiro do punho de quem o apanhou, é-lhe ordenado que conte os segredos que estão no fundo, mas este sapo nem sequer goza o apanhador. Esgota-o pelo silêncio, transforma-se em pedra, barro ou cristal. Torna-se inerte. Metamorfoseia-se na matéria dura com que é feito o mundo dos mortos.
O metal pertence á terra, pensou enquanto estudava a jóia. Às suas profundezas. Do reino onde reside tudo o que é subterrâneo e denso. Húmido país cavernoso, habitado por trolls. Sempre escuro. Mundo do Yin. Melancólico. Mundo de cadáveres, decomposição, desintegração, colapso. Mundo de fezes, de tudo o que já morreu. Mundo demoníaco e imutável. Tempo que já lá vai.
Mas o triângulo brilhava ao sol. Reflectia a luz. É fogo!, pensou Tagomi. Não é nenhum artefacto das trevas. Não é pesado, nem melancólico. Pulsa de vida. O reino do alto, reino do Yang: o empíreo, o eterno. Onde nascem as obras de arte. Sim, esse é o trabalho do artista: agarrar o mineral e resgatá-lo à terra silenciosa para o transformar numa diáfana forma luminescente. O que estava morto ressuscita. Cadáver que adquire um tónus radiante: passado que se transforma em futuro.
É isso que tu és?, perguntou à jóia. Yin morto e enterrado ou Yang brilhante e vivo? Na palma da mão, o gatafunho de prata pareceu dançar e a luz cegou-o por uns instantes. Tagomi semicerrou os olhos e pensou que tinha uma gota de puro fogo na mão.
Corpo de Yin e alma de Yang. União de metal e fogo. O exterior é o interior: um microcosmos na minha mão.
Qual é o espaço que comunica com este objecto? Ascendente, vertical? O céu? E o tempo? É o tempo mutável que a luz experimenta quando viaja? Sim, a luz é o espírito desta coisa. Estou subjugado, não sou capaz de virar a cara. Estou enfeitiçado pelo magnético fascínio desta jóia e não controlo as minhas reacções. Afinal não alcancei a liberdade.
Fala comigo, disse ele. Agora que me enlaçaste quero ouvir a tua voz a brotar da imensa brancura que te rodeia; quero ouvir algo inédito que não se encontra nem na vida do além do Bardo Thodol. Não quero espera pela morte para que a minha alma se separe do corpo e parta em busca de um novo útero. Oh, terríveis e complacentes divindades, quero transcender-me e ascender à luz. Como no coito de um casal. Estou pronto para enfrentar o horror, porque não tenho medo. Vejam como não tenho medo.
Os ventos quentes do meu karma impulsionam-me. Mas, inexplicavelmente, permaneço sentado. O meu treino não foi em vão: não posso apartar-me da luz branca cintilante – se o fizer, entro outra vez no ciclo do nascimento e da morte e perco a liberdade. Não posso deixar que caia o véu de Maya.
A luz desapareceu.
A jóia voltou à natural cor prateada: uma sombra ocultou o sol. Tagomi olhou para cima. Viu um polícia, vestido com um uniforme azul, ao lado dele. O agente sorriu.
‘Hum? Quê?’, murmurou Tagomi sobressaltado.
‘Só estava a vê-lo a fazer o puzzle, cavalheiro.’ O polícia retomou o caminho.
‘Puzzle?!’, repetiu Tagomi. ‘Não é um puzzle.’
‘Não é um desses puzzles pequeninos de trazer no bolso? O meu miúdo tem uma data deles. Alguns são bem difíceis de fazer’, disse o polícia afastando-se.

Tudo estragado, pensou Tagomi. O meu bilhete para o Nirvana foi-se. Fui interrompido por aquele branco bárbaro: yank neandertalesco! O maldito sub-humano pensou que eu estava a brincar com um puzzle infantil.

Levantando-se do banco, Tagomi deu meia dúzia de passos incertos. Tenho de me acalmar, pensou. Nem parece meu, este churrilho de disparates racistas, típicos de um xintoísta de pé-rapado.

Incríveis emoções malditas e contraditórias no meu peito.

Saiu do parque. Sempre a direito, pensou. A catarse não espera.

Alcançou os limites do parque. Passeio público, Kearney Street. O barulho do trânsito é atroador. Tagomi parou numa curva.

Não há riquexós. Pôs-se a caminho ao longo da rua, juntando-se à multidão. Nunca há um por perto quando é preciso.

Meu Deus, o que é aquilo? Parou sem fôlego à frente de uma coisa hedionda e amorfa que se erguia no seu horizonte. Parecia um pesadelo: espécie de montanha-russa do Inferno que ocultava a baixa com o seu tamanho. Uma enorme construção de cimento e metal que seguia a linha da água do porto da cidade.

Tagomi virou-se para um homem que passou a seu lado e perguntou-lhe:

‘O que é aquilo?’ Apontou para a forma gigante.

O homem sorriu.

‘É feio como tudo, não é? É a auto-estrada de Embarcadero. Muita gente considera-a poluição visual.’

‘Nunca a visto.’

‘Sorte sua’, disse o homem afastando-se.

Um sonho louco, pensou Tagomi. Tenho de acordar. Onde é que estão os riquexós? Acelerou o passo. O cenário era cinzento, sem vida e cheio de fumos – um mundo morto. Cheirava a queimado. Os prédios pareciam sombras a romper dos passeios. As gentes tinham rostos crispados – intensos. Por onde é que andavam os riquexós todos?

‘Táxi!’, gritou, andando à pressa pela rua.

Não valeu a pena. Só passaram carros e autocarros; veículos brutais sem harmonia na forma. Tagomi recusou-se a olhar para eles e manteve os olhos postos no caminho que tinha à sua frente. A minha visão está a ser distorcida por uma influência de natureza particularmente sinistra. Um distúrbio que afecta a minha percepção espacial. O horizonte está torcido, fora do eixo. Astigmatismo letal que me atingiu sem aviso.

Tenho de descansar. Olha, um bar ensombrado pela fumarada! Está cheio de brancos a comer, sentados ao balcão. Tagomi empurrou as portas de madeira e sentiu o cheiro a café. Uma jukebox grotesca estava ligada com o volume no máximo. O japonês fez uma careta de desagrado, mas caminhou até ao balcão. Os lugares estavam todos ocupados por brancos.

‘Quero sentar-me’, disse Tagomi.

Alguns brancos olharam para ele, mas nenhum se levantou para lhe dar o lugar. Continuaram a comer, como se nada tivesse acontecido. Como é que era possível?

‘Eu insisto!’, disse Tagomi em voz alta na orelha do branco que estava à sua frente.

O homem bateu com a caneca de café no balcão e disse:

‘Calminha contigo, Tojo!’

Estou a viver a experiência de Bardo Thodol, pensou Tagomi. Ventos quentes sopram sei lá para onde, isto é uma visão – mas do quê? Pode a alma suportar uma experiência destas? Sim, o Bardo Thodol prepara-nos para este tipo de provações: depois da morte, vê-se muitos estranhos e todos são hostis. Está-se sozinho, sem quaisquer apoios durante a viagem: a terrível viagem pelos reinos do sofrimento, do renascimento nos quais o espírito fugitivo é desmoralizado. São

as desilusões.

Saiu do bar a correr, deixando as portas a abanar atrás de si. Parou quando chegou ao passeio.

Onde estou? Não estou no meu mundo, no meu espaço e no meu tempo. O triângulo de prata desorientou-me. Saí da rotina e penetrei no vazio. Valeu de muito a minha teimosia, eis uma lição que não vou esquecer. Para quê contrariar-nos a nós próprios? Acaba-se perdido, sem saber o que fazer.

Condição hipnagógica. A capacidade de concentração diminuída para que o crepúsculo da mente ganhe força: ver um mundo em termos simbólicos, arquetípicos. Não saber o que é mundo e o que é subconsciente. Como num transe hipnótico. Sonambulismo. Tenho de sair deste terrível mundo de sombras. Preciso de encontrar o foco e restaurar o ego.

Procurou a jóia nos bolsos. Perdi-a. Deixei-a no banco e a minha mala também. Catástrofe!

Curvado com o peso do cansaço virou-se para trás e correu em direcção ao parque.















Interior



V.II
BAFATÁ
GUINÉ-BISSAU





Embora Bafatá seja a segunda maior cidade de Guiné-Bissau, a sua Cidade Formal encontra-se quase desertificada. Mesmo com mais de 20 000 habitantes, esta zona fortemente marcada pela presença portuguesa no período colonial faz lembrar uma cidade fantasma. Um grande boulevard divide a Cidade Formal em duas partes, dando solo nas suas margens para os edifícios de maior acento arquitetónico. Esta avenida liga a zona colonial e o grande aglomerado populacional, tendo como rótula de ligação o Hospital. No final desta importante avenida dá-se o toque com o rio Geba que banha a margem da cidade.



A forma que estas pessoas têm de habitar a cidade é também um fator fundamental. Foi importante perceber as diferenças em relação a uma sociedade europeia, especialmente no que diz respeito à apropriação do espaço público.



Os percursos estabelecidos na cidade não sugerem nenhuma hierarquia que separe peões de automóveis. A ocupação da via pública é totalmente livre. Esta ideia fica ainda mais clara quando nos deparamos com o assentamento de uma “película” alaranjada que contamina toda a rua.



As marcas da colonização Portuguesa, especialmente no período do Estado Novo, têm grande presença na cidade. Embora Amílcar Cabral defendesse o fim da colonização, não ignorava a importância que esta teve, considerando que a língua portuguesa poderia ser a forma de unificar o povo da Guiné. Neste sentido entendemos que a arquitetura colonial é também arquitetura guineense, definindo também ela o passado deste país. Esta análise leva-nos a olhar para a intervenção não apenas como efêmera, mas como algo que cria a possibilidade de alterar o sítio e marcar a sua presença.

Com base nestas premissas decidimos intervir no final da grande Boulevard, onde existe uma grande proximidade com o rio e com o mercado hoje desativado. Depois de analisar o terreno escolhido encontrámos vestígios daquilo que teria sido um parque desenhado com a restante cidade formal. Decidimos então que o resgate deste vestígio seria o grande impulsionador deste exercício. Era no entanto fundamental que estes vestígios não se perdessem com o tempo.



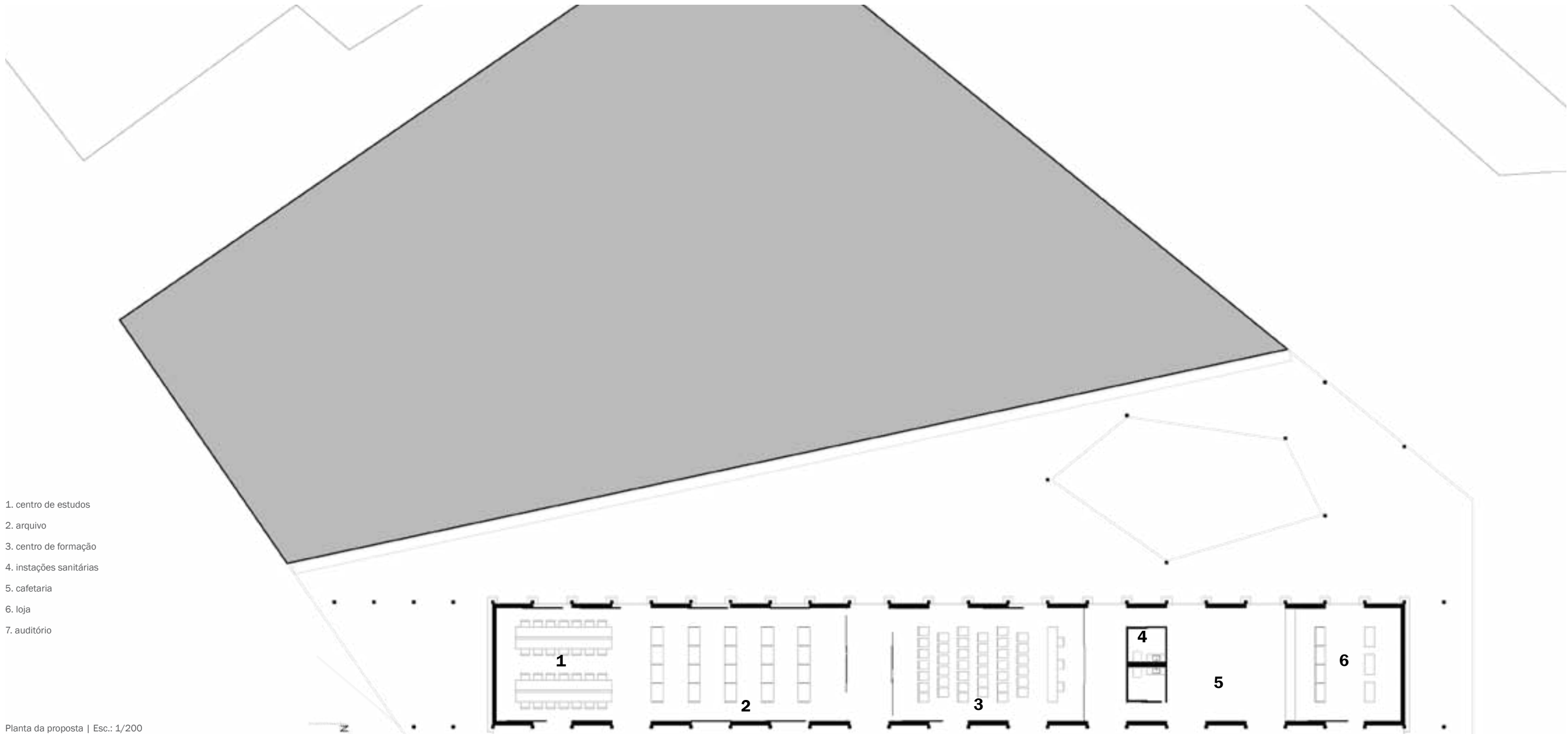


De modo a respeitar uma leitura que pretendíamos que fosse bastante clara, propomos a criação de uma ´rampa´ com sentido contrário ao da rua, sob a qual se encontraria o programa exigido. O centro interpretativo abriga-se do sol por baixo de uma cobertura de madeira e bambu, lançada por uma plataforma de betão corrente que marca ambos os limites do auditório. No nosso entender um auditório na Guiné deve ser livre e integrador, por esse motivo decidimos que este não deveria ter nenhuma forma desenhada, mas sim dois espaços com características favoráveis à apropriação, sendo estes: um espaço mais abrigado sob a cobertura, e um outro sobre a plataforma de betão.

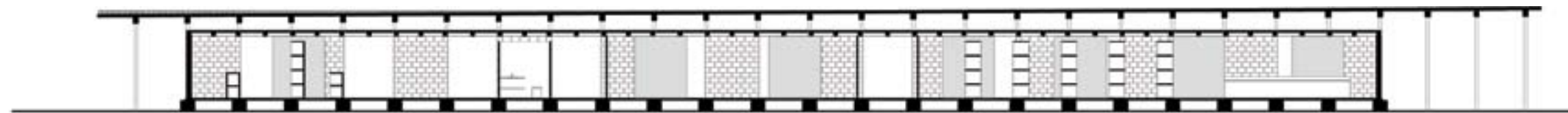
O restante programa seria acomodado numa estrutura modular livre, composta por módulos de 2m de largura por 6m de comprimento, onde a intenção é criar a possibilidade de ter um programa contínuo, sem divisões fixas. Existem dois tipos de módulo: um fechado que é composto por blocos de betão; outro aberto, com a possibilidade de ser fechado com painéis de madeira. Este segundo tem como função encerrar o espaço no final do horário de uso ou compartimentá-lo caso seja conveniente.

Todas as normas relacionadas com a construção em ambiente tropical húmido são respeitadas: a estrutura modular levanta-se do chão apoiando-se em elementos contínuos de betão, posicionados de acordo com os módulos desenhados, impedindo em época de chuvas a sua deterioração; as paredes são compostas por blocos de betão que estão posicionados de forma a existir um distanciamento na horizontal que facilita a ventilação; o toque das paredes com a cobertura é feito com peças de madeira que criam aberturas maiores por onde sai o ar quente.





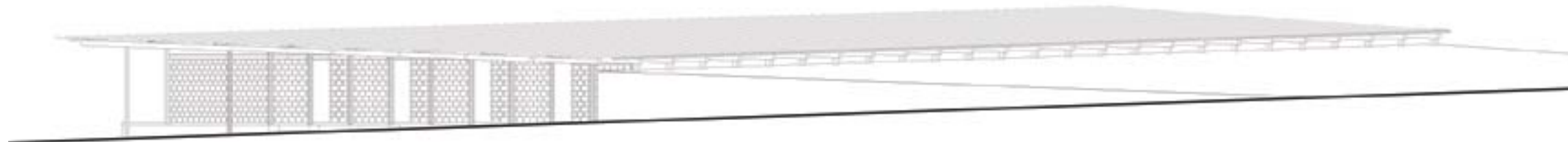
- 1. centro de estudos
- 2. arquivo
- 3. centro de formação
- 4. instalações sanitárias
- 5. cafeteria
- 6. loja
- 7. auditório



Corte longitudinal pelo interior do edifício | Esc.: 1/200



Corte transversal ao edifício | Esc.: 1/200











V.III
TOULOUSE
MIDI-PIRINÉUS

WORKSHOP INTERNACIONAL Semana Urbana de Mediação /SUM

de 13.05.13 a 17.05.13
_TOULOUSE

Explorar a metrópole toulousana
e seus patrimônios

créditos fotos : C. Regimensi - Mi Ciudad

Quartier
des Izards

Place
du Salin

WORK -SHOP INTERNACIONAL

Explorar a metrópole toulousana
e seus patrimônios

De 13.05.13 a 17.05.13
_TOULOUSE

Evento Gratuito

Escola Nacional Superior de Arquitetura de Toulouse
83 rue Aristide-Maillol - BP 10629 - 31106 Toulouse cedex 1
Tel. : 33 (0)5 62 11 50 50 - Email : ensa@toulouse.archi.fr
Site : www.toulouse.archi.fr

APRESENTAÇÃO

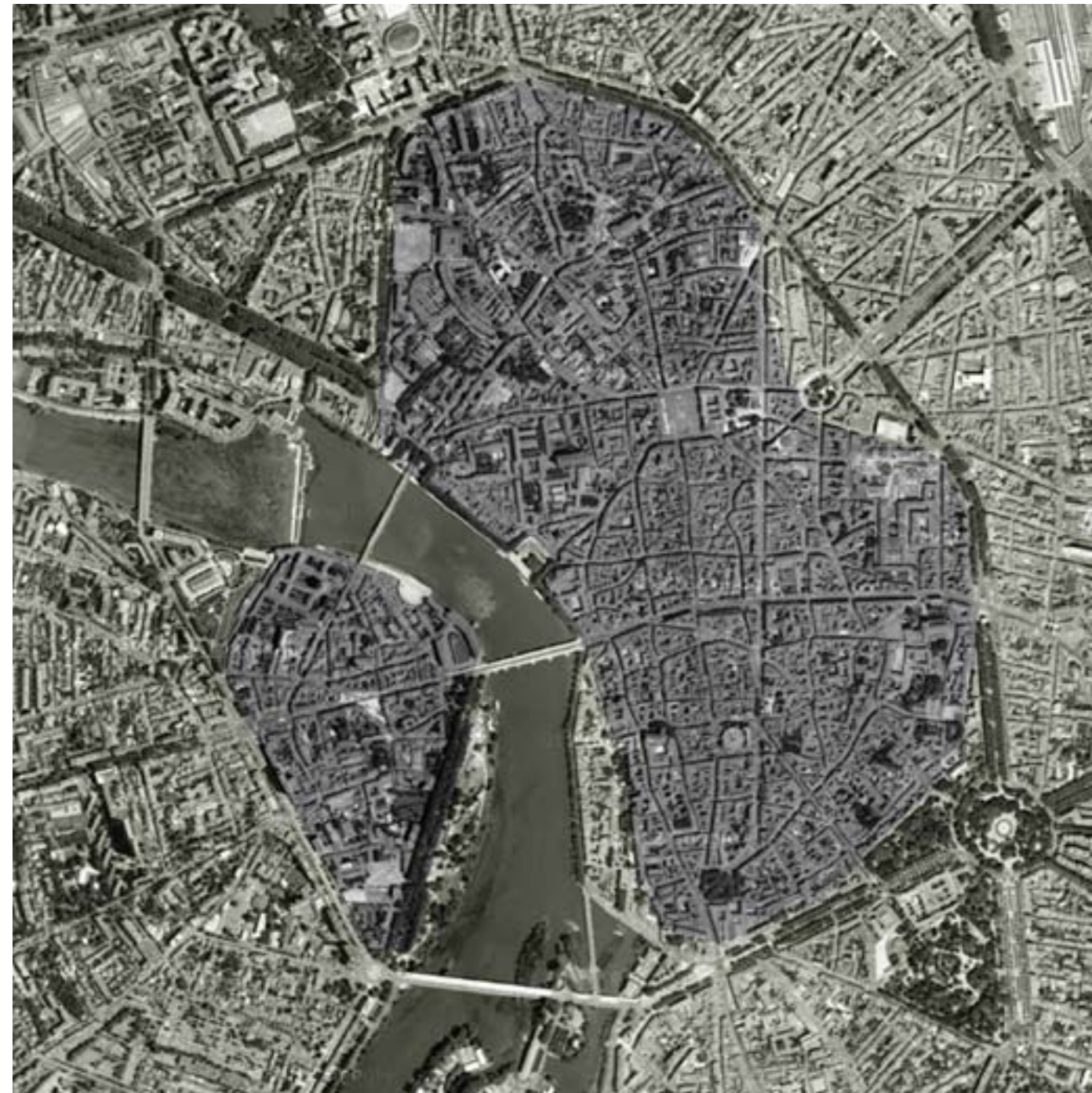
O Workshop Internacional da Semana Urbana de Mediação - SUM Toulouse foi uma proposta do programa REDE PUC (Problemáticas Urbanas Contemporâneas) que reúne pesquisadores procedentes de diversas disciplinas, profissionais da arquitetura, do urbanismo e do trabalho social, de vários países: Argentina, Brasil, Chile, Espanha, Portugal e França, que tem uma enorme experiência em realização de workshops com alunos e professores.

Este workshop, realizado em Maio de 2013 em Toulouse, França, foi realizado com alunos em períodos finais de formação – mestrado ou doutorado em arquitetura e urbanismo – assim como professores de disciplinas diversas, sobretudo as ligadas aos temas urbanos. Teve por objetivo produzir análises coletivas e oferecer aos alunos de arquitetura elementos para elaboração de um projeto a ser realizado em dois locais da metrópole de Toulouse.

SUM Toulouse faz parte de uma reflexão sobre a construção da cidade de Toulouse, entre tradição e modernidade, tendo como cenário dois locais de intervenção: o primeiro, o bairro Izards, localizado no norte de Toulouse, bairro em renovação urbana; o segundo, a Place du Salin, localizado no centro histórico de Toulouse.

A temática do workshop passa pela utilização do património histórico, moderno e contemporâneo em conjunto com os espaços públicos, com uma preocupação especial: integrar a dimensão da mediação e de devolução de dados (produzidos durante a semana do Workshop) com os moradores e/ou seus representantes.

Os principais patrocinadores deste evento foram a Prefeitura Toulouse Métropole, Habitat Toulouse e pesquisadores de dois programas de pesquisa: Miciudad e Ecohabitat, BBB Centro de arte contemporâneo. Antes do workshop, os pesquisadores dos programas Miciudad e Eco Habitat, e os professores da disciplina Imagens da Cidade da ENSAToulouse disponibilizaram todos os dados disponíveis sobre os lugares de intervenção.





Apresentação e abertura
do workshop; formação
dos grupos de trabalho na
Universidade de Toulouse



Oficina de trabalho dos grupos
da Praça do Salin, realização
da vertente prática do
workshop



Visita a Les Izards na periferia
da cidade de Toulouse um
dos dois locais a intervir pelos
alunos no workshop



Apresentação e debate dos
resultados finais do workshop
pelos grupos de trabalho na
Fabric Toulouse Métropole

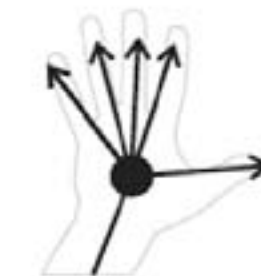
RESULTADO

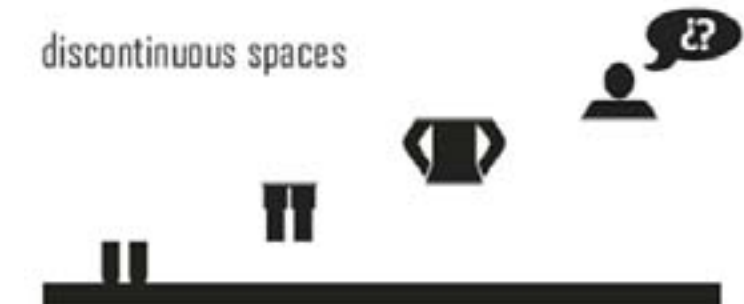
O grupo de trabalho, constituído por elementos provenientes de Portugal, Argentina e Brasil, escolheu a Praça do Salin, uma das entradas do centro histórico da cidade de Toulouse, como local urbano a intervir neste workshop. Partimos do problema central que define este espaço: “A Praça”. O conceito de Praça é uma construção cultural muito complexa que difere espacialmente e funcionalmente dependendo do olhar do sujeito. Tendo em conta as diversas culturas presentes no grupo, e por isso incapazes de chegar a um acordo comum, procurámos entender e interpretar a Praça do Salin, o que ela é e não o que deveria ser. Através dos seus usos e apropriações pode ser entendida como um espaço de fluxos, que remete à sua função original na formação da cidade de Toulouse: configurar a praça como uma “Porta da Cidade”.

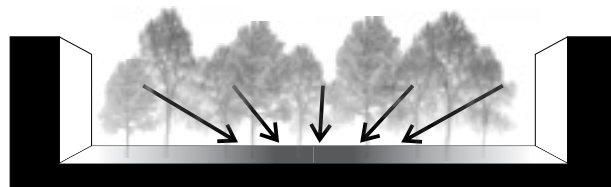
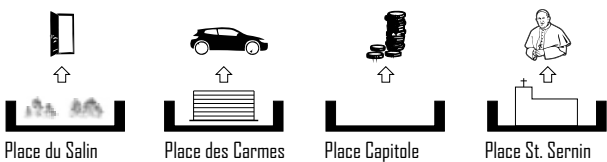
Recorremos então ao património não apenas como um acontecimento histórico pontual, mas também como marca intangível que tece a identidade do lugar no contexto urbano: a história, os seus usos, apropriações, a sua carga social e funções simbólica e prática. Neste contexto, encontrámos a particularidade de que o espaço tem vindo sempre a ser configurado como um ponto de encontro e de fluxos intermitentes. Atualmente nos espaços urbanos contemporâneos é refletida uma intensidade descontínua acentuada.

Ao observar o espaço, surgiu a imagem de uma mão como correspondência a um meio de alcance, uma vez que a partir da “Porta da Cidade” se pode chegar a vários pontos de importância no centro histórico da cidade. A nossa intervenção, para além de potenciar esta ideia de fluxo e porta da cidade, tem como principal objetivo valorizar a enorme mancha verde existente ao nível da copa das árvores da praça, que lhe confere uma identidade única.

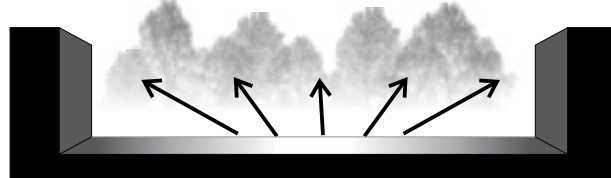
A intervenção por mais passiva ou superficial que pareça à primeira vista, é do nosso ponto de vista, uma complexa crítica ao trabalho de apropriação e transformação do espaço, que contém a história em estratos de intervenção e memória que fazem parte do presente.



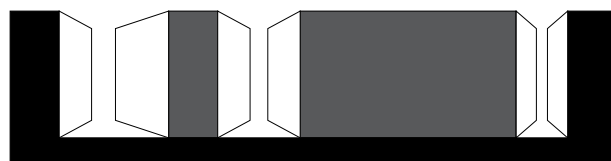




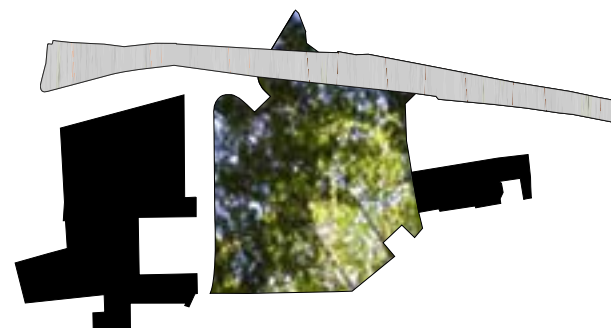
day:reflection



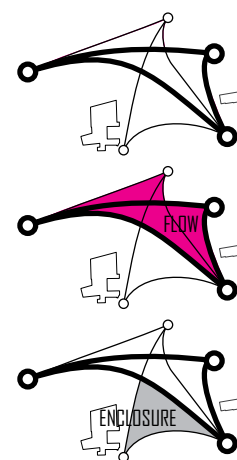
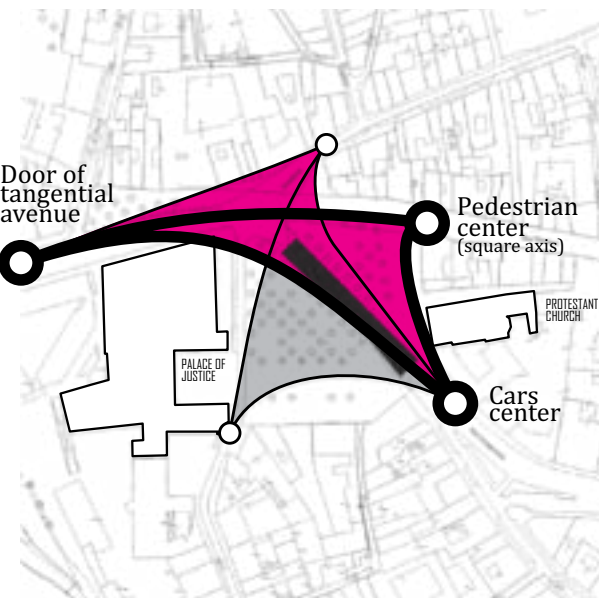
night:lighting



emphasize:flow



intervention:green



Encontrámos uma área da praça com fluxos mais intensos indicados a magenta, que corresponde às fachadas das lojas e ao eixo pedonal de conexão entre praças. Por outro lado, a cinzento, interpreta-se que a zona restante é um espaço mais tranquilo limitado pelas fachadas traseiras dos edifícios envolventes. Ali acreditamos ser pertinente desenvolver o mercado.

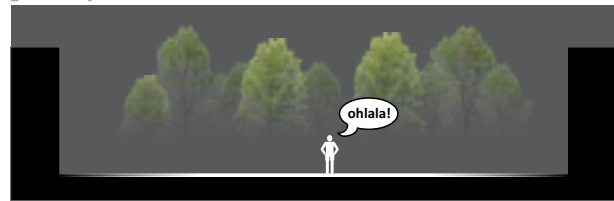
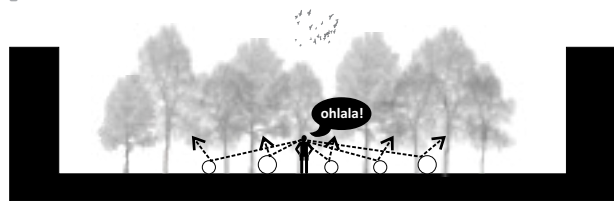




greenfloor



greensky



V.IV
COMO POSSO/QUERO
VIVER A CIDADE

APRESENTAÇÃO

O trabalho de investigação desenvolvido no âmbito da do Laboratório de Economia e Desenvolvimento Territorial visou abordar o tema do Mundo Novo, procurando imaginar quais as utopias para pensarmos a cidade nos dias de hoje, a partir de quatro bairros com características bem distintas, na Área Metropolitana de Lisboa (Mouraria/Intendente, Príncipe Real, Quinta da Fonte e Quinta do Conde). Com base nestas quatro realidades, cada uma delas analisada por um grupo de trabalho diverso, procurámos responder à questão comum: “como posso/quero viver a cidade?”. Desta forma, o estudo é dividido em três fases, sendo que as duas primeiras se centram na recolha e tratamento de informação sobre os bairros e as suas vivências e a última se foca numa análise crítica por parte do grupo em busca das conclusões desta investigação. A primeira fase refere-se a uma pesquisa assente essencialmente em fontes de segunda ordem, ou seja, cada grupo faz o levantamento exaustivo da informação existente sobre cada bairro, ao nível estatístico, bibliográfico e arquitetónico. A segunda fase, baseada na recolha de informação de primeira ordem, é composta por um levantamento fotográfico do bairro e pela aplicação de um pequeno questionário a alguns dos seus moradores/utilizadores. É desenvolvida no Laboratório uma estrutura comum para o levantamento e a recolha de informação, de forma a serem comparáveis os resultados entre os diferentes bairros. Por fim, a terceira fase consiste num processo de discussão coletivo, elaborado sob a forma de uma mesa redonda entre os diferentes grupos, onde as conclusões retiradas do estudo dos bairros e a(s) sua(s) possível(is) utopia(s) é (são) discutido(s) por via do desenho e das palavras. Com toda esta informação recolhida, analisada e discutida criticamente elabora-se então uma exposição onde estão representadas estas três fases do processo de investigação e onde é apresentada a comparação dos resultados do estudo de quatro bairros distintos, mas olhados pela mesma perspetiva, com uma metodologia de investigação e um olhar crítico semelhantes. Concluindo, para além do objetivo concreto do estudo destes bairros, o processo de investigação seguido no Laboratório de Economia e Desenvolvimento Territorial, visou sobretudo o entendimento e desenvolvimento da metodologia para os estudar, de forma a criar um estrutura mental lógica para os analisar criticamente e pensar a suas utopias.



Mapa Príncipe Real

Numa Primeira fase o trabalho define-se por um levantamento de informação de segunda ordem efetuado de forma a haver uma primeira caracterização do local de forma a entendê-lo e perceber a sua evolução genérica, para posteriormente fazer um levantamento de outra informação assente em metodologias de recolha de primeira ordem. Desta forma, desenvolveu-se um estudo preliminar dos diversos bairros no seu âmbito histórico, estatístico e arquitetónico, procurando caracterizar e perceber as principais lógicas urbanas do seu funcionamento, ou seja, perceber de que forma o bairro se desenvolveu, entender como evoluiu genericamente em termos demográficos e socioeconómicos (através dos dados estatísticos do INE), e efetuar o levantamento da malha presente e seu edificado estruturante, respetivamente. Foram ainda consultados os documentos de planeamento urbano que enquadram a realidade de cada um destes bairros.

O Príncipe Real

Na sétima colina o 4º Conde de Tarouca quis construir um palácio luxuoso mas acabou por falecer quando a obra começava a ganhar forma. Em 1756 é planeada a construção de uma Igreja Patriarcal. O edifício é aberto ao público a 8 de Junho de 1757. Há quem diga que foram velas e fachos, candelabros e tochas, outros dizem que foi Alexandre Francisco Vicente, armador do Templo da Patriarcal. Um dos dois iniciou um grande incêndio em 1769, que vem destruir a edificação e renova a presença dos indesejáveis. O local passa a ser conhecido pela Patriarcal Queimada. Foi ainda começada a construção do Erário da Cidade, do qual hoje restam apenas os alicerces que servem de estrutura ao Reservatório da Patriarcal. Em 1833 a Câmara Municipal de Lisboa começa a terraplanagem que demorou 10 anos. A praça é traçada em 1853 e o jardim plantado em 1869. É cenário de uma nova tipologia residencial que desde os anos 30 se multiplicava pela cidade. Construído pela nova classe privilegiada, o Palacete traduz a promoção social necessária do liberalismo triunfante. Após uma longa história de projetos frustrados, consolidava-se urbanisticamente a Praça e realizava-se. A praça monumental acaba por dar lugar a uma amena praça residencial que ocupara o sítio que fora do grande Palácio Tarouca, da Basílica Patriarcal, do Tesouro Régio ou dos Palácios Pézerat-Castilho. Pensada para erguer uma torre, cúpula ou observatório astronómico, a magia do local estava afinal na ausência de construção e na criação de um espaço verde.

No Príncipe Real observa-se hoje a uma panóplia de actividades todas elas a acontecerem ao mesmo tempo e a partilharem espaços no mesmo bairro, desde o Rato ao Bairro Alto, passando Pela Praça do Príncipe Real e descendo até São Bento, observamos tradição e inivação, moda e gastronomia, bares e jóias, quiosques e cafés gourmet, dividindo espaços e criando o ambiente vivido na zona.



Imagens do Príncipe Real;
Fonte Katherine Chong e
Carolina Gonçalves

INFORMAÇÃO RECOLHIDA

A maioria dos entrevistados reside no bairro e outra grande parte encontra-se no bairro em trabalho.

Porque veio para este Bairro?	
-Já tinha cá família/conhecidos	2
-Sempre viveu no bairro	2
-Emprego	3

A população presente no bairro é na sua grande maioria virada para as artes. Lojas de moda, design, antiguidades e até bares, todas elas tentam marcar o seu posto no bairro com a criação de uma personalidade identificativa. O mesmo é notório na população presente nas ruas. A maioria dos entrevistados diz ter um papel interventivo no bairro médio/alto.

Qual é o seu meio de subsistência?	
-Emprego	9
-Reforma	1
-Subsidio	1

A maioria das pessoas possui casa arrendada e percorre o bairro a pé, uma vez que tudo se encontra perto devido à centralidade do bairro.

Vive em...	
-Casa própria	1
-Casa arrendada	8

Onde trabalha?	
-No Bairro	4
-Fora do mesmo	6

Como costuma usar o bairro?		Entrevistas realizadas pelo grupo de trabalho: Jorge da Silva, Katherine Chong, Carolina Gonçalves
-A pé	10	
-Transporte privado	2	
-Transporte publico	2	

Muito estacionamento indevido, ruas com algum lixo e falta de segurança são as queixas mais frequentes por parte de quem vive no bairro, embora grande parte das pessoas diz não mudar nada.

A maioria das pessoas encontra-se muito satisfeita com a vivência no Príncipe Real.

Tenciona mudar de casa num futuro próximo?	
-Não	7
-Sim, dentro do bairro	2

Que alterações propõem para este bairro?
-Mais higiene das ruas
-Reabilitação de casas degradadas
-Diminuição de vida noturna
-Melhoramento do tráfego
-Melhoramento da segurança
-Crescimento económico
-Melhoramento de estradas e ruas
-Melhoramento de estacionamento para residentes
-Melhoramento de sistema de recolha de lixo

Grande parte dos entrevistados encontra-se muito satisfeita com a localização do bairro e os serviços. Segurança e mobilidade deixam os entrevistados um pouco indecisos na resposta, sendo o nível mediano o mais escolhido. O estacionamento é caracterizado como sendo o pior do bairro, já os transportes são medianos.

Para a maioria dos entrevistados a Camara e a Junta de freguesia são quem assume o papel mais interventivo para a melhoria do bairro.

De 1 a 5 qual é o seu grau de satisfação com o Bairro?	
1-	0
2-	6
3-	5
4-	4
5-	0

ANEXOS

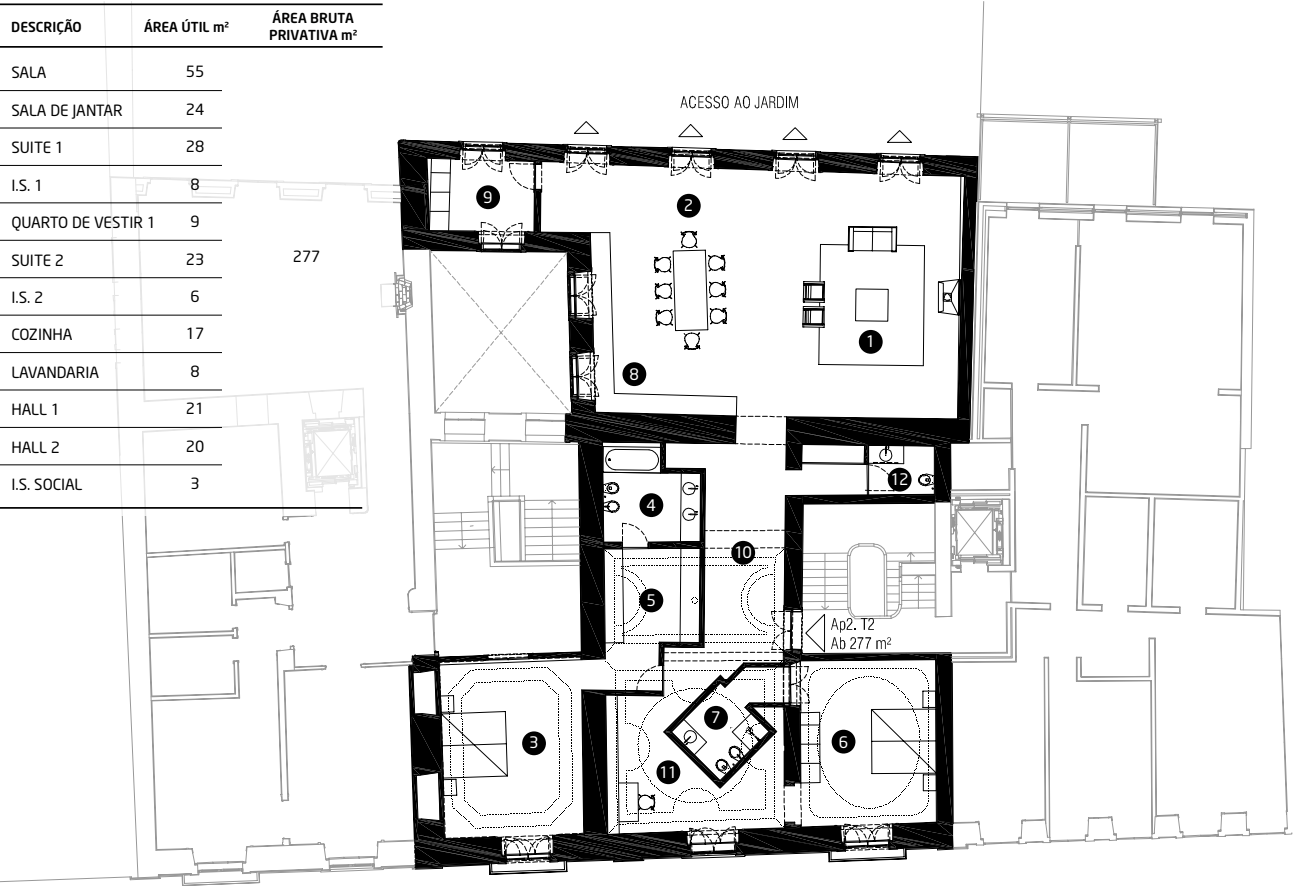
Disponíveis na internet em: <URL:http://prcv.webs.com/>

- Anexo 1 - Entrevista ao Arquiteto João Pedro falcão de Campos
- Anexo 2 - Entrevista ao Promotor Imobiliário da RE/MAX, Fernando Torrinha Pereira
- Anexo 3 - Entrevista ao Arquiteto João Appleton
- Anexo 4 - Entrevista ao Arquiteto da Câmara Municipal de Lisboa, Herminio Duarte Ferreira
- Anexo 5 - Entrevista ao colaborador da EastBanc, Engenheiro Fernando Sant'Anna de Miranda
- Anexo 6 - Entrevista ao Arquiteto Victor Mestre
- Anexo 7 - Entrevista aos Arquitetos Patrícia Barbas e Diogo Lopes
- Anexo 8 - Conversa com Residente 1, Disponível na internet em
- Anexo 9 - Conversa com Residente 2 e 3
- Anexo 10 - Conversa com Residente 4 e 5

ANEXO 11 - PLANTAS DAS TIPOLOGIAS
PALACETE CASTILHO

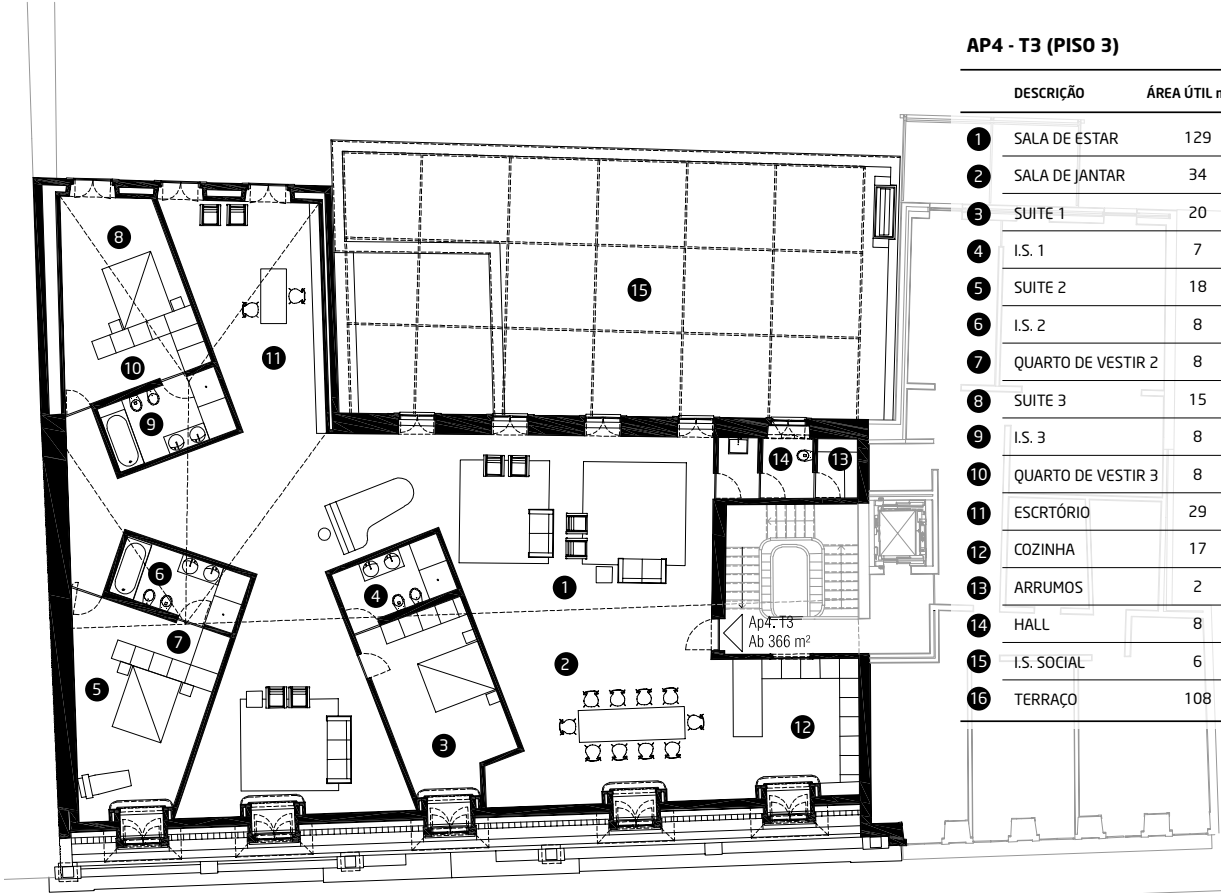
AP2 - T2 (PISO 1)

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m²
1 SALA	55	277
2 SALA DE JANTAR	24	
3 SUITE 1	28	
4 I.S. 1	8	
5 QUARTO DE VESTIR 1	9	
6 SUITE 2	23	
7 I.S. 2	6	
8 COZINHA	17	
9 LAVANDARIA	8	
10 HALL 1	21	
11 HALL 2	20	
12 I.S. SOCIAL	3	



AP4 - T3 (PISO 3)

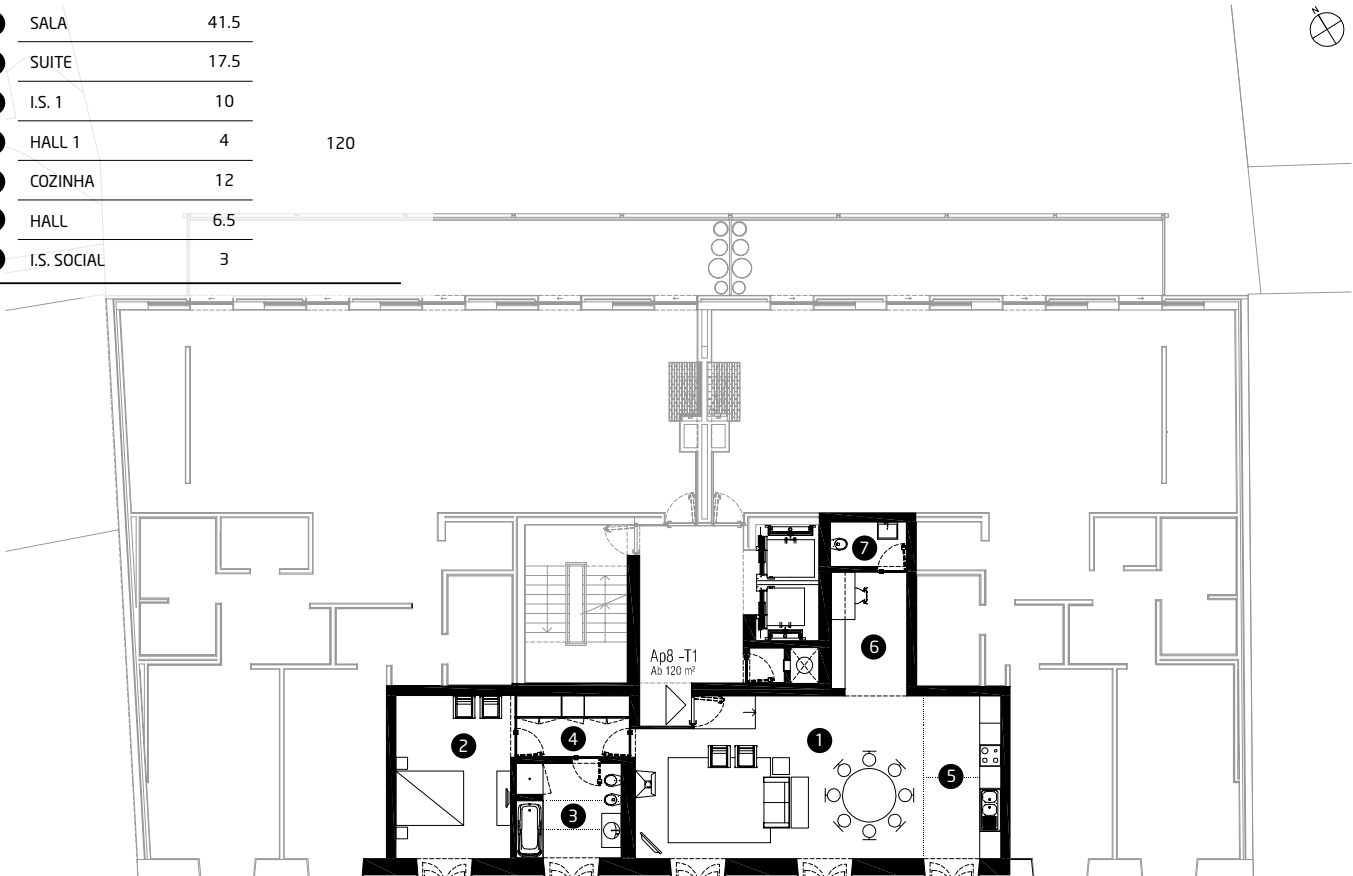
DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m²
1 SALA DE ESTAR	129	366
2 SALA DE JANTAR	34	
3 SUITE 1	20	
4 I.S. 1	7	
5 SUITE 2	18	
6 I.S. 2	8	
7 QUARTO DE VESTIR 2	8	
8 SUITE 3	15	
9 I.S. 3	8	
10 QUARTO DE VESTIR 3	8	
11 ESCRITÓRIO	29	
12 COZINHA	17	
13 ARRUMOS	2	
14 HALL	8	
15 I.S. SOCIAL	6	
16 TERRAÇO	108	



ANEXO 12 - PLANTAS DAS TIPOLOGIAS
PALACETE ANJOS

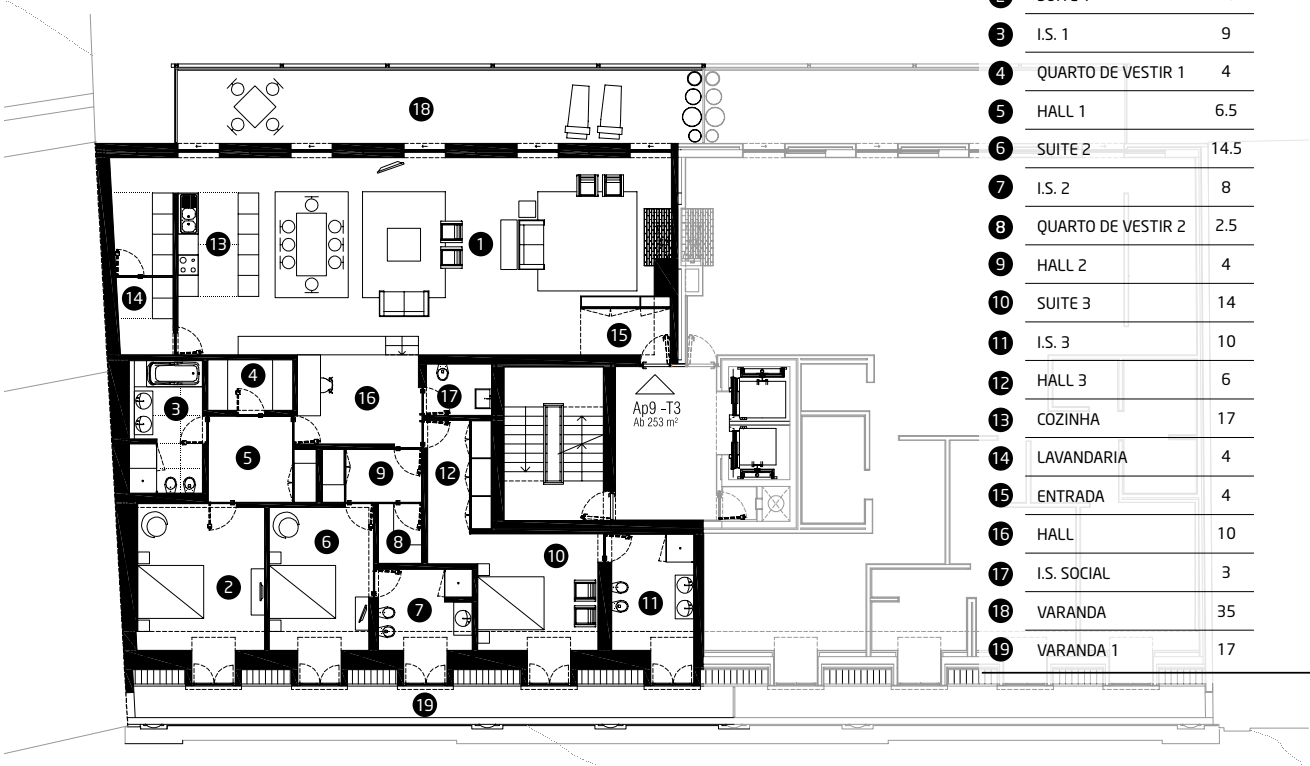
AP8 - T1 (piso 2)

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m²
1 SALA	41.5	120
2 SUITE	17.5	
3 I.S. 1	10	
4 HALL 1	4	
5 COZINHA	12	
6 HALL	6.5	
7 I.S. SOCIAL	3	



AP9 - T3 (piso 3)

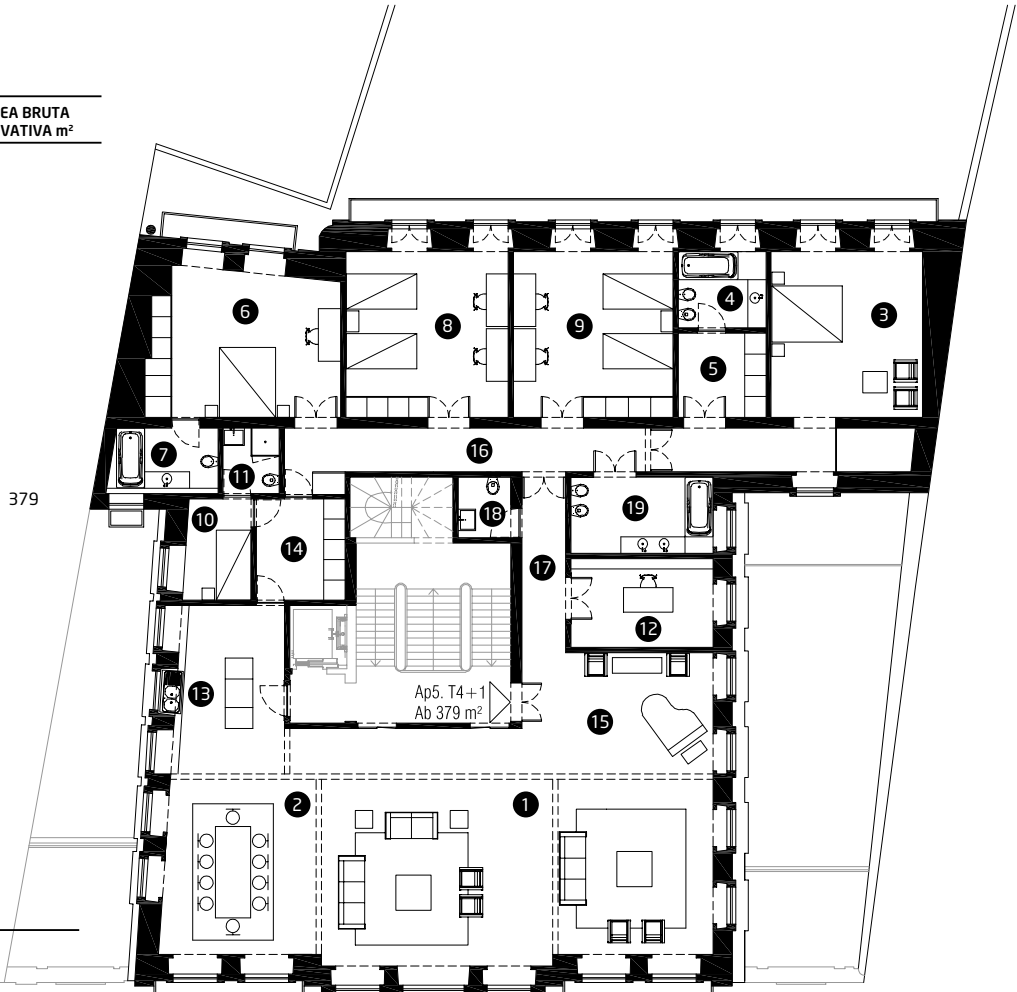
DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m
1 SALA	73.5	253
2 SUITE 1	18	
3 I.S. 1	9	
4 QUARTO DE VESTIR 1	4	
5 HALL 1	6.5	
6 SUITE 2	14.5	
7 I.S. 2	8	
8 QUARTO DE VESTIR 2	2.5	
9 HALL 2	4	
10 SUITE 3	14	
11 I.S. 3	10	
12 HALL 3	6	
13 COZINHA	17	
14 LAVANDARIA	4	
15 ENTRADA	4	
16 HALL	10	
17 I.S. SOCIAL	3	
18 VARANDA	35	
19 VARANDA 1	17	



ANEXO 13 - PLANTAS DAS TIPOLOGIAS
PALACETE FARIA

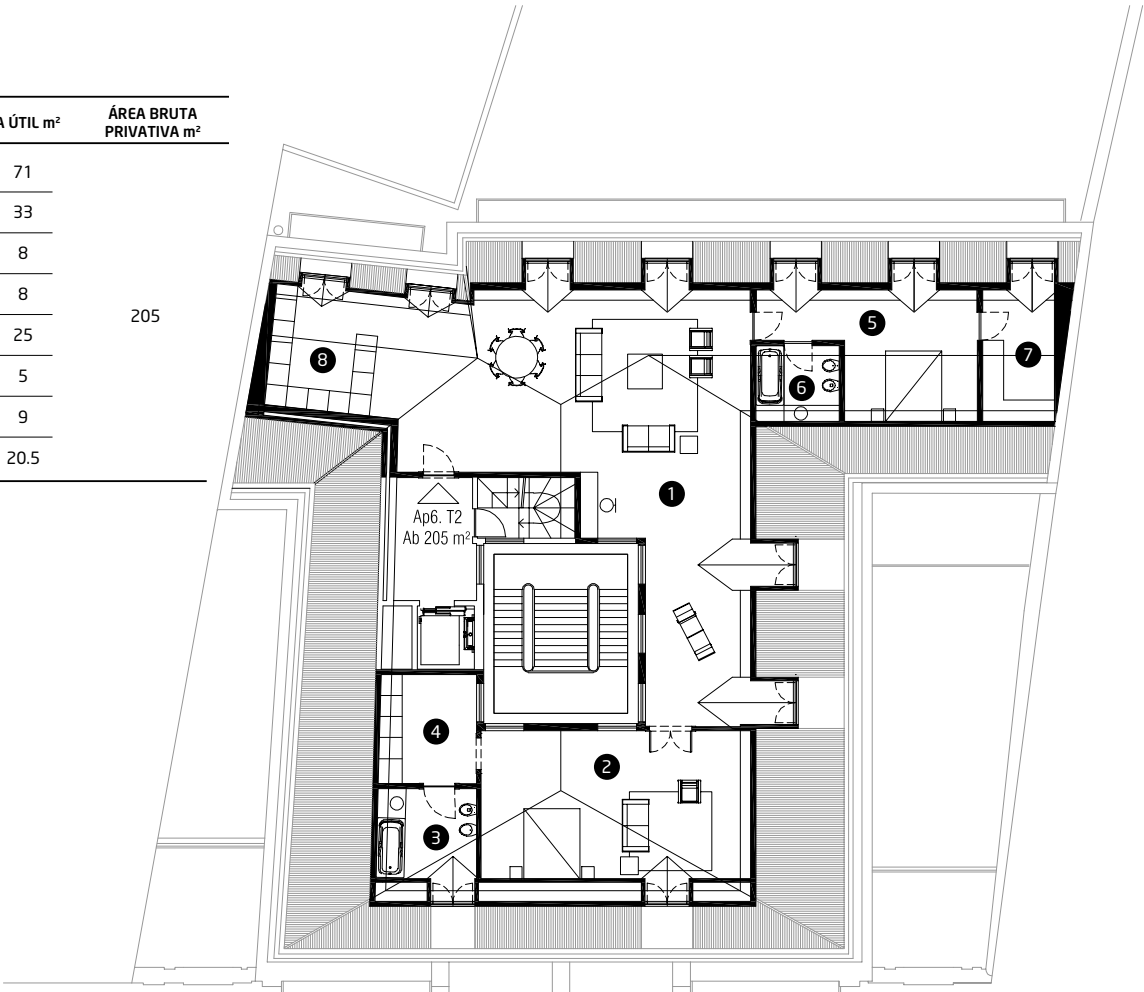
AP5 - T4+1 (piso 2)

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m²
1 SALA	72	379
2 SALA DE JANTAR	23	
3 SUITE 1	37	
4 I.S. 1	6	
5 QUARTO DE VESTIR 1	6	
6 SUITE 2	23	
7 I.S. 2	6	
8 QUARTO 1	24	
9 QUARTO 2	23	
10 QUARTO 3	6	
11 I.S. 3	3	
12 ESCRITÓRIO	11	
13 COZINHA	18.5	
14 LAVANDARIA	7	
15 HALL	20	
16 CIRCULAÇÃO 1	14	
17 CIRCULAÇÃO 2	6	
18 I.S. SOCIAL	3	
19 I.S.	9	

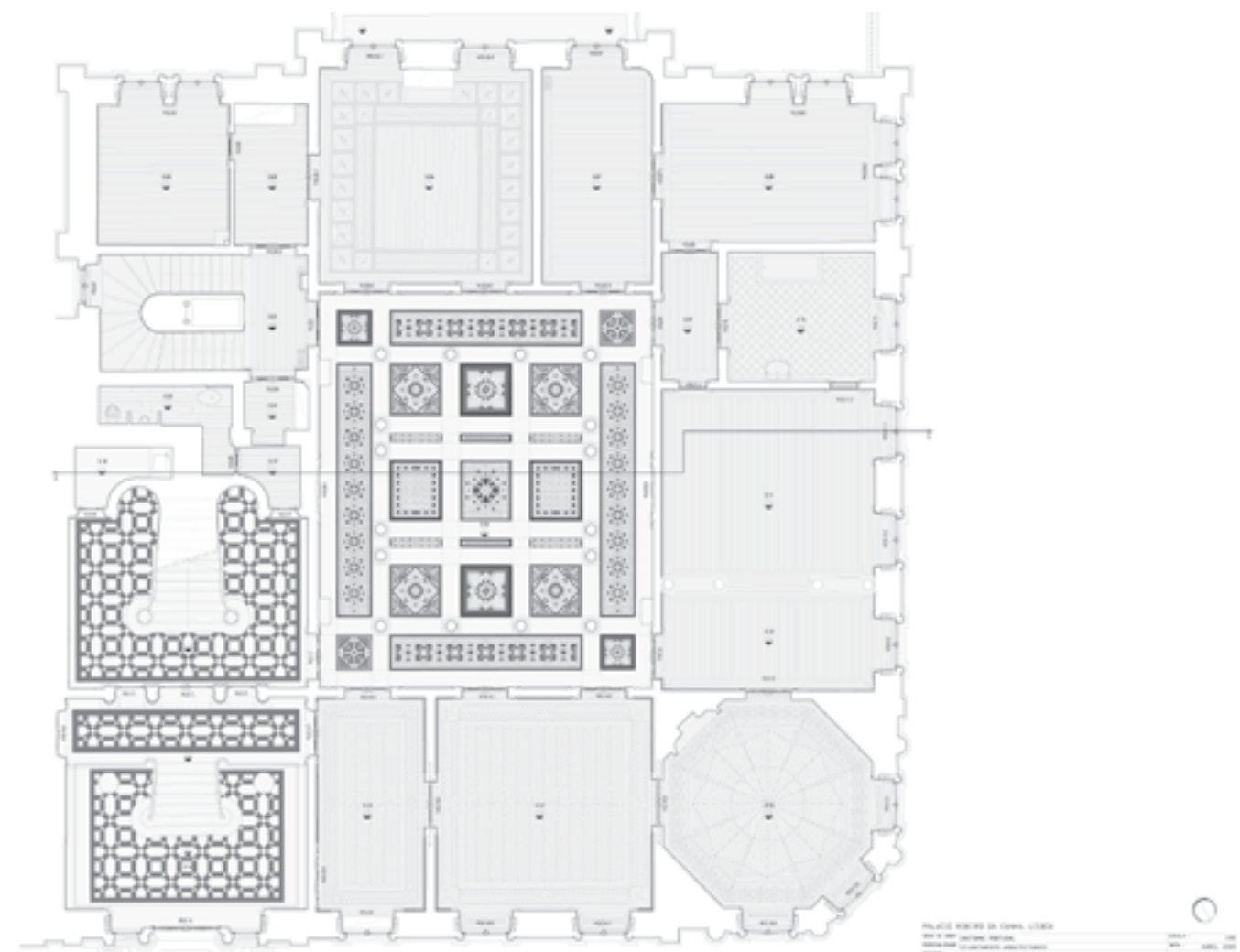
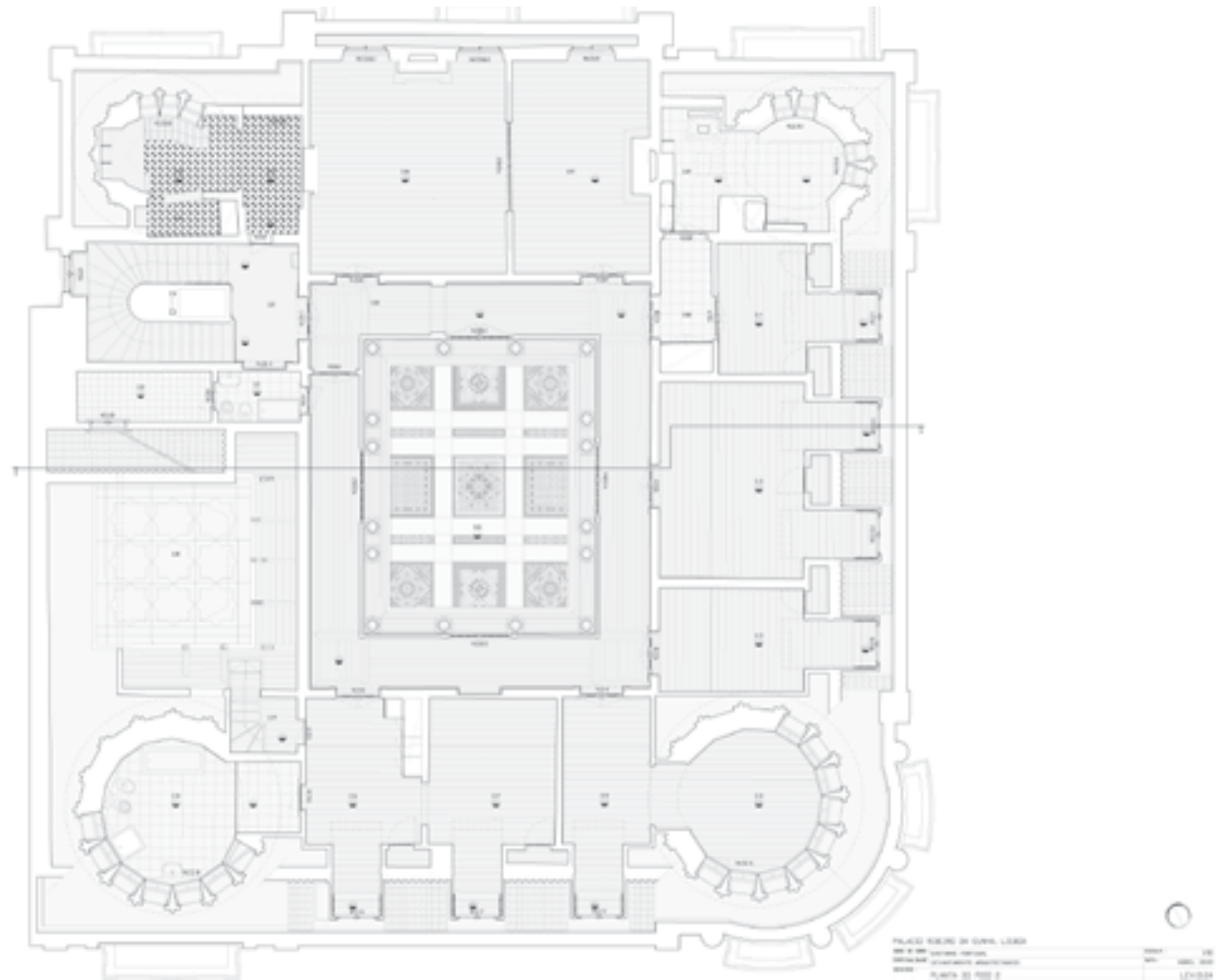


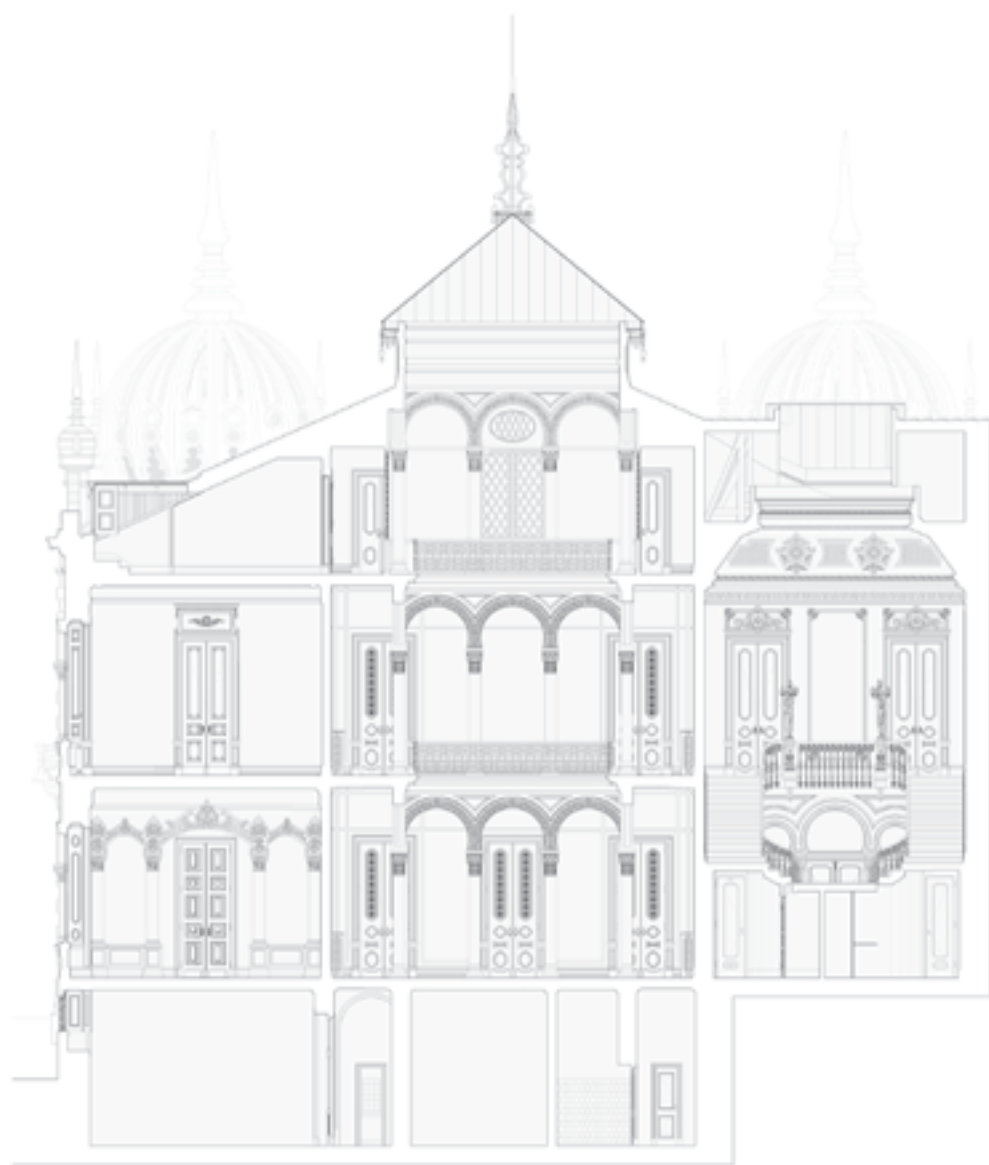
AP6 - T2 (piso 3)

DESCRIÇÃO	ÁREA ÚTIL m²	ÁREA BRUTA PRIVATIVA m²
1 SALA	71	205
2 SUITE 1	33	
3 I.S. 1	8	
4 QUARTO DE VESTIR 1	8	
5 SUITE 2	25	
6 I.S. 2	5	
7 QUARTO DE VESTIR 2	9	
8 COZINHA	20.5	



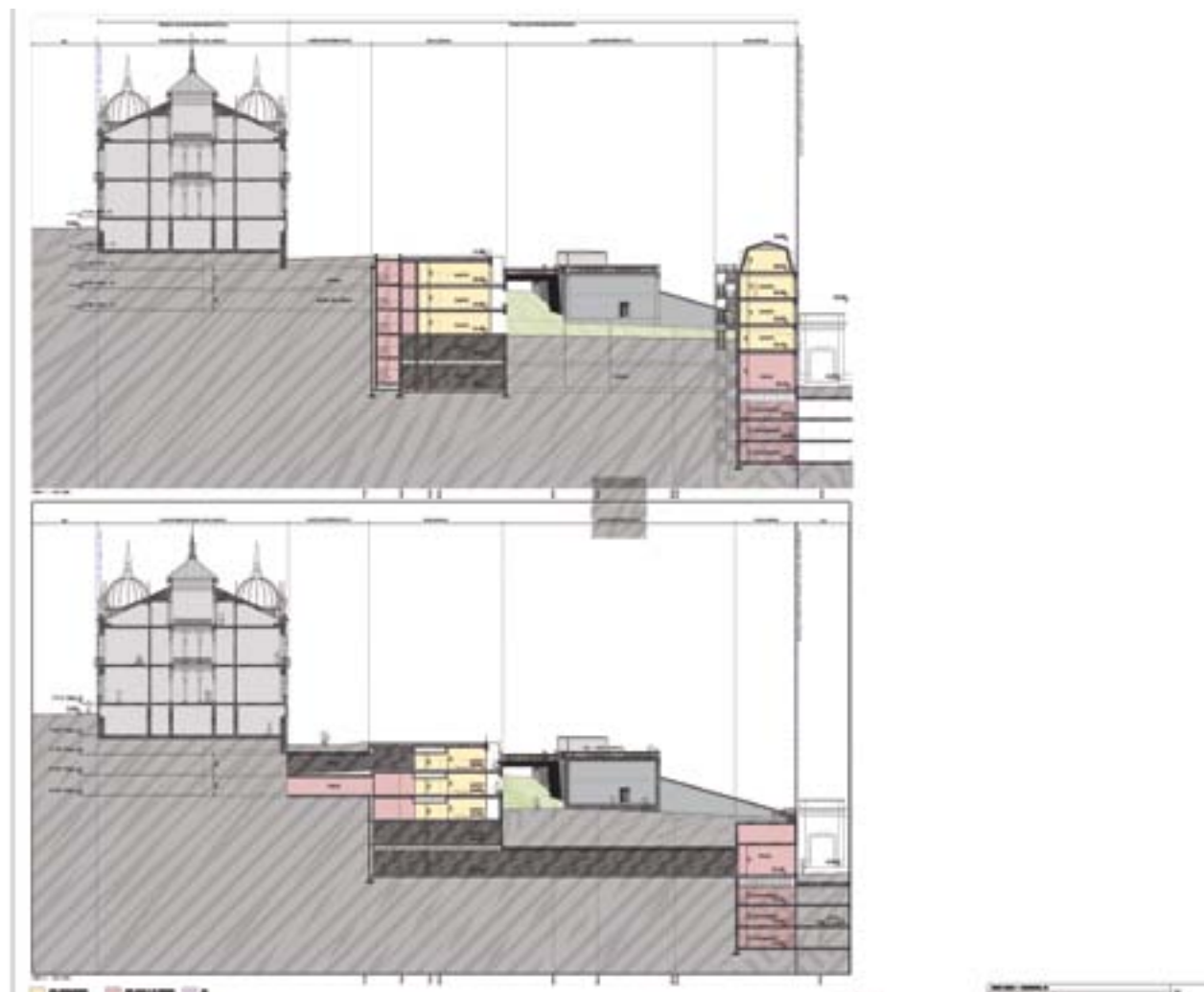
**ANEXO 14 - LEVANTAMENTO PALACETE
RIBEIRO DA CUNHA
PROJETO URBAN COUNTRY CLUB
HOTEL DE CHARME**





PALÁCIO RIBEIRO DA CUNHA
 PROJETO: ARQUITETO
 ARQUITETO: ARQUITETO
 DATA: 2010
 ESCALA: 1:50
 LOCAL: LISBOA
 PROJETO: ARQUITETO
 ARQUITETO: ARQUITETO
 DATA: 2010
 ESCALA: 1:50
 LOCAL: LISBOA





ANEXO 15 - GUIÃO BASE ENTREVISTAS

Data:

Nome

Profissão:

Formação

2. Definição do termo ‘Património’

Tendo em conta o movimento que tem vindo a ser desenvolvido no Príncipe Real, como definiria um edifício com valor patrimonial?

Para si, o que considera ser um edifício com valor patrimonial?

3. Importância do tema

Qual o peso dos edifícios com um elevado valor Histórico, Patrimonial e de memória, no desenvolvimento do seu trabalho?

Qual considera ser o papel da reabilitação na actual crise globalizada? E na “urbanização contemporânea”?

Numa sociedade constantemente preocupada com o presente e o futuro, qual o papel da memória num local como o Príncipe Real?

Na sua opinião, qual é o peso da memória na habitação? No caso específico do Príncipe Real, existe a tentativa de aquisição de um status social por parte de quem compra? Existe a tentativa de venda de um cânon para uma determinada classe?

4. Criação de valor

Existe cada vez mais um maior investimento na reabilitação de edifícios com peso histórico, quais são para si as vantagens deste processo reabilitador perante o processo a que estamos habituados de construção nova? No caso do Príncipe Real, quais considera ser as vantagens de um investimento destas dimensões?

Quais pensa serem os motivos que levaram a este investimento no Príncipe Real?

A que mercado considera que se dirige este processo? Por que razão?

Considera que existe uma criação de valor sobre o já existente no decorrer deste processo? De que forma?

5. Futuro

Em Portugal, assistimos hoje a uma valorização das ruínas, que passam de valores residuais para mercados de topo. Na sua opinião, a que se deve este fenómeno? *(retirado de Revista arqa, nº93, entrevista a Álvaro Domingues)*

Em muitos locais semelhantes ao Príncipe Real, assistimos a um fenómeno de gentrificação. Corremos o risco de, com estas possíveis alterações à identidade dos locais, com esta quase necessidade de agradar a quem frequenta estas zonas, cair numa espécie de “tematização” do que aqui é entendido como património?

O interesse pelas zonas históricas das cidades é cada vez maior. Qual considera ser o papel destas zonas na organização e desenvolvimento da cidade?

Perante o excesso de urbanização em que vivemos, qual a importância da reabilitação no desenvolvimento das cidades?

A história e a memória dos locais têm vindo cada vez mais a ganhar importância na sociedade. Considera que existe uma mudança de padrões a este respeito?

“Tal como as pessoas, as sociedades e os povos possuem uma memória colectiva que constitui parte essencial da sua identidade como grupo e cuja perda poderá causar graves perturbações. Sabe-se que esta memória colectiva constitui um quadro de referências fundamental para o equilíbrio psicológico necessário para reagir às mudanças que constantemente se prefiguram nas nossas sociedades”. (Teresa Barata Salgueiro)

Qual a importância desta memória colectiva?

491

ANEXO 16 - ENUNCIADOS

FICHA DE UNIDADE CURRICULAR

Unidade curricular: Projecto Final de Arquitectura

Código:

Tipos lectivo: Trabalho de Projecto

Nível: 2ºciclo

Ano curricular: 2012/2013

Semestre: Anual

N.º de créditos: 45 ECTS

Horas de trabalho total:

Horas de contacto:

Língua (s) de ensino: Português

Pré-requisitos: precedências requeridas: Projecto de Arquitectura II

Área científica: Arquitectura

Departamento: Departamento de Arquitectura e Urbanismo

Docentes: Paulo Tormenta Pinto (coordenador), José Luis Saldanha, Ana Vaz Milheiro (Lab. Teoria e História da Arquitectura e do Urb.), Sandra Marques Pereira (Lab. Sociologia), Sara Eloy (Lab. Tecnologias da Arquitectura), Pedro Costa (Lab. Economia);

Objectivos (conhecimentos a adquirir e competências a desenvolver):

Projecto Final de Arquitectura é a Unidade Curricular que encerra a formação no âmbito do Mestrado Integrado em Arquitectura, adquirindo, por isso, um papel de síntese na consolidação e aprofundamento das competências alcançadas pelos estudantes ao longo dos 4 anos anteriores.

Preconiza-se, nesta UC, o incentivo a cada vez maior autonomia, por parte dos estudantes, na resolução dos exercícios propostos e nas decisões de ordem conceptual que venham a adoptar.

Outro objectivo é a clarificação de um entendimento crítico da expressão da arquitectura definida e enquadrada na transversalidade dos vários saberes.

Programa:

Como base programática utilizaremos uma temática de fundo, que suportará a orientação dos diversos trabalhos a desenvolver ao longo do ano lectivo. Será o “Mundo Novo” (Título inspirado em Admirável Mundo Novo de Aldous Huxley, 1932) o tema central que desenvolveremos em 2012/2013.

O programa da UC de Projecto Final em Arquitectura consiste na elaboração de um Trabalho de Projecto, requisito obrigatório para a obtenção do grau de mestre. O Trabalho de Projecto é composto por duas vertentes: uma de âmbito projectual e outra de âmbito teórico.

A intenção genérica que será trabalhada junto dos alunos finalista do Mestrado Integrado sustenta-se sobre o paradoxo da impossibilidade de construir um optimismo panfletário no momento contemporâneo, considerando-se que ao inverso de Aldous Huxley. Este tema procura enquadrar o conflito entre os herdeiros da cultura moderna e industrial que confiam no modelo da inovação e da tecnologia, por oposição a outros que crêem numa organização “neo-ruralista” ambicionando uma maior ligação a um romantismo ligado à ideia da “mãe natureza”.

Uma outra vertente que surge agregada a este tema, consiste numa possível revisão da ideia de manifesto. Através dos manifestos ligados às artes e à arquitectura, é possível entender um pressuposto idealista de futuro, associado a uma visão de organização social sempre assente numa ideia de ruptura e de edificação de um novo paradigma. Desde Ornamento e Delito (1908) ao Manifesto de De Stijl (1918), da carta de Atenas (1933), ao manifesto de Doorn (1958), do manifesto Situcionista (1960), a Delirious New York (1978). Será a partir da compilação *Programs and Manifestos on 20th-century architecture* de Ulrich Conrads que se irão estruturar os debates relacionados com esta Unidade Curricular.

Vertente Projectual

Serão desenvolvidos como arranque desta UC um conjunto de trabalhos de carácter abstracto, procurando-se fixar ferramentas compositivas úteis aos exercícios de fundo que serão desenvolvidos. Posteriormente serão delineados os objectivos concretos da vertente projectual que passam por uma intervenção abrangente que terá como área de estudo o eixo entre o Largo do Rato e a colina das Amoreiras (através da Rua das Amoreiras). Este eixo permite reconhecer diversos momentos urbanos e arquitectónicos que, ao longo do tempo ali se implantaram. Estes extractos temporais serão analisados, não só do ponto de vista morfológico, mas também a partir do pressuposto ético que enquadra a sua implementação.

A marcar um dos extremos deste percurso pode reconhecer-se a cidade do século XVIII, com uma forte referencia no Largo do Rato, quer seja através do seu carácter prévio de terreno periférico de acesso ao centro da cidade, quer seja como lugar referenciado nas grandes construções infra-estruturais, como a mãe de água do aqueduto da águas livres que pontua o ingresso no fcho da sétima colina – manifestação fundamental da cidade iluminista.

Na outra extremidade desta área de estudo pode observar-se a centralidade contemporânea promovida no entorno do complexo das Amoreiras, de Tomás Taveira, que a partir do final dos anos 80 se somou a intervenções de grande escala já existentes naquele local, tais como os imóveis habitacionais e de escritórios promovidos por arquitectos como Fernando Silva ou Conceição Silva.

O eixo urbano em estudo permitirá ainda estabelecer relações com a uma parte da cidade dos anos 30 e 40 na encosta voltada para o Parque Eduardo VII, possibilitando também compreender o início da expansão da periferia urbana e do impacto da vias rodoviárias urbanas. Todas estas *layers* temporais serão debatidas em função do idealismo lbes está associado. Deste modo pretende estabelecer-se linhas interpretativas que permitam relacionar estes pensamento prospectivo, com os modelos urbanos associados.

A meio do primeiro semestre será também realizado, em período de tempo limitado de 2 a 3 semanas, um workshop na cidade guineense de Bafatá, tendo como base a elaboração de um memorial/centro de estudos, em torno da figura de Amílcar Cabral.

Os respectivos enunciados de cada um dos exercícios serão fornecidos aos alunos em formulários distribuídos na sala de aula.

Vertente Teórica

A vertente teórica da UC de Projecto Final de Arquitectura será desenvolvida, de acordo com a regulamentação expressa no REACC do DAU. Ao início do ano lectivo serão propostos 4 laboratórios de investigação, que colocam linhas de pesquisa autónomas nas áreas científicas de História e Teoria da Arquitectura e do Urbanismo, da Economia, da Sociologia e das Tecnologias de Arquitectura, cada uma destas áreas terá um docente responsável. Os diversos programas de investigação serão lançados na primeira semana lectiva, cabendo aos estudantes a escolha de uma das linhas de investigação.

Considerando a temática de fundo que orienta o programa desta Unidade Curricular, abrem-se possibilidades de investigação que serão especificadas e delimitadas pelos docentes responsáveis de cada um dos laboratórios. Pretende-se deste modo que os trabalhos teóricos possam assumir-se como instrumentos de aprofundamento dos conteúdos programáticos traçados, em Projecto Final de Arquitectura.

Bibliografia básica:

HUXLEY, Aldous *Admirável Mundo Novo*, Livros do Brasil, Lisboa, 1981; (BNP)
CONRAD, Ulrich *Programs and Manifestos on 20th-century architecture*
TAFURI, Manfredo - *Projecto e Utopia: arquitectura e desenvolvimento do capitalismo*, Presença, Lisboa, 1985; (ISCTE-IUL)
TAFURI, Manfredo – *The Sphere and the Labyrinth - Avant-Gardes and Architecture from Piranesi to the 1970s*, MIT Press, Massachusetts, 1987; (ISCTE-IUL)
FUKUYAMA, Francis *O Fim da História e o Último Homem*, Gradiva, Lisboa, 1992; (ISCTE-IUL)
CHOAY, Françoise *O Urbanismo, Utopias e Realidades - Uma Antologia*, editora Perspectiva, São Paulo, 2002; (ISCTE-IUL)
THOREAU, Henry David *Walden ou a vida nos bosques*, 2ª ed. Lisboa : Antígona, 1999 (BNP)
SKINNER, B. F. *Science and Human Behavior*, The Free Press, Nova Iorque, 1965 (ISCTE-IUL)
MORE, Thomas *A Utopia*, Guimarães & Ca, 8ª edição, Lisboa, 1992 (ISCTE-IUL)

Bibliografia complementar:

AA.VV. *Revista AV* - Pragmatismo e Paisagem, nº 91 de Setembro/ Outubro de 2001;
DELEUZE, Gilles - *El Pliegue*, Ediciones Paidós, Barcelona, 1989
MONTANER, Josep Maria – *Después del Movimiento Moderno – arquitectura de la segunda mitad del siglo XX*, 2ª ed., Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1995;
MURPHY, John – *O Pragmatismo – de Pierce a Davidson*, Edições Asa, Porto 1993;
SOLÀ-MORALES, Ignasi - *Diferencias. Topografía De La Arquitectura Contemporánea*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1995;
SOLÀ-MORALES, Ignasi – *Territórios*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 2006;

Processo de ensino-aprendizagem:

O modo como serão estruturadas as aulas e os exercícios seguirá o espírito do Processo de Belonha, ou seja será incentivada a aquisição de competências, fundamentando a progressiva autonomia dos estudantes. Será contudo fundamental, alicercar-se um amplo debate sobre os trabalhos em curso, o qual será realizado nas horas lectivas da UC. Estão também previstos um conjunto de seminários temáticos que contribuirão para ampliar criticamente os conteúdos da UC.

Processo de avaliação:

Será atribuída uma classificação final (de 0 a 20 valores) no final do 2º semestre atribuída em júri. No final do 1º semestre será dada uma classificação intermédia informativa do estado de progressão de cada aluno.

rão em linha de conta a qualidade dos trabalhos elaborados. Será dada uma atenção no parâmetro no processo de avaliação.

o final da UC de Projecto Final de Arquitectura esta explicitado do REACC

Exercício de Arranque e Aquecimento

Título: marca, texto e espaço.

O exercício de arranque tem como objectivo enquadrar os estudantes nos pressupostos gerais da Unidade Curricular, funcionando como revisão sumária da formação adquirida nos 4 anos anteriores, para tal será desenvolvido um projecto de carácter abstracto.

Materiais necessários

- Objecto de uso comum;
- Papel cavalinho A2;
- Tinta da China;
- Materiais para maquete a definir em cada caso específico;

Metodologia e tarefas a desenvolver:

Os alunos constituem-se em grupos de 5 elementos, no seio de cada grupo deverão ser seleccionados objecto(s) de uso comum - algo tão inesperado e acessível que possa ser adquirido na numa grande superfície, achado na rua ou comprado na loja do chinês....

O objecto seleccionado deverá ser embebido (total ou parcialmente) em tinta da china, funcionando como carimbo que irá produzir marca(s) no papel cavalinho.

O processo deverá ser repetido por diversas vezes, procurando seleccionar-se uma marca gráfica que possa ser considerada mais estimulante para o desenvolvimento do exercício.

Seguidamente, no contexto do grupo, deverá realizar-se a apropriação de um excerto literário que possa ser ilustrado com a marca anteriormente seleccionada (o excerto literário não deverá ser maior que uma folha A4). A preocupação fundamental desta selecção deverá residir numa tentativa de conversão da mancha representada no papel cavalinho, em unidade espacial.

Posteriormente, considerando-se um volume de 30 cm³ como limite, será realizada 1 maquete que fixe a espacialidade, previamente invocada pela marca gráfica e ilustrada pelo texto. Para a elaboração da maquete deverá definir-se a escala esta irá ser representada.

A materialização da maquete deverá contemplar um dos seguintes sistemas compositivos baseados em:

- planos;
- Subtrações;
- Adições

A entregar:

Marca gráfica em A2, que deverá ser afixada na parede da sala de aula;

Caderno com formato 21x21 cm onde se inclui:

- impressão digitalizada da marca seleccionada
- O texto ilustrativo;
- Imagens fotográficas da maquete;
- Plantas, cortes e alçados, a escala conveniente da maquete;
- Digitalização de uma sequência de pelo menos 5 esboços relativos às espacialidades representadas pela maquete. Estes esboços deverão ser elaborados por cada elemento do grupo (devidamente identificado);
- Deverá ainda ser reservada uma área do caderno para a demonstração do processo de realização de todo o processo em forma de *story board*, para tal deverá utilizar-se o recurso fotográfico;

Apresentação:

Digital tipo Power-point, com exibição da maquete e marca na sala de aula.

Calendário do Exercício

Início – dia 18 de Setembro

Entrega e apresentação – dia 4 de Outubro

Lisboa, 18 de Setembro 2012

ISCTE - IUL

Departamento de Arquitectura e Urbanismo – Mestrado Integrado em Arquitectura

Projecto Final 2012-13

TEMA I - Trabalho Individual, 1º Semestre.

Tendo por base a área de intervenção estipulada na ficha de unidade curricular, localizada em Lisboa, no eixo entre o Largo do Rato e a colina das Amoreiras, propõe-se a elaboração de um exercício que permita o estabelecimento da relação entre a macro escala (análise estratégica do território) e a micro escala (intervenção arquitectónica detalhada).

Pretende-se que este exercício possa desencadear um debate centrado em leituras prospectivas em relação à sociedade. Como tal, em paralelo com a elaboração dos projecto de arquitectura deverá realizar-se, no contexto de cada grupo de trabalho, a definição de um perfil social que se preveja possível num futuro a médio prazo (2 décadas). Para tal algumas perguntas poderão colocadas, como por exemplo:

- como a organização económica e política poderá influenciar os modos de vida e a relação do indivíduo com a sua comunidade;
- em que medida a tecnologia poderá influenciar a organização social;
- de que modo os recursos naturais poderão influenciar as acções sobre o território e localização e organização do espaço doméstico;

O objectivo final do exercício consiste na elaboração de projectos para quatro habitações. Estas habitações serão encaradas como tipologia associadas ao universo social definido pelo debate atrás mencionado.

Caberá a cada estudante a decisão de onde implantar as habitações e de que modo estas se organizam, não só em função do espaço doméstico, mas também na sua relação como a envolvente urbana que suporta o exercício. Neste sentido, deverá o estudante ser capaz de estabelecer um discurso que lhe permita relacionar a proposta tipológica e habitacional com o trecho urbano que caracteriza a sua envolvente próxima.

Área de Intervenção:

Percorso urbano entre o Largo do Rato e a Colina das Amoreiras

Metodologia:

1. Num primeiro momento, serão constituídos grupos de aproximadamente 5 estudantes;
2. A área de intervenção será parcelada, pela docência da Unidade Curricular, de acordo com planta anexa, tendo como critério os diversos extractos temporais referidos na FUC;
3. Cada um dos elementos, de cada grupo, ficará individualmente afecto a uma das parcelas, anteriormente designadas.

4. Os projectos das habitações serão desenvolvidos individualmente dando seguimento ao âmbito do exercício;

5. Ao mesmo tempo que são desenvolvidas as propostas individuais, deverá ser mantido um debate, no seio de cada um dos grupos, que permita desenvolver uma estratégia de harmonização das várias intervenções.

Entregas e Avaliação:

1ª Entrega intermédia: 25 de Outubro 2012 (caderno em formato A3) + maquete esc. 1:5000/1:2000 da área de intervenção e sua relação com as habitações;

2ª Entrega intermédia: 13 de Dezembro 2012 (caderno em formato A3)

Entrega Final: 28 de Janeiro de 2013 (desenhos e maquetas de escala a determinar pelo aluno, sugerindo-se a 1/1000 e 1/200 ou 1/50; simulações gráficas da proposta; e caderno síntese em formato 21 x 21 cm)

Apresentação e Avaliação: de 29 Janeiro a 1 de Fevereiro de 2013

Modelo de Apresentação

As apresentações finais das propostas individuais de cada um dos alunos serão realizadas por Grupo, sendo que, deverá apresentar-se a definição do perfil social pedido, associando-se a este a estratégia geral para a área de intervenção.

Lisboa, 18 de Setembro 2012

ISCTE-IUL

Departamento de Arquitectura e Urbanismo – Mestrado Integrado em Arquitectura

Projecto Final 2012-2013

Tema II - Trabalho de Grupo, 1º Semestre.

Numa das extremidades da área de intervenção, a Colina das Amoreiras, assumiu, maioritariamente a partir da década de 1980, um protagonismo urbano muito assinalável perspectivando-se para aquele local a implementação de um centro de negócios, à semelhança de outros modelos internacionais que potenciavam, na época, novas centralidades urbanas a partir do conceito de CBD (Central Business Centre). Esta convicção urbanística permitiu desenvolver, naquele local um conjunto de novas inserções rodoviárias na cidade de Lisboa, atraindo para outros investimentos que ampliaram aos programas comércio e serviços, à habitação e hotelaria. Com o final do milénio os investimentos na área oriental da cidade, após a Expo 98, vieram retirar protagonismo urbano a este tecido urbano, sobretudo no que se refere à especialização com que se pretendia afirmar.

Passadas cerca de 3 décadas desde a construção do complexo das Amoreiras, é possível lançar sobre aquela envolvente local um olhar mais distanciado, dada a estabilização urbanística que actualmente se verifica, associada a uma perda de expectativa económica daquele tecido.

O objectivo do Tema II, passa pela definição de um conceito síntese caracterizador de leitura e interpretação da área de estudo, neste caso, a colina das Amoreiras na sua relação com a inserção urbana ao centro de Lisboa a partir Largo do Rato.

Este estudo permitirá também um reconhecimento da área de estudo e de suas potencialidades, pretendendo-se com isto criar bases para a elaboração de um projecto a desenvolver no 2º semestre ao abrigo do Tema III

1ª Fase - Reconhecimento do Território

Numa etapa preliminar de aprofundamento da estratégia de intervenção de um determinado território torna-se imprescindível o seu conhecimento.

Para esse efeito dever-se-á possuir a informação necessária para avaliar a potencialidade dos sítios e os conflitos existentes de modo a formular propostas.

O trabalho de grupo deverá proceder à recolha de informação, nomeadamente em áreas como:

- Caracterização biofísica da área de intervenção:- topografia, estrutura de espaços verdes, orografia e sistemas de drenagem natural; geologia - hidrologia; orientação e exposição solar.
- Evolução histórica da área de estudo:- caracterização do processo de formação do tecido edificado; recolha de plantas de várias épocas; monografias e descrições.
- Caracterização da mobilidade, potencialidades e estrangulamentos: caracterização de acessos, da rede viária; Percursos pedonais, etc.
- Caracterização da estrutura edificada, da distribuição de funções e dos espaços públicos: - Tipologias de espaços públicos; Estruturas urbanas existentes; Edificado com valor histórico e arquitectónico; Edificado recente consolidado; Estado de conservação; Espaços vazios; Espaços públicos; Equipamentos públicos e privado, etc.
- Planos Urbanísticos condicionantes, projectos mais relevantes para a área de intervenção:- P.D.M.; P.P.; Condicionantes Urbanísticas; Loteamentos; projectos mais relevantes para a área de intervenção.

2 Fase - Programa/Conceito/Proposta

Na posse dos dados anteriormente recolhidos proceder-se-á à designação de um conceito síntese caracterizador de leitura e interpretação da área de estudo.

Elementos a entregarem:

- Explicitação de um argumento de transformação. Memorando, máximo 6 páginas A4.
- Planta de enquadramento à escala 1/5000 e ou 1/2000
- Planta da estrutura urbana à escala 1/1000
- Cortes significativos à escala 1/1000
- Esquemas gráficos e ou esboços que explicitem a proposta e a sua integração na área envolvente.
- Simulações gráficas da proposta (esquissos, 3ds, fotomontagens)

Entrega Intermédia: 25 de Outubro de 2012 (1ª fase)

Formato: caderno A3 e CD com o mesmo conteúdo.

Entrega Final: 28 de Janeiro de 2012

Formato: Caderno A3 (incluindo o memorando) e CD com Power Point.

Discussão e Apresentação do Trabalho: Semana de 29 de Janeiro a 1 de Fevereiro de 2011, em Power Point.

18 de Setembro 2012

ISCTE - IUL

Departamento de Arquitectura e Urbanismo – Mestrado Integrado em Arquitectura

Projecto Final 2012-13

TEMA III– Trabalho de Grupo, 2º Semestre.

Tendo como base os resultados dos exercícios dos Tema I e II, é lançado um novo exercício que tem como objectivo reforçar a estratégia urbana na área de intervenção em estudo, definida pelo eixo entre o Largo do Rato e a colina das Amoreiras.

O exercício do Tema III incide na vertente do espaço público, ou seja o espaço de mediação entre as diversas propostas individuais realizadas no 1º semestre. Neste exercício pressupõe-se uma acção concertada, ao nível dos grupos de trabalhos, no sentido da clarificação das intenções de transformação preconizadas para o local. Através deste exercício deverão também intensificar-se os desejos (narrativos), definidos pelos grupos de trabalho, relativos ao perfil social dominante que habitará a colina das Amoreiras num futuro a médio prazo, de duas décadas.

Durante o espaço temporal em que decorrerá o Tema III deverão ser realizadas revisões de projecto, tendo em vista a melhoria das propostas individuais realizadas ao abrigo do Tema I, procurando-se o melhor ajustamento dos projectos às estratégias deste novo exercício.

Os objectivos do Tema III passam pelos seguintes pontos:

1. Definição de um plano de estrutura da área de intervenção.

Neste ponto deverão ser repensados, num primeiro momento, os argumentos que estão na base das escolhas dos locais de intervenção individuais, reflectindo sobre os pontos em comum que podem caracterizar as várias propostas. Num segundo momento deverá ponderar-se sobre uma possível centralidade [ou possíveis centralidades] que possam emergir no tecido urbano. Num terceiro momento deve ser definida uma estratégia de mobilidade e de utilização do espaço público;

2. Definição de um projecto detalhado de caracterização do espaço público.

Neste ponto serão realizadas propostas concretas de projecto, com detalhes, definindo materiais, mobiliário urbano, espécies vegetais e todos os parâmetros julgados convenientes para o projecto de espaço público.

3. Enquadramento dos projectos individuais, realizados no Tema I, na estratégia projectual para o espaço público.

Prevê-se que a estratégia de projecto, concertada em grupo, seja validada em projectos de pormenor na envolvente dos projectos individuais.

Área de Intervenção:

Percurso urbano entre o Largo do Rato e a Colina das Amoreiras

Metodologia:

1. Serão mantidos os grupos de trabalhos definidos no 1º semestre com aproximadamente 5 estudantes;
2. O exercício abrange toda a área de intervenção, devendo o grupo definir os momentos mais particulares onde as acções de projecto sobre o espaço público possam ser mais relevantes, agindo nesses locais com maior detalhe.
3. Individualmente, deverá ser detalhada a envolvente dos projectos realizados no Tema I

Entregas e Avaliação:

1ª Entrega intermédia: 21 de Março, (power-point e maquetas esc. 1:1000/1:200 da área de intervenção e sua relação com as habitações);

Entrega Final: 23 de Abril de 2013 (desenhos e maquetas de escala a determinar pelo grupo, sugerindo-se a 1/1000 e 1/200 ou 1/50; caracterizações dos ambientes propostos; e caderno síntese em formato 21 x 21 cm)

Apresentação e Avaliação: 23 de Abril 2013

Modelo de Apresentação

As apresentações finais das propostas serão realizadas em Grupo, sendo montado um júri para comentar os projectos.

Lisboa, 18 de Fevereiro de 2013

ISCTE - IUL

Departamento de Arquitectura e Urbanismo – Mestrado Integrado em Arquitectura

Projecto Final 2012-13

TEMA IV– Trabalho Individual, 2º Semestre.

Como conclusão do ano lectivo será realizado um trabalho individual que visa o estabelecimento de uma síntese em relação ao percurso de cada um dos estudantes. Este trabalho, pensado para ser desenvolvido no espaço do último mês de aulas, pressupõe a realização de um tema livre a enquadrar pelo próprio estudante. Condiciona-se apenas o desenvolvimento deste último Tema ao estabelecimento de uma relação em torno dos exercícios elaborados no curso do ano lectivo.

Como linhas orientadoras são lançadas algumas pistas:

1. Aplicação directa de um ensaio extraído a partir do trabalho desenvolvido nos laboratórios;
2. Elaboração de projectos de extensão em relação ao programa lançados ao longo escolar;
3. Exercício específico de representação ou performativo em torno do projecto das habitações.

Os objectivos do Tema IV passam pelos seguintes pontos:

1. Desenvolvimento de competências ao nível da problematização em torno da arquitectura produzida por cada estudante. Este exercício será uma oportunidade para construir um enredo discursivo em torno do trabalho de projecto, enriquecendo os pressupostos de base com que cada proposta foi realizada
2. Consolidação da autonomia dos estudantes em relação aos temas desenvolvidos durante o ano lectivo. Ao solicitar-se que cada estudante construa o seu próprio enunciado, procura estimular-se a autonomia em relação ao acompanhamento e orientação dos docentes da UC de PFA.
3. Melhoria e credibilização das propostas individuais iniciadas no 1º semestre. Este exercício deve ser visto como oportunidade para retomar e solidificar as decisões de projecto inicialmente lançadas no âmbito dos exercícios anteriores, nomeadamente do exercício do Tema I.

Área de Intervenção:

Área de intervenção atribuída em contexto de grupo a cada um dos estudantes;

Metodologia:

1. O trabalho deverá ser realizado individualmente;
2. Cada estudante deverá socorrer-se dos meios que julgar conveniente para o desenvolvimento deste exercício;
3. O trabalho deverá evidenciar quer a autonomia, quer a capacidade de problematização de cada estudante.

Entregas e Avaliação:

O resultado deste exercício deverá ser integrado no contexto da entrega final de PFA

Modelo de Apresentação

A decisão do suporte em que o exercício é desenvolvido fica a cargo de cada estudante, devendo contudo ser realizado relatório a integrar o caderno de formato 21x21 cm

Lisboa, 2 de Maio de 2013

2º Workshop – Cidade Guineense de Bafatá.



1. Argumento

Considerando a proximidade da comemoração dos 90 anos do nascimento de Amílcar Cabral (em 12 de Setembro de 1924) na cidade de Bafatá, pretende-se levar a cabo a edificação de uma estrutura que possa albergar um centro de estudos tendo como base o pensamento e a obra literária do fundador do Partido Africano para Independência da Guiné e Cabo Verde (PAIGC).

Este centro de estudos deve ser visto na esfera dos estudos pós-coloniais, devendo para tal ser pensado com o propósito do estabelecimento de uma leitura de amplo espectro, não só, em torno das décadas de 50 a 70 em que a acção política dos movimentos independentistas, no mundo colonial português, foi mais activa, como deve ser capaz de incluir uma leitura sobre o

Bissau.

O edifício a construir em Bafatá deve ser projectado com base numa estrutura efémera e de baixo custo, admitindo-se uma abordagem que integre elementos amovíveis de fácil montagem e desmontagem de modo que se possa considerar a edificação de um equipamento similar em outros locais do país. Pelas suas características programáticas este equipamento deverá abrir-se à cidade, podendo acolher actividades paralelas de interesse comunitário. Este projecto deverá ainda privilegiar toda uma reflexão sobre o ajustamento construtivo do edifício ao clima tropical.

2. Breve descrição da Cidade de Bafatá

A cidade de Bafatá situa-se no coração do território da Guiné-Bissau e é banhada pelo Rio Geba.

O centro da cidade é fortemente marcado pela presença colonial portuguesa, visível tanto no traçado urbano, como também nos diversos estratos arquitectónicos que a qualificam.

É em torno de um *boulevard* que articula, no sentido Nordeste/Sudoeste, a principal entrada na cidade com o Geba, que o traçado de quarteirões urbanos se organiza. Este grande eixo, estruturante, conecta também os edifícios públicos mais marcantes da cidade.

Junto à entrada do núcleo urbano situa-se o hospital, desenhado em 1946 por João Simões, caracterizado por uma composição simétrica de volumetria térrea dando expressão à cobertura, alta, de telha cerâmica, recordando as construções vernaculares do Sul de Portugal.

Um pouco mais abaixo situa-se a área mais administrativa da cidade, neste núcleo inclui-se a casa do governador de características fino-oitocentistas e a escola integrando uma construção de aspecto eclético. A completar este sector urbano, existem ainda edifícios desenhados sob a matriz da arquitectura pública do Estado Novo, tais como a igreja com desenho de Eurico Pinto Lopes de 1950 e o posto de correios, realizado em 1943, por Francisco de Matos.

Ao fundo do eixo fundamental da cidade, já na proximidade da Rio Geba, localiza-se um largo, onde foi implantado o busto de Amílcar Cabral. Para este largo convergem edifícios como o mercado municipal delineado sob um tematismo moçárabe, bem como um núcleo de piscinas, possivelmente projectado na década de 60 e que actualmente se encontra em elevado estado de degradação. No contexto dos quarteirões podem observar-se construções de um, ou dois pisos, onde predomina a utilização de grilhagens cerâmicas e áreas alpendradas para sombreamento e ventilação nas construções. É neste núcleo habitacional que se situa a casa

periferia, de grande dimensão, agregadora de uma forte actividade comercial.

3. Programa

O programa deve incluir:

	Área bruta
Arquivo e Centro de Documentação	150,00 m ²
Centro de Estudos e Pesquisas	150,00 m ²
Centro de Formação	75,00 m ²
Auditório	150,00 m ²
Loja	50,00 m ²
Total de área bruta	575,00 m²

Nota: Instalações sanitárias e/ou zonas de serviço estão incluídas nos grupos de áreas parciais.

4. Metodologia:

- O trabalho será desenvolvido em grupos de 5 alunos;
- A implantação do Centro Interpretativo ficará a cargo de cada grupo de alunos;
- Como ponto de partida para a definição espacial, cada um dos grupos deverá reflectir sobre o exercício de aquecimento, desenvolvido no arranque do ano lectivo;

5. Elementos a entregar:

- Apresentação em formato power-point, para 15 minutos;
- Maqueta à escala 1:200 (ou outra a acordar com os docentes)
- Caderno 21x21cm, incluindo síntese gráfica e memória descritiva;
- 2 painéis de formato A1, incluindo simulações do edifício e plantas cortes e alçados;

6. Datas de entrega:

- Apresentação dos projectos no dia 15 de Novembro, com base no power-point e maqueta;
- Entrega de painéis e caderno 21x21 no dia 23 de Novembro em horário a definir.