



Universidade do Minho
Escola de Arquitectura

Pedro Nuno Silva de Sousa Carneiro

**Devolução do devoluto à comunidade:
Metodologia para intervenção em centros
comerciais de Braga**

Tese de Mestrado na área de Cidade e Território

Trabalho efectuado sob a orientação de

Arquitecto João Cabeleira
Professora Doutora Ana Francisca de Azevedo

Anexo 3

DECLARAÇÃO

Nome

Pedro Nuno Silva de Sousa Carneiro

Endereço electrónico: pedronsscarneiro@gmail.com Telefone: 918310176

Número do Bilhete de Identidade: 13726465

Título dissertação /tese

Devolução do devoluto à comunidade: metodologia para intervenção em centros comerciais de Braga

Orientador(es):

Arquitecto João Cabeleira

Professora Doutora Ana Francisca de Azevedo Ano de conclusão: 2013

Designação do Mestrado ou do Ramo de Conhecimento do Doutoramento:

Mestrado na área de Cidade e Território

Nos exemplares das teses de doutoramento ou de mestrado ou de outros trabalhos entregues para prestação de provas públicas nas universidades ou outros estabelecimentos de ensino, e dos quais é obrigatoriamente enviado um exemplar para depósito legal na Biblioteca Nacional e, pelo menos outro para a biblioteca da universidade respectiva, deve constar uma das seguintes declarações:

1. É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO INTEGRAL DESTA TESE/TRABALHO APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;
2. É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO PARCIAL DESTA TESE/TRABALHO (indicar, caso tal seja necessário, nº máximo de páginas, ilustrações, gráficos, etc.), APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, , MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;
3. DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR, NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DE QUALQUER PARTE DESTA TESE/TRABALHO

Universidade do Minho, 31 / 10 / 2013

Assinatura: _____

Agradecimentos

À família e grandes amigos por toda a distração que assegurou a minha sanidade.

Aos não tão grandes amigos também.

Ao professor João Cabeleira pela amiga e incansável orientação.

À professora Ana Francisca de Azevedo pela inconformidade contagiosa.

À Fá, heroína em vício e carácter.

Dedicatória

Todo o meu esforço é dedicado à Jacinta e ao Albano, dos quais fui forçado a despedir-me no decurso do trabalho.

Até breve, amigos.



Fachada do Centro Comercial Este
(Fevereiro de 2013)

RESUMO

Existem no centro urbano de Braga várias estruturas de concentração de comércio (centros e galerias comerciais construídos entre os anos 70 e 80 do Século XX) cujo insucesso está visível no progressivo ou quase total abandono dos espaços das lojas e no fluxo residual de pessoas que as frequentam.

Uma vez que a comunidade não encontra utilidade nas estruturas supracitadas, impõe-se uma reformulação crítica das suas características espaciais e programáticas através da qualificação e transformação das valências designadas originalmente. Para complemento da reformulação, terão de ser simultaneamente revistos os próprios modos de gestão e de propriedade dos edifícios.

Através de uma análise de aprofundamento dos fenómenos que afectam as 18 estruturas comerciais identificadas na cidade, procura-se o desenvolvimento de um olhar específico e de produção de raciocínios críticos sobre elas, de modo a constituir uma metodologia de intervenção extensível a casos análogos aos estudados em Braga.

O ensaio das medidas de remodelação espacial e programática num dos edifícios é demonstrativo não só da viabilidade dos centros e galerias comerciais devolutos para intervenção, como também da importância que essa pode ter na dinamização das respectivas envolventes, no contributo para a resolução de problemas funcionais locais e da própria cidade, no combate à segregação social e geracional e, em suma, na sustentabilidade do edificado urbano.



Facade of Este Shopping centre
The sign reads: "Shopping centre for sale - ground floor 900 m²; basement 400m²"

(February 2013)

ABSTRACT

In Braga's city center we can identify several commercial structures (shopping centres and commercial galleries built between the 70's and the 80's of the 20th century) whose functional failure is depicted in the progressive or almost total abandonment of its spaces and the residual flow of users.

Once the community can't find the referred structures useful it is ought to make an enlightened reformulation of their spacial and functional properties through qualification and transformation of the originally assigned purposes. The management and ownership concepts of these buildings must also be reviewed to ensure the extent of the reformulation.

Through a deep analysis of the phenomena that affect the 18 commercial structures identified in this city, it is pretended to develop a specific way of looking and producing judgements about them, to generate an intervention method applicable to all the cases similar to the ones of Braga.

The rehearsal of the spacial and functional improvements, in one of the buildings, shows the shopping centres and commercial galleries are improvable and the importance that action can have in the stimulation of the surrounding areas, the contribution to solve local and even global functional problems, the opposition to social and generational segregations and to assure the sustainability of the city.

ÍNDICE

Introdução.....	11
Hipertexto.....	17
Conclusão.....	39
Hipotextos	
■ Caracterização geral da cidade de Braga.....	43
■ Reconhecimento dos casos de estudo.....	53
■ Levantamento e caracterização detalhada dos casos de estudo	
Galerias Bingo.....	61
Galeria Campo da Vinha.....	71
Centro comercial Claustro.....	81
Centro comercial Cruz de Pedra.....	91
Centro comercial Estação.....	101
Centro comercial Galécia.....	111
Galerias Gold Center.....	121
Centro comercial Granjinhos.....	131
Galerias Lafayette.....	143
Centro comercial Rechicho.....	151
Centro comercial Santa Bárbara.....	163
Centro comercial São Lázaro.....	175
Galerias Sotto Mayor.....	185
■ Programas referenciais.....	197
■ Guia geral de intervenções nos casos de estudo.....	205
■ Metodologia para intervenção no centro comercial Granjinhos.....	209
Bibliografia.....	235
Anexos.....	237

INTRODUÇÃO

OBJECTO E OBJECTIVO

Nesta prova são estudados os centros comerciais de “primeira geração” no centro urbano de Braga, construídos entre os anos 70 e 80 do Século XX, que se encontram devolutos. O seu estado de degradação avançada sugere um grande desfasamento entre as necessidades e anseios da população e as características espaciais e o desempenho funcional destes edifícios.

No entanto, o facto de os edifícios comportarem várias funções, nomeadamente habitação, é impeditivo de uma substituição integral do objecto, o que realça a importância de uma intervenção.

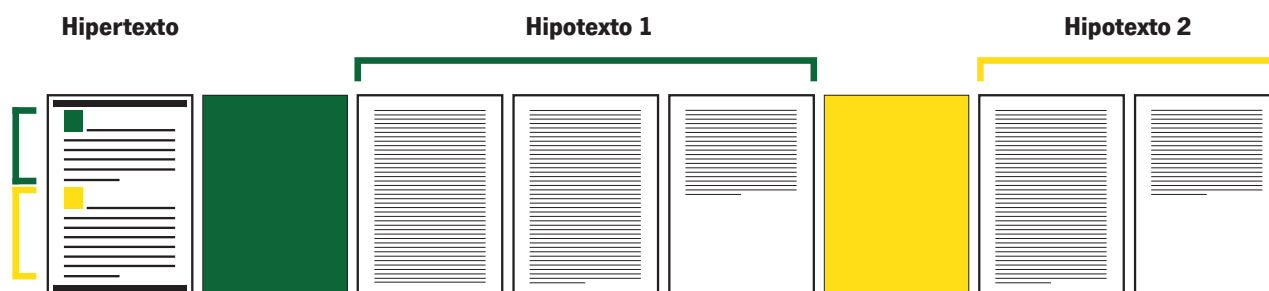
Através de uma análise de 18 centros comerciais reconhecidos no centro urbano, pretende construir-se um léxico de caracterização e um olhar específico para a compreensão dos fenómenos que afectam estas estruturas, com o objectivo de desenvolver raciocínios críticos que permitam avançar hipóteses para a sua reformulação. Para tal, propõe-se uma metodologia que contemple alterações em três níveis: espaço, programa e gestão do edifício, que é ensaiada para um dos centros comerciais em estudo.

ORGANIZAÇÃO E LEITURA DA TESE

O trabalho está organizado em hipertexto (raciocínio contínuo de interligação das operações) e hipotextos (compartimentos temáticos de aprofundamento).

Ambos estão relacionados de duas formas:

- narrativamente, porque o hipertexto é o conjunto de conclusões preliminares da metodologia desenvolvida nos hipotextos, que conduzem para as conclusões finais;
- na leitura da tese através de referências de cor no hipertexto aos hipotextos precedidos de uma página da mesma cor.



Os hipotextos estão dispostos de acordo com a seguinte estrutura.

■ 1.) Caracterização geral da cidade de Braga. Estudo da cidade a partir de plantas, obtidas na Câmara Municipal de Braga, à escala 1:25000 e consulta do PDM (ano 2001). Representa-se: estrutura viária em relação ao tipo de perfil e atravessamento pedonal; sistema de acessos por automóvel e comboio à cidade, principais pontos de estacionamento e circuitos de transportes públicos no centro urbano; sistema de espaços abertos, nomeadamente praças, parques e jardins; distribuição funcional e principais equipamentos (universidade, serviços municipais, desporto e lazer, hipermercados, educação, cultura e zonas de mercado e feira); zona correspondente ao centro “identitário” da cidade e zona de principal actividade (comércio, serviços e cultura).

Nesta fase identifica-se os seguintes problemas: fragmentação do tecido urbano provocada por via de trânsito que circunscribe a zona mais consolidada e canónica; condicionamento do acesso pedonal aos parques da cidade devido ao seu afastamento do centro urbano; desequilíbrios funcionais associados à implantação do campus universitário num local que não provoca dinamização do centro e à relação entre as grandes superfícies comerciais, os Shoppings, e a sua clara superioridade na concorrência com o comércio mais tradicional do centro urbano.

■ 2.) Reconhecimento dos casos de estudo. Pesquisa das duas tipologias de comércio do estudo, centros comerciais e galerias comerciais, através de circulação pedonal pelo centro urbano de Braga. Mapificação de todas as 18 estruturas comerciais encontradas: galerias Alcaide, g. Bingo, centro comercial Claustro, g. Campo da Vinha, c.c. Cruz de Pedra, c.c. Este, c.c. Estação, c.c. Galécia, g. Gold Center, c.c. Granjinhos, g. Lafayette, c.c. Rechicho, g. Norton de Mattos, c.c. Santa Bárbara, c.c. Santa Cruz, c.c. São Lázaro, c.c. Santa Tecla e g. Sotto Mayor.

Visita-se cada edifício para comprovar a sua validade enquanto caso de estudo, nomeadamente se se verifica o elevado abandono e baixo fluxo de pessoas. São removidos 5 edifícios da amostra: g. Alcaide, g. Norton de Mattos e c.c. Santa Tecla porque se encontram em bom funcionamento e o c.c. Este e o c.c. Santa Cruz pela impossibilidade de frequência dos espaços para aprofundamento do estudo.

■ 3.) Levantamento e caracterização detalhada dos casos de estudo, após elaboração um guião director dos elementos que se procuram registar para cada edifício. O registo é feito através do desenho esquemático, desenho rigoroso de pormenores importantes, fotografia, medição, descrição de observações, etc. e é constituído pelos seguintes elementos: Fachadas do edifício (Fotografia); Relação do edifício com a cidade: articulações entre espaços urbanos através do edifício ou simplesmente situação de implantação (F); Estacionamentos próximos, se houver (F e D); Plantas dos pisos comerciais (D); Plantas de emergência do interior, se houver (F); Entradas no edifício (F e D); Percursos principais no interior (F e D); Alargamentos de percurso/pontos de paragem (F e D); Lojas abandonadas, ou seja, vazias, para arrendamento ou para compra (F e D); Elevadores e/ou escadas (F e D); Principais aberturas e pontos de entrada de luz natural (F); Elementos extraordinários (F); Percurso(s) específico(s) (F); Frequência de pessoas (Escrita); Tipo de ambiente sonoro (Escrita); Impacto dos materiais no conforto do interior (E); Comércio em funcionamento à data do levantamento (E); Cálculo da percentagem de lojas vazias (E); Estimativa do pé-direito e variações (E); Outros (E).

A sistematização da informação é feita no computador através do desenho vectorial dos edifícios (utilizando como base a planta rigorosa obtida na Câmara Municipal). O desenho base dos edifícios dá origem várias representações temáticas: planta de implantação urbana, plantas de interior, planta de abandono, planta de ambiente luminoso e planta de indicação de percursos. As fotografias são organizadas em função da planta a que se referem, nomeadamente as fotografias das fachadas são indicadas na planta de implantação, etc.

Esta análise permite o desenvolvimento de um raciocínio crítico para os conceitos específicos associados aos casos de estudo, como por exemplo grau de abandono, frequência pública instantânea (continuidade de percurso pelas pessoas que circulam no centro comercial), frequência pública prolongada (pausa de percurso), inteligibilidade e expectativa que gera apelo ou constrangimento no fluxo de utilizadores do espaço, movimentação horizontal e vertical (no próprio piso ou entre pisos), aberturas horizontais ou verticais (janelas ou clarabóias), entre outros.

■ 4.) Programas referenciais. Análise de espaços ou edifícios cujas particularidades ao nível do programa ajudem a definir uma espécie de tendência programática de Braga. Também se procura uma tendência programática mais geral, através de exemplos exteriores à cidade.

Identifica-se as especificidades e classifica-se o desempenho das referências Braga 2012: Capital Europeia da Juventude, Salas de ensaio no Estádio 1º de Maio, T.O.C.A, GNRation, Biblioteca Lúcio Craveiro da Silva, Mercado Cultural do Carandá e Projectil/ReSinto dentro do território de Braga; em Guimarães a Biblioteca Interactiva, em Oliveira de Azeméis a Escola Superior Aveiro Norte, no Porto o Centro Comercial STOP e em Lisboa o Dolce Vita Miraflores.

■ 5.) Guia geral de intervenções nos casos de estudo. Especulação sobre princípios de remodelação transversais a todos os centros comerciais, organizadas em quatro grupos de medidas: as referentes à qualificação espacial, as relacionadas com o programa, as de interacção do edifício com o espaço urbano envolvente e as de transformação do próprio edifício em que se insere a secção comercial em estudo.

As medidas de qualificação espacial previstas são: aumento da evidência espacial do interior desde o espaço urbano; melhoria da permeabilidade das situações de entrada; criação de zonas semi-interiores, ou seja, cobertas mas não fechadas; aumento da presença de luz natural; melhoria da relação visual entre exterior e interior; integração de espaços verdes próximos; clarificação da circulação interna; eliminação da tipologia de percurso “beco sem saída”; criação de espaços para frequência prolongada; potenciação dos espaços pré-existentes propícios à frequência prolongada; melhoria das acessibilidades universais do espaço; aumento da inteligibilidade das articulações entre os pisos; garantia de uma coerência espacial global.

Em relação ao programa sugere-se: reinvenção do programa global; introdução de programa que se articule com equipamentos públicos próximos; introdução de programa que possa colmatar as lacunas funcionais da envolvente próxima; introdução de programa que possa tirar partido do funcionamento nocturno do edifício; dinamização de equipamentos próprios que actualmente estejam em sub-rendimento; replaneamento do papel do espaço de estacionamento.

Quanto interacção do edifício com o espaço urbano é proposto: utilização do espaço interno do edifício para criar articulações entre espaços urbanos; qualificação das articulações pré-existentes de forma

a se tornarem claras desde o exterior; utilização do espaço interno para acesso ao interior do quarteirão; complemento da intervenção interna com intervenção no espaço urbano próximo.

Para finalizar, as medidas de alteração do edifício são: utilização da secção não-comercial do edifício para complemento da intervenção na zona comercial; transformação das fachadas; substituição total do edifício, através de demolição do actual, caso seja vantajosa e apenas no caso do edifício ser exclusivamente constituído pela parte comercial.

Cada caso de estudo é avaliado em relação à quantidade de parâmetros de alteração enunciados que comporta através de uma tabela. É escolhido como caso de estudo principal aquele que verifica mais parâmetros, o centro comercial Granjinhos.

6.) Metodologia para intervenção no centro comercial Granjinhos. Construção de um enunciado crítico de sugestões de remodelação do centro comercial escolhido, através do aprofundamento das medidas da fase anterior e adaptação ao contexto específico do edifício. As hipóteses são representadas num tipo de desenho diagramático que apenas situa as ideias propostas nos espaços concretos do edifício, mas não sendo esses desenhos a representação real da execução do projecto.

Esta fase é executada sobre os desenhos do edifício produzidos a partir do levantamento da fase 3.

A informação previamente recolhida é complementada com o esquema de articulação das cotas dos do centro comercial, esquema das suas volumetrias, nomenclatura para os espaços urbanos imediatos, um levantamento funcional e uma classificação do estacionamento (gratuito ou pago) da envolvente próxima.

As propostas são sujeitas a vários pontos de situação, em tabela, por forma a garantir o equilíbrio do número global de respostas aos parâmetros enunciados inicialmente.

Nota de respeito pela autoria

As imagens retiradas de fontes externas estão devidamente assinaladas e os seus respectivos autores estão identificados nas notas de rodapé da própria página ou no final do capítulo. Todas as imagens constantes do trabalho cujo autor não esteja identificado são produções do autor da tese.

