

DEVOLUÇÃO DO DEVOLUTO À COMUNIDADE

Braga é uma cidade de grande difusão construtiva. Assistiu-se, e ainda hoje se assiste, ao seu crescimento centrífugo contínuo⁽¹⁾, numa lógica de aumento da superfície urbana que por vezes resulta em extensas áreas reguladas pelos fenómenos de especulação imobiliária em detrimento de um planeamento de inter-relação dos equipamentos.

O aparecimento excessivo de equipamentos de funções análogas às dos pré-existentes gera grandes conflitos de concorrência. Nomeadamente em relação ao comércio no centro urbano o conflito é evidente pela concorrência do comércio tradicional à face da rua com os centros comerciais do centro e, por sua vez, destes com as grandes superfícies comerciais (Bragaparque e Minhocenter)

O centro urbano define-se como um conjunto de zonas e equipamentos de maior actividade, nomeadamente comércio, serviços e cultura, centrando-se na área correspondente ao núcleo medieval. Caracteriza-se pela predominância da circulação do peão: grande superfície exclusivamente pedonal e uma tipologia de trânsito lento e em vias de perfil estreito e, por isso, facilmente atravessável a pé. É neste perímetro que se desenvolve grande parte da vida urbana e é também a ele que se associam a imagem identitária da cidade^(A).

Na secção urbana supracitada é identificável o subrendimento e inclusive desaparecimento de muitos estabelecimentos comerciais pela impossibilidade de competição com os Shoppings⁽²⁾.

O sucesso incontestável de ambas as superfícies⁽²⁾ deve-se à facilidade de acesso pela proximidade à principal via de trânsito da cidade; oferta de estacionamento, ainda mais vantajosa pela ausência de custo; artificialização na recriação do espaço público, gerando um ambiente confortável para a frequência, de clima controlado; grande concentração e proximidade de vários tipos de comércio que permitem a melhor optimização do tempo. Os argumentos dos grandes centros comerciais esmagam o comércio tradicional que, disseminado pelo centro, requer deslocações viárias sujeitas a congestionamentos, pagamento do estacionamento e desperdícios temporais nos movimentos entre estabelecimentos e equipamentos afastados.

Outra característica de Braga é poder-se classificá-la como que dividida em duas unidades, interna e externa⁽³⁾, a primeira mais canónica e contínua e a segunda que define uma espécie de cintura de equipamentos monofuncionais. A divisão deve-se ao corte na continuidade do território efectuado pela grande via de deslocação

(1) não no núcleo da cidade, mas sim cada vez mais afastado dele

(2) Bragaparque e Minhocenter

(3) em relação à grande via de trânsito

(A) Hipotexto, pg. 48

(B) Hipotexto, pg. 41

viária que circunda toda a área central de urbanização interna. O perfil largo e a elevada velocidade da circulação nessa estrada são determinantes na separação referida.

Se, por um lado, a zona interna da cidade é caracterizada por um maior equilíbrio na distribuição e interligação dos equipamentos, por outro, os edifícios da zona externa, como os ditos Shoppings, prédios de elevada densidade habitacional e equipamentos importantes como a Universidade, caracteriza-se pela presença de grandes áreas monofuncionais e carece da qualidade urbana que tem a anterior.

O défice no planeamento urbano da zona externa acarreta consequências prejudiciais para o funcionamento da cidade porque a dinamiza de forma fragmentada, ou seja, compartimentando os fluxos de actividade sem que se inter-relacionem. Tal fenómeno é exemplificado pela universidade.

O *campus* universitário define uma mancha monofuncional. Contudo, na sua envolvente são identificáveis muitas habitações com uma população volúvel⁽⁴⁾, serviços e comércios vocacionados para os estudantes (trajes da universidade, ginásio, grande número de bares, cafés, restaurantes, etc.). Todo este sistema define uma extensa área dependente da universidade^(C), mas independente das restantes estruturas funcionais da cidade. A área é como que auto-suficiente, ou seja, é possível os estudantes universitários satisfazerem grande parte das necessidades na envolvente próxima.

Uma vez que a implantação do *campus* é na zona externa da cidade, muito do fluxo associado a um dos principais equipamentos não contribui para a dinamização da maioria da zona considerada urbana⁽⁵⁾.

De forma mais hermética, é o que sucede também com os Shoppings porque, apesar de conterem um fluxo elevado de consumidores que não contribui para a movimentação da envolvente, esse fluxo é retirado ao comércio do centro urbano, o que afecta negativamente toda a sua dinâmica.

O declínio do sector comercial no centro urbano está patente no aumento de espaços comerciais vazios, nomeadamente à face da rua. Mas a expressão do insucesso do sector está sobretudo presente na recorrência de estruturas de concentração de estabelecimentos comerciais em progressivo ou quase total abandono, os centros comerciais de primeira geração⁽⁶⁾.

(4) no sentido de, sendo as habitações alugadas sazonalmente por estudantes universitários, estarem sujeitas à mudança constante dos inquilinos

(5) segundo classificação atribuída na planta funcional de Braga, PDM de 2001

(6) tipologia de edifício de concentração de lojas muito característico de determinado período do desenvolvimento urbano de Braga (entre os anos 70 e 80 do século XX). Os primeiros centros comerciais da cidade

(C) Hipotexto, pg.46

Estas estruturas, também fruto da especulação imobiliária, estão associadas à intenção de rentabilização do lote para o comércio através do aproveitamento do interior do edifício onde se inserem para criação de um espaço de elevada concentração de lojas, por oposição ao comércio tradicional à face da rua. Os espaços comerciais podem até ser constituídos por vários pisos, para potenciar ainda mais a rentabilidade do lote. Por norma, os edifícios cuja base é uma zona comercial são compostos também por outras parcelas funcionais nos pisos superiores como escritórios e/ou habitação, apesar dos acessos não serem coincidentes.

A colocação da secção comercial na base é uma tentativa de tirar partido dos fluxos da cidade no entanto o número elevado de lojas vazias, o baixo fluxo de pessoas no seu interior, a degradação avançada, etc. são factores que revelam que o comércio não é capaz de gerar a dinâmica necessária ao seu normal funcionamento. Mais uma vez, confirma-se o obsoletismo do comércio central, o que faz com que a comunidade não encontre utilidade nestes centros comerciais nem eles contribuam para a dinamização da envolvente ou do próprio centro urbano.

No entanto, uma vez que é apenas negativo o desempenho de uma das secções dos edifícios com a base comercial referida, a sua demolição está fora de questão.

Como tal, urge a procura de uma lógica de intervenção através da qual a oferta dos centros comerciais possa ser a adequada às necessidades da população actual. Essa lógica deve partir de uma reformulação do programa, porque a exclusividade comercial é o factor mais óbvio para a justificação do abandono, mas também deve contemplar a reformulação do próprio espaço interno, no sentido de potenciar a utilização e a frequência públicas⁽⁷⁾, inclusivamente por grupos específicos da população que não encontrem utilidade nos equipamentos actuais da cidade.

Para se poder ensaiar as possibilidades de transformação para os centros comerciais é fundamental a libertação da realidade concreta dos modos de gestão e propriedade destes objectos. Procura-se a expressão do público (os cidadãos) num espaço administrativamente privado. É possível conciliar público e privado através de um terceiro conceito: colectivo. Nas palavras de Sola Morales:

“Cada vez más (...) éstos son espacios que no son ni públicos ni privados, sino ambas cosas a la vez. Espacios públicos absorbidos por usos particulares. O espacios privados que adquieren una utilización colectiva.” ⁽⁸⁾

(7) quantidade de cidadãos que utilizem ou frequentem o espaço

(8) MORALES 1992, pg. 2

O autor enuncia o colectivo como um tipo de apropriação através da qual se podem combinar, em benefício simbiótico, público e privado.

Uma grande praça da cidade é um espaço público que se torna colectivo nas mais variadas apropriações que cada pessoa (o particular) consiga, porque contribui para construção de uma memória colectiva da relação da população com esse espaço. Por outro lado, um estádio desportivo é privado relativamente à exploração económica, mas o seu uso é quase exclusivamente público.

O segundo caso é análogo aos centros comerciais dos quais a administração particular tira partido e é totalmente dependente da frequência pública, indiciando uma certa predisposição destes edifícios para o conceito de “colectivo”. Impõe-se, então, a questão de *como desenvolver os centros comerciais no sentido de potenciar uma apropriação colectiva?* Este é o ponto de partida para a devolução destes objectos devolutos à comunidade.

A propósito do potencial colectivo dos centros comerciais Pedro Bento escreveu⁽⁹⁾:

“(...) Efetivamente, se os centros comerciais em lugar de criarem espaços coletivos desinteressantes gerarem espaços coletivos de qualidade; (...) então poderemos afirmar que as qualidades cívicas dos espaços coletivos que se geram no interior destes artefactos não são muito diferentes das dos tradicionais espaços públicos urbanos (...)” ⁽¹⁰⁾


As qualidades cívicas de que fala Pedro Bento prendem-se com a pertença do espaço ao cidadão. É fundamental que, se estas estruturas comerciais são feitas para serem frequentadas pelos cidadãos, lhes assegurem que lhes pertencem, da mesma forma que qualquer espaço urbano público pertence a toda a população da cidade. Só um espaço de qualidade e de clara relação com a comunidade é capaz de a fazer senti-lo como seu, desbloqueando todo o tipo de apropriações colectivas desse local.

A intervenção deverá contemplar uma reformulação programática em conjunto com medidas de melhoria das qualidades cívicas dos centros comerciais, para garantir a sua utilização colectiva.

Para isso, é preciso analisar detalhadamente os centros comerciais, de forma a perceber de que modo as suas especificidades se comportam como promotoras ou inibidoras da frequência pública.

(9) no âmbito de ShoppingScapes'13: conferência em Lisboa (2013) para discussão em torno de papel e impacto dos centros comerciais nas cidades

(10) BENTO 2013, pg. 2



Os edifícios com zona comercial são facilmente reconhecíveis desde o exterior devido à sua tipologia e dimensão. Porém, há uma outra tipologia menos evidente mas de total validade na pesquisa, a galeria comercial. Este segundo caso é também muito frequente e sofre de todas as patologias do primeiro: lojas vazias, pouca frequência, degradação, espaço pouco apelativo, etc.

A galeria comercial é também uma concentração de estabelecimentos comerciais mas associados a um percurso contínuo e não, como nos centros comerciais, uma rede de percursos horizontais e verticais⁽¹¹⁾. A composição muitas vezes baseada num percurso interno único faz com que a saída implique a sua repetição em sentido inverso. Apesar da zona comercial se caracterizar pela sua longitudinalidade, o edifício, do qual a galeria é a base, contém pisos superiores para habitação ou escritórios. À semelhança do que sucede com os centros comerciais, os acessos à galeria ou aos pisos de carácter mais privado são diferenciados. Contudo, nesta tipologia a entrada na zona comercial é interrompida a meio pelos referidos acessos. Como tal, a entrada no centro comercial é imperceptível devido à ilusão de dois espaços comerciais isolados.


Do reconhecimento de ambas as tipologias, centro comercial e galeria comercial, na zona central de Braga são identificadas 18 estruturas: 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.

A validade de cada estrutura comercial enquanto caso de estudo depende de uma avaliação, ainda que superficial, dos seus desempenhos. Tem-se em conta a quantidade de fluxo público, a relação entre lojas vazias e lojas em actividade, a qualidade do espaço para frequência, a presença de equipamentos próprios (como auditórios ou salas de cinema) e avaliação dos seus rendimentos, etc. Frequentemente os edifícios enunciando alguns conceitos transversais que dirigem uma análise mais detalhada. Acaba por ser feita uma primeira filtração dos 18 casos iniciais, na qual, por incumprimento de algum dos factores procurados o bom funcionamento⁽¹²⁾ se remove as g. Alcaide, o c.c. Norton de Mattos e o c.c. Santa Tecla da amostra e a impraticabilidade do espaço nos moldes do trabalho ⁽¹³⁾ retira o c.c. Este e o c.c. Santa Cruz.

(11) nos mesmos pisos e de articulação de pisos, respectivamente

(12) quase sem lojas vazias, devido à composição por apenas um piso térreo de pequena dimensão. Nos outros casos o piso térreo é sempre o de menor abandono

(13) c.c. Santa Cruz devido à actuação impeditiva dos seguranças aquando de qualquer registo fotográfico ou desenho; c.c. Este porque o próprio edifício se encontra à venda devido à totalidade do abandono




Após uma primeira filtração dos casos que não são oportunos para o estudo, procura aprofundar-se os factores que justifiquem as discrepâncias dos fluxos de pessoas no interior de cada edifício, numa espécie de aprendizagem através da crítica comparativa. A análise é dirigida exclusivamente à secção comercial dos edifícios e não ao edifício em todas as suas componentes.

A forma como os centros comerciais se apresentam perante o público que circula no espaço urbano é crucial. Por exemplo, se a entrada for interpretada visualmente como privada, é um obstáculo à partida à sua utilização pelos cidadãos. A qualidade cívica⁽¹⁴⁾ do edifício, para além da sua própria implantação, do desenho da fachada e da penetração visual que esta permite sobre o espaço interior, logo também é importante que a consequência espacial interna seja apelativa. O modo como se desenvolve a transição de exterior-interior é suscitada maior utilização pública quando é gradual, por intermédio de espaços de recepção.

Quanto ao interior, é estudada a composição das tipologias com base na extensão, tipo e hierarquia dos percursos, presença de luz natural, relação visual com o exterior, pontos de paragem de percurso, etc. De uma forma geral, o espaço é tão mais frequentado e popular quanto maior for a sua relação e semelhança com o espaço externo. Exemplificando, quanto mais o espaço interno se comporta como uma continuação do urbano através da coincidência de cota, ausência de barreiras físicas ou visuais nas entradas, etc., maior é a presença pública e o número de lojas em actividade. Daí que se verifique, sem excepção, que os pisos com menos lojas vazias são os pisos térreos. Outra situação de alusão ao espaço externo é a presença da luz natural, que quanto maior também maior é a frequência pública.

Contudo, o sucesso ou abandono dos edifícios depende directamente da sua própria implantação na cidade. Uma implantação longe das zonas de principal dinâmica comercial é um obstáculo ao seu normal funcionamento porque, por si só, o edifício não é capaz de se dinamizar comercialmente nem à zona; uma implantação mais central pode gerar articulações de ruas através do seu interior - facilitando a própria deslocação na cidade - para aumento da sua frequência pública. Estas articulações são espaços colectivos por excelência porque interligam espaços públicos através de privados, numa mistura que é uma verdadeira mais-valia urbana.

(14) potencialidade do edifício de insinuação da sua pertença aos cidadãos (ver página 19)



Da análise dos centros comerciais percebe-se quais os factores que conduzem ao bom e ao mau funcionamento do espaço, nomeadamente em relação à forma como propiciam ou inibem a apropriação colectiva. No entanto, por forma a ensaiar se as estruturas permitem outras funções que não o comércio, examina-se um conjunto de referências na cidade, que permitam caracterizar as suas tendências e as lacunas funcionais.


Há um grupo de casos detectados, resultantes de reformulações programáticas, de implantação urbana mais ou menos central, que apresentam funções quase únicas dentro de Braga. Devido à particularidade do seu programa são geradores de fluxos próprios, dinamizando-se a si e à próprias envolvente, mesmo nos casos em que essa se encontre em progressiva inutilização. Salas de ensaio, salas de estudo, espaços para espetáculos mais acessíveis, locais para sessões musicais de improviso, são alguns dos exemplos.

A grande adesão a estes programas de excepção revela que a sua procura pela comunidade existe e é superior à oferta pelos actuais equipamentos da cidade, constituindo hipóteses interessantes para o programa que se procura em substituição do comércio.

Num outro conjunto de casos são apresentadas metodologias de reabilitação não por alterações na estrutura dos espaços, mas sim com caracterização através de elementos móveis. Os programas são introduzidos com base numa optimização de recursos e orçamentos reduzidos. Este *modus operandi* demonstra inúmeras possibilidades de alterações, no sentido da adequação dos espaços para os novos programas, como o reaproveitamento de mobiliário antigo ou abandonado para a criação de zonas de estar, ou a afixação de caixas de ovos nas paredes como solução acústica. O tipo de reabilitação feita acelera, em alguns casos, a empatia dos utilizadores com o próprio espaço, devido à mistura de elementos normalmente característicos do privado (sofás, televisões, candeeiros, mobília) com um espaço público, numa comunhão - inclusivamente inter-geracional - altamente colectiva.

Mais uma vez, a exploração do carácter cívico confere aos espaços reabilitados uma propensão maior para a geração de relações com os seus utilizadores e uma sensação maior de pertença dos lugares à comunidade.

No ensaio que se procura para os centros comerciais, para além de os adequar espacialmente à apropriação colectiva através do desenvolvimento das suas qualidades cívicas, pretende-se que a comunidade (ou grupos específicos) se relacione, identifique e encontre utilidade nas novas funções do edifício.




Prevêem-se, portanto, quatro grupos de actuações para a reabilitação dos centros comerciais: as de qualificação espacial do interior, associada ao tratamento do espaço para incentivar à sua apropriação colectiva; as de introdução de programa, reabilitando as lojas vazias, ou então a reformulação total do programa comercial; um grupo de medidas associadas ao papel do edifício no tecido urbano, nomeadamente na oferta de vantagens para a deslocação na cidade ou a possibilidade de interferência do edifício no espaço público, ambos para dinamização da envolvente; e um último conjunto relativo ao edifício onde se insere a zona comercial, por exemplo analisando a viabilidade de uma eventual demolição, ou transformações da imagem externa.

O centro comercial Granjinhos é o caso de maior concentração de problemas e potencialidades. Senão, vejamos, ainda que se situe dentro da área do centro da cidade de principal actividade comercial, possui um abandono de mais de metade das suas lojas, zonas internas de fluxo de pessoas praticamente nulo e inexistência de relação entre interior e exterior, entre outros. No entanto, possui imensas potencialidades de intervenção como a grande dimensão, múltiplas entradas (favoráveis a articulações entre pontos da envolvente), proximidade a local de presença de elementos vegetais, parque de estacionamento subterrâneo, etc.

Para além de todas as potencialidades a grande dimensão do edifício no centro da cidade no qual apenas o comércio se encontra em abandono reconfirma a urgência de uma reformulação da componente problemática, porque o edifício não é definitivamente substituível.

Todos os anteriores corroboram a sua validade enquanto caso de estudo principal, porque é o mais representativo da amostra, relativamente aos problemas e potencialidades específicas que caracterizam o grupo de edifícios analisado.



No processo de ensaio da reformulação para o centro comercial Granjinhos procura dar-se continuidade às possibilidades de actuações dentro dos quatro temas enunciados anteriormente: qualificação espacial, programa, interacção urbana e edifício. Relativamente à qualificação espacial^(D) há três grupos de medidas: a libertação do núcleo de cada piso, a melhoria das circulações internas⁽¹⁵⁾ e a preparação dos espaços para diferentes tipos de apropriação.

(15) verticais, ou seja, entre pisos (elevadores e escadas) e horizontais, ou seja, dentro do mesmo piso

(D) Hipotexto, pg. 210 a 218

A primeira corresponde à remoção de algumas lojas para criar uma ampla área central. É no piso térreo que esse gesto é mais importante porque se pretende tirar partido dos fluxos da cidade para dinamização do edifício, através da clarificação da continuidade entre o espaço urbano e o do centro comercial. Nos outros pisos é mais o ponto a partir do qual se organizam as movimentações internas, definindo uma espécie de recepção em cada piso.

As medidas de clarificação da circulação têm como objectivo a remoção de obstáculos visuais para previsão dos percursos e a sua hierarquização. É fundamental que a rede de percursos internos seja apelativa não só no interior do edifício como também a partir do espaço urbano. Para tal, deve ser alusiva ao próprio exterior, nomeadamente através da presença substancial de luz natural, resolução dos trechos sem saída e até desclimatização⁽¹⁶⁾ dos pontos de transição exterior-interior para lhe conferir gradualismo de suavização do movimento.

Quanto ao terceiro grupo de acções, está relacionado com a diversidade espacial do objecto da intervenção, para prever vários tipos de apropriação colectiva, dependendo dos agentes da apropriação e da sua interacção com os espaços diferentemente caracterizados. Especificando, a zona sugerida para o piso -1 possui um ambiente sonoro propício ao relaxamento pelo que, para além de mobiliário mais confortável dentro do edifício, se sugere uma proliferação para o exterior, no caso tirando partido dos elementos vegetais. A presença de água é, ainda que de forma simbólica, a excepção espacial que caracteriza um vazio do piso +1.

Em relação ao papel do edifício na articulação de espaços urbanos, uma vez que já possui à partida várias comunicações com a cidade não se pretende criar mais articulações mas sim evidenciar e caracterizar as pré-existentes.

Para poder avançar propostas programáticas para o Granjinhos, para além das ilacções provenientes das análises ao funcionamento geral da cidade, é fundamental um levantamento detalhado do contexto próximo do edifício^(E). O estudo da envolvente suscita o reconhecimento de elementos de potencial articulação com o programa que se procura, nomeadamente um número considerável de lares de cidadãos idosos e algumas creches/infantários. Evidenciam-se, por outro lado, lacunas funcionais como a escassez de equipamentos culturais e a inexistência de espaços desportivos. A zona envolvente ao Granjinhos, como a maioria do centro urbano, caracteriza-se ainda pela predominância de estacionamento exteriores pagos^(F), factor ao qual a proposta também deve procurar responder.

(16) de clima não controlado, ou seja, em contacto directo com a atmosfera externa. No caso fala-se de um espaço desclimatizado que, por ser no interior do edifício, é coberto

(E) Hipotexto pg. 222

(F) Hipotexto pg. 223

Nesta fase, é possível conciliar todas as análises programáticas (provenientes de três fontes: análise global do funcionamento da cidade; análise de programas referenciais dentro e fora da cidade; análise da envolvente específica do centro comercial sujeito ao ensaio) de forma a construir a proposta para a reformulação do programa do Granjinhos.

Surgem então duas hipóteses de programa, não concomitantes, associadas a diferentes tipos de promoção, mais privada ou mais pública.

Na primeira, sugere-se um programa multifuncional de resposta às várias lacunas funcionais da envolvente, ou da própria cidade, e de articulação com equipamentos próximos^(G). Neste verificam-se serviços culturais (salas de ensaio, quiosque internet), desportivos (campo multi-desportivo e balneário público), de apoio social (ocupação dos tempos livres dos idosos), de apoio ao estudo (salas de estudo) e até de comércio, onde funciona melhor, no piso térreo. Este compósito programático tem como público-alvo grupos muito diferentes da comunidade o que na sua relação com a envolvente do edifício geram dinâmicas interessantes, por exemplo, a possibilidade dos músicos do edifício conviverem num café próximo com os idosos e até inclusivamente falarem sobre as músicas que terão ouvido aquando da passagem na zona de salas de ensaio.

A segunda hipótese está relacionada com a necessidade de um grande equipamento por parte da universidade para o funcionamento de um curso e é uma crítica à implantação do *campus* universitário na cidade actual e de toda a segregação social que gera, como identificado anteriormente. Ensaia-se a viabilidade do programa Escola de Arquitectura^(H) na secção comercial do Granjinhos. A proposta tem em conta que se, por um lado, a universidade é composta por várias escolas/departamentos pedagógicos temáticos, por outro, o número elevado de centros comerciais devolutos comportaria individualmente o funcionamento de cada um desses departamentos, definindo um *campus* disseminado pela cidade.

Como resultado da aproximação dos estudantes ao centro urbano seria de esperar o desenvolvimento de serviços de apoio e uma maior rentabilização dos que já existem, com todas as vantagens previamente referidas para a dinamização global da envolvente. O facto de o próprio espaço de circulação no edifício estar preparado para a apropriação colectiva faz com que se relacionem os grupos que frequentam a escola e o público que frequenta apenas o local, numa interacção promovida pela proximidade e por um factor comum: a utilização colectiva do mesmo edifício.

(G) Hipotexto pg. 225

(H) Hipotexto pg. 229

Em ambas as propostas o espaço do parque de estacionamento é revisto no sentido de apoiar cada proposta: no programa multifuncional propõe-se o livre acesso ao parque para que seja uma vantagem, em detrimento dos estacionamentos nas ruas próximas, que estimule a utilização do edifício; no programa monofuncional destina-se aos utentes da escola para garantia de estacionamento próximo ao edifício.

O enunciado ensaiado para o Granjinhos é um conjunto de hipóteses de reformulação da secção comercial do edifício a vários níveis: espacial, programático e de gestão. Nenhuma das hipóteses é melhor ou pior que as outras, nem inequívoca dentro dela própria. Como tal, a representação das medidas não é em si a imagem final da execução do projecto. Procura-se apenas a representação das ideias com a noção da margem para ajustamento dessas ideias à realidade específica do edifício aquando de uma efectiva concretização.

Contudo, apesar de alguma abstracção na elaboração do ensaio, verifica-se que a tipologia da estrutura em análise, o centro comercial, é viável para modificações de melhoria dos parâmetros identificados anteriormente como problemáticos⁽¹⁾. Entre eles os de maior resposta na remodelação são a coerência de relação entre espaço exterior e espaço interior, o desenvolvimento da qualidade do centro comercial para se apresentar à comunidade como cívico, a qualificação do espaço para suscitar a apropriação colectiva e o replaneamento programático de interacção com as funções existentes ou supressão das funções em falta no contexto próximo do edifício ou na cidade em geral.

A metodologia proposta também alcança os mecanismos de gestão do próprio edifício, dependendo da hipótese programática em causa. Por exemplo, relativamente à primeira hipótese de programa, mais comunitário, a gestão deve estar de acordo com o carácter colectivo que se procura para o próprio programa, envolvendo ao máximo a participação da comunidade nas decisões particulares do edifício. O objectivo é um equilíbrio entre os sectores público e privado para reforçar a pertença do espaço aos cidadãos até no próprio mecanismo de decisões da sua gestão.

(1) Hipotexto pg. 234

Conclusão

Se esta metodologia for baseada nos eixos referidos, mediante adaptações às especificidades contextuais de cada edifício, pode ser aplicada a todos as estruturas comerciais do mesmo tipo, inclusivamente em edifícios de outras cidades em igual situação de progressiva inutilização e abandono.

As reabilitações do centro comercial Stop, no Porto, e o Dolce Vita Miraflores, em Lisboa^(J), reforçam não só a repetição dos problemas verificados nos casos de estudo de Braga como a validade da sua transformação, ao invés da substituição integral do edifício.

Nas palavras de Nuno Portas:

“Por intervenção na cidade existente entendemos o conjunto de programas e projectos públicos ou de iniciativas autónomas que incidem sobre os tecidos urbanizados dos aglomerados (...) tendo em vista: a sua reestruturação ou revitalização funcional (actividades e redes de serviços); a sua recuperação ou reabilitação arquitectónica (edificação e espaços não construídos, designadamente os de uso público); finalmente, a sua reapropriação social e cultural (grupos sociais que habitam ou trabalham em tais estruturas, relações de propriedade e troca, actuações no âmbito da segurança social, educação, tempos livres, etc.)”⁽¹⁷⁾

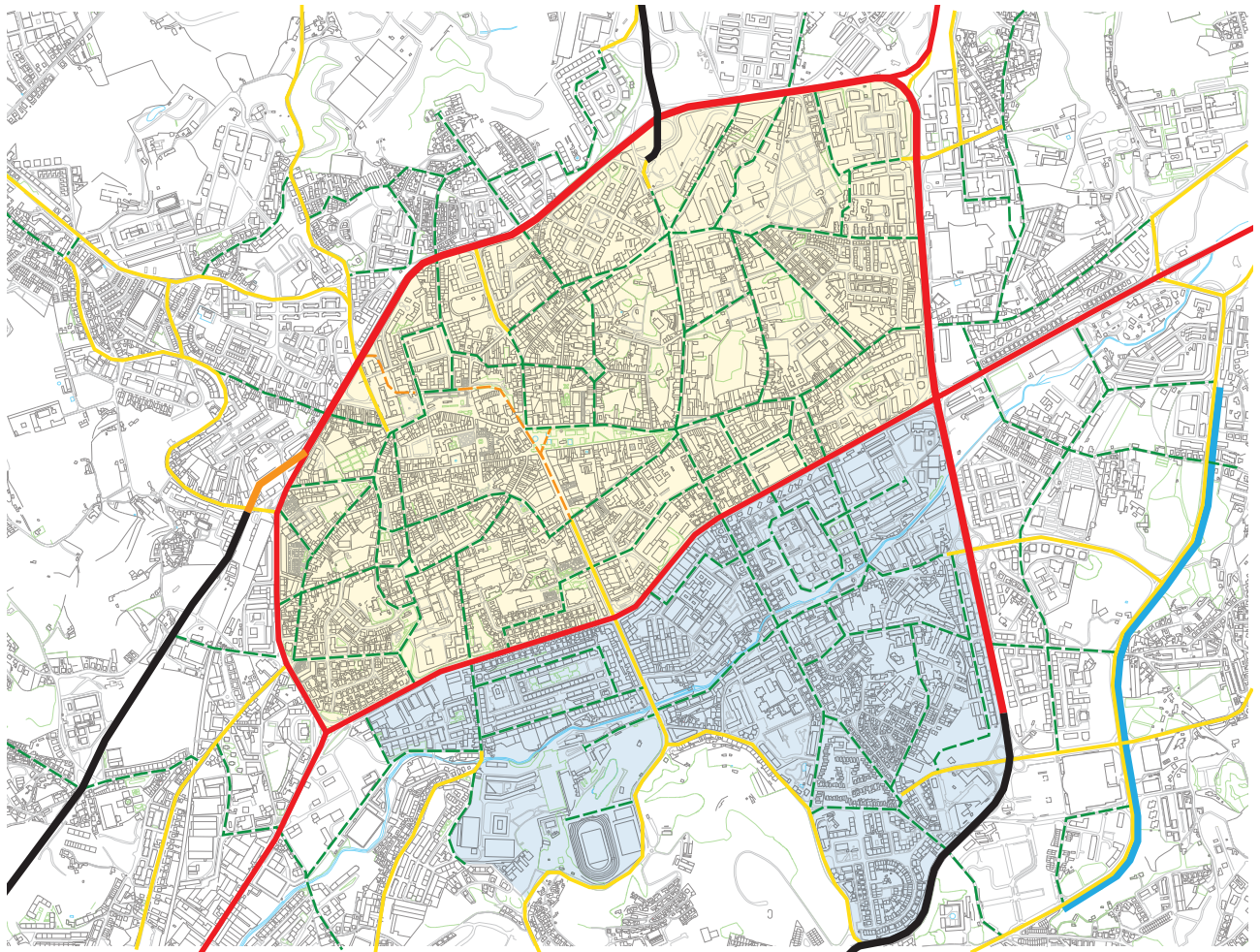
A reformulação das estruturas comerciais abandonadas pode ser um contributo importante para o reequilíbrio do funcionamento da cidade, o impedimento de segregações sociais e geracionais, a difusão de valores culturais e tradicionais, a valorização dos centro da cidade, o desenvolvimento de equipamentos de grande utilidade para os cidadãos e, em suma, a sustentabilidade do edificado urbano.

(17) PORTAS 1985, pg. 8

(J) Hipotexto, pg. 200 e 199, respectivamente

CARACTERIZAÇÃO GERAL DA CIDADE DE BRAGA

BRAGA - Estradas vs. Peões (escala 1:25000)



Legenda

- Estrada cujo atravessamento pedonal é impossível
- Estrada cujo atravessamento pedonal é limitado
- Estrada cujo atravessamento pedonal é possível mas perigoso
- Estrada de fácil atravessamento
- Troço subterrâneo da via de trânsito
- Estrada equipada com ciclovia

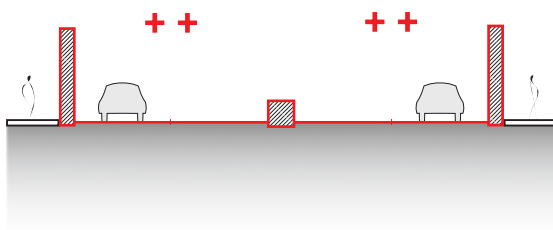
- Zona de circulação pedonal contínua Norte
- Zona de circulação pedonal contínua Sul

Classificação das vias

As estradas estão classificadas do ponto de vista do peão, ou seja, mediante a facilidade com que este consegue transpor.

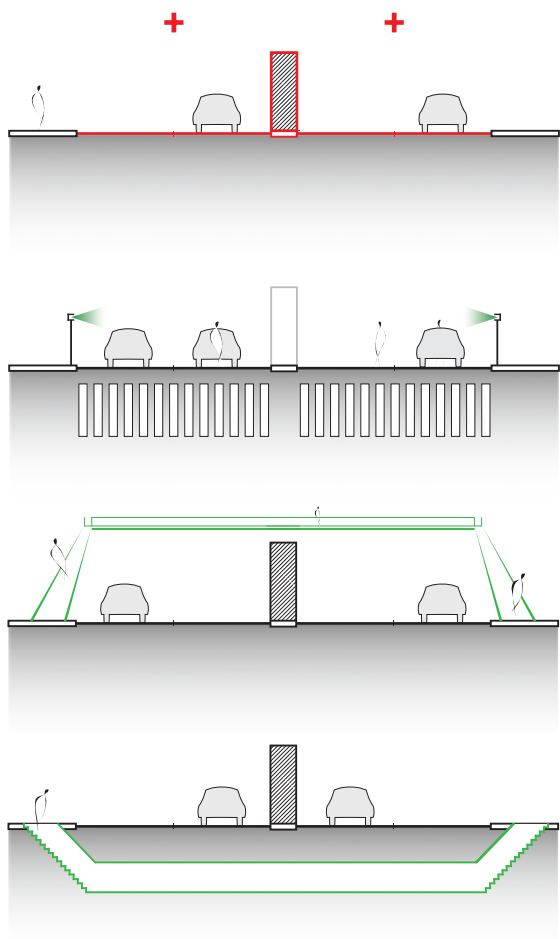
- Factor desfavorável ao atravessamento pedonal
- Factor favorável ao atravessamento pedonal
- + ou - Velocidade rápida ou lenta do trânsito, respectivamente

IMPOSSÍVEL



Estas estradas não permitem qualquer atravessamento do peão porque têm uma divisão efectiva entre a via de trânsito e as zonas de circulação pedonal que o impede. Mesmo que não exista essa divisão a circulação de trânsito a alta velocidade, a largura total da via (4 faixas + 2 bermas de igual dimensão) e a presença de separador central impossibilitam qualquer atravessamento.

LIMITADO



Este tipo de estrada, ainda que não estabeleça uma divisão física (para além do tipo de pavimento) com os passeios, é utilizado por um tipo de trânsito de alguma velocidade, é normalmente composto por 4 vias e possui separador central. Todos os factores desfavorecem o atravessamento, sendo que o separador efectivamente o impossibilita.

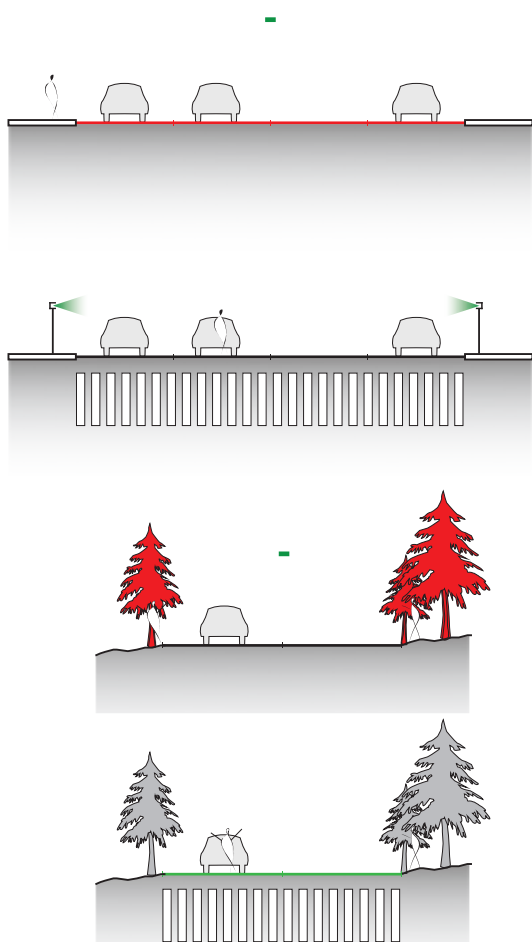
A classificação prende-se com o limite dos atravessamentos apenas às seguintes situações:

Passadeiras com semáforo;

Passagens através de estruturas aéreas;

Passagens através de túnel.

PERIGOSO



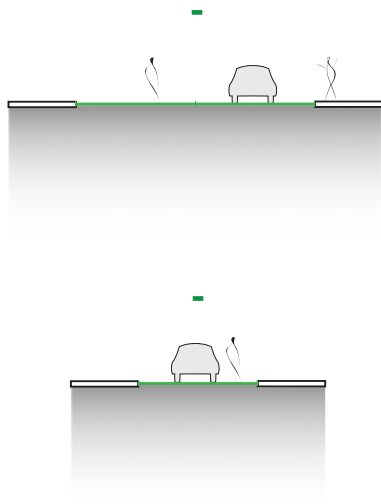
As estradas de atravessamento perigoso são de dois tipos. Num primeiro, mais urbano, a largura da total da via é o principal motivo desfavorável ao atravessamento, ainda que a velocidade do trânsito não seja muito elevada. Ou seja, o atravessamento é possível em qualquer ponto mas é igualmente arriscado.

Em Braga o exemplo principal destas vias é a Avenida da Liberdade, a qual se deve atravessar com menor risco nos locais com passadeira associada a semáforos.

O segundo tipo, mais associado às deslocações fora do centro como estradas nacionais, também não é caracterizado por trânsito rápido e, ao contrário da anterior, tem uma largura de via propícia ao atravessamento. No entanto, o principal motivo de perigo está relacionado com o carácter mais selvagem das margens da via, cuja vegetação ou implantação sinuosa reduzem a visibilidade sobre a mesma. Estes factores tornam o atravessamento perigoso.

Um exemplo em Braga é a Nacional 101, de ligação a Guimarães, onde o atravessamento é aconselhado a ser feito com recurso a passadeiras, equipadas ou não com semáforos.

FÁCIL



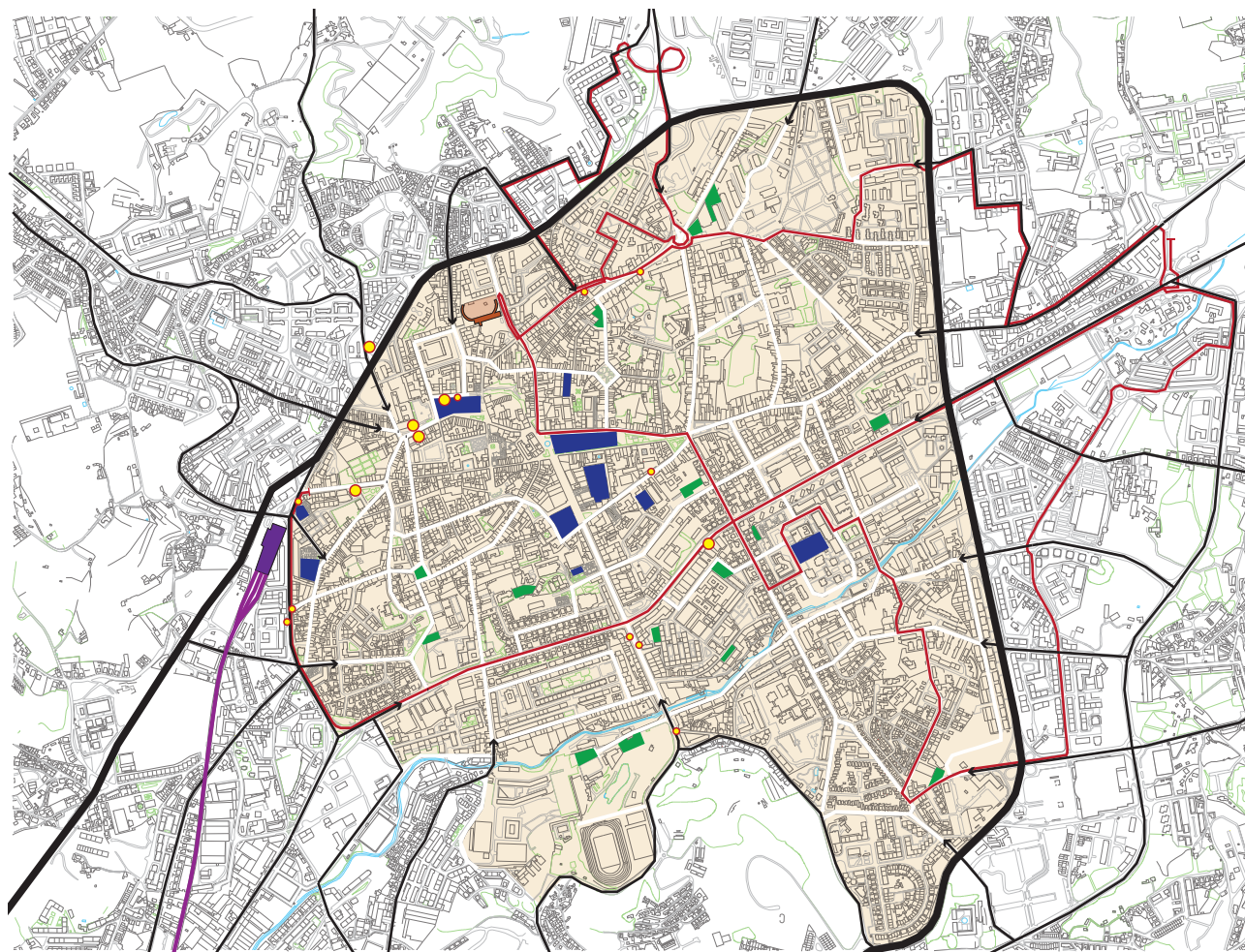
As estradas classificadas como de atravessamento fácil são as que possuem todas as características favoráveis à sua travessia pedonal, nomeadamente a baixa velocidade do trânsito que nelas circula, a curta largura total da via (1 ou 2 faixas) e a boa visibilidade devido ao seu traçado rectilíneo.

Para além dos factores anteriores há um outro que caracteriza a tipologia mais frequente no centro urbano: o sentido único do trânsito devido à existência de vias de faixa singular. Esse factor, para além de reduzir o trajecto de travessia também facilita o controlo visual sobre a mesma.

Análise da Planta

A impossibilidade ou elevada dificuldade de travessia de algumas vias é o factor que acaba por definir os limites da zona central de Braga, enquanto a zona de maior área consecutiva de protagonismo do peão. Porém, mesmo dentro desta - definida a Oeste, Norte e Este pela via-rápida consequente às auto-estradas de acesso à cidade e a Sul pelo monte Picoto e a estrada Nacional para Guimarães - existe uma subdivisão em duas porções, devido à principal via de deslocação automóvel no eixo E-O, a Rodovia (designação do aglomerado consecutivo das seguintes ruas, de Este para Oeste: Avenida Cidade do Porto, Avenida Imaculada Conceição, Avenida João XXI, Avenida João Paulo II e Avenida General Carrilho da Silva Pinto).

Em relação à ciclovia é um curto segmento deslocado do centro o que contribui para que a utilização da bicicleta em Braga não se justifique.



Legenda

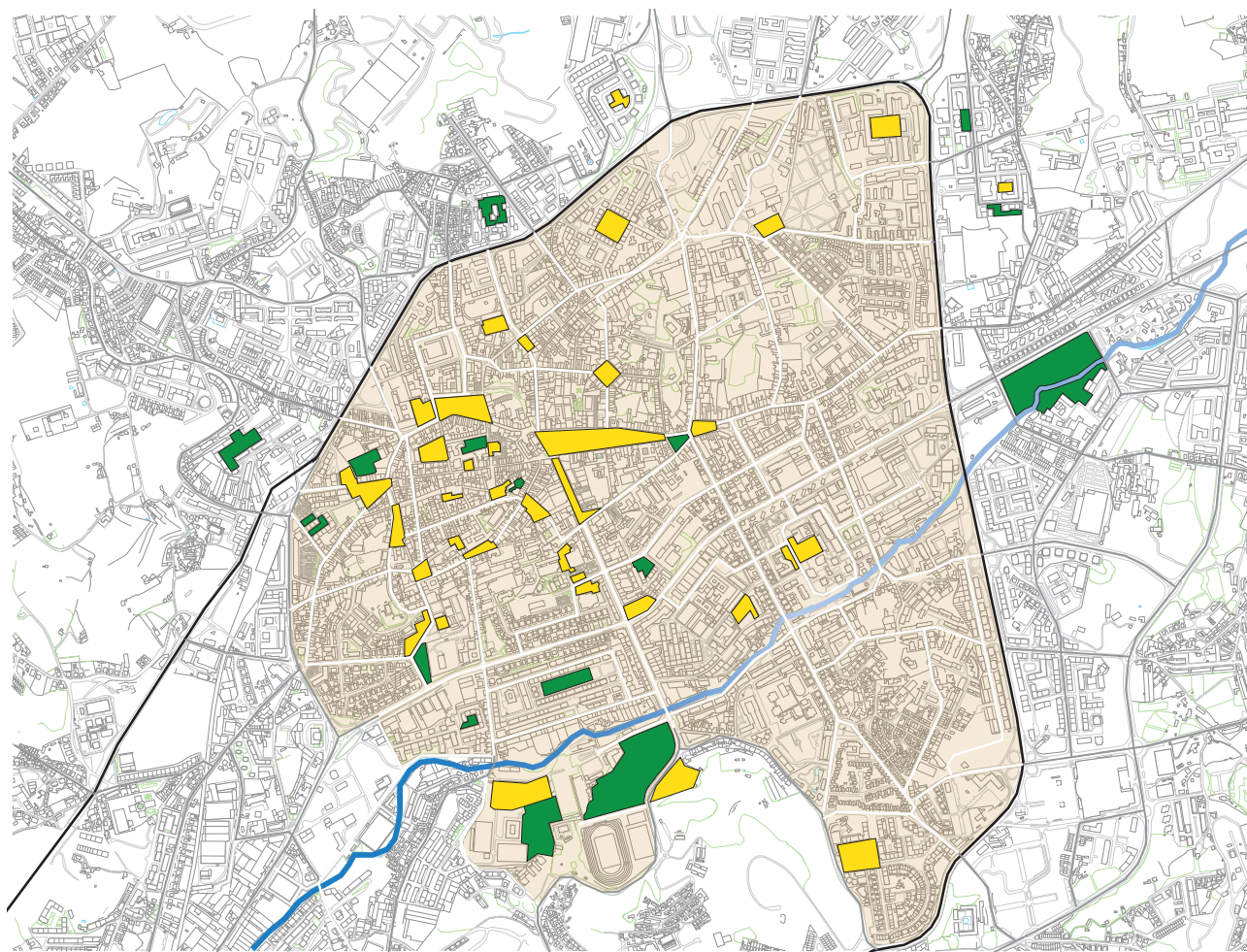
- Principal via de circulação automóvel
- Acesso viário ao centro
- Caminhos de ferro
- Principal Circuito Urbano e Linha entre Estação de Caminhos de Ferro e Universidade, de Transporte Público (Autocarro)
- Paragem em 15 a 20 trajectos de Transportes Públicos
- Paragem em mais de 20 trajectos de Transportes Públicos
- Centro Urbano de Braga
- Central de Camionagem
- Estação de Caminhos de Ferro
- Parque de Estacionamento descoberto
- Parque de Estacionamento Subterrâneo

Análise da Planta

O acesso viário ao centro da cidade, apesar de possibilidades alternativas, implica recurso a diferentes tipos de vias, normalmente associadas ao tipo de deslocação. Para deslocações distantes, com recurso a auto-estradas, a chegada à cidade faz-se por Sul em dois pontos e tem como consequência uma via de configuração semelhante à auto-estrada, com a diferença principal na redução da velocidade. A partir desta é possível a saída, em vários pontos, em direcção ao centro. Para deslocações mais próximas é muito superior o número de estradas que penetram na zona central da cidade. Contudo, ambos os fluxos são absorvidos por estacionamentos no centro que, para além de lugares pontuais, estão concentrados em grandes parques subterrâneos ou superficiais de menor dimensão, que implicam pagamento. Resumindo, o acesso viário ao centro de Braga não é, por norma, gratuito, ainda que a quantidade de lugares seja mais que suficiente para toda a actividade da cidade e visitantes e os grandes parques subterrâneos estejam bem localizados.

Em relação aos transportes públicos, existe apenas um circuito exclusivamente urbano, desfasado em relação à zona central, que apesar de efectuar paragem numa das zonas mais activas do centro, a Avenida Central, é tão abrangente que implica uma frequência reduzida, potencialmente incompatível com determinados compromissos. O acesso ao centro por transportes públicos seria melhor através de uma mapa radial de numerosas mas curtas deslocações de fora do centro ao seu interior, complementada, por um circuito urbano só na zona central.

Existe ainda a possibilidade de chegada à cidade através de comboio. No entanto, a estação de Caminhos de Ferro é exterior ao centro Urbano, o que torna difícil o seu alcance.

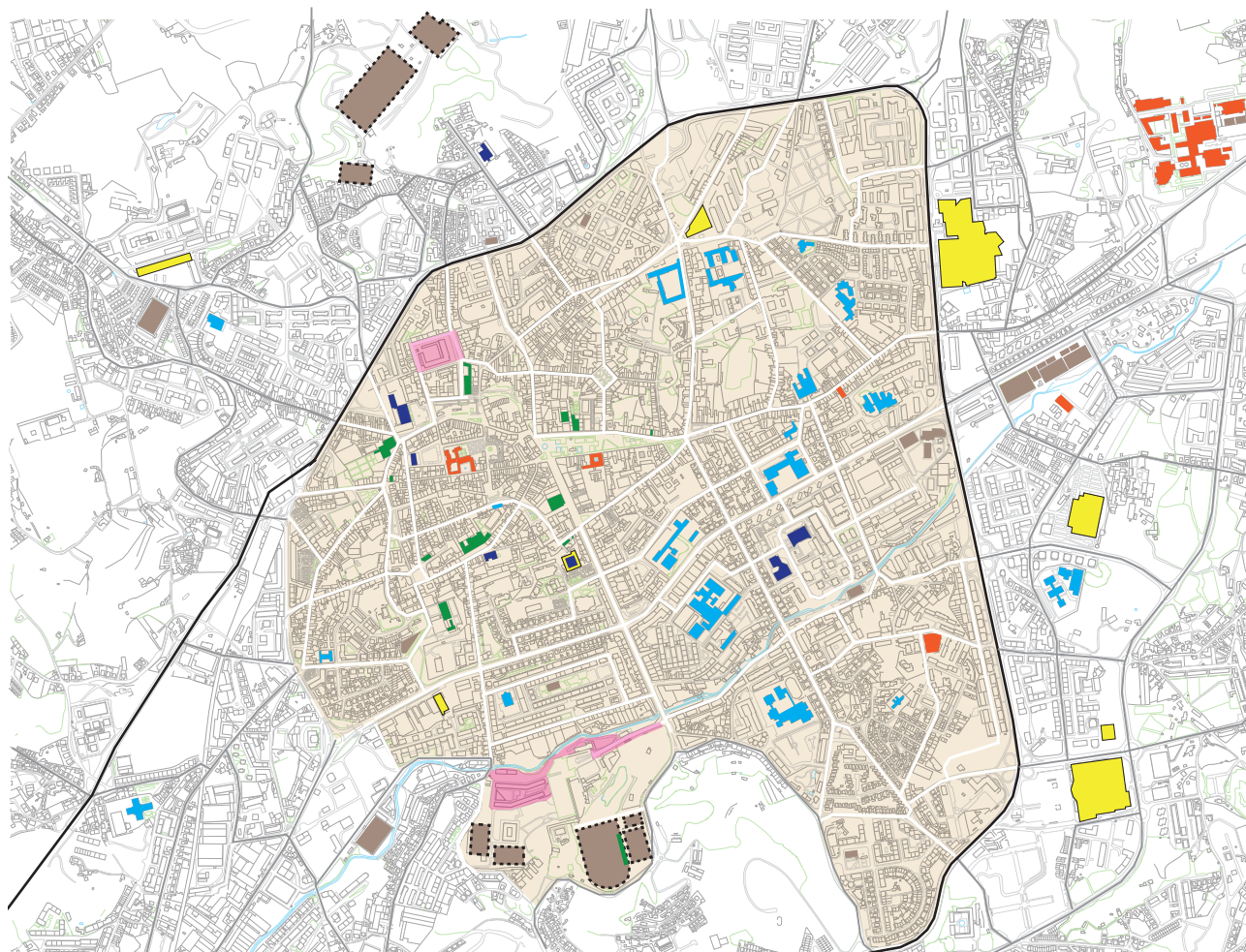


Legenda

- Parque ou Jardim de uso público
- Rio Este
- Praça
- Centro Urbano de Braga

Análise da Planta

A planta revela que, apesar da presença numerosa de espaços abertos no centro da cidade, como praças, os grandes parques urbanos estão muito deslocados do centro. O problema principal é a exclusividade funcional que ambos perfazem: o Parque da Ponte (a Sul) é o principal ponto de concentração de elementos naturais como árvores e água (já que a interacção da cidade com o rio Este é muito reduzida); o Parque da Rodovia é o principal equipamento público para desporto, onde se concentram campos de várias modalidades, circuitos para corrida e muitas máquinas para exercícios. A colocação de ambos na cidade inviabiliza a deslocação pedonal para seu acesso e implica a utilização do automóvel e tudo que isso acarreta (poluição, congestionamentos do trânsito, necessidade de estacionamento, etc.). Essa localização também faz com que quem não conheça a cidade e circule na zona central possa não chegar a conhecer dois dos mais importantes e atractivos equipamentos públicos da mesma.



Legenda

- Universidade ou serviço Universitário
- Serviço Municipal
- Desporto e Lazer
- Hipermercado ou supermercado
- Educação
- Cultura
- Zona de Mercado (N) e Feira (S)
- Centro Urbano de Braga

Análise da Planta

A linha preta tracejada em torno dos equipamentos desportivos indica que esses são de utilização privada. Como tal, a oferta de espaços desportivos públicos é reduzida, salvas pontuais exceções, aos campos no Parque da Rodovia, o que classifica a cidade como carente dessa função. Para além dessa escassez, a localização do Parque (como visto anteriormente) é longe do centro agravando-a.

As escolas estão bem distribuídas no eixo N-S mas ocupam predominantemente a metade Este do centro. Ainda assim são um dos sectores funcionais com distribuição mais equilibrada.

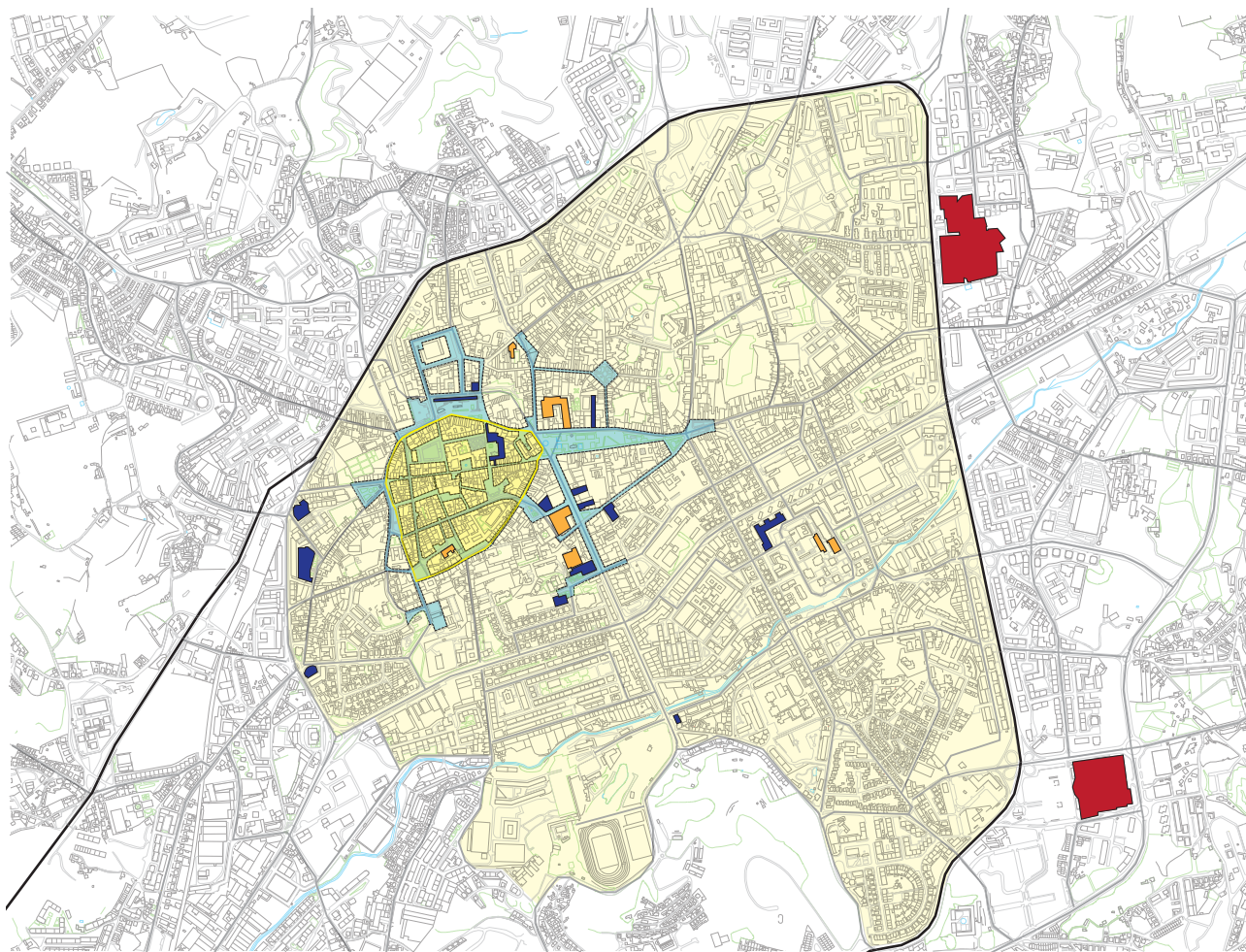
O comércio tem três vertentes: Super/Hipermercados, Mercado e Feira. Em relação ao primeiro a presença de grandes superfícies deslocadas do centro desequilibra o sector (desenvolvido posteriormente). O mercado desenvolve-se num edifício Municipal (no centro) e em torno dele, em alguns dias da semana. Quando a quantidade de comerciantes é elevada, a sua expansão pode chegar às vias de trânsito o que muitas vezes gera constrangimentos. O mesmo não acontece com a Feira, evento semanal afastado do centro, cuja implantação é no amplo largo do Parque de Exposições. Desse modo previnem-se situações de embaraço do trânsito ainda que o local implique uma longa deslocação pedonal.

(continua na página seguinte)

A cultura é uma área desequilibrada por dois motivos: a proximidade e a insuficiência de equipamentos. Por um lado, quase todos os pontos identificados são muito próximos e por isso mal distribuídos por todo o centro urbano. Por outro, mesmo esses são poucos em comparação com as necessidades populacionais. Senão vejamos, em relação às artes do espectáculo apenas o Theatro Circo servia esse propósito até à bem recente inauguração do GNRation e do TOCA. No entanto, a programação dos dois primeiros é quase idêntica, o que não é uma vantagem em termos de oferta cultural variada. O espaço TOCA é, precisamente, uma reacção a tal factor e já inclui projectos locais de todos os géneros. De salientar a interessante conciliação de usos diferentes no mesmo equipamento no caso das Salas de Ensaio no estádio 1º de Maio.

A implantação da Universidade é quiçá a mais problemática, porque a sua grande distanciação ao centro aliada ao desenvolvimento de todo o tipo de serviços e apoio aos estudantes em torno da mesma (habitação, bares, cafés, restaurantes, etc.), resulta no desvio total dos fluxos dos estudantes da zona de principal actividade da cidade. Inclusivamente ao nível de comércio a proximidade ao Bragaparque é muito forte, tornando o centro apenas indispensável para acesso a serviços muito específicos como a Associação Académica, a Reitoria e uma das residências universitárias, ela própria no limiar do centro urbano.

BRAGA - Centro Identitário e Centro de Principal Actividade (escala 1:25000)



Legenda

- Centro comercial com elevado abandono
- Centro comercial em bom funcionamento
- Centro comercial de grande escala
- Zona Identitária de Braga
- Zona de principal actividade de Braga
- Centro Urbano de Braga

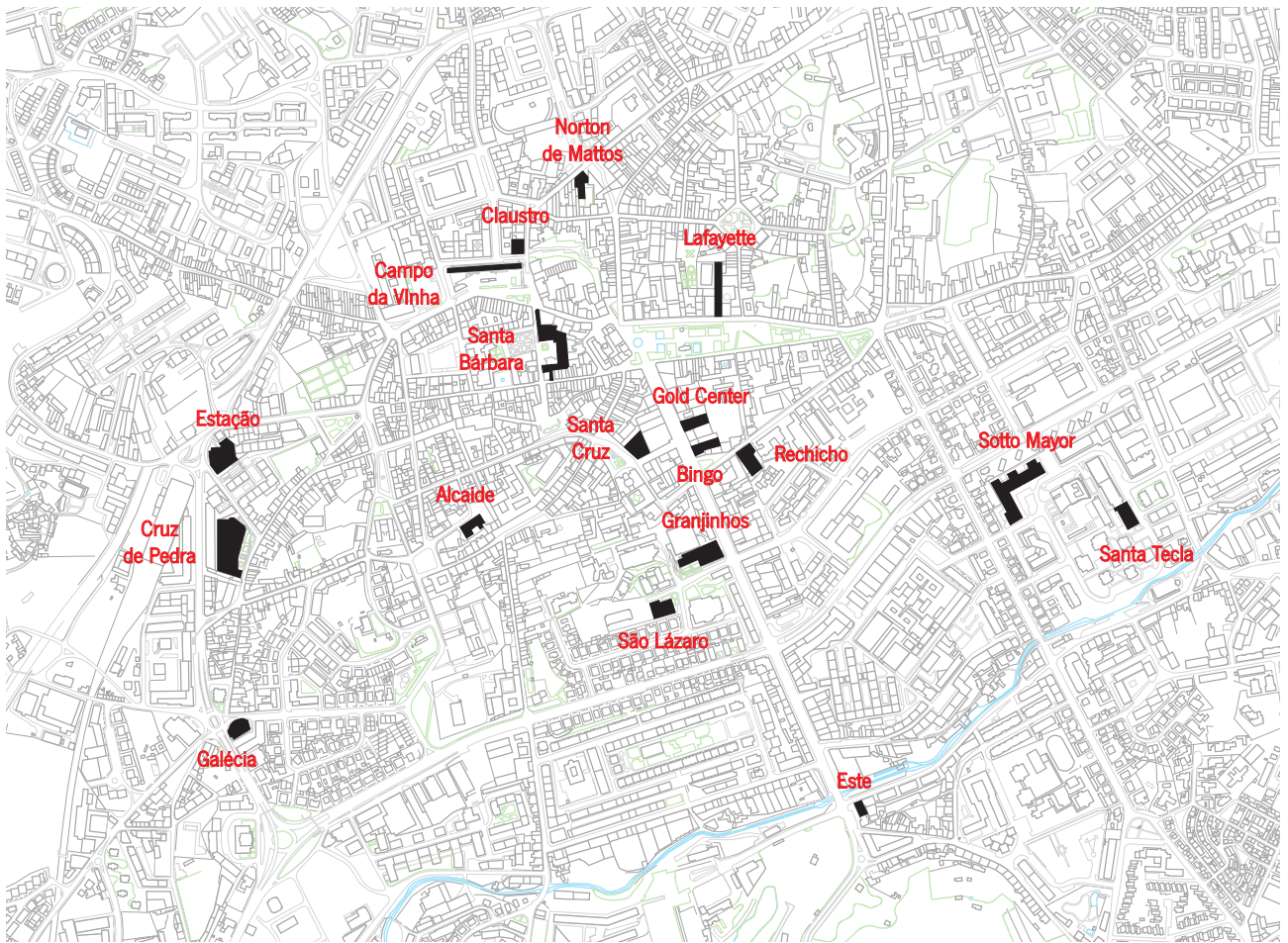
Análise da Planta

A zona identitária é aquela que melhor caracteriza a cidade e onde, normalmente, se encontram os elementos de maior importância Histórica. É, por isso, o pólo das atracções turísticas. Em Braga os limites dessa zona são coincidentes com os da própria cidade medieval, ou seja, a muralha. Para além dos vestígios evidentes da anterior, hoje reduzidos ao Arco da Porta Nova (a entrada principal na cidade medieval), existem outros marcos dentro da zona referida como a Sé Catedral, o edifício actualmente ocupado pela reitoria da Universidade do Minho, a Torre de Menagem (um dos poucos vestígios do castelo de Braga), a Casa dos Coimbras, a Arcada, a Igreja dos Terceiros, entre outros.

No entanto, as zonas de predominância dos fluxos de actividade da cidade (serviços, comércio e cultura) não estão limitadas ao centro identitário. Apesar de o incluírem, estendem-se para os locais de maior concentração de serviços ou de interesse público, como praças. É o caso da Avenida Central, a Avenida da Liberdade, o Campo da Vinha, o Campo das Hortas, a zona do Mercado Municipal, a praça de Senhora-a-Branca, o Largo de D.Pedro V, a zona de S.Vicente, a praça de Santa Cruz e a praça do Museu Arqueológico D. Diogo de Sousa, entre outros, bem como as suas proximidades. Na mancha final do centro de principal actividade destaca-se a presença frequente da tipologia de edifício Centro Comercial, tentativa de concentração de comércio no centro urbano. Contudo, também é de fácil entendimento que número global dos comércios oferecidos é muito superior à real procura dos cidadãos, o que é corroborado pelo insucesso dos centros comerciais materializado no seu progressivo abandono e quantidade de lojas vazias.

Um factor que contribui para que o centro de actividade, especialmente em relação ao comércio, esteja cada vez mais abandonado é a existência de duas grandes superfícies de concentração de comércios, o Bragaparque e o Minho Center, numa escala incomparavelmente superior à dos centros comerciais centrais. Ambos possibilitam um sistema de acesso próximo a todo o tipo de produtos removendo o tempo desperdiçado em deslocações, ao contrário do comércio na zona central. Esta vantagem é tão forte que faz com que estas grandes superfícies asfixiem o comércio e liderem o obsoletismo das lojas e dos centros comerciais da zona de principal actividade de Braga.

RECONHECIMENTO DOS CASOS DE ESTUDO



1. GALERIA COMERCIAL ALCAIDE



Zona comercial constituída por um piso no qual todas as lojas estão em actividade, apesar da pouca movimentação observada. Não encaixa no perfil de centros comerciais com elevado abandono o que o **exclui da amostra** de estudo.

(registo de 20 de Fevereiro de 2013)

2. GALERIA COMERCIAL BINGO



Desinteressante do ponto de vista espacial e procurado apenas para comércio ou pela travessia do quarteirão que possibilita e não pela sua qualidade para frequência pública. Apesar do r/c ter apenas uma loja vazia o edifício possui todo o piso inferior encerrado por falta de programa. O piso superior está ocupado por uma academia de dança. O registo fotográfico incomoda os lojistas e deve, na sua eventualidade, ser discreto e contido. Existe uma planta de emergência, o que permite desenhar imediatamente o interior ao invés de fazer o levantamento.

(registo de 21 de Fevereiro de 2013)

3. GALERIA COMERCIAL **CAMPO DA VINHA**



A galeria comercial é num só piso, onde as lojas vazias são poucas. Ausência de limites entre interior e exterior parece conferir-lhe muita permeabilidade aos fluxos da praça do Campo da Vinha. Oportuno no estudo pelo que a diferença radical com a amostra geral (descoberto, grande dimensão, interferência do seu desenho no do espaço público) possa ensinar.

(registo de 25 de Fevereiro de 2013)

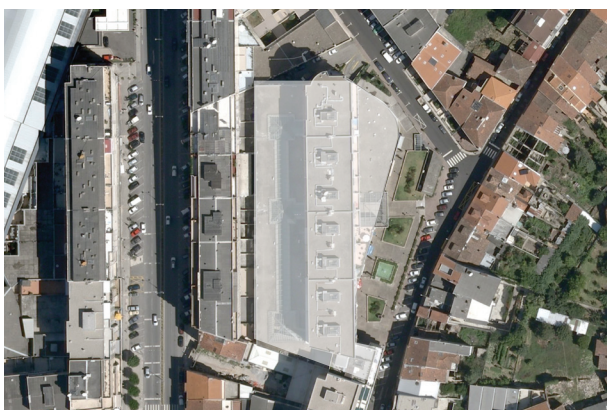
4. CENTRO COMERCIAL **CLAUSTRO**



Ainda que o interior esteja interligado visualmente pelo vão sob uma clarabóia central o edifício possui dois ambientes distintos, separados por um r/c inacessível ao público. O piso inferior é o mais confortável para frequência, fotografia e levantamento (apesar de não ter planta de emergência) e possui algumas lojas vazias. Os superiores são inóspitos para percurso, evidenciado pela ausência total de pessoas, e os lojistas hostis aquando da visão da câmara fotográfica. A sua não exclusão prende-se com a potencialidade do piso de baixo como espaço de utilização pública.

(registo de 25 de Fevereiro de 2013)

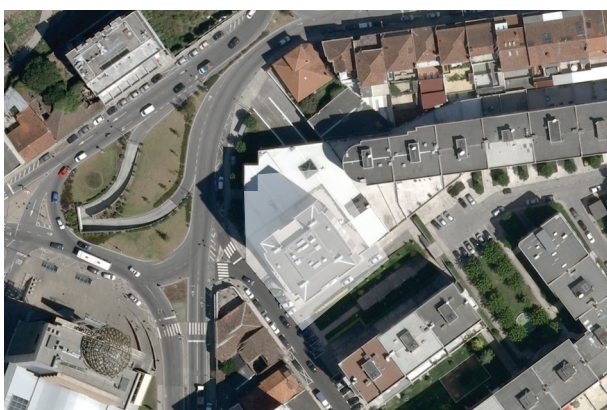
5. CENTRO COMERCIAL **CRUZ DE PEDRA**



Sensação de espaço público do interior devido a iluminação natural e dimensão dos percursos. É evidente a forte inutilização do edifício, ainda que esteja em boas condições, devido à abundância de lojas vazias. Esse factor permite um registo fotográfico confortável e a presença de planta de emergência facilita o levantamento. Qualidade espacial global justifica o seu estudo.

(registo de 5 de Março de 2013)

6. CENTRO COMERCIAL **ESTAÇÃO**



Interior comparável com o dos os pisos superiores do “Claustro”, de reduzida frequência pública. Registo fotográfico é criticado pelos proprietários das lojas mas permitido. Interessante a sua consideração na amostra para perceber por que razão a falta de apelo espacial não se traduz num número superior de lojas vazias.

(registo de 5 de Março de 2013)

7. CENTRO COMERCIAL ESTE



É o paradigma da problemática em análise. O edifício corrobora o tema da progressiva inutilização dos centros comerciais no centro urbano uma vez que está fechado ao público por total ausência de serviços comerciais. Encontra-se nas montras a indicação “vende-se centro comercial: 900m² r/c + 400m² cave”. Se, por um lado é a imagem do estudo, por outro **é impossível aprofundar o seu estudo** devido à impossibilidade de acesso ao interior.

(registo de 25 de Fevereiro de 2013)

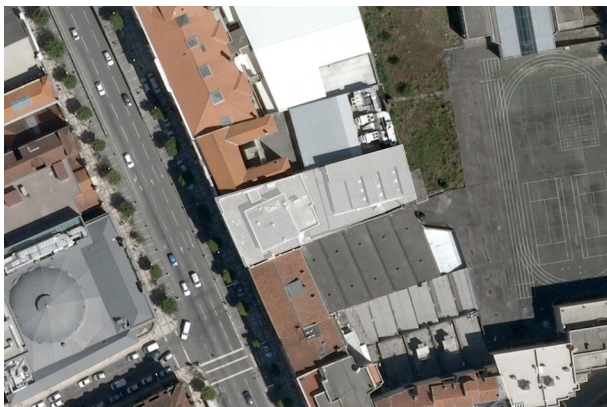
8. CENTRO COMERCIAL GALÉCIA



Edifício muito degradado ainda que o r/c seja bastante movimentado e com as lojas todas em funcionamento. O percurso dos outros pisos é mais solitário e denuncia um grau enorme de abandono, ao ponto de se tornar inclusivamente uma aventura a circulação no piso inferior devido à falta de luz dos corredores e incerteza do que poderá ocupar as lojas vazias cujos vidros estão partidos. Pertinente o estudo pelo estado decrépito do objecto e potencial para uma intervenção global, mas desaconselhado o levantamento sem companhia.

(registo de 15 de Março de 2013)

9. GALERIAS COMERCIAIS GOLD CENTER



Espaço muito encerrado, em bom estado e muito movimentado, sobretudo o r/c, mas mais pela oferta comercial do que pela qualidade para frequência. Apenas os pisos acima e abaixo do r/c possuem grande número de lojas vazias. Possui planta de emergência. Registo fotográfico é desencorajado pelos lojistas e até pelos utilizadores do espaço. O elevado fluxo e ocupação do r/c e redução de ambos nos outros pisos justifica estudo aprofundado.

(registo de 21 de Fevereiro de 2013)

10. CENTRO COMERCIAL GRANJINHOS



Interior confuso, desordenado, escuro e de pouco ruído, procurado sobretudo pelo serviço comercial e não pela sua qualidade espacial e apelo público. Possui planta para informação da localização das lojas. A grande dimensão, possibilidade de associação a vários espaços exteriores e elevada quantidade de lojas vazias nos seus três pisos comerciais resultam num bom potencial para intervenção, o que justifica o seu estudo.

(registo de 28 de Fevereiro de 2013)

11. GALERIA COMERCIAL LAFAYETTE



Espaço monótono devido a extensão exagerada sem variações. Pouco utilizado, apenas para comércio e não pelo apelo público. A inevitável proximidade das lojas implícita ao registo fotográfico incomoda os lojistas. Grande quantidade de lojas vazias tão mais frequentes quão mais distantes da entrada é um factor interessante para inclusão no estudo.

(registo de 22 de Fevereiro de 2013)

12. GALERIA COMERCIAL NORTON DE MATOS



Zona comercial definida por um piso único onde apenas uma lojas está vazia. A falta de abandono é o factor que o **exclui do estudo**.

(registo de 25 de Fevereiro de 2013)

13. CENTRO COMERCIAL RECHICHO



Interior escuro, calmo e com algum movimento associado à procura comercial. Grande número de lojas abandonadas, similar nos 3 pisos, em associação com a potencialidade do espaço central do piso inferior para frequência pública e possibilidade de articulação do r/c com espaços da cidade justificam um estudo aprofundado.

(registo de 22 de Fevereiro de 2013)

14. CENTRO COMERCIAL SANTA BÁRBARA



R/c muito permeável aos fluxos da cidade, de percurso confortável e mais frequentado pela articulação entre espaços da cidade do que pelo comércio. Piso inferior distinto, sem relação com o outro, escuro, muito encerrado e pouco movimentado. Neste, o predominante número de lojas vazias configura zonas inteiras inutilizadas. O registo fotográfico é posto em causa por segurança do centro comercial que exige comprovativo do seu carácter académico. A falta de relação entre os pisos, com consequências evidentes ao nível da utilização pública de cada, fundamenta o estudo aprofundado.

(registo de 26 de Fevereiro de 2013)

15. CENTRO COMERCIAL **SANTA CRUZ**



Apesar de possuir características enquadráveis no sentido do estudo, incluindo a tipologia de edifício, o elevado número de lojas vazias, a localização no centro da cidade, vários pisos comerciais, etc., a inospitalidade dos seguranças do centro comercial para com o levantamento fotográfico ou simples desenho do espaço impossibilita a análise aprofundada nos mesmos moldes dos outros. Será, portanto, **excluído do estudo**.

(registo de 22 de Fevereiro de 2013)

17. CENTRO COMERCIAL **SANTA TECLA**



Zona comercial muito movimentada definida por um piso único onde apenas uma das lojas está inutilizada. A falta de abandono é o factor que o **exclui do estudo**.

(registo de 14 de Fevereiro de 2013)

16. CENTRO COMERCIAL **SÃO LÁZARO**



Interior escuro, encerrado e pouco movimentado, apenas para acesso a lojas do r/c e primeiro piso. O piso inferior tem apenas uma lojas ocupada e o abandono geral traduz-se na vandalização de algumas lojas e espaço de circulação. Presença de planta de emergência, o que facilita o desenho. O nível elevado de abandono em todos os pisos, não agravado porque 8 lojas contíguas do piso superior estão em utilização como centro de fisioterapia, favorece uma revisão programática global, o que justifica o estudo aprofundado.

(registo de 28 de Fevereiro de 2013)

18. GALERIA COMERCIAL **SOTTO MAYOR**

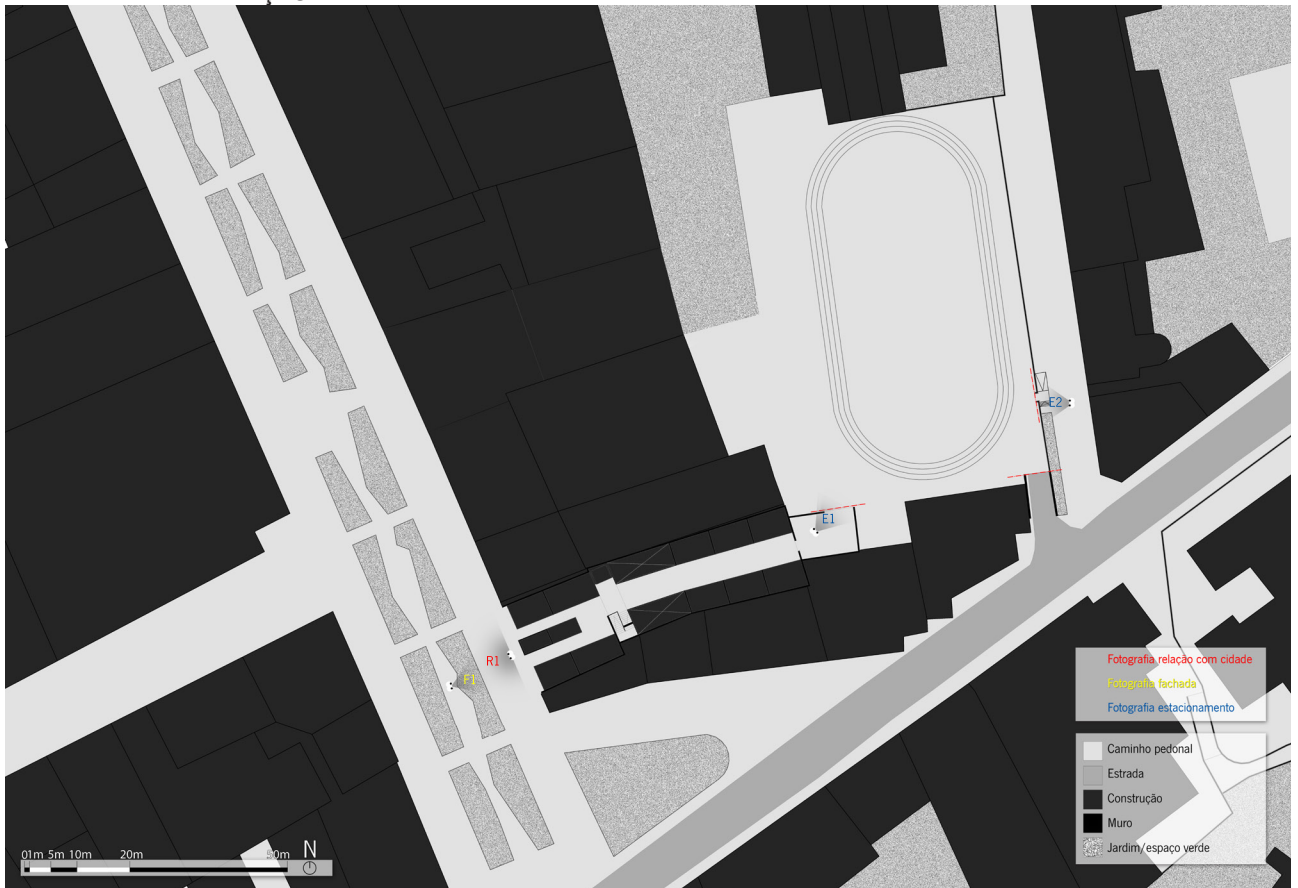


Aspecto claramente público devido à ausência de barreiras, e consequente proximidade, entre o exterior e o r/c do edifício. É muito frequentado devido à sua permeabilidade, para convívio ou abrigo e não tanto para utilização dos serviços comerciais. As lojas mais distantes das fachadas principais estão, em geral, vazias e definem zonas fantasma muito procuradas pelos sem-abrigo. A tipologia não convencional de concentração de comércio, dentro da amostra geral, favorece a sua análise aprofundada pelo que possa contribuir para o estudo e/ou intervenção nos outros.

(registo de 13 de Janeiro de 2013)

LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DETALHADA DOS CASOS DE ESTUDO

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: espaço comercial sob edifício habitacional, definido por três pisos (-1, r/c de nível com a rua e +1) caracterizado por corredor único central com lojas de ambos os lados. O acesso à habitação implica subtracção de área ao centro comercial. Actualmente o piso +1 é uma academia de dança, resultado da aquisição de todas as lojas e consequente renovação do piso como um todo.



Fachada: predominância da fachada habitacional torna discreta a presença e o acesso à galeria comercial. Esta, no contacto com o solo, é ainda interrompida pelo acesso aos pisos habitacionais o que torna ambas as entradas no centro comercial passíveis de serem interpretadas como lojas independentes. A discrição da secção comercial, exceptuando o tímido letreiro que a anuncia, não favorece a sua utilização.



1

Relação com a cidade: a galeria comercial pode articular pontos extremos do quarteirão edificado a que pertence porque, para além da entrada oficial a Oeste, é possível aceder ao interior através do parque de estacionamento que cose o remate do espaço comercial com a rua pública a Este. Deste modo, possibilita-se uma travessia contínua, nivelada e abrigada de todo o quarteirão com maior velocidade de execução que qualquer outra pelo exterior.



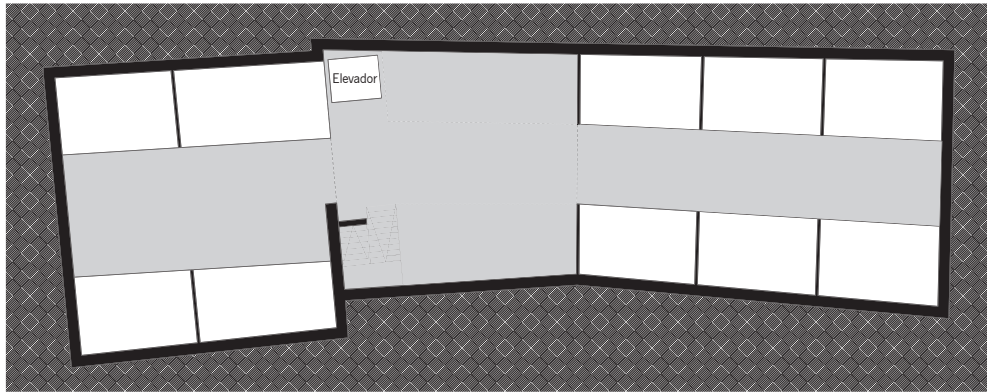
1



2

Estacionamento: interior e climatizado. Possui acessos automóvel e pedonal independentes. Desde o estacionamento pode-se prosseguir para o centro comercial ou directamente para a rua. Esta propriedade facilita a utilização do parque de estacionamento não só por interesse comercial mas sim para transição entre uma deslocação que implique o recurso ao automóvel e um percurso pedonal no centro.

PLANTAS DE INTERIOR

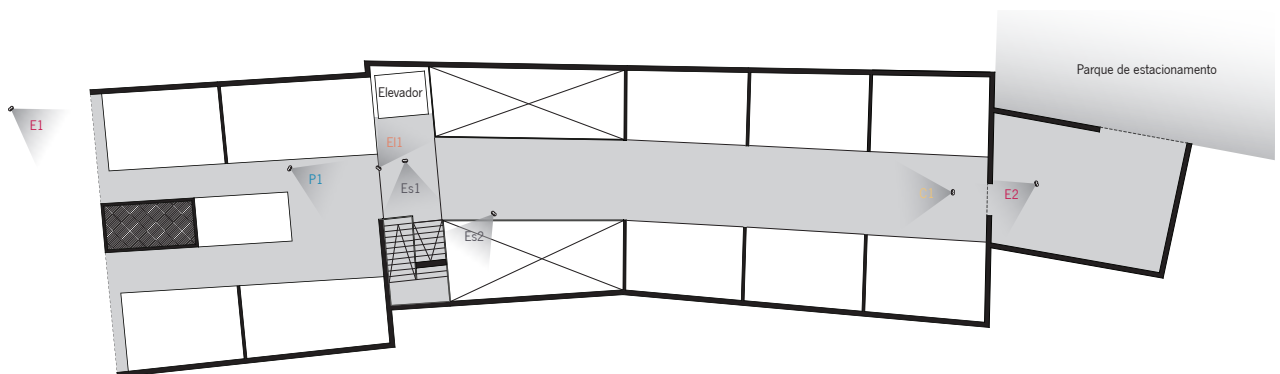


- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso -1



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso 0



1



2

Entradas: podemos considerar que há uma entrada principal a Oeste, apesar de bifurcada, e, como supracitado, uma secundária a Este associada ao remate do parque de estacionamento. Apesar da discrepância de protagonismo são idênticas na expectativa privada e de acesso reservado que geram sobre o espaço consequente. Essa justifica-se pela falta de apelo estético e pelo subdimensionamento da entrada principal, em associação com a interrupção para comunicação com o edifício habitacional, contribuindo para a dissimulação do interior desde o espaço público. O resultado é a inibição de fluxos pedonais que desconheçam o centro comercial.



1

Percurso: o corredor único e contínuo que se encarrega de toda a movimentação dentro do centro comercial é de clara apreensão em toda a sua extensão. Para tal contribuem a ausência de variações espaciais ou outros obstáculos visuais. O mesmo é válido no sentido do interesse espacial, ou seja, ao nível da decoração, material construtivo, luz (exclusivamente artificial), equipamento para pausa de percurso, etc.



1

Espaços de estar: local de recepção ao interior onde confluem ambos os corredores de acesso. A sua função é atípica, em comparação com o corredor, devido à proporção e ao papel de reunião de todos os trechos. Contudo não funciona como ponto de paragem ou frequência prolongada porque não está equipado com mobiliário para tal (cadeiras, mesas, sofás, televisão, etc) ou com outros motivos, por exemplo, visuais.

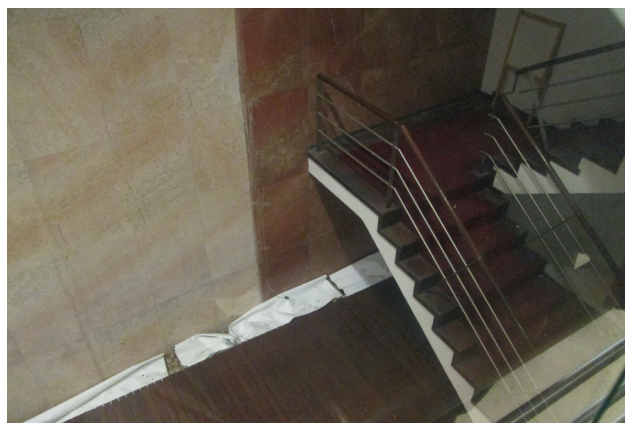


1

Elevador: acessível desde o piso 0 permitindo deslocação entre todos os pisos comerciais. Dimensão preparada para cadeiras de rodas. Posicionamento anexo ao hall, associado à única variação de material de acabamento do solo em todo o piso. Neste, a madeira escura salienta a presença de um elemento excepcional, revelando um método interessante de chamar a atenção, no caso a movimentação vertical. A justificação é a referência ao piso inferior por igualdade de pavimento no ponto de comunicação entre os dois.



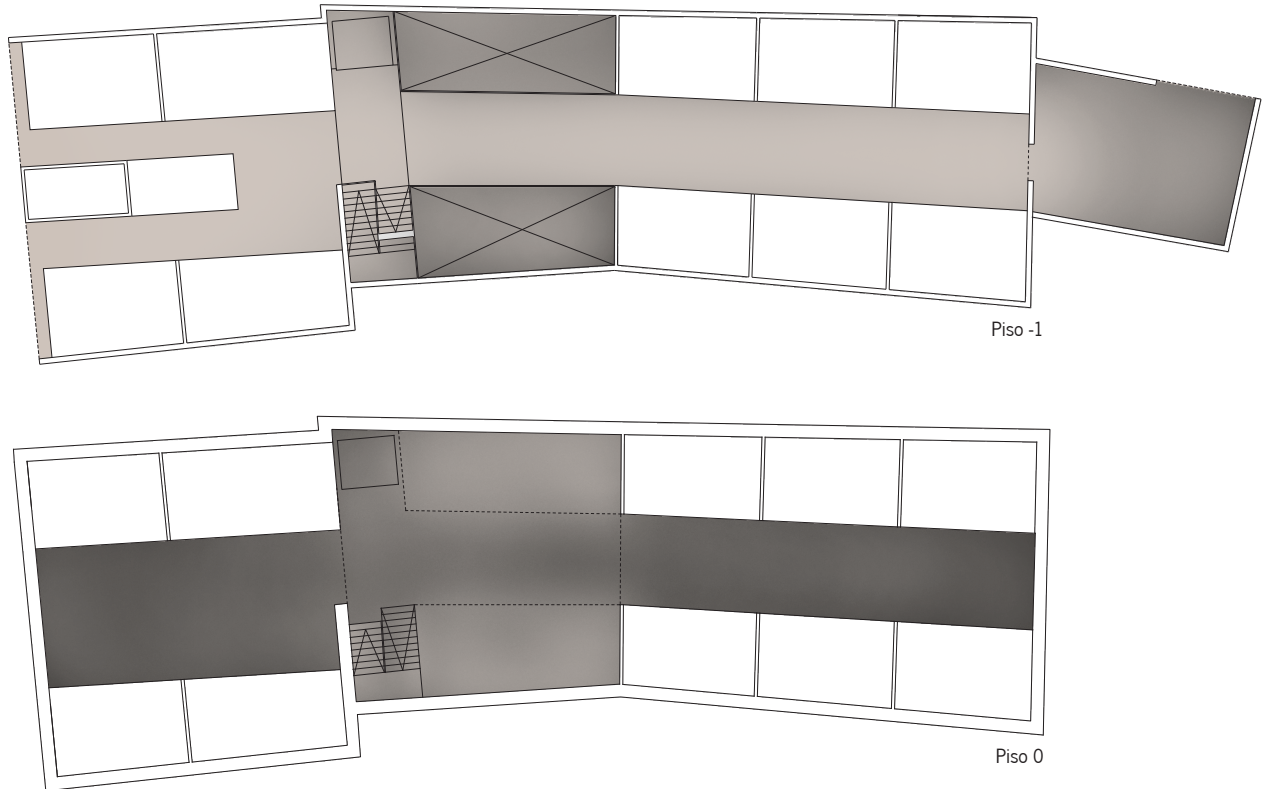
1



2

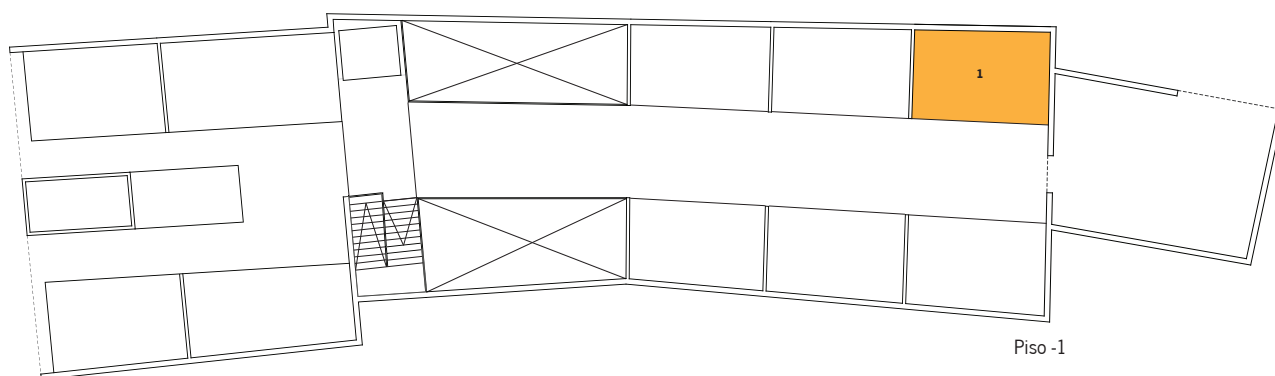
Escadas: similares ao elevador no posicionamento, articulação de pisos e exceção do material do pavimento.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO

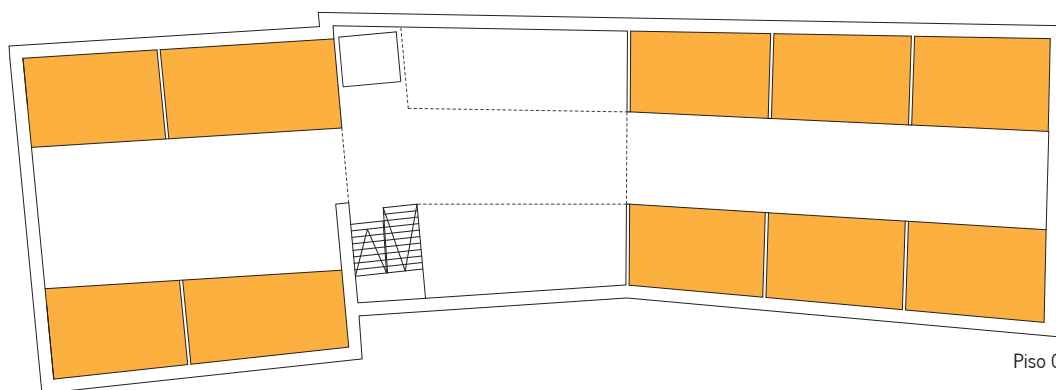


Luz: a ausência de aberturas, como referido anteriormente, impossibilita a exploração da relação entre os espaços e a luz natural, tornando o centro comercial mais encerrado e de menor alusão ao exterior, público. A obscuridade resultante dificulta também que o interior se destaque desde um vislumbre externo. O espaço é totalmente dependente de luz artificial.

PLANTA DE ABANDONO



Piso -1



Piso 0



Piso -1



Piso 0 (Loja 1)

Abandono: no piso 0 há apenas uma loja inutilizada no ponto mais distante da rua. No entanto, todo o piso inferior está devoluto. Nesse sentido, o próprio acesso ao piso inferior encontra-se bloqueado. A taxa total de abandono é de 55% (11 lojas em 20) sendo que se considerarmos apenas o piso 0 é de 10% (1 em 10) e apenas o piso -1 é de 100%.

Percurso (exemplo): devido à grande exposição das montras foi desaconselhada a captura fotográfica, no sistema do percurso, pelos lojistas.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: ausência de aberturas e poucos contactos com o exterior, resultando na necessidade de luz artificial e falta de apelo público; descaracterização das entradas; impossibilidade de leitura do interior desde a rua.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): abandono total do piso inferior (oportunidade de pensar num novo programa para todo o piso); hall de recepção (falta de mobiliário para frequência prolongada); possibilidade de atravessamento do quarteirão (não é identificável desde o exterior nem do interior a não ser que se conheça previamente).

Elementos/factores que funcionam bem: ocupação total do piso +1 com um mesmo programa, não confinado pela área das lojas; variação do pavimento para realce de momento especial (a movimentação entre pisos).

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: extenso corredor descoberto, de acesso a lojas, escavado na praça Campo da Vinha. O desnivelamento reduz a sua contínua permeabilidade transversal a dois pontos.



1



2



3



4

Relação com a cidade: apesar do baixo impacto visual do espaço, por ser inferior, a sua presença manifesta-se na redução do contacto entre as porções divididas. Contudo, o acesso à zona comercial é fluido nas extremidades de contacto com a praça porque aparenta ser uma continuidade do espaço público, factor que favorece a sua utilização.



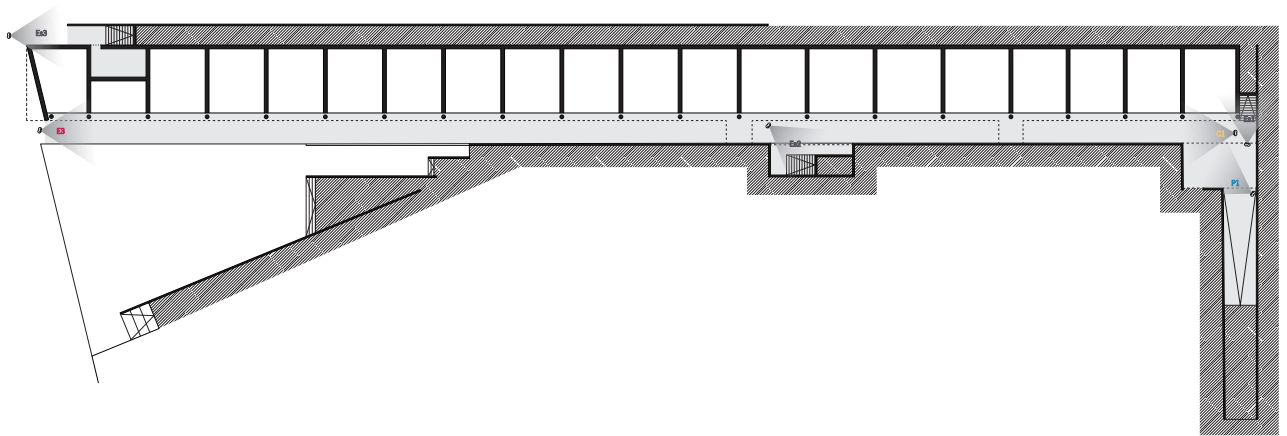
1



2

Estacionamento: o parque é subterrâneo e climatizado, e estende-se a toda a área inferior à praça do Campo da Vinha. Não é exclusivo da zona comercial mas é nessa que se situam 3 dos 4 pontos de acesso pedonais. Assim sendo, é possível desde o estacionamento sair directamente para a zona comercial ou para a praça.

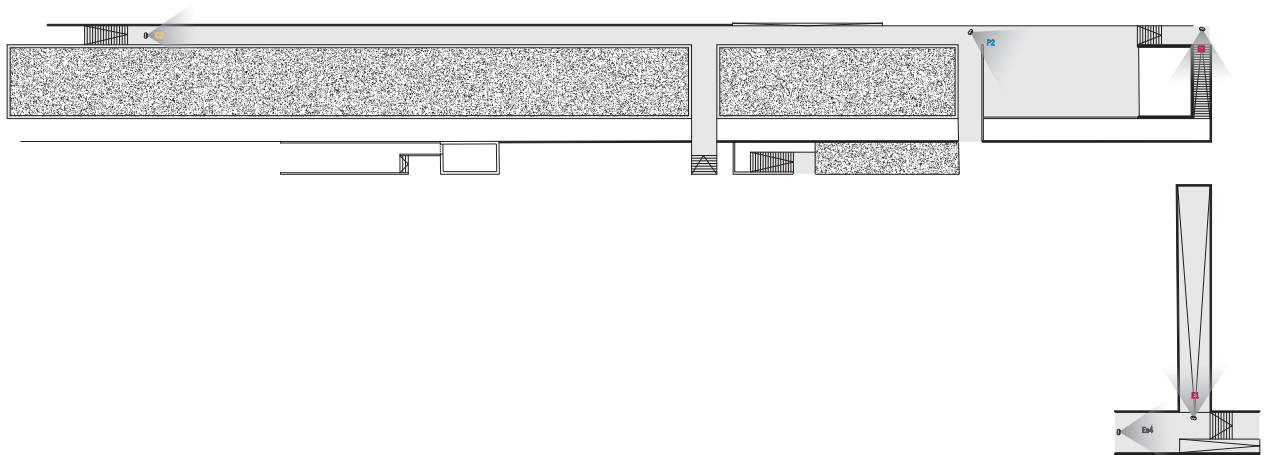
PLANTAS DE INTERIOR



Piso -1

- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso 0

- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde



1



2



3

Entradas: as entradas na zona comercial não encaixam no sentido convencional de entrada uma vez que não existem portas que definam o limite entre espaço público e espaço comercial. Deve-se, assim, falar de pontos de acesso, comunicações entre a praça do Campo da Vinha e as galerias comerciais. Nesse perfil existem 4 pontos, sendo que apenas o mais a Oeste é feito de nível e todos os outros implicam uma articulação de cotas com recurso a escadas ou rampa. Pode-se considerar que a ambiguidade entre público e privado (ou a omissão total do privado) favorece a utilização da zona comercial, mesmo que apenas para complementaridade de determinado trajecto pedonal urbano.



1



2

Percursos: diferem na sua posição em relação à praça e ao papel do fluxo pedonal que possibilitam. Distinguem-se três tipos de percursos:

- 1.) longitudinal inferior à praça, anexo à grande parte das lojas, cujo desnível gera um oásis sonoro e visual, apesar da sua exterioridade. O conforto resultante é reforçado pelo abrigo que a pala continua fornece face à chuva ou ao calor. É um espaço de claro apelo a uma frequência prolongada que não possui elementos complementares a essa potencialidade. No entanto, a sua procura é evidente em várias pessoas que se sentam no patamar das escadas a ler ou a conversar.
- 2.) longitudinal ao nível da praça, na secção superior às lojas, na qual a proximidade à coberturas ajardinadas por um lado afasta o Campo da Vinha tornando-o objecto passível de contemplação e por outro define uma espécie de jardim longitudinal onde a diferença de cota de 50 cm, em relação ao corredor, impossibilita a sua habitabilidade espontânea pelos cidadãos.
- 3.) transversais, de travessia entre a praça do Campo da Vinha e o corredor 2 ligando a praça à rua posterior à galeria comercial. Estes surgem como pontes sobre o corredor 1.



1



2

Espaços de estar: distinguem-se dois momentos de excepção espacial. No piso -1 o alargamento súbito, no término da descida pela rampa a Este, é o ponto de características mais “interiores” ainda que não seja climatizado por ser o que possui mais área coberta. É, por consequência, mais escuro e silencioso que qualquer outro demonstrando a sua qualidade para ponto de paragem de percurso, mas não tem qualquer objecto que possibilite o sentar. Quanto ao piso 0, para além dos canteiros na cobertura das lojas existe um alargamento que dispõe de um banco contínuo mas não é abrigado.



1



2



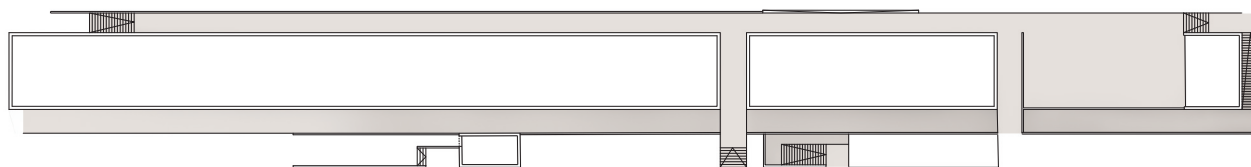
3



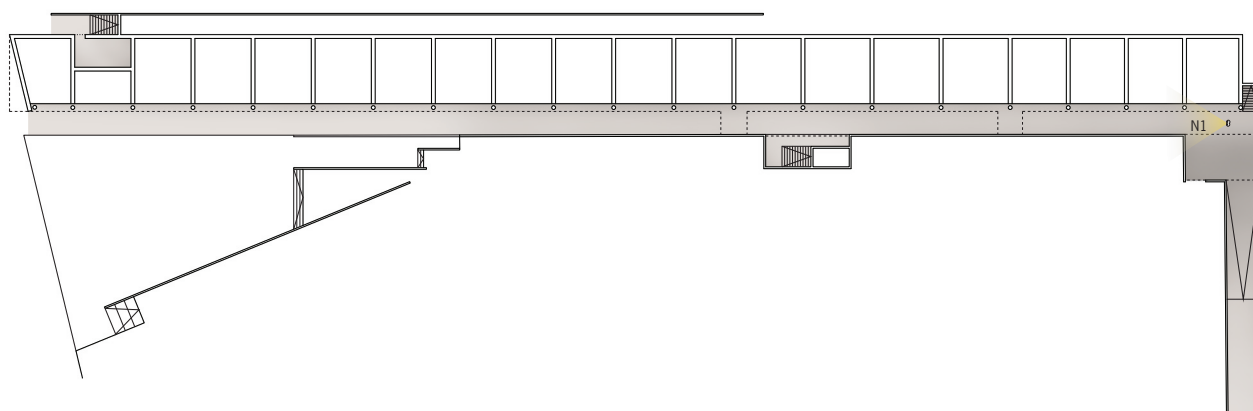
4

Escadas: o posicionamento é aparentemente aleatório no que toca à escada que não as nos limites longitudinais. Nesse justificam-se por serem extremidades do espaço. A intermédia não está associado a nada mais que ao próprio traçado de um corredor transversal. Porém, é de salientar o seu desenho que faz com que os fluxos descendentes sejam recebidos no piso -1 por uma espécie de palco que acaba por se comportar como uma praça popular para se sentar, reforçando a habitabilidade do corredor inferior.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso -1



Piso 0



A1



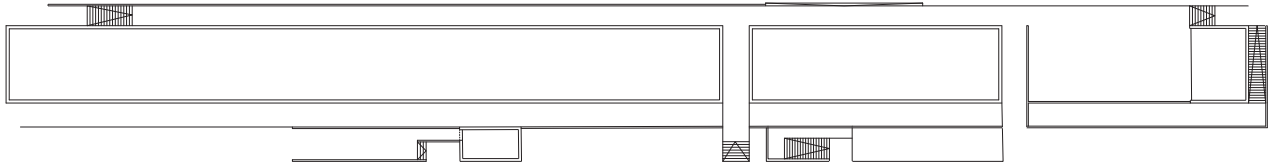
A2



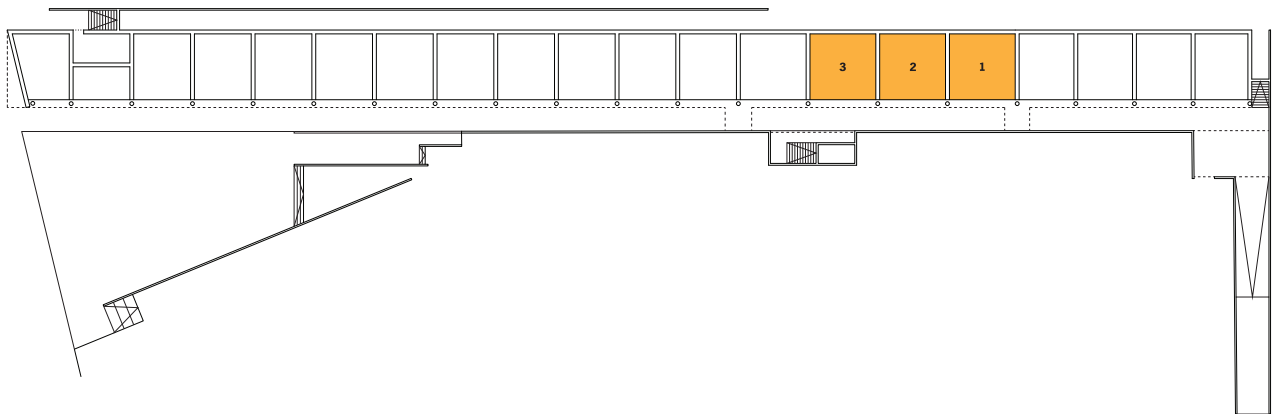
N1

Luz: a luz natural é constante em todos os espaços uma vez que são descobertos. No entanto, a configuração do corredor inferior induz a apreensão dessa luz como proveniente de uma clarabóia contínua. O espaço é iluminado de forma zenital, ou seja, indirectamente, na maior parte do dia. Este fenómeno cria a sensação de interioridade num espaço que é claramente exterior. A interioridade induz conforto. A luz artificial é justificada pela abertura permanente da galeria comercial, incluindo à noite.

PLANTA DE ABANDONO



Piso -1



Piso 0



1



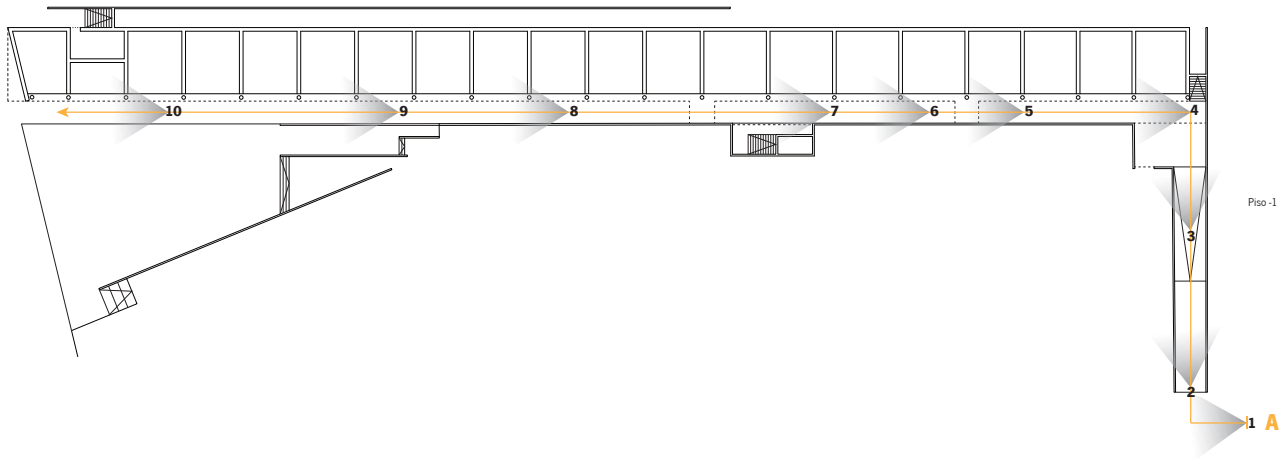
2



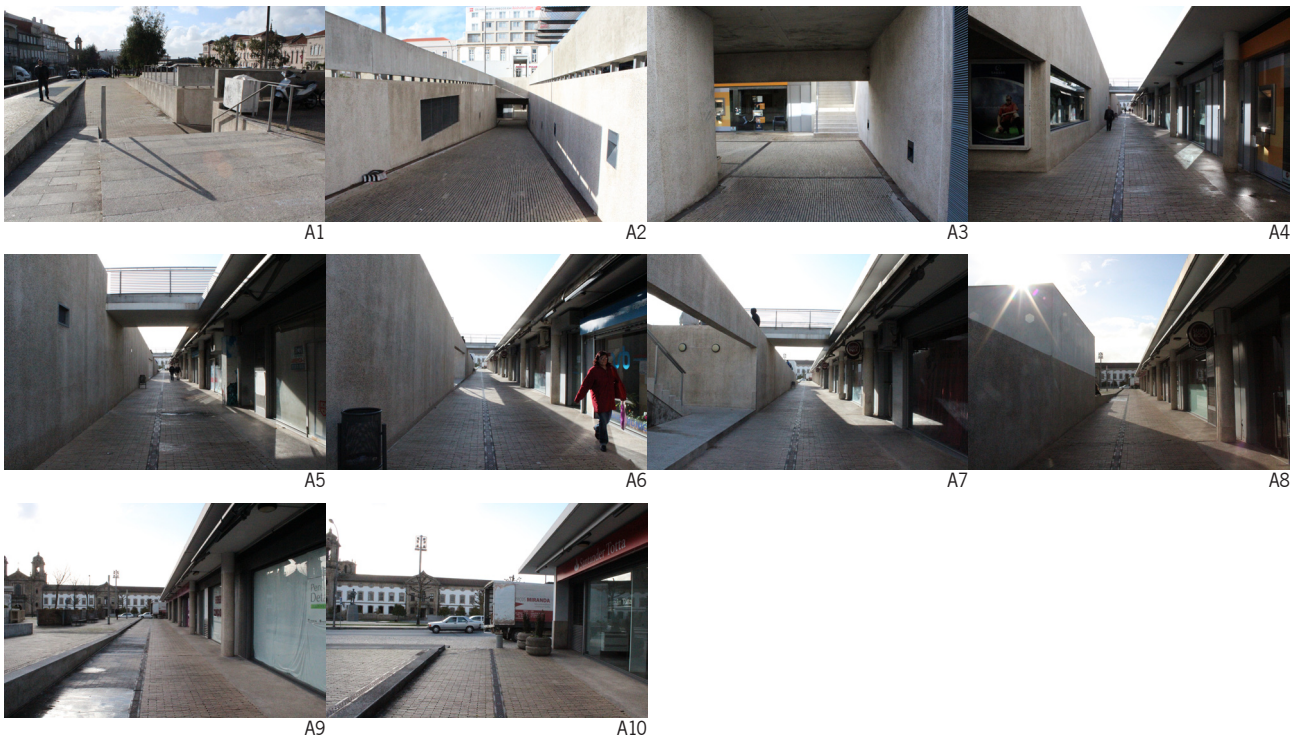
3

Abandono: a zona comercial apresenta uma taxa de abandono de 21% (3 em 14). A localização consecutiva da totalidade lojas abandonadas é casual uma vez que apenas em duas seja identificável o mesmo ex-proprietário.

PERCURSO



Piso 0



Percurso (exemplo): movimentação entre pontos distantes do Campo da Vinha através da galeria comercial.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: interrupção visual e de permeabilidade da praça; desabrigo da zona comercial.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): caminho junto às lojas (protecção sonora em relação à praça tem potencial para espaço de estar mas não tem mobiliário para tal e proximidade às lojas apela à sua expansão para o exterior); canteiros na cobertura das lojas para frequência (falta de equipamento que sustente a sua utilização).

Elementos/factores que funcionam bem: funcionamento nocturno, o que permite outro tipo de serviços nas lojas; patamar inferior das escadas intermédias que se comporta como um banco e, nesse sentido, tem grande procura.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: edifício de 5 pisos (-1, r/c elevado em relação à rua, +1, +2 e +3) no canto de quarteirão cujo interior se desenvolve na relação com vazio vertical, sob clarabóia. O piso -1 é caracterizado por praça central, coincidente com a clarabóia, a partir da qual se acede às lojas. O piso 0, actualmente todo ocupado por um banco, tem acesso às lojas pelo exterior do edifício e o seu centro é uma consola que cobre parcialmente a praça inferior permitindo-lhe a recepção da luz zenital. Nos pisos +1, +2 e +3 a circulação é fora da área do vazio vertical com o qual a relação é exclusivamente visual. No entanto, devido à sua utilização exclusiva para escritórios não se enquadra no estudo.



1



2

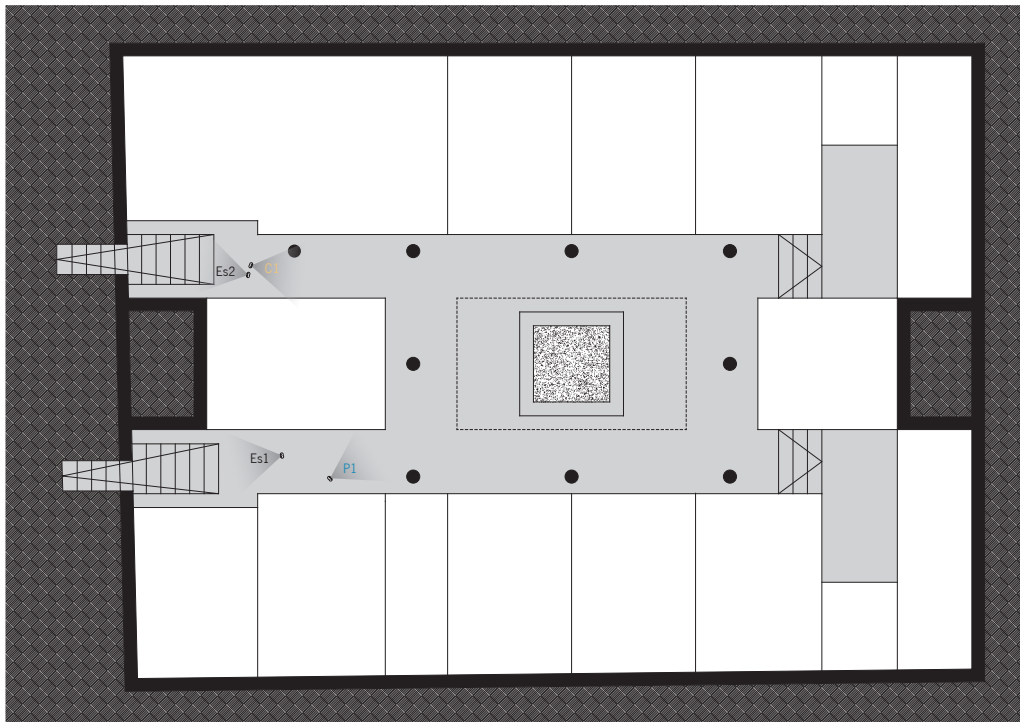
Fachadas: a fachada denuncia um edifício de uso privado porque foi conservada, de outra construção, sem readaptação ao programa actual. Só o pequeno letreiro na fachada com o nome do centro comercial, por cima de uma entrada no piso -1, é explícito quanto à funcionalidade comercial e utilização pública. A fachada é tão opaca em relação ao interior que nem a sua qualidade luminosa natural é perceptível desde a rua. O desnivelamento precoce do acesso ao piso -1 impede também que se prevejam as consequências espaciais.



1

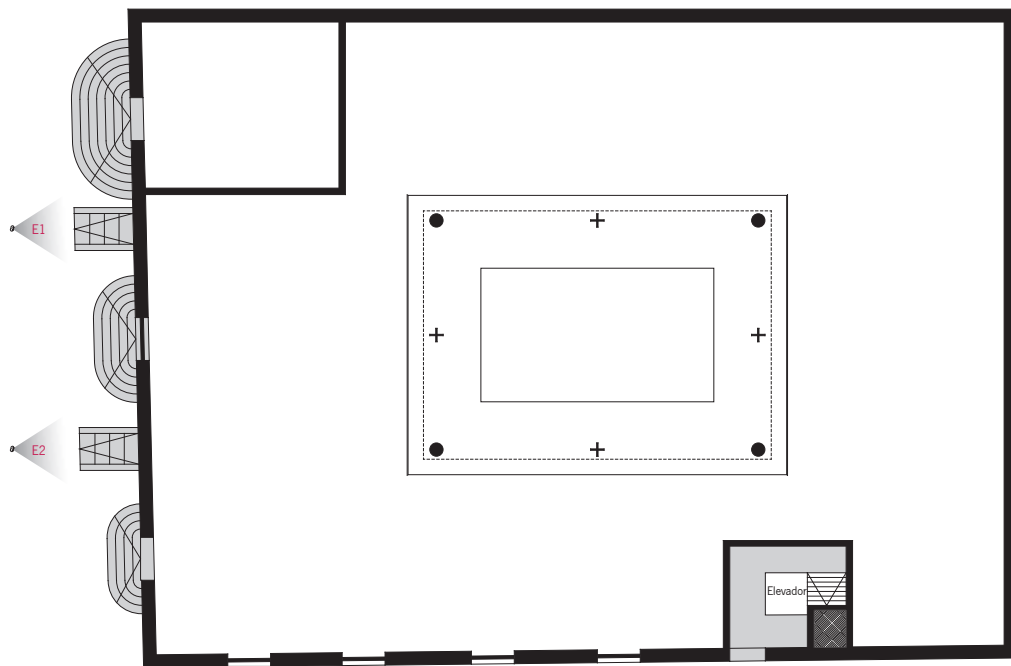
Relação com a cidade: o encerramento e o desnivelamento do edifício impossibilitam qualquer expansibilidade para o exterior.

PLANTAS DE INTERIOR



Piso -1

- Espaço de circulação
- Parede
- Envoltivo em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso 0

- Espaço de circulação
- Parede
- Envoltivo em corte
- Jardim/Espaço verde

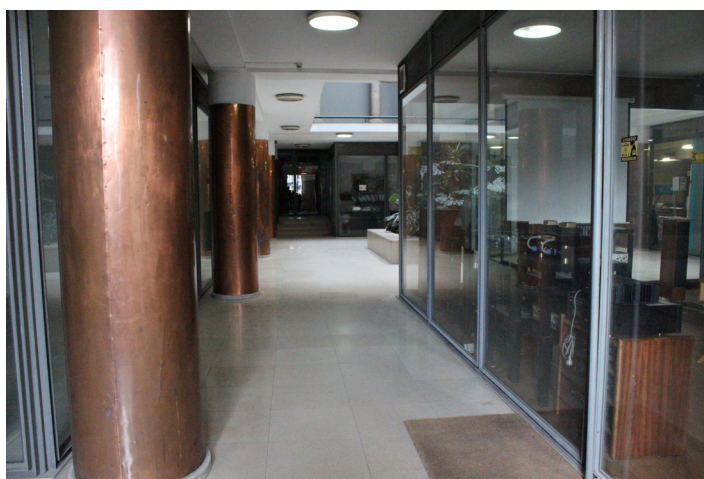


1



2

Entradas: todas as entradas desaconselham a sua própria utilização. Se, por um lado, o recurso obrigatório a escadas para qualquer acesso provoca uma barragem dos cidadãos de mobilidade reduzida, por outro implica um esforço obrigatório e evidente desde o exterior. A posição de ambas entradas no piso inferior é redundante porque nenhuma oferece algo de diferente em relação à outra, inclusivamente nos locais que põem em comunicação. A obscuridade do mesmo piso desde o vislumbre externo e a incerteza do destino são inibidoras de fluxos pedonais.



1

Percursos: pequenos trechos de chegada à praça do piso inferior desde a descida pelas escadas e de comunicação entre essa e as lojas posteriores, no fundo do piso. A sua curta presença justifica a falta de caracterização e índole residual, ou seja, uma formalidade para exclusiva continuidade do espaço. O facto de os corredores posteriores, a Norte, não terem consequências espaciais implica o total percurso inverso para saída do centro comercial.

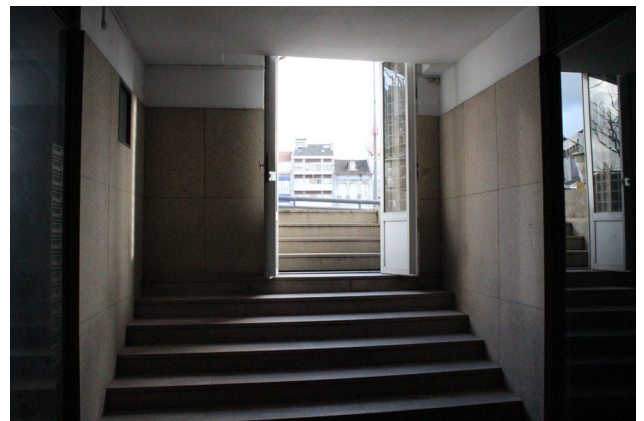


1

Espaço de estar: ponto forte do edifício, central e sob clarabóia, no piso -1. Presença generosa de luz natural e pé direito elevado (quádruplo) remetem para espaço exterior, tornando-o confortável para frequência prolongada. Tal é reconhecida e materializada num banco quadrangular, com cerca de 3m de lado, cujo interior contém elementos vegetais. Uma vez sentado é possível contemplar a lógica do edifício através do vazio vertical constante. O desnivelamento do piso em relação ao exterior permite-lhe, à semelhança da galeria do Campo da Vinha, um afastamento notável do ruído urbano.



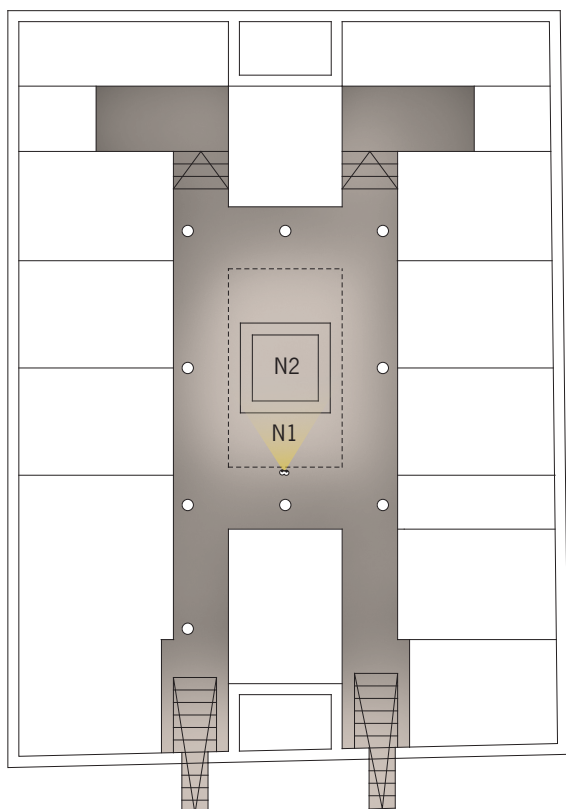
1



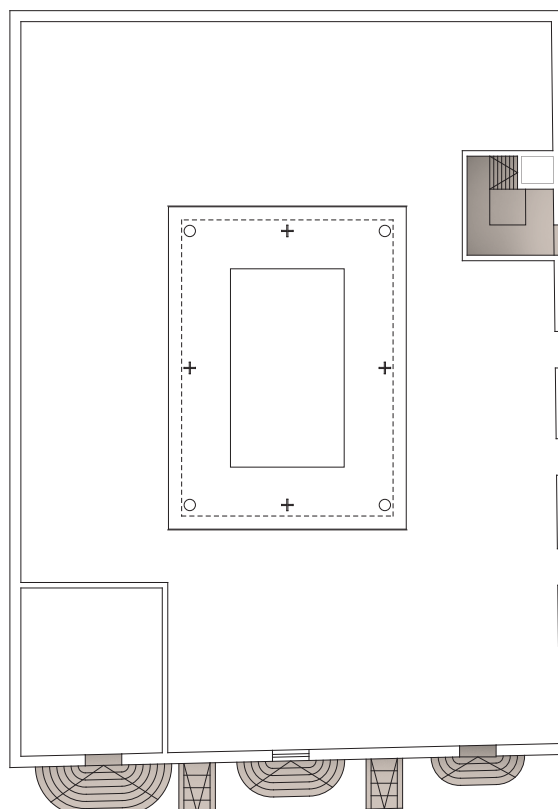
2

Escadas: considerações idênticas às dos acessos ao piso inferior.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso -1



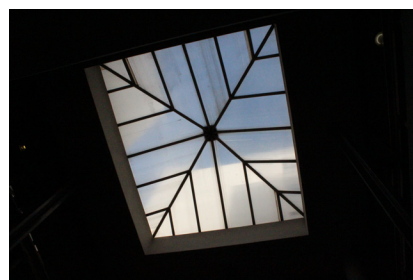
Piso 0



A1



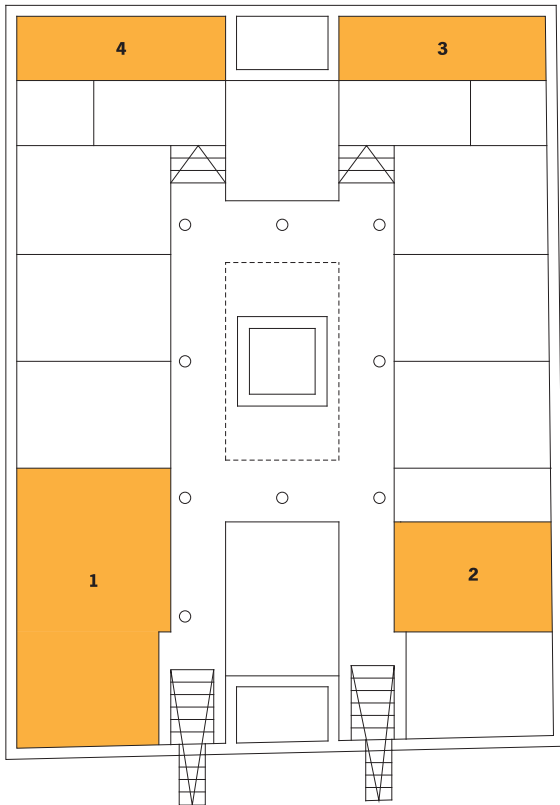
N1



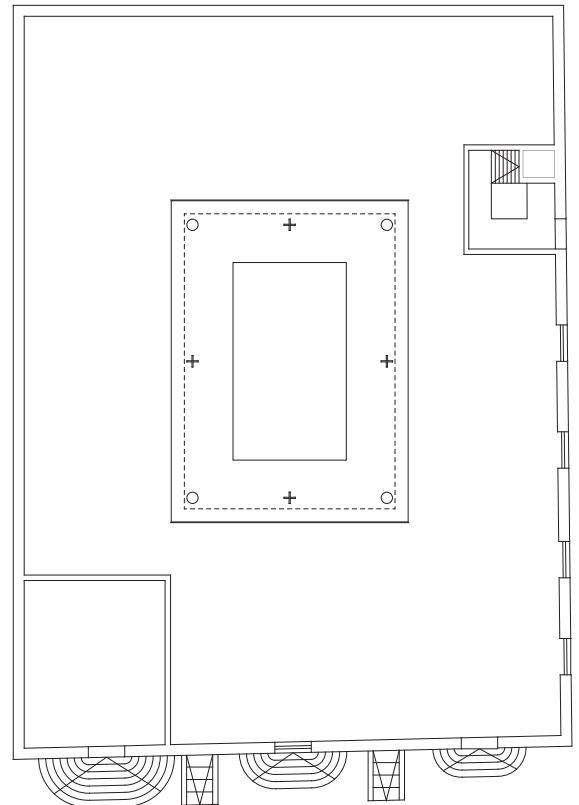
N2

Luz: o edifício demonstra como a luz natural pode ser o elemento caracterizante de todo o espaço. A clarabóia, pela sua dimensão e posicionamento central, permite a provisão de luz natural a todo o interior, com claro destaque para a praça no piso inferior. No entanto, o micro universo luminoso resultante é totalmente imprevisível desde o exterior, desperdiçando-se o seu potencial de apelo a público.

PLANTA DE ABANDONO



Piso -1



Piso 0



1



2



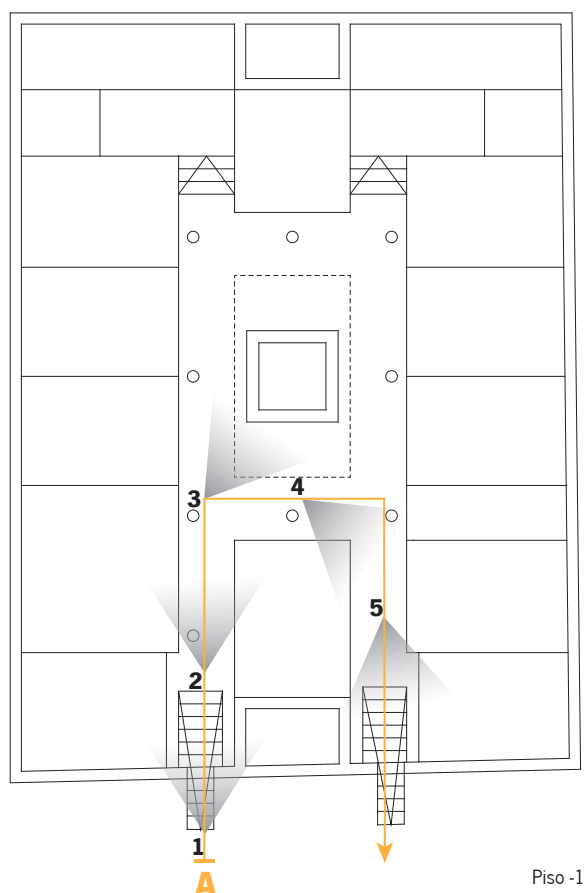
3



4

Abandono: a taxa de abandono é de 20% (4 lojas vazias num total de 20). Todo o abandono se manifesta no piso -1.

PERCURSO



Piso -1



Percurso (exemplo): demonstraç o da redund ncia das entradas no piso inferior e papel da praça central.

RESUMO CRÍTICO

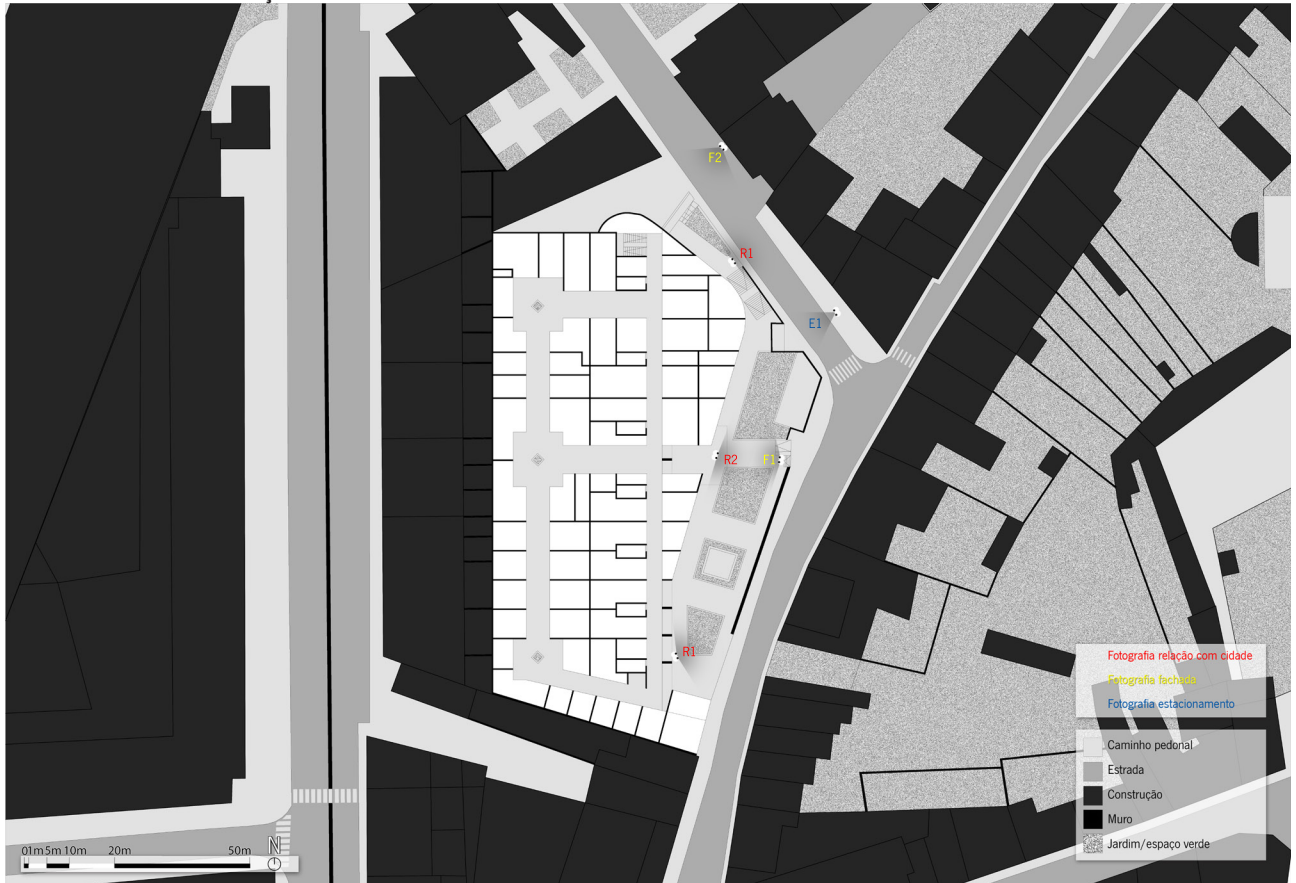
Principais problemas: encerramento das fachadas que, por um lado não permite a visão do interior desde a rua e, por outro transmite um aspecto habitacional que não apela à utilização pública do edifício; elevação do r/c em relação à rua não facilita a leitura do interior e implica recurso a escadas, o que compromete a sua acessibilidade; ausência de relação visual com o exterior uma vez que as lojas ocupam todo o perímetro interno; tipologia de beco sem saída de alguns percursos; proximidade das entradas (no piso inferior) afasta a hipótese de utilização do edifício para atalho entre diferentes ruas.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): varanda interna sob a clarabóia no núcleo do piso 0 para frequência (é inacessível).

Elementos/factores que funcionam bem: organização total do edifício em torno de vazio vertical sob clarabóia, o que permite presença de luz natural em todos os percursos mesmo que as lojas, no perímetro, impeçam a passagem de luz proveniente das fachadas.

CENTRO COMERCIAL CRUZ DE PEDRA

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: base de edificio habitacional em dois pisos (-1, r/c de nível com a rua) definido por três percursos principais no piso 0: um exterior associado a canteiros, outro do centro comercial e de acesso edificio de apartamentos que o cobre e um terceiro, posterior e exclusivamente comercial cujo tecto é uma clarabóia contínua.



Fachada: a presença constante de lojas, visíveis e directamente acessíveis desde o exterior, em ambas as fachadas manifesta um espaço de concentração comercial. A identificação de luz natural ao fundo do centro comercial através da ampla abertura da entrada contribui para a percepção do design público do interior, uma vez que é passível de ser entendido como um interior de quarteirão descoberto de acesso livre. Tal só é possível pelo produto luminoso do corredor posterior (Oeste).



1



2



3

Relação com a cidade: o centro comercial é interessante pelo mecanismo de acesso. Senão vejamos: os canteiros no exterior concentram fluxos pedonais do espaço público por poderem ser utilizados para se sentar, ler, conversar ou qualquer outra actividade de lazer; os percursos que atravessam o bloco habitacional retiram-lhe o bloqueio visual e de acesso revelando, ao mesmo tempo, que na sua posterioridade existe um espaço iluminado aparentemente exterior; o público atraído e concentrado nos canteiros é, através do centro comercial, convidado a fazer a deslocação.

Interessa relevar:

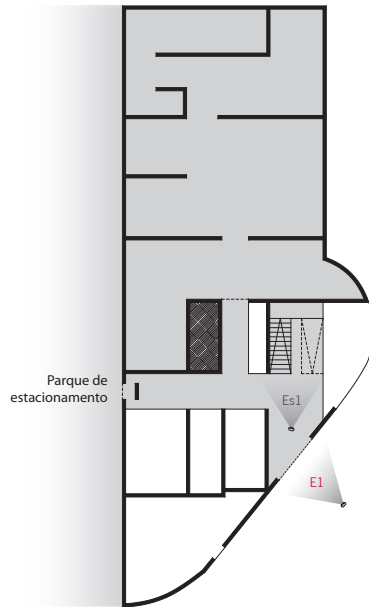
- 1.) o apelo dos espaços públicos verdes e consequente concentração de cidadãos
- 2.) a utilização pública do interior dos quarteirões
- 3.) o papel do edifício de contacto com o solo, por exemplo um comercial, na concretização do ponto 2 e na expansão do espaço público



1

Estacionamento: interior, climatizado, inferior ao piso 0 com área idêntica (excepto a que corresponde ao espaço comercial do piso -1). A partir do estacionamento só é possível sair pedonalmente para o interior do centro comercial, para o piso -1, e só daí sair para a rua.

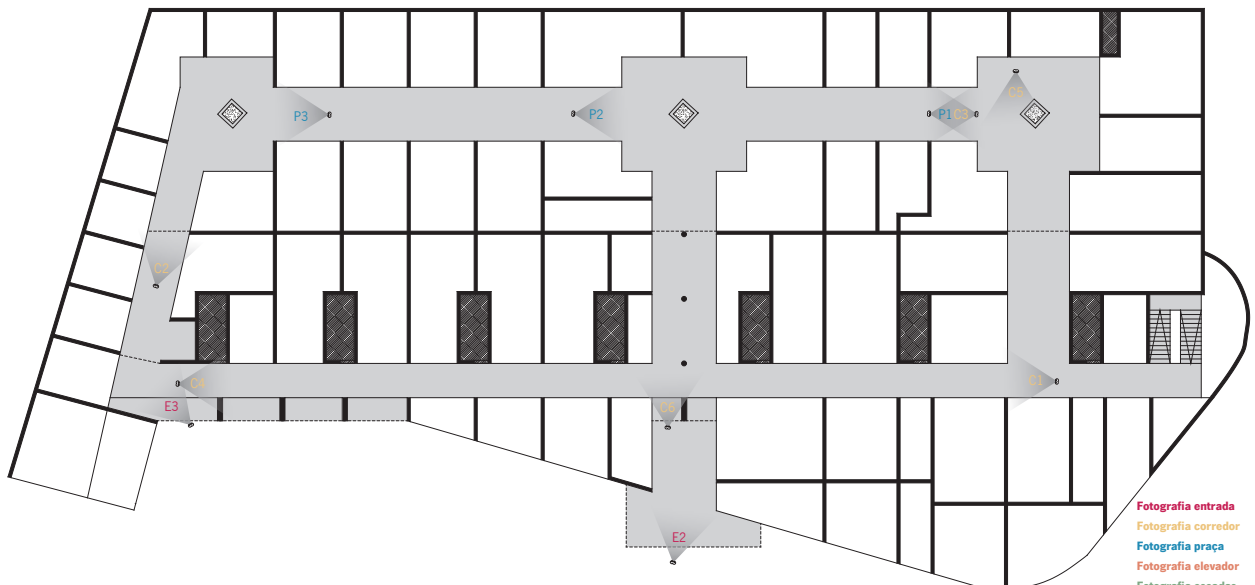
PLANTAS DE INTERIOR



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso -1



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso 0



1



2



3

Entradas: exceptuando a do piso -1, as entradas são facilmente identificáveis. A sua grande dimensão, pavimento igual, ausência de porta, coincidência de cota, a desclimatização e o gradualismo da redução do pé-direito na transição exterior-interior são incentivos à entrada porque induzem uma continuidade do espaço público.



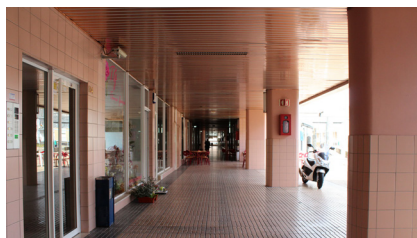
1



2



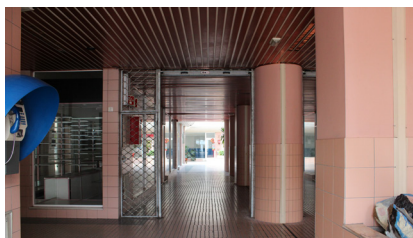
3



4



5



6

Percursos: o objecto arquitectónico demonstra como pode a relação com a luz natural definir toda a lógica de um edifício, neste caso um edifício comercial. Há três movimentos internos, distintos:

1.) longitudinal com clarabóia contínua, o protagonista do edifício porque combina o aspecto público com a função comercial. Ou seja, possui a tipologia de extenso corredor interior com exposição de lojas de ambos os lados mas com uma aparência de exterior, artificializada através de clarabóia e não abertura efectiva e pequenos alargamentos pontuais para paragem. Também o piso é similar à calçada típica do exterior. O resultado é uma zona comercial de mimetização do espaço público, com a vantagem do abrigo pela cobertura.

2.) longitudinal inferior ao bloco de apartamentos, de papel fundamental pelo contraste com o corredor anterior. O confronto da luz do 1 com a escuridão do 2 intensifica a experiência sensorial do espaço. O pé direito baixo contribui para a sua luminosidade minimalista que realça a luz no exterior do seu domínio. É o mediador estruturante de todas as relações experienciais e dos fluxos, uma vez que é onde também se localizam os acessos ao bloco habitacional.

3.) transversais que permitem a comunicação visual e espacial entre 1 e 2 e o exterior.

Todos os anteriores pertencem ao piso 0. No piso -1 há um corredor que liga o parque de estacionamento às escadas para o piso 0 e à saída para a rua. Contudo, todo o piso -1 se apresenta como residual, de importância reduzida e alienado das lógicas do piso 0.



1



2



3

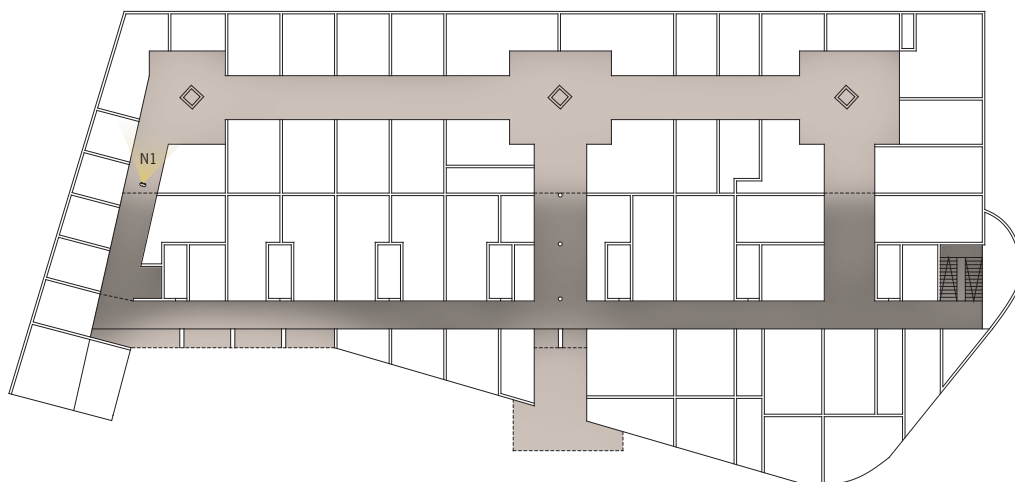
Espaços de estar: alargamentos que pontuam o corredor 1 nas extremidades e no meio. Assumindo-se como momentos de paragem estão equipados com bancos similares ao registado no “Claustro” diferindo apenas no tamanho, aqui de 2m. A sua localização é coincidente com a dos pontos de travessia entre os corredores 1 e 2. A luz é, portanto, abundante e favorável à frequência prolongada.



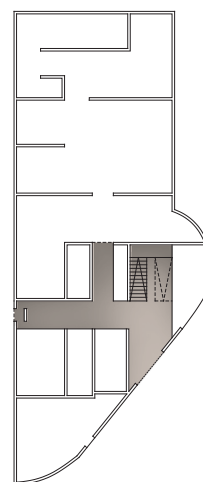
1

Escadas: existe apenas um ponto de comunicação vertical entre os pisos 0 e -1, na extremidade Norte do corredor. O seu posicionamento justifica-se pela facilidade recolha dos fluxos pedonais provenientes da entrada no piso -1 para o piso 0. É uma implantação discreta porque é também discreto o papel do piso inferior.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso 0



Piso -1



A1



N1



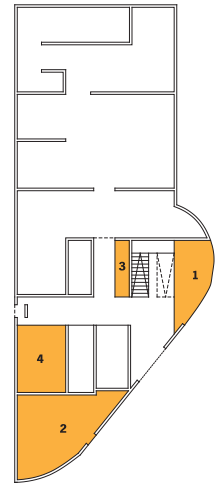
N2

Luz: a temática da luz foi abordada anteriormente porque é indissociável da sua relação com os corredores. Falta apenas sublinhar a inevitabilidade do recurso à luz artificial no corredor 2, mesmo durante o dia, face à sua predominante obscuridade.

PLANTA DE ABANDONO



Piso 0



Piso -1

Lojas vazias piso -1



Lojas vazias piso 0



1



2



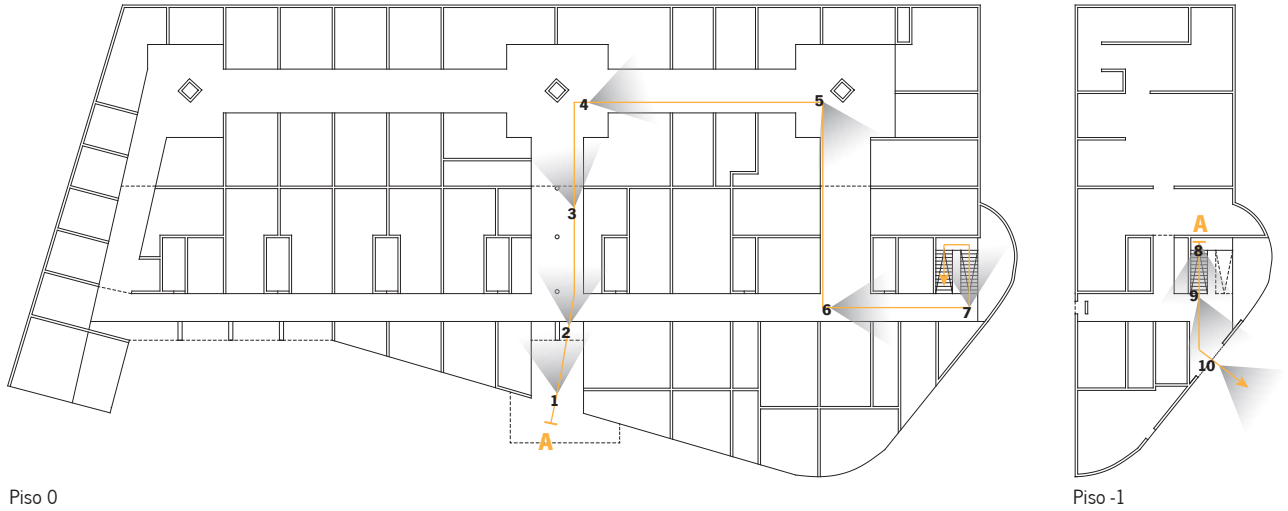
3



4

Abandono: a taxa de abandono atinge os preocupantes 51% (39 lojas num total de 77). O valor é compreensível sobretudo pela má localização do edifício na cidade. Está numa área exterior aos fluxos pedonais do centro.

PERCURSO



Percurso (exemplo): variações e papel da luz no edifício, desde a entrada no piso 0 até saída pelo piso -1.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: falta de relação entre pisos e total protagonismo do r/c; localização na cidade fora dos principais fluxos pedonais; inospitalidade do percurso da clarabóia em períodos mais quentes devido à ausência de ventilação.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): canteiros exteriores para frequência (falta de elementos que apelem à sua utilização e consequente aproximação ao centro comercial); percurso da clarabóia para espaço de estar (falta de mobiliário); lojas da fachada na relação com o exterior (não tiram partido da proximidade para se expandir); enorme número de lojas vazias permite reinventar o programa global do edifício; proximidade à estação ferroviária como tema do programa (não existe relação actualmente).

Elementos/factores que funcionam bem: clareza dos acessos e seu apelo à frequência pública; inteligibilidade do percurso da clarabóia desde exterior; ocupação pública do interior do quarteirão.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: secção comercial inferior num edifício com outros usos, nomeadamente escritórios e habitação. A parte comercial é constituída por 2 pisos (r/c elevado em relação à rua e +1) com dois corredores principais, que formam um ângulo de 90°, alinhados pelos dois únicos pontos de entrada.



1



2

Fachadas: a dimensão regular e a predominância da abertura, em detrimento do encerramento da fachada, manifestam a funcionalidade comercial do edifício pelo aspecto resultante de “montras”. Há uma clara preocupação em expor para o espaço público a actividade do edifício, excluindo automaticamente a dedução da presença de programas de maior privacidade, nomeadamente habitação. Contudo, a prévia evidência de lojas não se concretiza completamente porque não há nada em exposição, muito pelo contrário os espaços procuram tornar-se o mais opacos possível para protecção visual do interior. Ou seja, a imagem final que a fachada gera é a de um edifício mais privado que público, tornando-se indeterminada a sua real utilização. A ininteligibilidade do interior desde a rua desencoraja a entrada de fluxos pedonais nas proximidades.



1



2

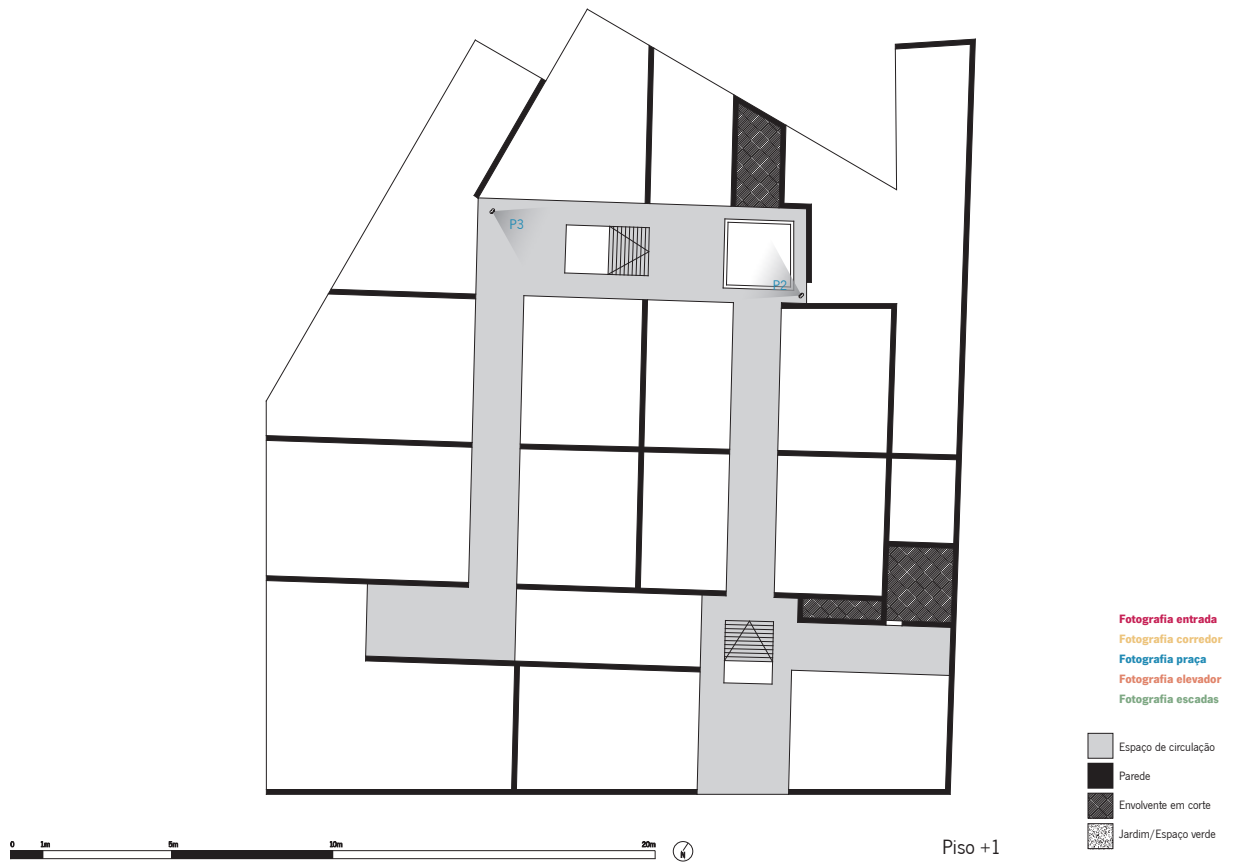
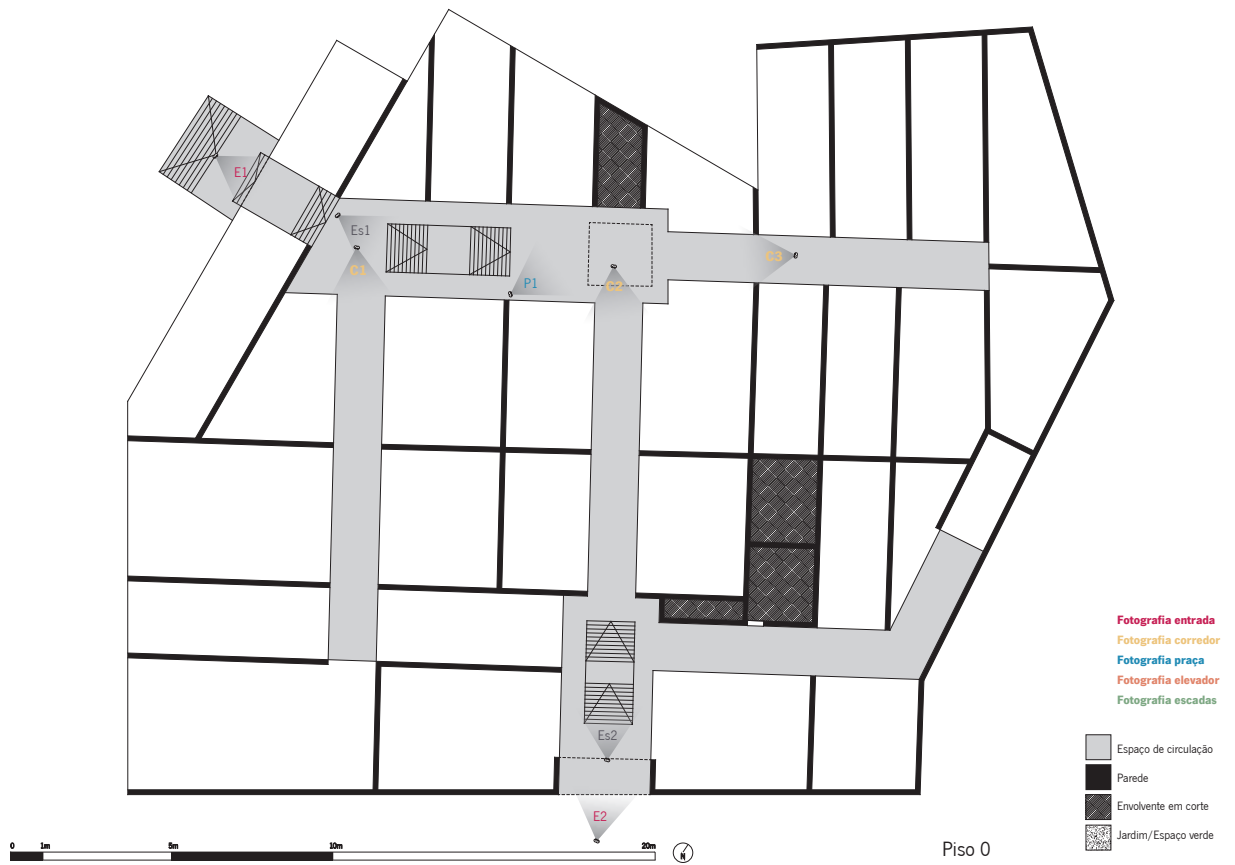
Relação com a cidade: a possibilidade de atravessamento do edifício para deslocação entre pontos da cidade não se apresenta como vantajosa em termos de distância ou duração do percurso. Apesar de interior e, como tal, abrigado, a deslocação análoga pelo exterior é curta e mais directa pelo simples acompanhamento da fachada. No entanto, a proximidade da entrada a Sudeste a um jardim pode justificar uma expansão do centro comercial para o exterior, assim como a semelhança de cota entre o corredor por cima da entrada, no piso +1, e a rua à qual se acede por escadas no limite Nordeste do mesmo jardim pode favorecer uma relação física e não apenas visual.



1

Estacionamento: interior, subterrâneo e climatizado. Localiza-se num piso -2, visto que o -1 é igualmente de estacionamento mas para os habitantes no edifício acima da secção comercial. A partir do estacionamento só é possível sair pedonalmente para o centro comercial e com recurso obrigatório a escadas ou elevador.

PLANTAS DE INTERIOR





1



2

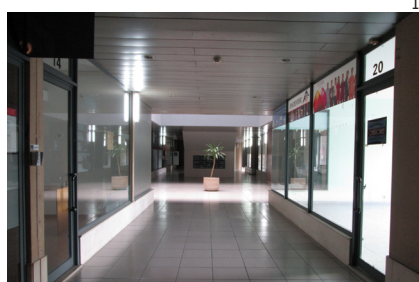
Entradas: a entrada principal, a Oeste, assume o protagonismo através de um avanço da fachada, a marcação lateral com largas colunas de pedra e a discrição literal do que é o edifício num letreiro explícito. A entrada secundária, estando associada às traseiras do edifício, é disruptiva com a lógica da primeira na dimensão inferior, na atitude perante a rua de recuo e pela total ausência de sinalética que identifique a que tipo de edifício permite acesso. Não obstante a consequência espacial de ambas é idêntica. Os corredores seguintes têm a mesma dimensão e a localização imediata das escadas para o piso superior após as entradas bloqueia grande parte da percepção do espaço interior desde fora. Deste modo, o desconforto da imprevisibilidade provoca inibição de aproximações.



1



2



3



4

Percursos: apenas os dois corredores no seguimento das entradas, perpendiculares, viabilizam entre eles uma deslocação sem necessidade de retorno. Ou seja, todos os outros, ramificações, são da tipologia beco sem saída e obrigam ao percurso inverso para consequência de trajecto, o que produz uma espécie de labirinto de frustração constante, no ponto de vista do visitante. Apesar da diferenciação entre corredores principais (o "L") e secundários (todos os outros) todos são iguais na materialidade do azulejo baço no pavimento, na luminosidade reduzida e exclusivamente artificial, na relação próxima com as lojas e respectivas montras e na dimensão reduzida que acentua a presença das anteriores e ainda a ausência de elementos decorativos ou para pausa de percurso. A falta de aberturas horizontais, directamente dos corredores para o exterior em vez de exclusivamente das lojas, desacredita o carácter público do espaço comercial por ausência de relação com o espaço público. É de salientar o silêncio imperativo em todo o interior.

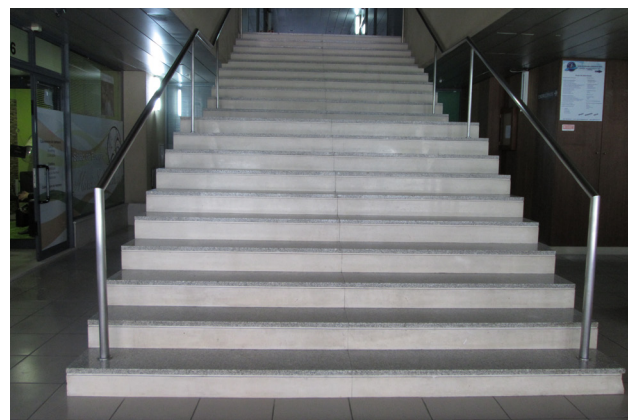


1

Espaço de estar: o ponto assinalável corresponde ao maior alargamento ininterrupto e coincide com o espaço de contacto entre os corredores principais. Neste é notório um cuidado espacial extraordinário, comparativamente com o restante centro comercial, concretizado pela declarada presença de luz natural zenital proveniente de uma clarabóia que circunscreve o pé direito duplo, através do vão no piso +1. O resultado é um local óptimo para frequência prolongada que, no entanto, não está equipado para tal no que toca a mobiliário ou contemplação do exterior.



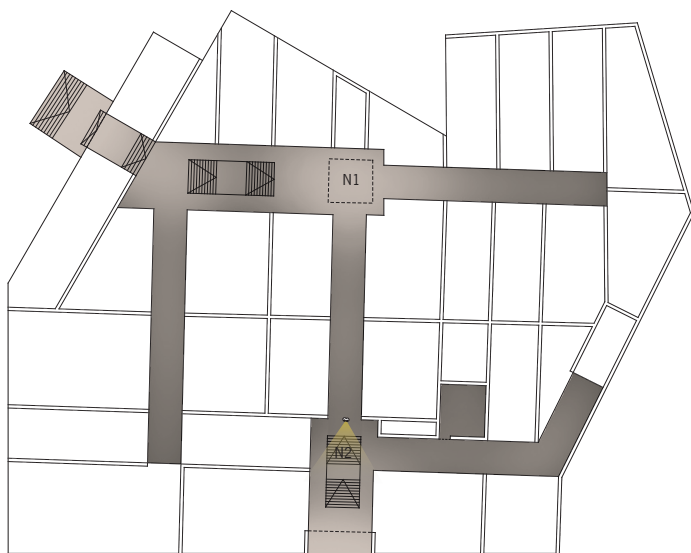
1



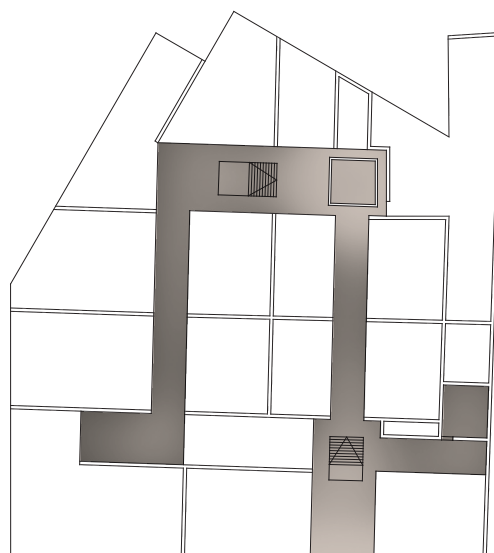
2

Escadas: as escadas são conseguintes às entradas e bloqueiam visualmente a continuidade do percurso. A sua posição central obriga a um desvio da movimentação que acaba por sugerir superior importância da mudança de piso. Tal manobra é compreensível do ponto de vista comercial porque, uma vez que o piso +1 não tem saída, para a conseguir é preciso o retrocesso total do percurso, o que se traduz em mais tempo de exposição das lojas.

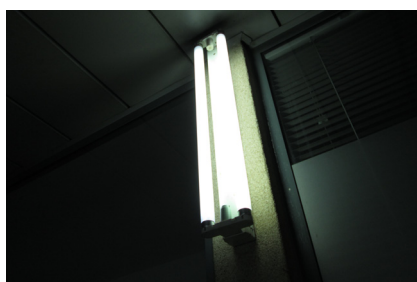
PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



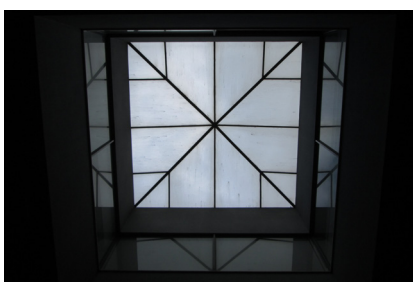
Piso 0



Piso +1



A1



N1



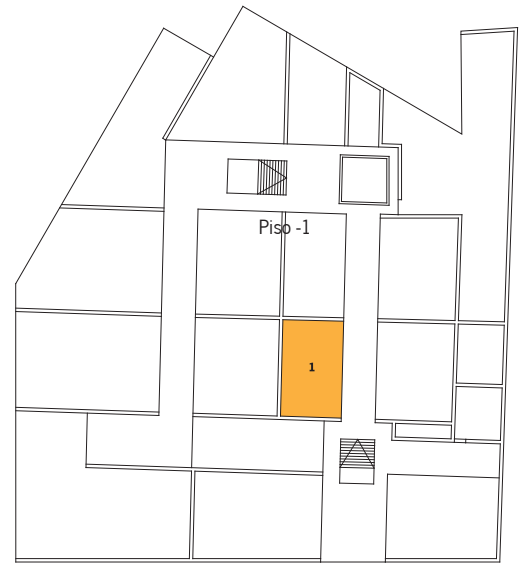
N2

Luz: tendo a clarabóia sido abordada anteriormente, o único momento extra de abertura do interior é o remate do corredor a Sudeste no piso +1. Através desta qualifica-se o beco sem saída, tornando-o um espaço aprazível de observação do jardim exterior. Tirando os dois pontos de introdução de luz natural o centro comercial é totalmente dependente de luz artificial, mesmo durante o dia.

PLANTA DE ABANDONO



Piso 0



Piso +1

Lojas vazias piso 0



1



2



3



4



5



6

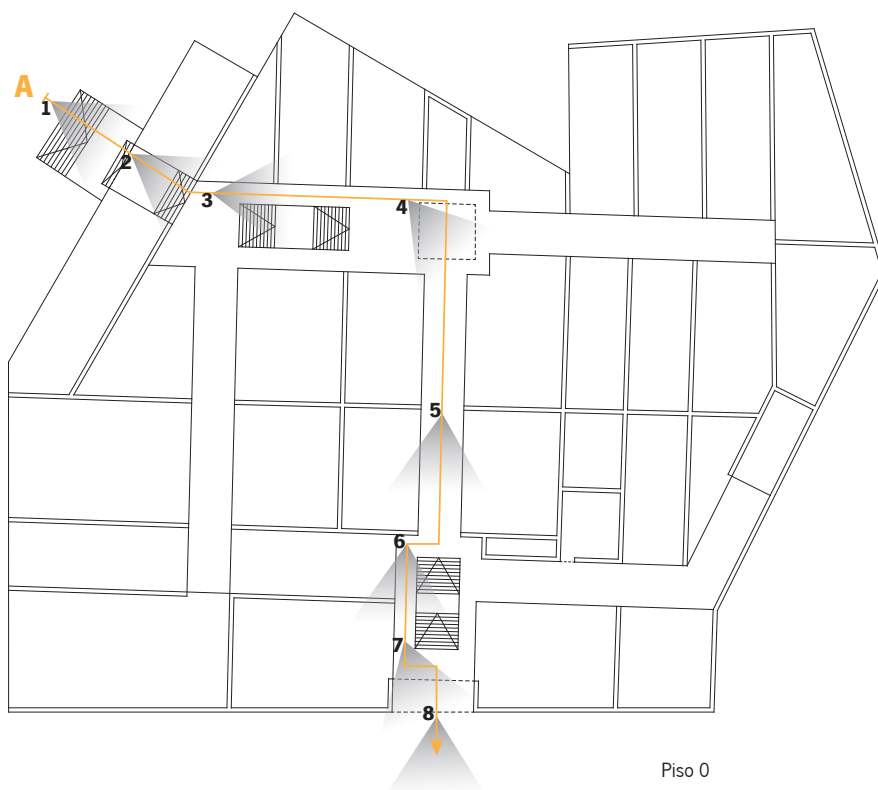
Loja vazia piso +1



1

Abandono: a taxa de abandono é de 14% (7 lojas em 50). Apenas uma loja está vazia no piso superior. A falta de apelo do edifício acaba por gerar uma atmosfera calma, ótima para pequenos escritórios nas lojas, devido à falta de visitantes, que explica a baixa taxa de abandono. O centro comercial é um exemplo de como a arquitetura interfere forçosamente na consequência funcional dos edifícios, mesmo os que são planeados para uma utilização exclusivamente comercial.

PERCURSO



Percurso (exemplo): deslocação nos corredores principais, em L, passando pela praça da clarabóia, desde a entrada Oeste até à entrada Sudeste.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: falta de aberturas e contactos com o exterior, resultando na necessidade de luz artificial e pouco de apelo à frequência pública; posição das escadas imediatamente a seguir às entradas impede a visão do interior; elevação do r/c em relação à rua implica recurso a escadas, o que compromete a sua acessibilidade; imprevisibilidade da função do edifício através do aspecto das fachadas; múltiplos percursos da tipologia beco sem saída; ausência de hierarquia dos percursos.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): proximidade a pequeno jardim na posterioridade (o centro comercial só se relaciona visualmente); proximidade da cota do piso +1 à da rua que remata o jardim (ausência de contacto); espaço sob clarabóia para frequência prolongada (falta de mobiliário e motivo de contemplação externa).

Elementos/factores que funcionam bem: clarabóia e janela no piso +1 sobre a entrada secundária, enquanto pontos únicos de introdução de luz natural no edifício.

CENTRO COMERCIAL GALÉCIA

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: edifício isolado, composto por três pisos comerciais (-1, r/c de nível com a rua e +1) caracterizados por um percurso em anel que separa um bloco de lojas centrais de um outro de lojas periféricas e um outro (-2) sem paredes divisórias, actualmente inacessível. No piso 0 as lojas periféricas são acessíveis directamente desde a rua. O centro comercial possui ainda um auditório no piso +1.



1



2



3



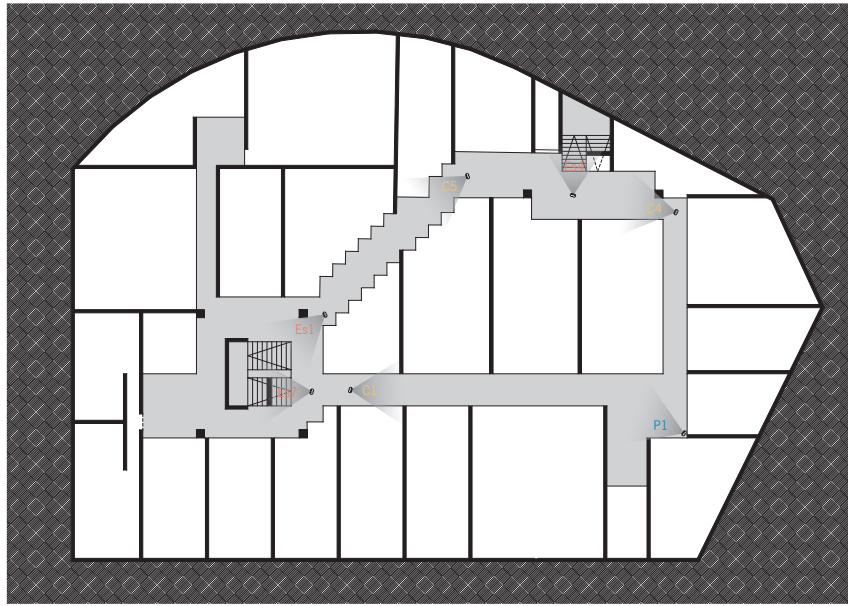
4

Fachadas: distinguem-se dois tipos de fachadas. Por um lado, a Sul e a Este as fachadas apresentam aberturas regulares em ambos os pisos, 0 e +1, que conferem uma supremacia da área de vão vs. área encerrada e proporcionam uma leitura funcional coerente da totalidade da fachada. Por outro, a Norte e a Oeste as fachadas são similares às anteriores no piso 0 mas totalmente fechadas no piso superior, diferindo também no material de acabamento. A opacidade resultante põe em causa o propósito público do edifício porque não permite a leitura do interior por ilação de um espaço que não quer relação com o exterior e por isso se encerra totalmente. A situação é agravada pela orientação da porção mais opaca para a zona de maior exposição do ponto de vista de quem circula na cidade, sendo que as fachadas mais transparentes estão nas costas do edifício voltadas para uma rua de fluxo reduzido.



Relação com a cidade: o posicionamento do edifício no remate de uma praça circunscrita a Sul e a Este por um outro, habitacional, re-inventa o papel do espaço urbano onde se implanta. A dita praça converte-se num corredor em “L” entre edifícios protegido visual e acusticamente da agitação viária característica da zona que, de outro modo, tornaria insustentável a frequência na praça original. O resultado demonstra como pode um edifício pontual, por exemplo um centro comercial, projectar a sua acção fora dos seus limites construídos e influenciar a alteração do tecido urbano. O corredor exterior, como produto da presença do centro comercial, carece, no entanto, de relação visual e de contacto com o interior.

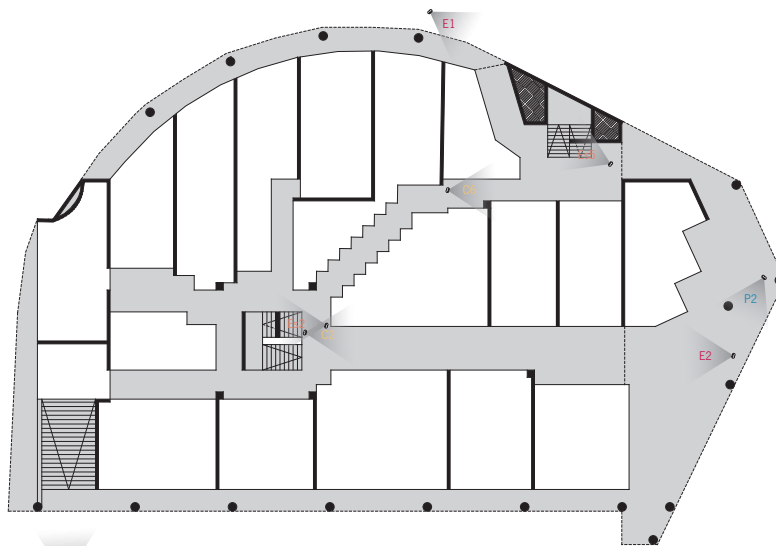
PLANTAS DE INTERIOR



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolve em corte
- Jardim/Espaço verde

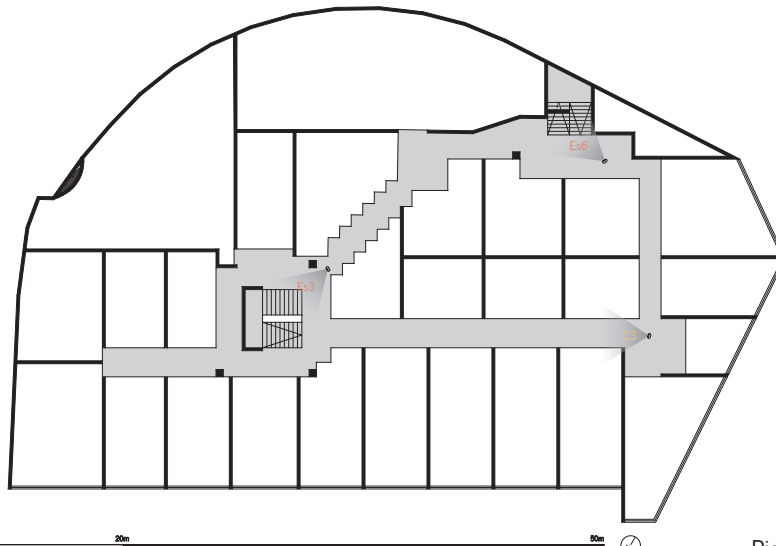
Piso -1



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolve em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso 0



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolve em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso +1



1



2



3

Entradas: para além das lojas periféricas do piso 0, que têm acesso directo desde a rua, existem duas outras entradas para o centro comercial. O acesso a Norte está dividido em duas portas próximas que se reencontram num hall no interior imediato. A sua proximidade é, portanto, injustificada e redundante. O acesso a Este, por estar na continuidade de uma praça já sob a cobertura do centro comercial, tem mais assegurada a facilidade de transição entre exterior e interior. No entanto, o que permite ver é um corredor escuro cujo remate aparente de percurso é uma caixa de escadas. São comuns a ambas os problemas consequentes da pequena dimensão e recuo, em vez de avanço, em relação às fachadas: de longe não se reconhecem e de perto, por serem reduzidas, não revelam conteúdo do edifício que fundamente uma aproximação. O resultado é a diminuição do apelo ao público, reforçado ainda pela baixa luminosidade do interior. Existe, ainda, uma terceira entrada para acesso exclusivo e directo ao piso -2. Actualmente encontra-se encerrada por esse estar obsoleto.



1



2



3



4



5



6

Percursos: o anel percorrível que caracteriza todos os pisos, em torno de um núcleo de lojas, é constante em relação ao pavimento de borracha negra do tipo moeda, à total ausência de aberturas e, como tal, de luz natural, e à proximidade a lojas de ambos os lados. Todos os percursos são, também, acompanhados longitudinalmente por luz artificial branca que não contribui para o conforto. Também figura, em todos os pisos, um tipo de corredor excepcional a 45° com os outros. Surge nesse um certo dinamismo espacial fruto da sua relação com as lojas porque o caixilho segue a malha ortogonal da composição.

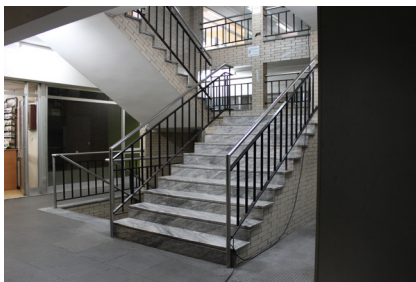


1

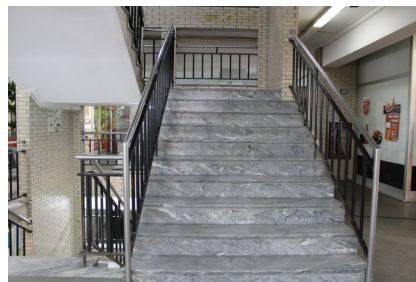


2

Espaços de estar: pequeno hall de acesso a duas lojas no piso -1. Tal classificação baseia-se simplesmente no súbito alargamento dos corredores uma vez que não existe qualquer fundamento para a frequência prolongada. Pode-se declarar que o centro comercial não tem qualquer local que sustente uma paragem de percurso. Contudo, como referido anteriormente, o espaço de transição entre exterior e interior a Este acaba por ser a expansão do edifício para o espaço público, criando condições de abrigo sonoro, visual e de cobertura para que as esplanadas dos cafés aí presentes estejam sistematicamente em cheias. A sua proximidade ao corredor externo em L permite também situações como os pais usufruírem da esplanada enquanto os filhos brincam por perto, continuamente sob o seu controlo visual.



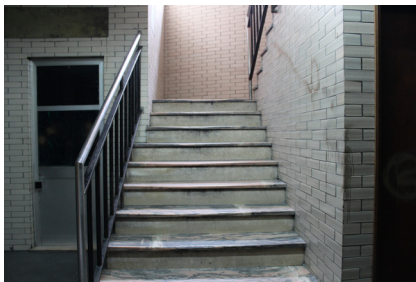
1



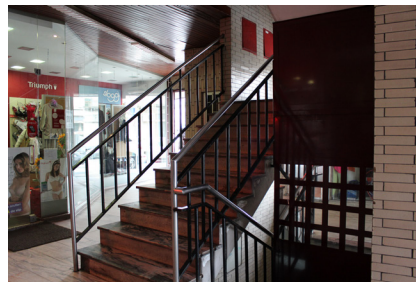
2



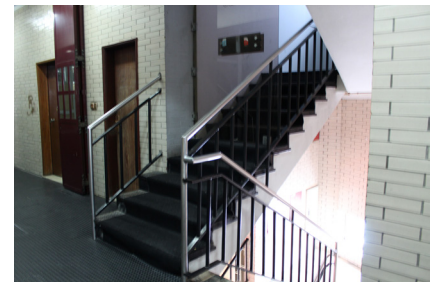
3



4



5



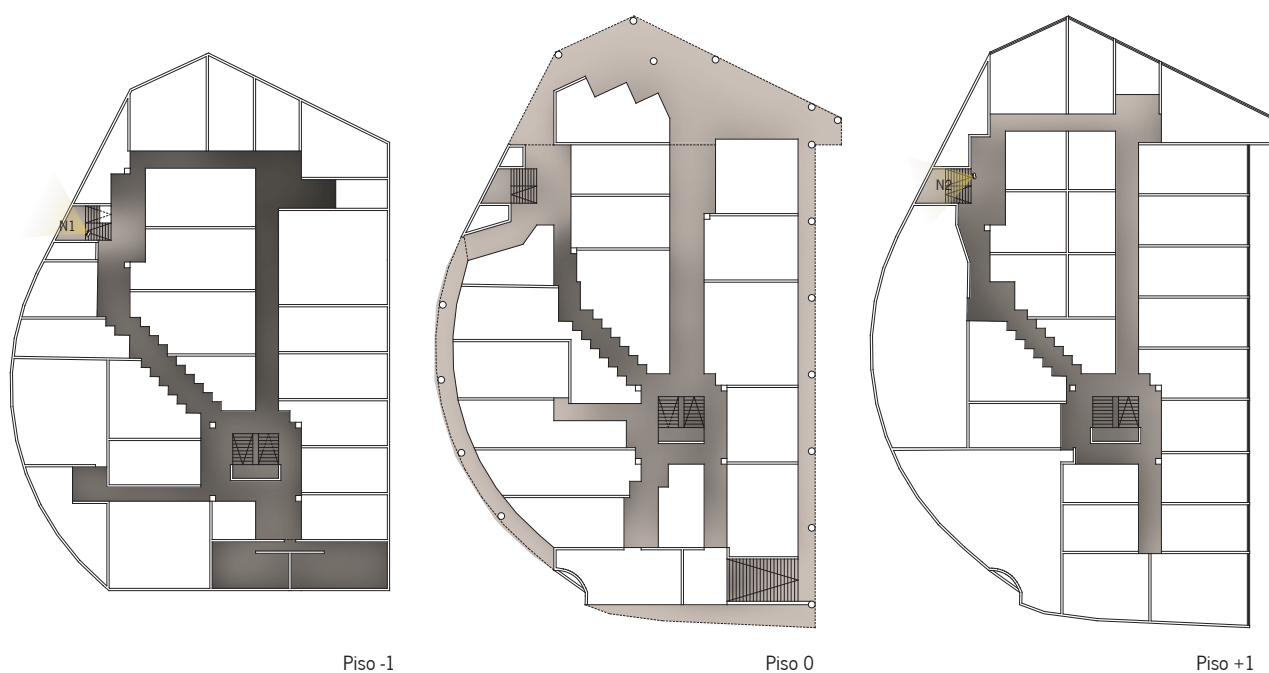
6



7

Escadas: há dois locais de movimentação vertical, um consecutivo às entradas a Norte e outro no núcleo do centro comercial. Os dois providenciam deslocações entre os três pisos comerciais porém diferem no piso extra a que dão acesso: as escadas Norte a um piso superior ao piso +1 – que se supõe ser de administração uma vez que não está aberto ao público – e as escadas do núcleo ao piso -2 que outrora terá funcionado como salão de bingo e mais recentemente uma discoteca. A especificidade das primeiras é também a proximidade do patamar à fachada, possibilitando aberturas - pontos únicos de entrada de luz natural neste centro comercial. Quanto às outras, a sua presença é assinalada por um alargamento do espaço dos corredores que as delimitam. É passível de ser pensada a relação entre ambas as escadas e o corredor a 45° uma vez que este quase as põe em comunicação visual.

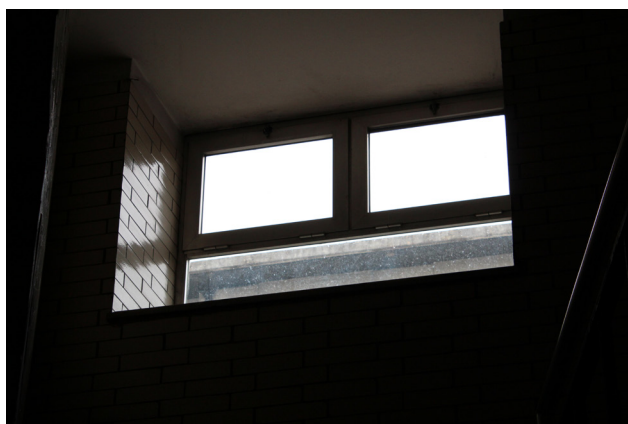
PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



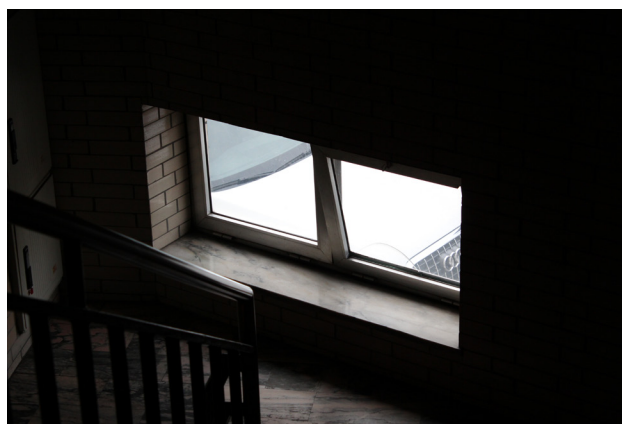
A1



A2



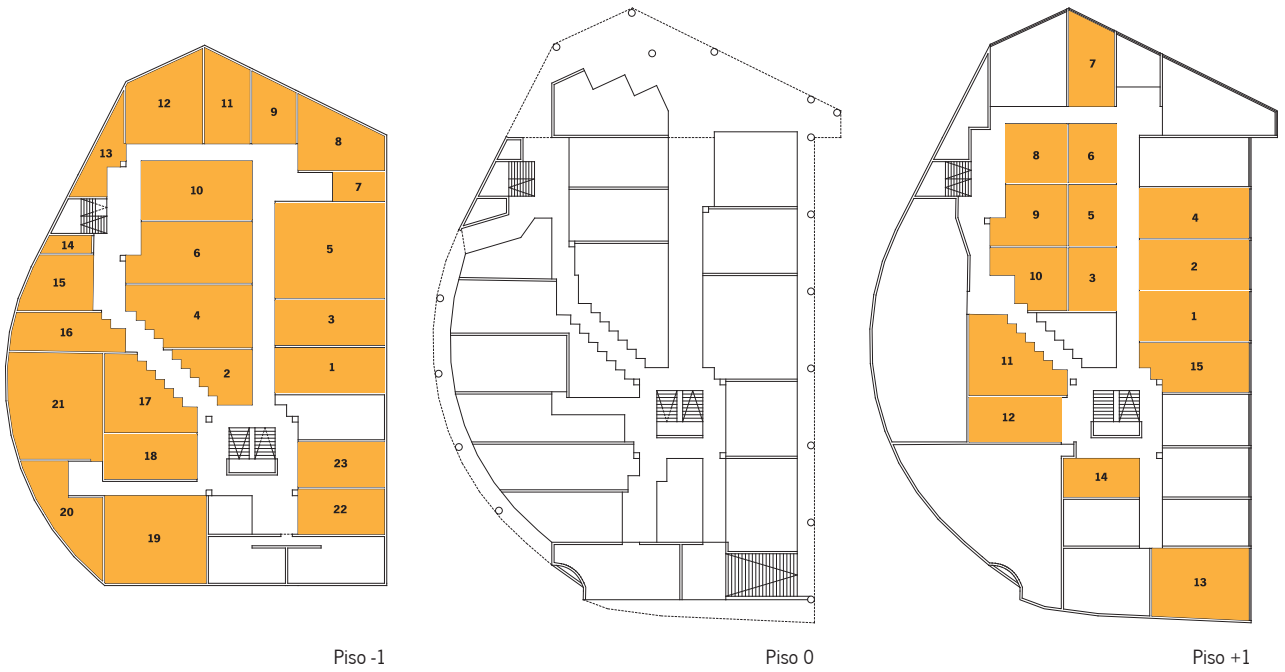
N1



N2

Luz: a luz natural é inexistente no interior do centro comercial com excepção das minúsculas fenestraçãoes nos patamares das escadas supracitadas. Esta carência tem uma culpa fortíssima na sua desqualificação espacial e conseqüente falta de apelo público. Todo o interior é dependente de luz artificial, a qualquer hora do dia, o que faz com que se gerem espaços fantasma - do maior grau de abandono - resultantes da sua insuficiência. O próprio levantamento do piso -1 implicou um certo perigo devido à quase total ausência de luz.

PLANTA DE ABANDONO



Lojas vazias piso -1

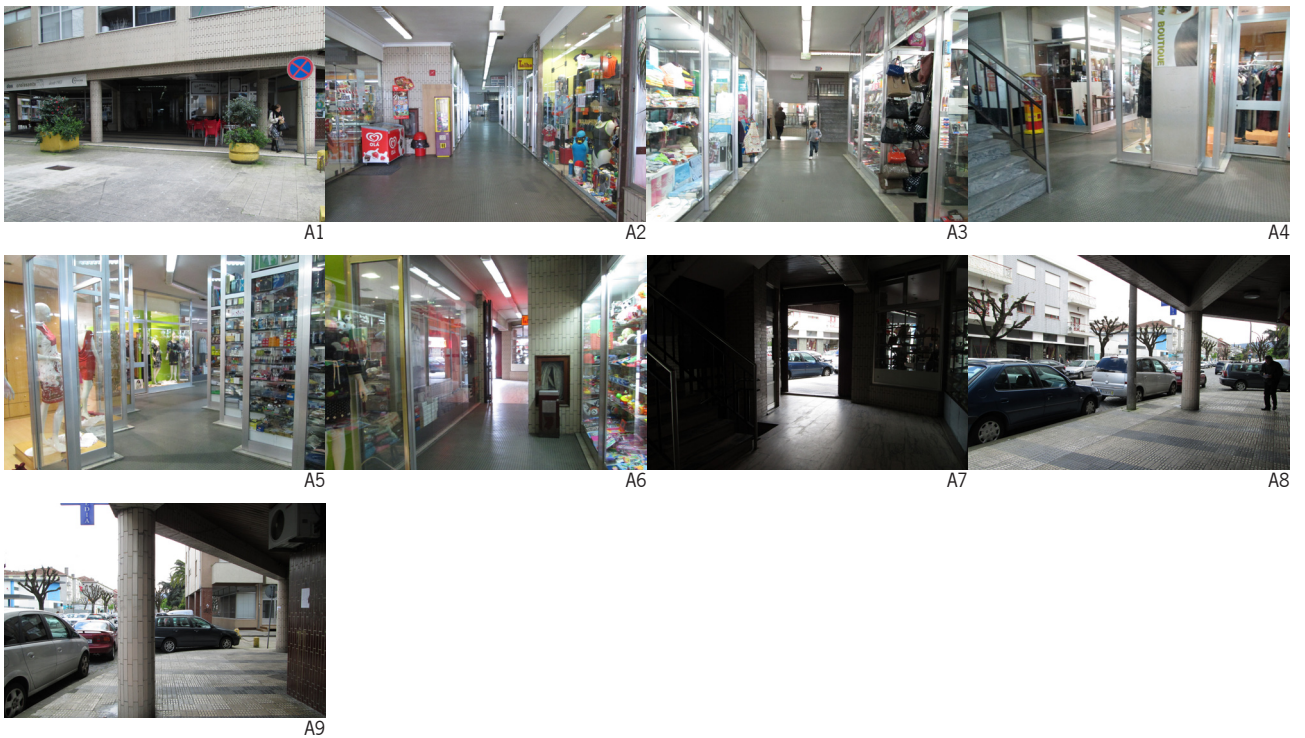
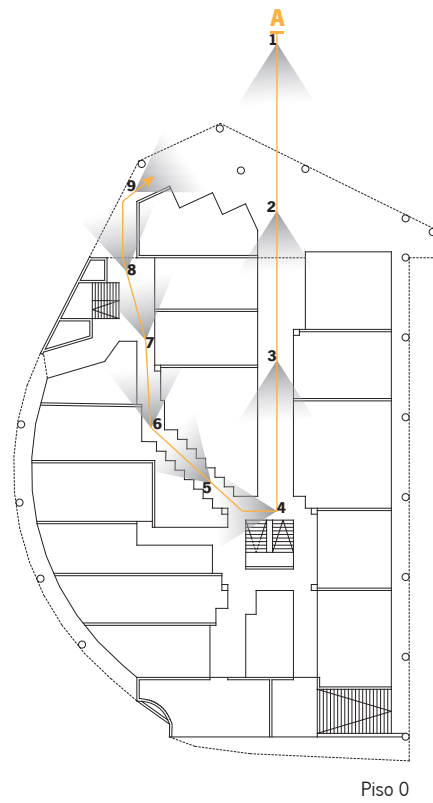


Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa de abandono do edifício é de 68% (38 lojas em 56) sendo que no piso 0 todas as lojas estão em utilização. Este factor projecta a totalidade do abandono todo para os pisos +1 e -1. O piso inferior alcança uma taxa de abandono tão elevada – 92% (23 lojas em 25) – que a própria luz artificial é exclusiva das duas únicas lojas em funcionamento e das escadas. Quanto ao piso superior a taxa é de 63% (15 lojas em 24). É especulável que se não fosse a presença do auditório, gerido e ainda em utilização pela companhia de teatro sediada no centro comercial, a taxa pudesse ser superior. O abandono geral do edifício está provavelmente associado à sua localização na cidade, num ponto de difícil acesso pedonal e de carência de estacionamento. A falta de apelo estético do próprio objecto arquitectónico também é um factor a ter em consideração.

PERCURSO



Percurso (exemplo): movimentação pelo interior entre entradas, passando pelas escadas do núcleo e corredor a 45° do piso 0, a partir da entrada Este.

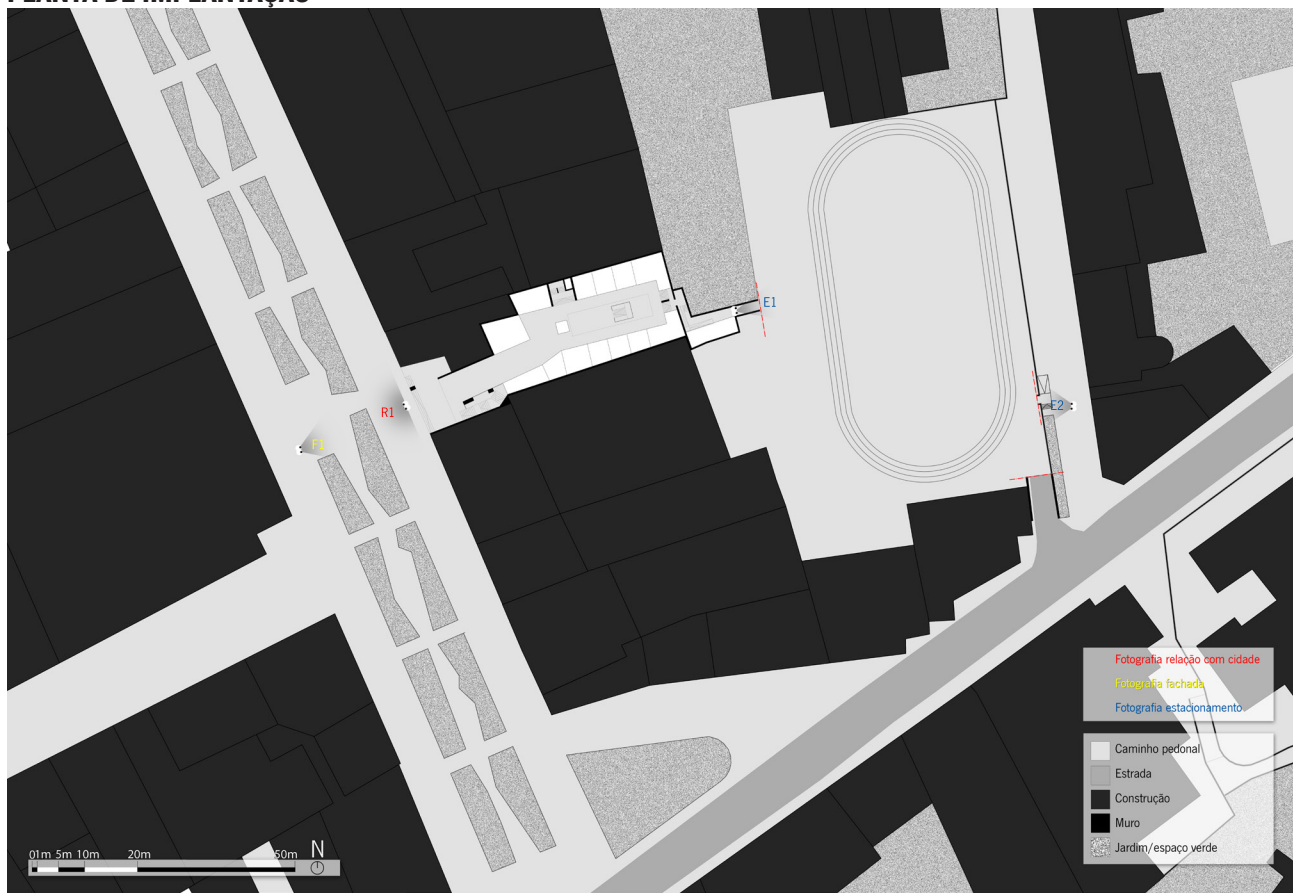
RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: degradação avançada; falta de estacionamento; localização na cidade fora dos principais fluxos pedonais; ausência de relação com o exterior, visual e de contacto; inevitabilidade de luz artificial; impossibilidade de leitura do interior desde fora; discrição e falta de caracterização as entradas; más acessibilidades entre pisos (falta de elevador).

Elementos/factores desaproveitados (porquê): auditório, no piso +1 (pouca actividade); papel da caixa de escadas do núcleo (presença poderia ser mais relevante no desenho do interior); espaço exterior próximo para frequência prolongada (ausência de mobiliário) ou expansão das lojas periféricas do piso 0; posição das lojas periféricas entre percursos externos e internos (não são atravessáveis); elevado número de lojas vazias (permitem reinvenção do programa global do edifício); piso -2 para novo programa.

Elementos/factores que funcionam bem: esplanadas dos cafés do piso 0 sob a cobertura do centro comercial.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: espaço comercial sob edifício habitacional, definido por três pisos (-1, r/c de nível com a rua e +1) caracterizado por corredor único central, por vezes bifurcado, com lojas de ambos os lados e um quarto piso (+2) correspondente a um cinema, actualmente utilizado para exposição de filmes para maiores de idade.



Fachadas: à semelhança do “Bingo” a predominância da fachada relativa a habitações torna discreta a presença e o acesso à galeria comercial. No entanto, a entrada é mais expressiva que a do Bingo uma vez que não é interrompida e a placa de informação textual do centro comercial é do mesmo tamanho da própria entrada e de cor contrastante com a fachada habitacional (laranja vs. azul e branco). É, portanto, evidente a presença de um espaço comercial e de frequência pública apesar de o ser sobretudo devido à sinalética e não às características físicas.

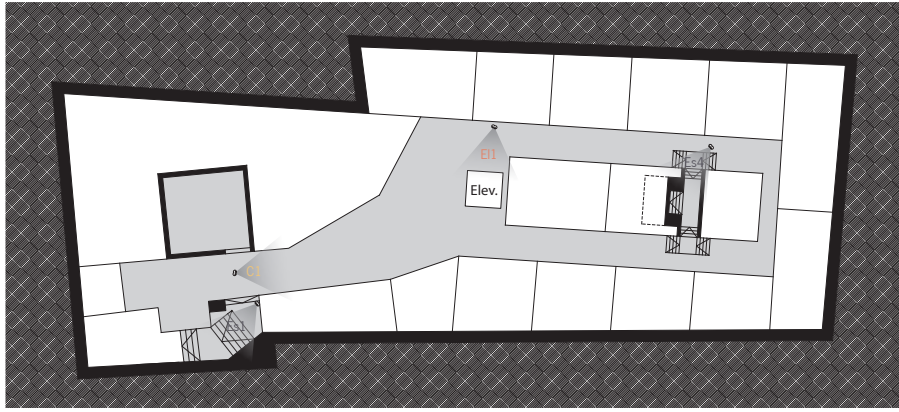


Relação com a cidade: idêntica à registada no “Bingo”, uma vez que o quarteirão é o mesmo e contacta com o mesmo parque de estacionamento.



Estacionamento: mesmo parque do “Bingo”.

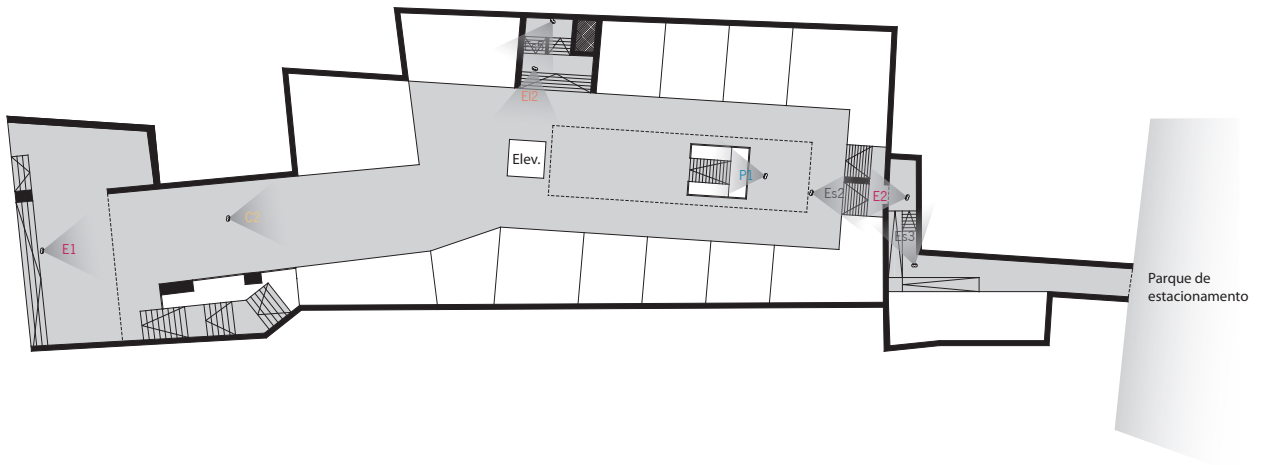
PLANTAS DE INTERIOR



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde

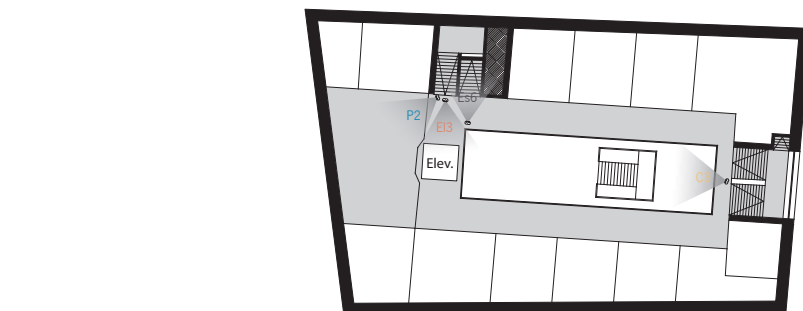
Piso -1



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso 0



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envolvente em corte
- Jardim/Espaço verde

Piso +1



1



2

Entradas: a principal, a Oeste, é legível de formas diferentes dependendo da proximidade. De longe, ou seja, desde a Avenida da Liberdade, apresenta-se como um espaço escuro, resultante do recuo em relação à fachada, que chama à atenção devido ao contraste luminoso. Mais perto é identificável um hall de clara utilidade pública graças à dimensão do contacto com a avenida. Este é um trecho de transição a vários níveis:

- 1.) climatização que, devido ao hall ser apenas coberto, não implica um obstáculo físico imediato com a rua
- 2.) cota, desde a da rua até à do centro comercial, através de rampa e degraus, tornando-o acessível inclusivamente a cidadãos de mobilidade reduzida
- 3.) pé direito, relativamente baixo, que é o que provoca a escuridão que o evidencia desde o exterior e reforça a luminosidade – ainda que artificial - do interior, aumenta o conforto e eficácia de abrigo face a condições climáticas adversas.

O hall desempenha um papel similar ao identificado no “Cruz de Pedra” e os jardins exteriores mesmo que neste caso não seja totalmente inteligível o interior ser destinado ao público.

A entrada posterior é uma pequena porta que permite a comunicação com o parque de estacionamento.



1



2



3

Percursos: é comum a todos os pisos um percurso central com lojas de ambos os lados - ainda que subdividido no -1 e no +1 - a boa iluminação, predominantemente artificial, e o pavimento alusivo à calçada do exterior. No piso 0 o corredor principal transforma-se em praça e será abordada posteriormente. Quanto aos pisos +1 e -1 a bifurcação está associada à presença de elementos no centro nomeadamente um vazio que permite o pé direito duplo do piso 0 e um bloco extra de lojas, respectivamente.



1



2

Espaços de estar: o alargamento do piso 0, correspondente ao espaço pós elevador até às escadas do fundo e complementado verticalmente pelo pé direito duplo que o piso superior permite. Reúnem-se as condições para que este espaço seja o protagonista no centro comercial e, como tal, um local de frequência alongada assumida nos bancos e mesas do próprio edifício bem como na expansão das lojas (café) que o mobilam numa espécie de esplanadas internas. O interesse espacial aumenta também pela presença ténue de luz natural proveniente da única abertura do edifício, na fachada Este do piso +1, que viaja através do vazio central. Também nesse piso o remate a Oeste do corredor se apresenta como praça, não pela dimensão mas sim pela diferenciação do material do pavimento que define uma espécie de palco em madeira equipado com bancos, mesas, revistas e elementos decorativos.



1

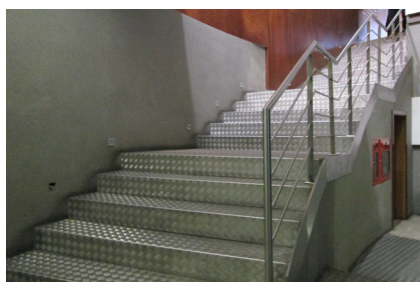


2

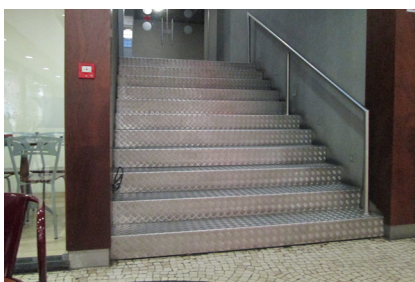


3

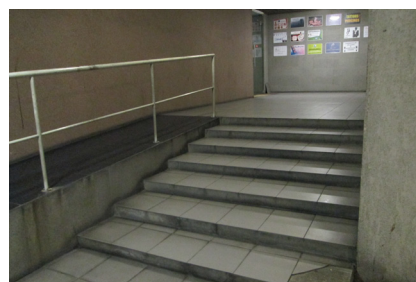
Elevador: permitem a deslocação entre todos os pisos comerciais. O posicionamento interrompe a continuidade da praça principal, no entanto sinaliza eficazmente a presença do elevador no centro comercial. Está dimensionado para acolher cadeiras de rodas.



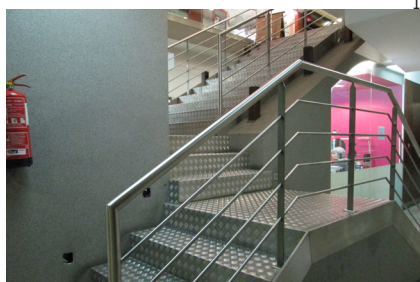
1



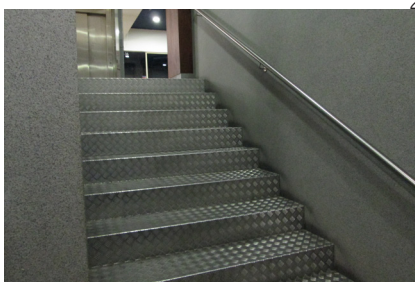
2



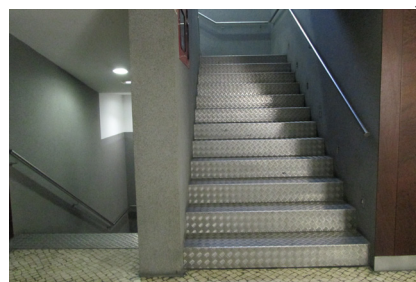
3



4



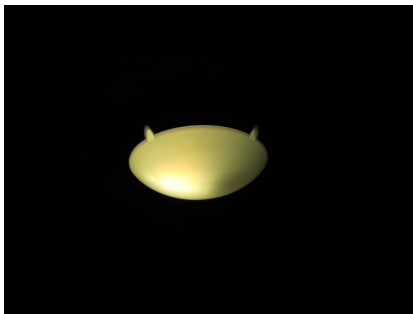
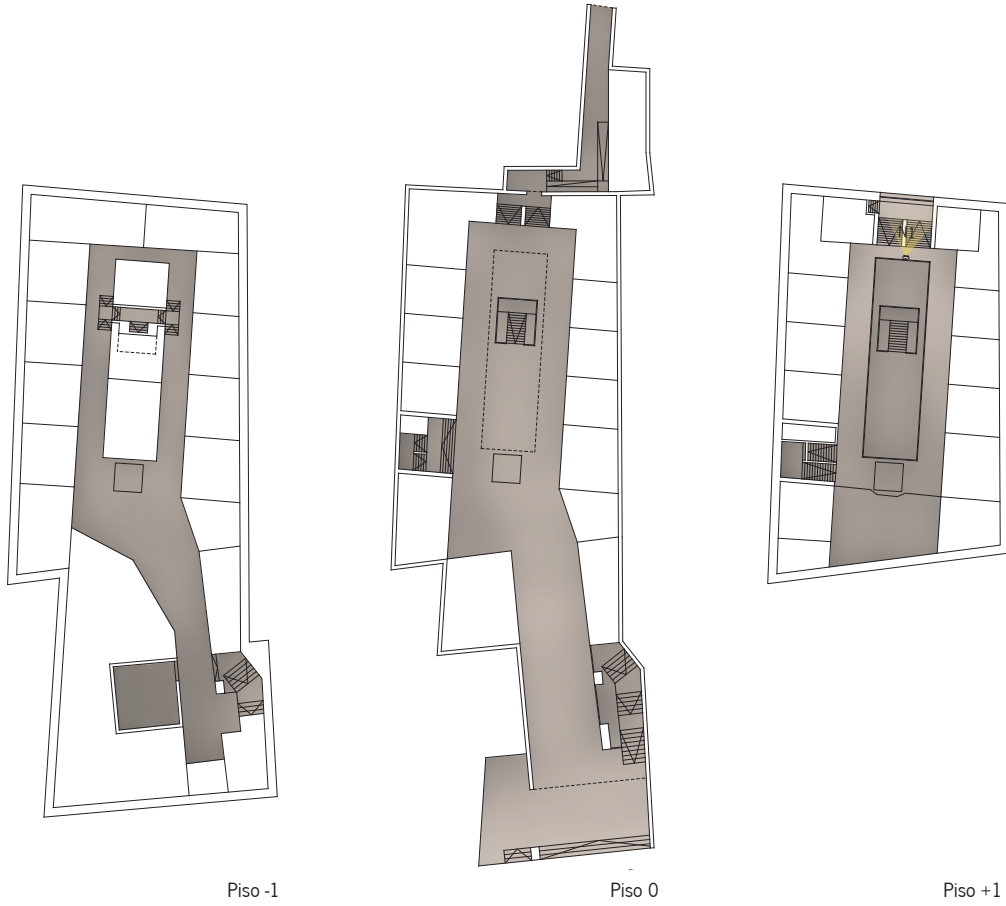
5



6

Escadas: os quatro pontos de deslocação vertical por escadas, distribuídos equidistantemente, permitem uma articulação rápida entre os pisos. Contudo, nenhuma os põe todos em comunicação de cima a baixo. De Oeste para Este, a primeira e a terceira só articulam o 0 com o -1 e a segunda e a quarta desde o 0 ao +2 (cinema). Não é totalmente justificável a necessidade de tantos locais de escadas num centro comercial relativamente curto. Duas, uma em cada extremidade, que possibilitassem a deslocação entre todos os pisos teriam igual eficácia às actuais e maior rentabilização do espaço, inclusivamente para a presença de mais lojas.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



A1



A2



N1

Luz: toda a luz interior é artificial, exceptuando a referida atrás, provocada pela única abertura interna, no remate Este do piso +1. O centro comercial está, contudo, muito bem iluminado apesar da sua total dependência de luz artificial.

PLANTA DE ABANDONO



Lojas vazias piso -1



Loja vazia piso 0



Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa de abandono é de 56% (19 lojas em 34). Mas apenas uma dessas lojas pertence ao piso 0, demonstrando mais uma vez uma predominância de lojas vazias nos pisos que não os de contacto mais próximo com a rua.

Percurso (exemplo): devido à grande exposição das montras foi desaconselhada a captura fotográfica, no sistema do percurso, pelos lojistas.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: carência de aberturas, que retira apelo público e implica recurso a iluminação artificial; visão diminuta do interior desde fora;

Elementos/factores desaproveitados (porquê): elevado número de lojas vazias nos pisos +1 e -1 (oportunidade de pensar num novo programa global); possibilidade de atravessamento do quarteirão (não é identificável desde o exterior nem do interior a não ser que se conheça previamente); loja vazia de grande dimensão no piso -1 (poderia ser uma extensão do espaço de circulação ou para frequência prolongada); cinema (vocacionado exclusivamente para adultos devido a conteúdo erótico dos filmes); espaço de estar no piso +1 (tem pouco apelo devido à falta de luz natural ou vista do exterior); única abertura do interior (não é aproveitada no espaço que lhe está associado).

Elementos/factores que funcionam bem: presença clara do elevador; grande número de pontos de deslocação vertical (fluidez de articulação dos pisos).

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: base de grande edifício com outros usos, nomeadamente escritórios e habitação. A parte comercial é constituída por 3 pisos (-1, r/c de nível variável em relação às ruas e +1) caracterizados por uma rede labiríntica de corredores e praças.



1



2



3

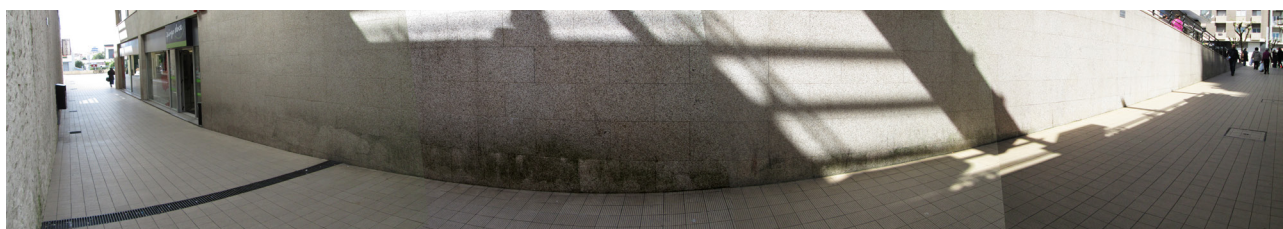


4

Fachadas: a grande dimensão do edifício permite que seja expectável uma grande polivalência do interior. Contudo, a fenestração mais regular nos pisos superiores remete para a presença de escritórios e as varandas para a habitação. Sobram os andares mais baixos onde a dinâmica do desenho da fachada apela à atenção visual dos transeuntes que, em conjunto com as grandes aberturas periféricas, transmite o seu alcance público, ainda que não seja clara a presença de um centro comercial. A multiplicidade de entradas, evidentes desde todas as ruas que delimitam o edifício, cria a ilusão de acesso a partições específicas e incomunicáveis, dissimulando que todas se interligam através do centro comercial.



1



2



3



4



5

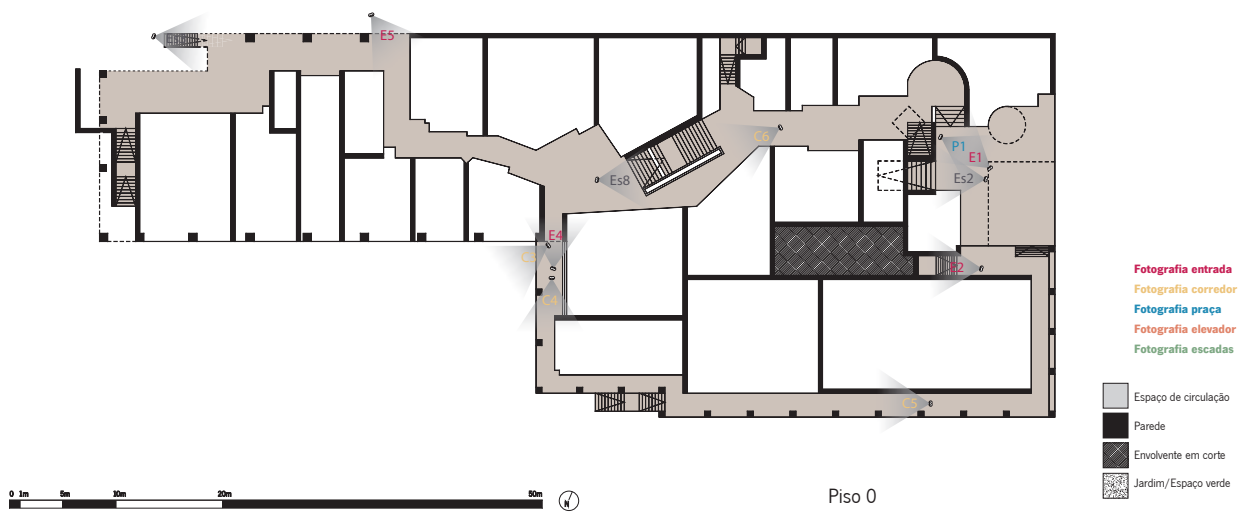
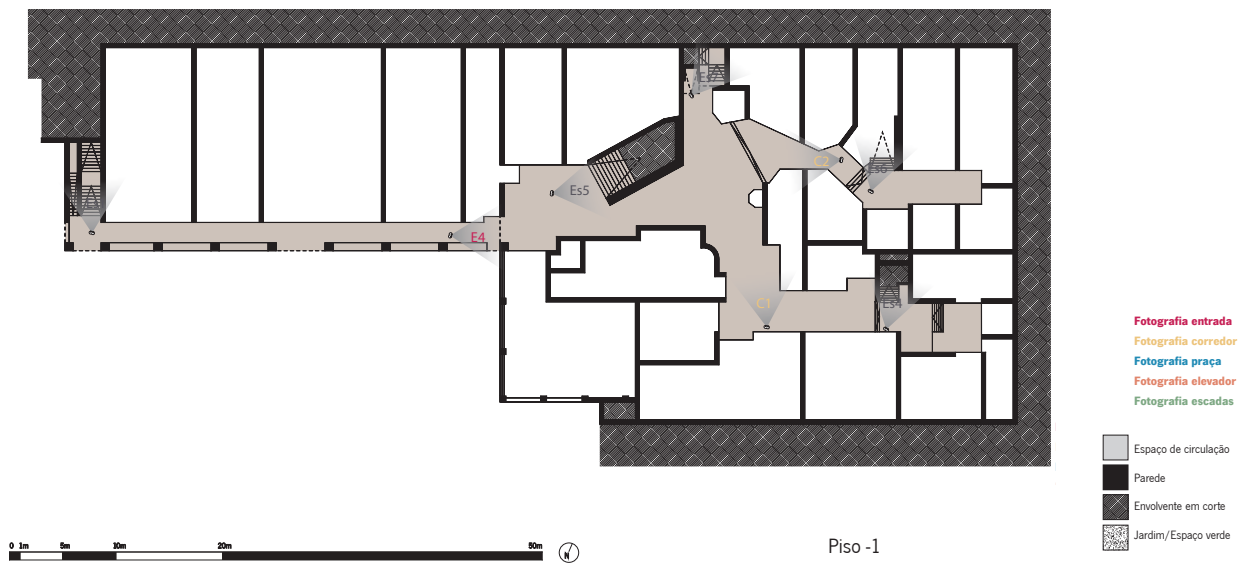
Relação com a cidade: devido ao seu tamanho, o edifício comporta-se ele próprio como um bairro. Assim são muito variados os espaços da cidade que se relacionam por proximidade: um jardim, uma grande avenida pedonal e viária (Avenida da Liberdade), uma rua de acesso a hipermercado e uma praça pedonal. Para poder acolher fluxos pedonais de todos os anteriores o centro comercial está equipado com 7 distintos pontos de entrada. Como consequência dessa abundância surgem inúmeras possibilidades de articulação entre espaços urbanos distantes através do interior do edifício, com a vantagem de ser um trajecto abrigado mais curto e, portanto, mais rápido. No entanto, a aparente desconexão das entradas desde o exterior é inibidora desses percursos.



1

Estacionamento: subterrâneo (piso -2), coberto e climatizado. A partir do estacionamento é possível saída pedonal, por intermédio de escadas exteriores, para o jardim a Sul, ou para o interior do centro comercial no piso (-1), através exclusivamente de elevador.

PLANTAS DE INTERIOR





Entradas: num total de 7, todas são distintas em relação à dimensão, espaço exterior a que se associam e visão que daí permitem do interior. As de 1 a 5 são de fácil identificação devido à proximidade a exteriores amplos: 1 e 2 praça no contacto com a Avenida da Liberdade, 3 praça elevada sobre a mesma, 4 jardim e 5 praça entre o edifício dos Granjinhos e o da loja do Cidadão. Nestas figura o elemento que delimita claramente a entrada, a porta, com excepção da 5 onde a sua ausência suscita a sensação de continuidade de espaço público e promove a recepção de fluxos pedonais. O acesso 6 é o remate da galeria Sudeste devido à coincidência de cota com o espaço interior, também marcado por porta. A entrada 7 é diferente de todas as outras porque é assemelhável a uma saída de emergência de um piso elevado devido à sua pequena dimensão e simbiose com escadas desse tipo. Transversal a todas as entradas é a ininteligibilidade do interior desde fora, factor que não catalisa a sua exploração pedonal.



Percursos: a diversidade do interior resulta de uma organização livre de regras. A inconstância de percursos e lojas relativamente a ângulos, cotas, tamanhos e pés direitos resulta numa constante imprevisibilidade do trecho seguinte o que impede uma leitura global, como num labirinto. Os espaços residuais, consequência dos conflitos de ângulos, são frequentes. Contudo, os materiais de revestimento são imutáveis: a pedra bege, mate e rugosa no pavimento, a cerâmica amarela em aparelho ao cutelo nas paredes, a caixilharia verde das lojas e o tecto da mesma cor. É também uma regra a ausência de contacto visual com o exterior, salvo raras excepções. Não se pode, portanto, hierarquizar os percursos interiores.



1



2

Espaços de estar: os únicos espaços propícios a frequência prolongada são no exterior do centro comercial, como por exemplo o jardim a Sudoeste, o patamar coberto de recepção do fluxo da Avenida da Liberdade, o patamar similar mas elevado e de visão sobre a mesma avenida ou a praça a Noroeste. No entanto, só os dois primeiros são classificáveis como pertencentes ao edifício em estudo. Ambos são amplos e de luz moderada, o inferior por ser coberto e o superior porque de tarde o próprio edifício projecta a sua sombra sobre ele. Nesse é ainda de valorizar a sua raridade enquanto espaço elevado e de contemplação da cidade, onde os muros baixos e guardas permitem sentar ou encostar para complemento dessa contemplação. O do piso 0 tem o mesmo papel do hall de transição identificado no “Gold Center”.



1



2



3



4



5



6



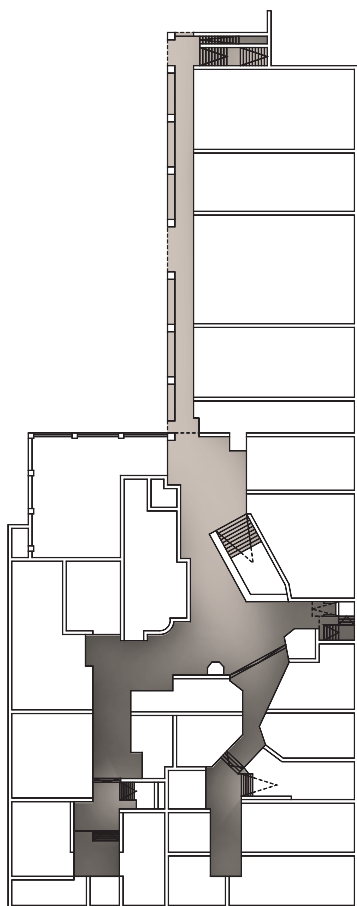
7



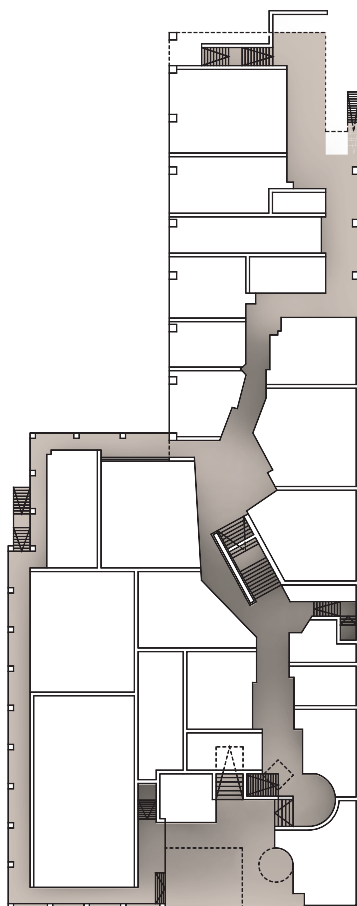
8

Escadas: o posicionamento das escadas é coerente com a aleatoriedade do interior. Varia também a articulação de pisos que cada uma possibilita: escadas 1, 4, 5, 6 e 7 entre os pisos -1 e 0; escadas 2, 3 e 8 entre os pisos 0 e +1. No seguimento da confusão dos percursos interiores, as escadas também não permitem a antevisão do percurso que efectuam.

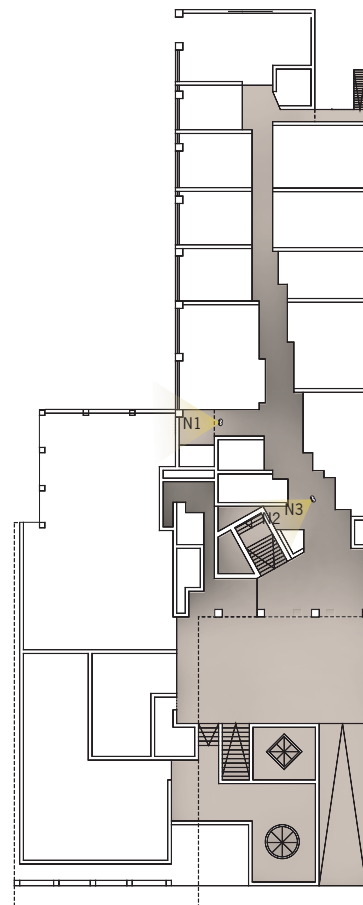
PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso -1



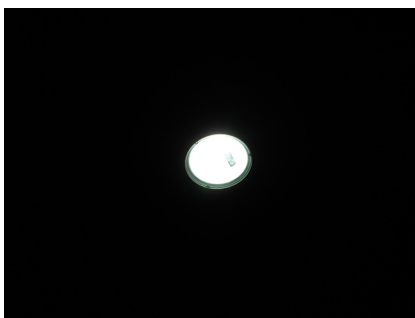
Piso 0



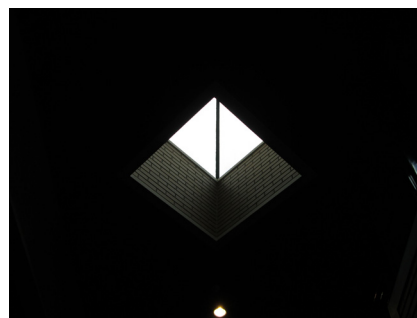
Piso +1



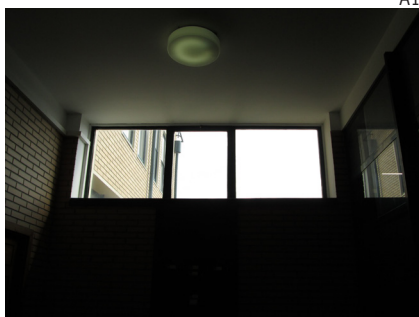
A1



A2



N1



N2



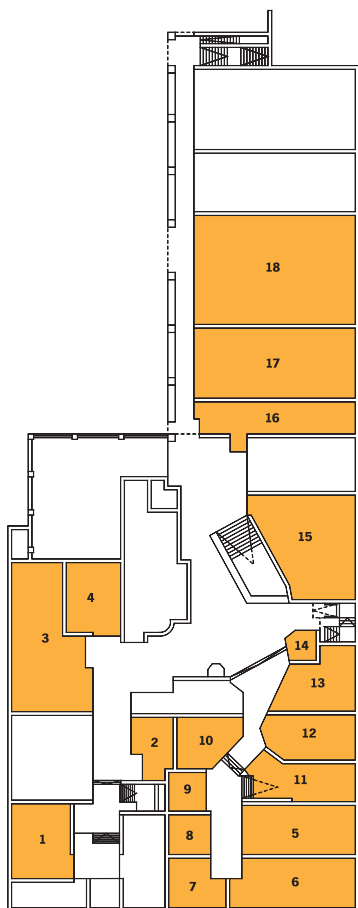
N3



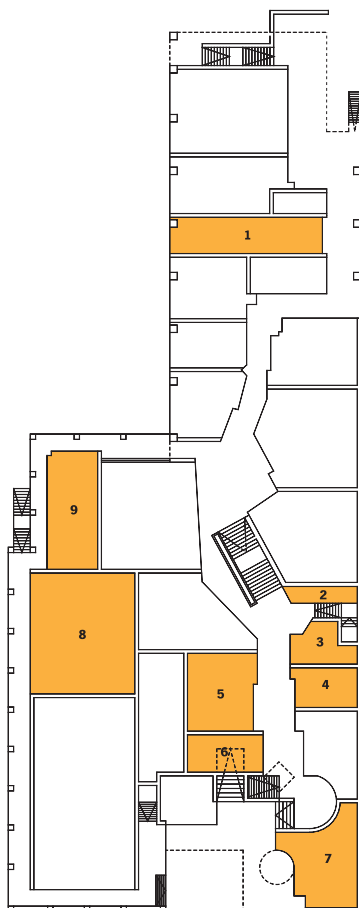
N4

Luz: dos elementos mais constante do interior porque, para além de uma clarabóia no piso 0 e uma pequena janela no piso +1, é totalmente dependente de luz artificial. A exclusão de luz natural na qualificação do espaço fá-lo perder o apelo público, por ausência de relação com o exterior.

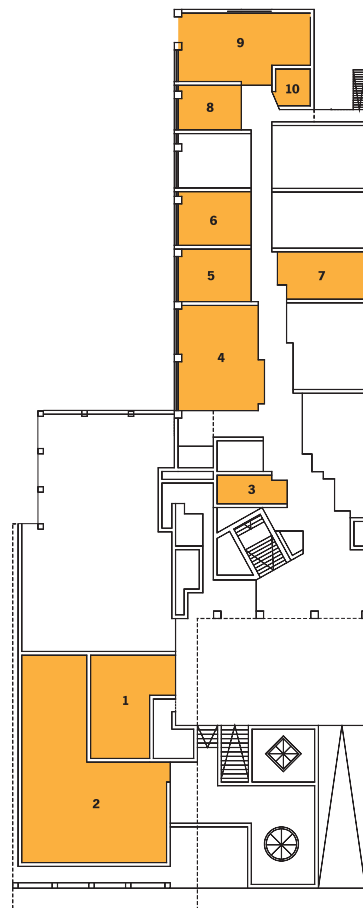
PLANTA DE ABANDONO



Piso -1



Piso 0



Piso +1

Lojas vazias piso -1



Lojas vazias piso 0

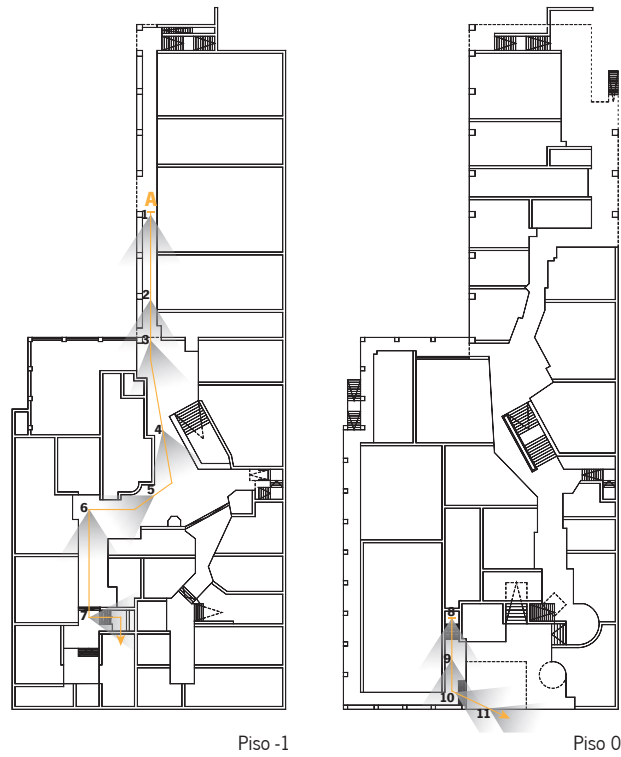


Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa global é de 54% (37 lojas vazias em 68). Mas mais uma vez é um abandono acentuado nos pisos que não o 0, onde a taxa é de 38% (9 em 23). No piso +1 a taxa é de 56% (10 em 18) e no -1 de 64% (18 em 28).

PERCURSO



Percurso (exemplo): deslocação entre o jardim do piso -1 e a Avenida da Liberdade (piso 0) através do espaço comercial.

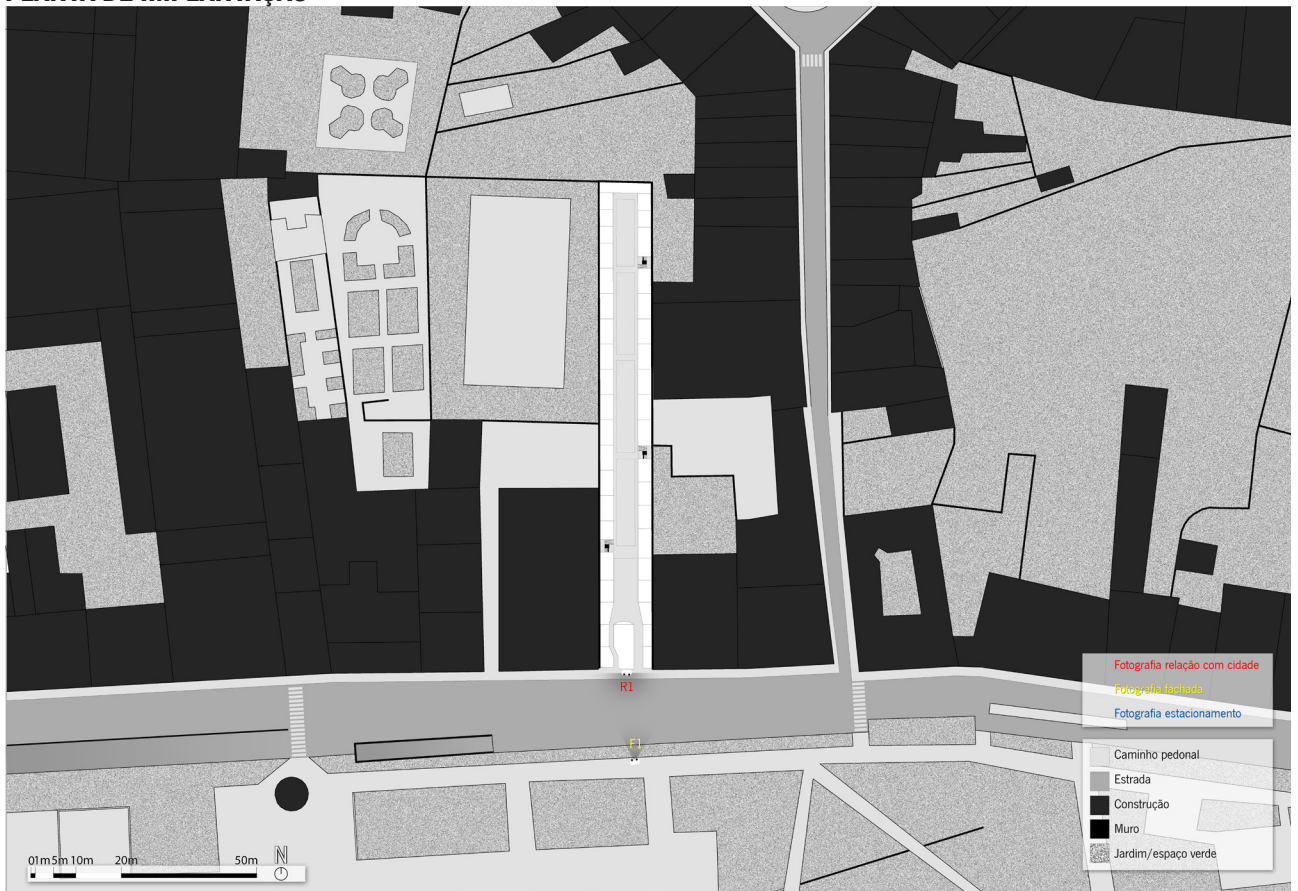
RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: ininteligibilidade do interior desde fora; desqualificação dos acessos; carência de aberturas, que implica luz artificial; falta de hierarquia das circulações do mesmo piso e entre pisos; abundância de espaços residuais (de não aproveitamento) devido aos conflitos geométricos; más acessibilidades (falta de rampas e elevadores).

Elementos/factores desaproveitados (porquê): elevado número de lojas vazias em todos os pisos permite reinventar o programa global do edifício; possíveis articulações entre espaços da cidade (não são compreensíveis); especificidade do desenho das lojas (para programas específicos); proximidade a jardim e praça (não há expansão do programa para o exterior); patamares de recepção como espaços de estar (falta de mobiliário, apesar da potencialidade).

Elementos/factores que funcionam bem: exposição visual de algumas lojas para o exterior; permeabilidade da entrada sem porta; isolamento sonoro do interior apesar de o edifício estar numa zona muito movimentada.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: espaço comercial sob edifício habitacional, similar ao “Bingo”, definido por dois pisos (-r/c de nível com a rua e +1) com um extenso percurso central e lojas de ambos os lados. O acesso à habitação implica subtracção de área ao centro comercial.



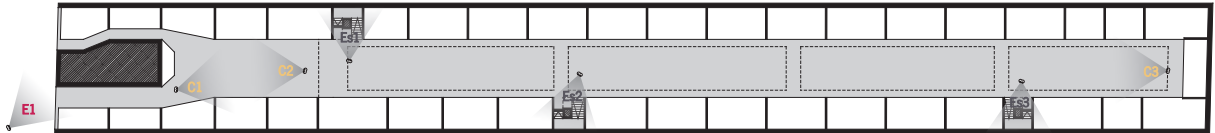
1

Fachada: a semelhança de tipologia com o “Bingo” tem repercussões idênticas ao nível da fachada. A porção de fachada habitacional/escritórios omite a entrada para o centro comercial. Esta é ainda interrompida a meio pelo acesso aos pisos superiores, remetendo para a presença de duas lojas com acesso directo da rua em vez de um centro comercial, e escondida pela presença de uma paragem de autocarros.



Relação com a cidade: o encerramento do interior e a pequena área de contacto entre a rua e as entradas não favorecem a expansão do centro comercial para o exterior. No entanto, devido à sua extensão, é possível que se equacione o seu papel de acesso ao interior ou atravessamento do quarteirão uma vez que o final do centro comercial é próximo do seu limite, a Norte.

PLANTAS DE INTERIOR

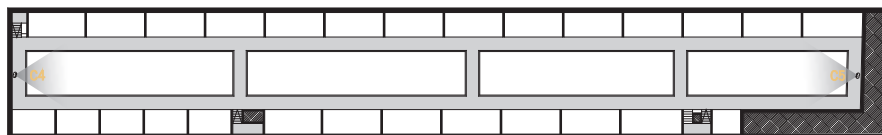


- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envoltente em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso 0



- Fotografia entrada
- Fotografia corredor
- Fotografia praça
- Fotografia elevador
- Fotografia escadas

- Espaço de circulação
- Parede
- Envoltente em corte
- Jardim/Espaço verde



Piso +1



1

Entrada: assim como no “Bingo”, a entrada, pela divisão para acesso ao edifício habitacional e conseqüente sub-dimensionamento, não expõe o seu conteúdo para a rua, negando o apelo a fluxos pedonais. Porém, possui dois toldos que não só chamam a atenção visualmente como, pela projecção sobre o espaço público, propõem uma aproximação às lojas que pode proporcionar um vislumbre do interior do centro comercial e a suscitar vontade de o explorar.



1



2



3



4



5

Percursos: percurso único no piso 0 e 2 percursos paralelos no piso +1. No piso 0, os curtos trechos após as entradas confluem para dar origem ao corredor longitudinal que se estende sem variações, com excepção das escadas. A tipologia resultante é a de beco sem saída que implica um retrocesso total do percurso para poder sair do centro comercial. Os percursos no piso superior são anexos às lojas libertando o centro, de comunicação visual com o piso 0 e de recepção de luz natural proveniente da clarabóia. Os dois movimentos laterais ligam-se pontual e transversalmente. É comum a ambos os pisos a ininterruptão das lojas, excepto pelas escadas. Todo o interior percorrível é para acesso às lojas, não possibilitando espaços para estar.



1



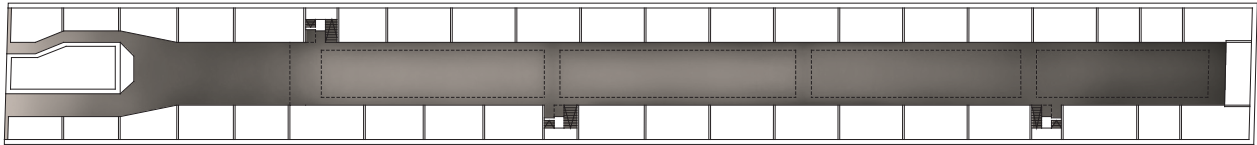
2



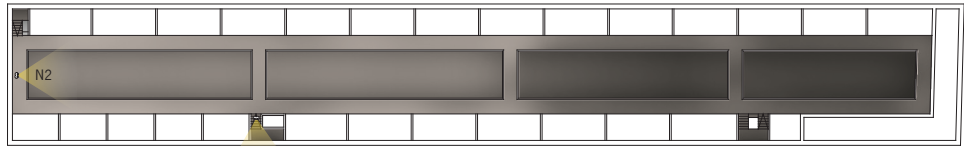
3

Escadas: posicionamento sensivelmente no início, meio e fim do corredor do piso 0. A sua presença substitui as lojas de um dos lados e o recuo em relação ao plano das fachadas das lojas configura um alargamento que contribui para a sua percepção.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



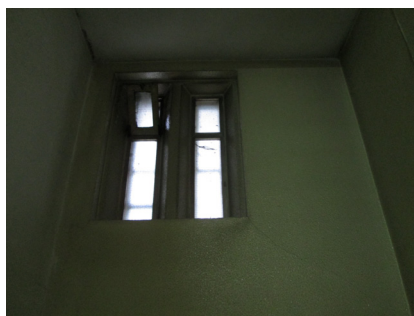
Piso 0



Piso +1



A1



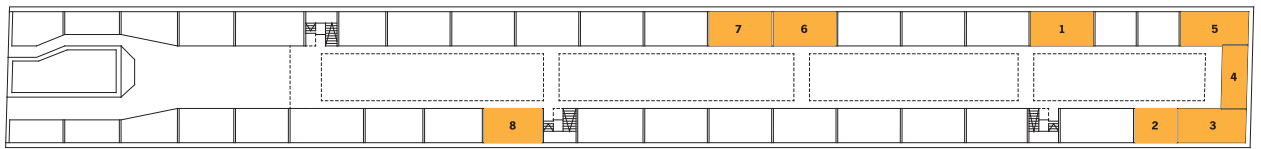
N1



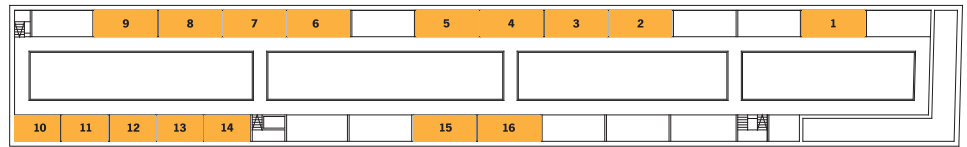
N2

Luz: a luz artificial branca é de tal modo constante que, para além de tornar o interior monótono do ponto de vista de variações luminosas, escamoteia a presença de uma clarabóia, diluindo a acção da luz natural no espaço. A ausência de qualquer abertura do interior torna-o bastante dependente de luz artificial a qualquer hora do dia e muito encerrado, sem qualquer comunicação visual com o exterior. O ambiente resultante não promove a frequência prolongada.

PLANTA DE ABANDONO



Piso 0



Piso +1

Lojas vazias piso 0



Lojas vazias piso +1



Abandono: taxa total de 37% de abandono (24 lojas em 65). No entanto, voltamos a assistir a uma taxa muito elevada nos pisos que não os 0, neste caso de 62% (16 em 26), em relação ao piso +1. As lojas vazias no piso 0 são mais concentradas quanto mais longe da entrada estão, demonstrando as consequências nefastas da tipologia beco sem saída.

Percurso (exemplo): devido à grande exposição das montras foi desaconselhada a captura fotográfica, no sistema do percurso, pelos lojistas.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: inconseqüência espacial no fundo do percurso, configurando um longo beco sem saída; ausência de relação com o exterior; imprevisibilidade do interior desde fora; discrição da entrada devido à interrupção intermédia; ausência de espaços de estar; falta de estacionamento; más acessibilidades entre pisos (não há elevador).

Elementos/factores desaproveitados (porquê): papel do edifício na cidade (no final poderia existir acesso ao interior do quarteirão ou atravessamento total, até outro ponto da cidade); grande número de lojas vazias em todos os pisos (permite reinventar o programa global do edifício); clarabóia (presença discreta e irrelevante na qualificação do espaço).

Elementos/factores que funcionam bem: relação visual entre pisos e coerência do espaço como um todo.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: base de um edifício com outros usos, nomeadamente escritórios. Três pisos (-1, r/c de nível com a rua e +1) cuja tipologia é a de percurso longitudinal rematado por dois transversais em ambas as extremidades. No centro de cada piso há um vão na laje que permite a comunicação visual de toda a zona comercial e lhe dá coerência espacial através de uma estrutura comum de pilares azuis.



1



2

Fachadas: as fachadas são claras quanto à funcionalidade não habitacional do edifício devido à estranheza formal do objecto e à presença de vários tipos de sinalética publicitária, incluindo a que sobre a entrada principal revela o nome do centro comercial. O mesmo não se pode dizer em relação à expectativa espacial interna, desde a rua. A ausência de aberturas na fachada Este, a que está relacionada com o maior espaço público pedonal, assim como a manifesta escuridão interna, impedem a leitura do conteúdo do edifício. A avançada degradação das fachadas, em conjunto com os anteriores, inibem a entrada.



1



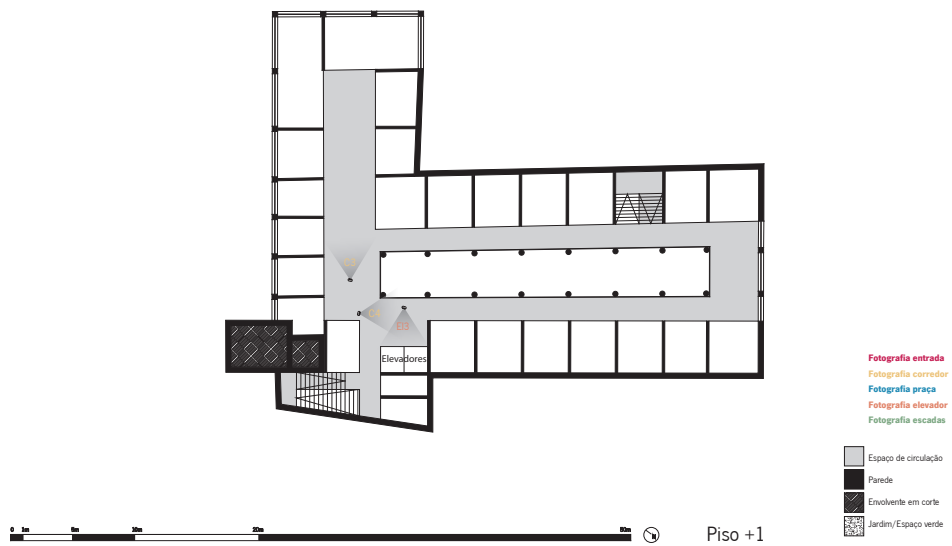
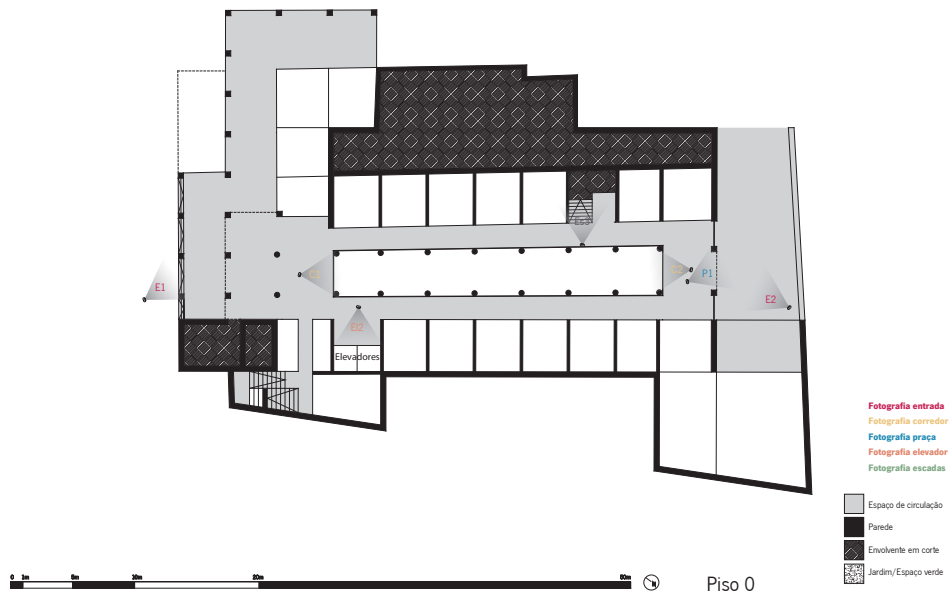
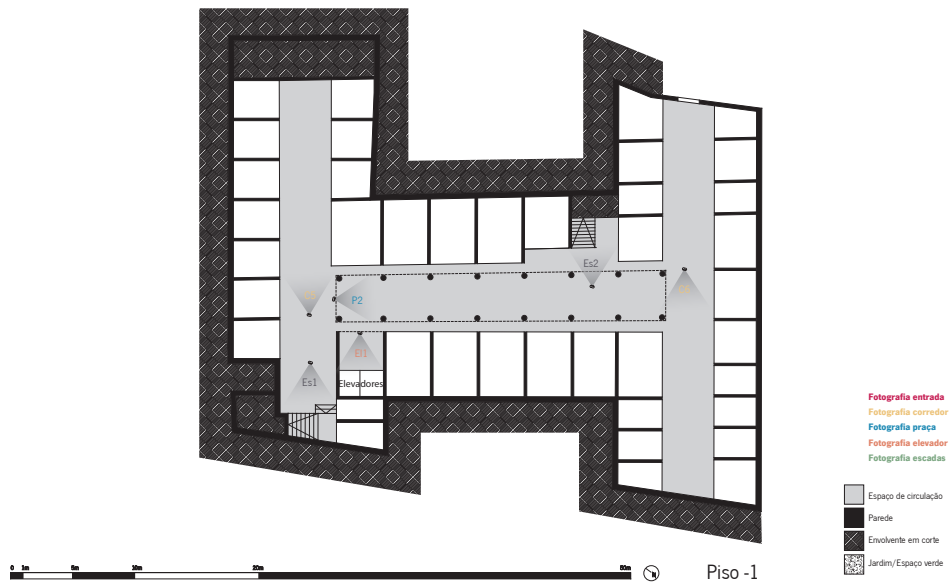
2



3

Relação com a cidade: o edifício possui duas entradas nas fachadas opostas, possibilitando o atravessamento como conector entre espaços urbanos diferentes. No entanto, esse percurso não é vantajoso do ponto de vista de distância ou tempo nem reconhecível por quem circule nas proximidades. Aliás, é uma repetição de um movimento que se efectua paralelamente pelo exterior, acompanhando a fachada Este, com a única diferença do abrigo que proporciona. É de salientar que o patamar que remata o piso 0 a Sul, associado à entrada secundária, é uma espécie de miradouro sobre a escola primária (cujo nível é semelhante ao do piso -1). Neste espaço de contemplação verifica-se, conforme a época do ano, a expansão do restaurante (última loja a Sul) para o exterior, sob a forma de esplanada, para rentabilização da sua vertente visual.

PLANTAS DE INTERIOR





1



2

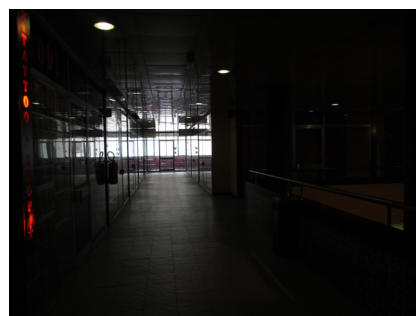
Entradas: a entrada principal, a Norte, é um processo. Tal justifica-se porque, apesar de haver uma clara definição do limite entre exterior e interior, a colonata é-lhes um intermediário, como anteriormente verificado por exemplo em relação ao “Gold Center”. Ou seja, é um espaço de transição, de aproximação e vislumbre do centro comercial, ainda que não climatizado e cuja ausência de barreiras permite uma elevada permeabilidade aos fluxos pedonais externos. A entrada começa com o atravessar da área delimitada pelas colunas e acaba no acesso à zona comercial, catalisando a invocação pública mais que a “porta” convencional. Quanto à entrada secundária, a Sul, é mais passível de ser classificada como saída porque a sua localização não é visível desde a rua. Pode ser explorada com base no seu potencial de saída, dando conclusão ao percurso iniciado pelo acesso principal.



1



2



3



4



5



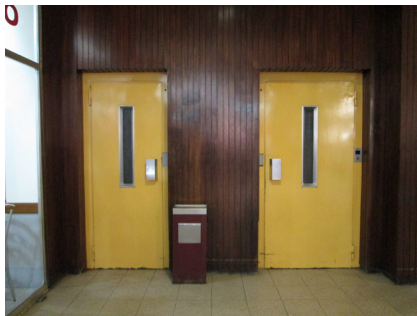
6

Percursos: todos os corredores longitudinais de todos os pisos, com lojas de ambos os lados (tipologicamente similares ao piso +1 do “Lafayette”), estão interligados visualmente através do vazio central, circunscrito por colunas que estruturam um pé direito triplo no piso -1. O vão permite ainda que a luz proveniente das aberturas nas fachadas Sul penetre não só nos próprios pisos como também, de novo, no piso inferior. Ramificando em ambos os topos dos corredores longitudinais surgem os transversais. Estes são mais curtos, estreitos e escuros, devido à ausência de aberturas, e do tipo beco sem saída. Também possuem lojas de ambos os lados. Excepcionalmente, o trecho transversal Sul do piso -1 é rematado a Nordeste por uma abertura de dimensão reduzida que revela a proximidade da cota do piso à da rua a que permite visão.

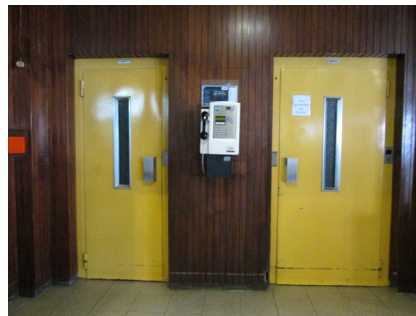


1

Espaço de estar: como consequência dos vãos nos pisos 0 e +1 é identificável um certo protagonismo que o desenho do interior atribui ao piso inferior, compreensível uma vez que é onde, não existindo vão, o corredor se converte numa espécie de praça que é local ponto de maior alargamento do centro comercial. Este espaço é óptimo para frequência prolongada devido ao ambiente sonoro (por ser inferior ao piso da rua) e luminoso e à presença de elementos para sentar que são, porém, exclusivos dos cafés/restaurantes do piso.



1



2



3

Elevadores: localização próxima da entrada e de fácil reconhecimento devido a alargamento do corredor. Há dois elevadores sendo que apenas um é público e o outro destinado ao transporte de mercadorias. Permitem a movimentação entre todos os pisos comerciais.



1



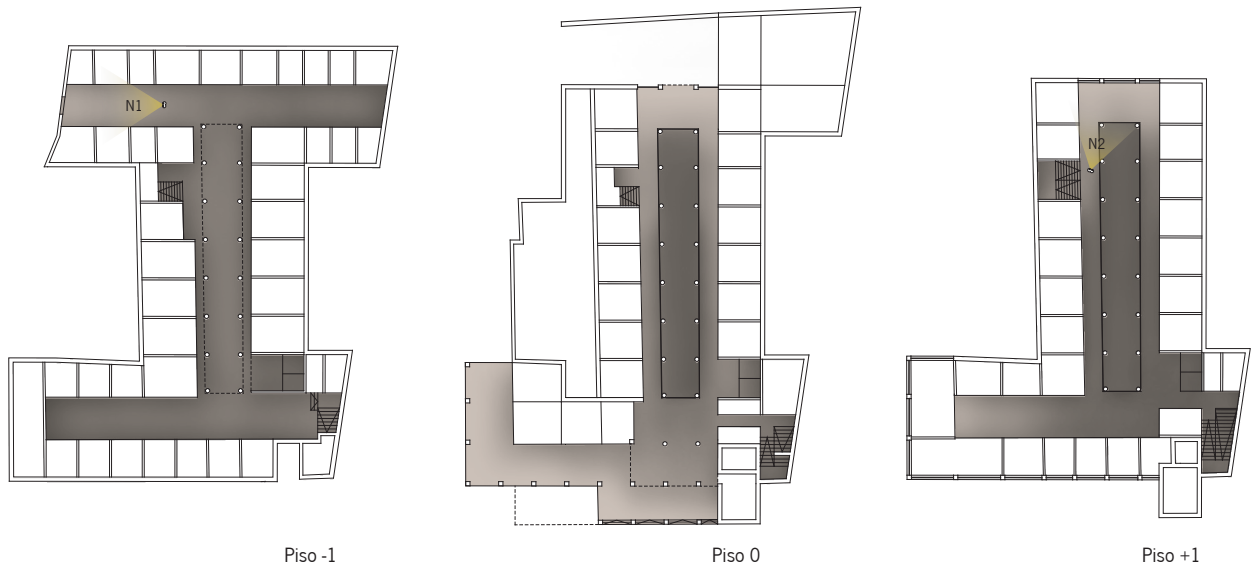
2



3

Escadas: dois locais de presença de escadas, próximos dos limites dos corredores longitudinais. Apesar de possibilitarem a movimentação entre todos os pisos comerciais a sua localização não é evidente senão por proximidade. As escadas mais a Norte situam-se no remate de um trecho transversal sem que sejam visíveis do corredor principal. As escadas mais a Sul tornam-se mais discretas devido ao recuo em relação ao plano das fachadas das lojas.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



A1



A2



N1



N2

Luz: a falta de luz natural deve-se à escassez de aberturas, ao baixo pé direito dos pisos e à presença de lojas entre os corredores internos e o exterior. Assim, só nos locais onde não há lojas (p.ex. as extremidades Sul dos pisos +1 e 0) ou através das que não são totalmente opacas, pode entrar luz natural (como é o caso da loja Nordeste do corredor transversal Norte do piso +1). Como consequência da falta de aberturas surge a necessidade de recurso a luz artificial, mesmo durante o dia.

PLANTA DE ABANDONO



Piso -1

Piso 0

Piso +1

Lojas vazias piso -1



Lojas vazias piso 0

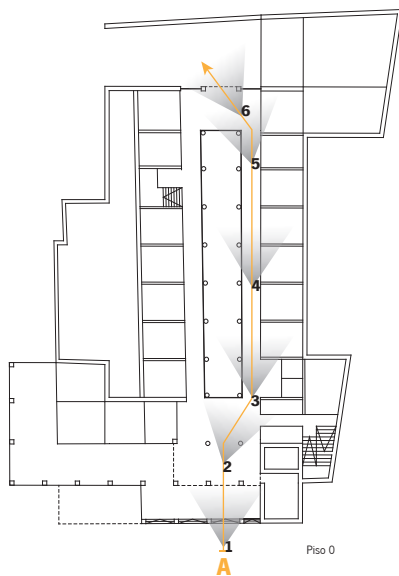


Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa de abandono total é de 33% (31 lojas em 93). É verificável, de novo, que o maior grau de abandono seja pertencente aos pisos +1 e +1 – 48% e 34% respectivamente – ainda que neste centro comercial não seja tão acentuada a diferença em comparação com os 30% do piso 0. É uma desocupação relativamente alta se considerarmos a boa localização do edifício na cidade.

PERCURSO



Percurso (exemplo): atravessamento do centro comercial desde a entrada principal até ao “miradouro” a Sul, percorrendo o corredor longitudinal do piso 0.

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: degradação avançada das fachadas; pouca visão do interior desde fora; luminosidade reduzida; falta de estacionamento; pouca relação dos pisos +1 e -1 com o exterior; vários percursos do tipo beco sem saída.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): possibilidade de articulação de pontos da cidade (não é clara nem apresenta vantagem de tempo ou distância); dimensão do piso -1 para espaço de estar (falta de mobiliário); relação entre piso -1 e rua pedonal (apenas visual, não existe contacto); grande número de lojas vazias em todos os pisos (permite reinventar o programa global do edifício); proximidade de cota do piso -1 à da escola primária (para construção de novo programa).

Elementos/factores que funcionam bem: acessibilidades (2 pontos de escadas, 2 elevadores); terraço do piso exterior, elevado em relação à escola, como espaço de contemplação; vazio central, que possibilita a interligação visual de todos os pisos; porticado exterior, pela recepção de fluxos pedonais e aproximação ao interior.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: secção inferior de um grande edifício cujos pisos superiores se destinam à habitação e a escritórios. Rede labiríntica de corredores não climatizados com vários pontos de acesso em dois pisos (r/c predominantemente de nível com as ruas e +1). Comparável com a tipologia do “Granjinhos”.



Fachadas: há uma clara a diferença entre o piso de contacto com a rua e os pisos superiores. Ao passo que, em relação aos segundos, é expectável a presença de habitações devido às varandas ou de escritórios a partir da regularidade da métrica e o número das aberturas, o piso térreo apresenta-se sem barreiras físicas ou visuais em vários locais permitindo o acesso público e a previsibilidade dos percursos. A abertura das lojas é distinta devido ao conteúdo das montras, o claro apelo publicitário e a ocasional presença de toldos. Assim, é evidente a função comercial desde o exterior e o conseqüente apelo à frequência pública.



1



2



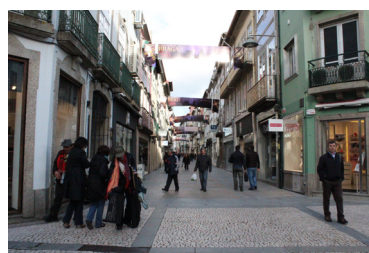
3



4



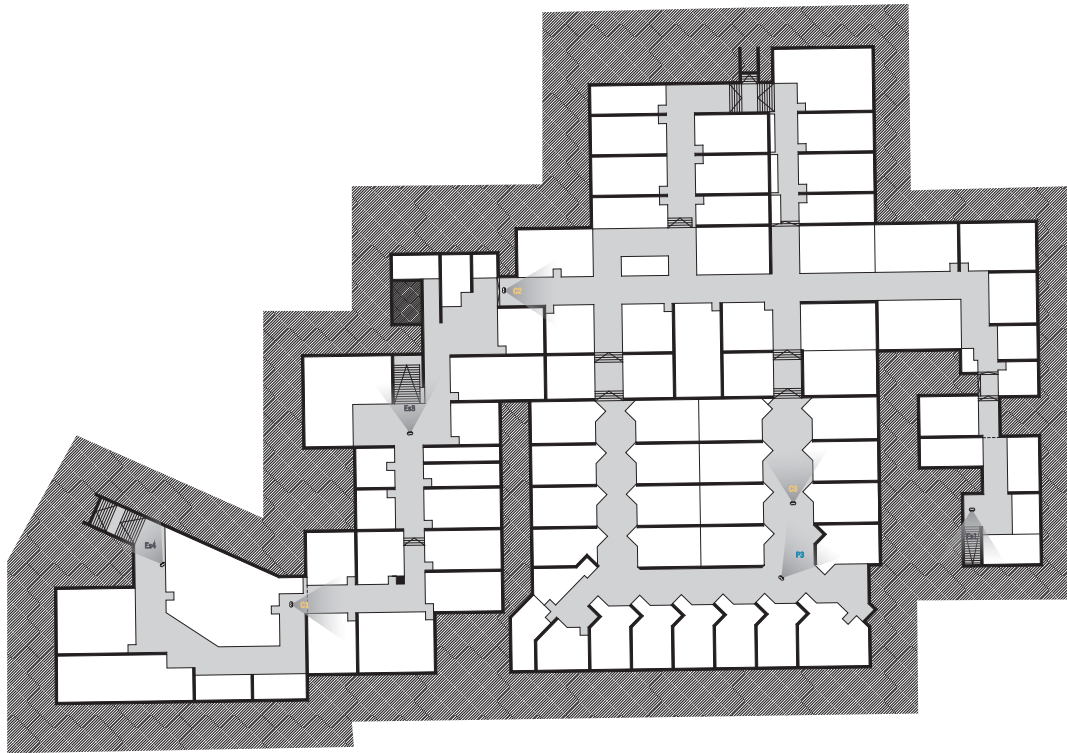
5



6

Relação com a cidade: à semelhança do “Granjinhos” o edifício é de elevada dimensão o que leva a que se comporte quase como um quarteirão. Este caso é ligeiramente diferente porque, ao contrário do “Granjinhos” que define ele próprio um quarteirão, corresponde sensivelmente a metade do bloco. No entanto, a pluralidade de acessos à zona comercial, no piso 0, permite-lhe articular pontos distantes da cidade, através de percursos internos quase como ruas cobertas. Tal só é possível devido à inexistência de limites entre espaço público e espaço comercial. Para além dos percursos possíveis apenas através do edifício, o acesso que permite chegar ao interior do quarteirão liga a praça, a Oeste, à rua do Castelo, a Este, pedonal e visualmente, ou seja, é visível o destino do percurso desde ambas as extremidades o que incentiva à sua utilização.

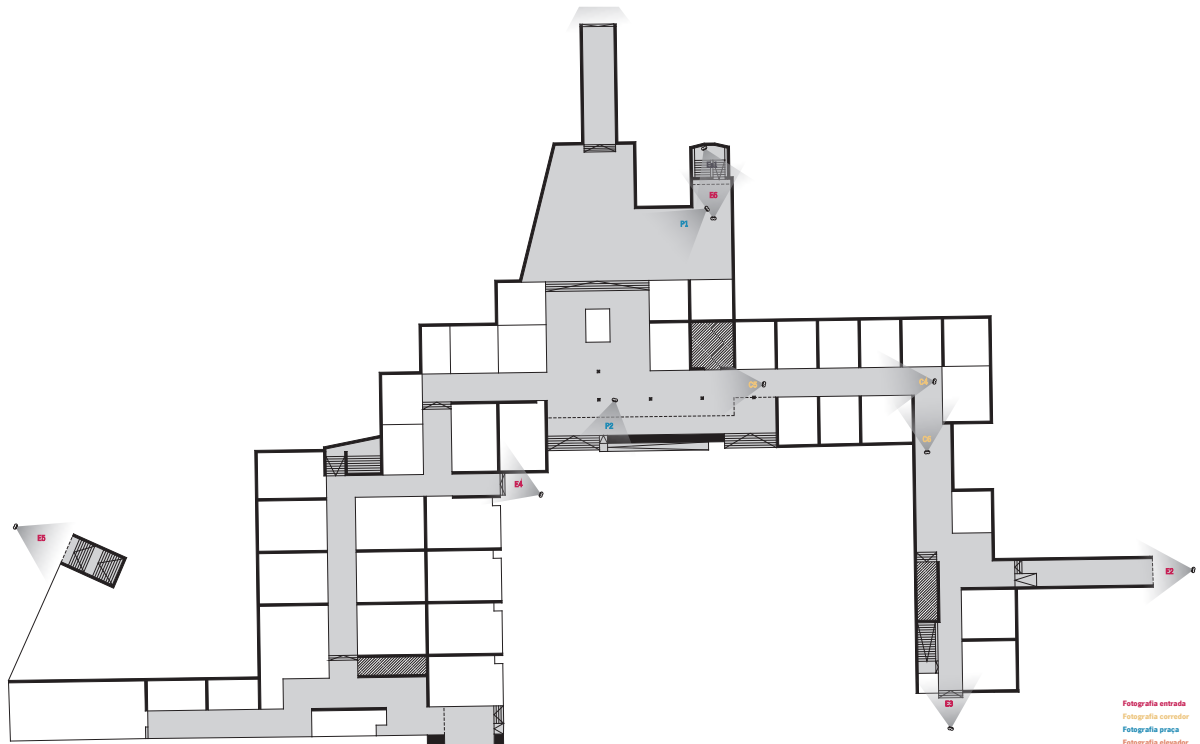
PLANTAS DE INTERIOR



Piso -1

Fotografia entrada
Fotografia corredor
Fotografia praça
Fotografia elevador
Fotografia escadas

Espaço de circulação
Parede
Envolvente em corte
Jardim/Espaço verde



Piso 0

Fotografia entrada
Fotografia corredor
Fotografia praça
Fotografia elevador
Fotografia escadas

Espaço de circulação
Parede
Envolvente em corte
Jardim/Espaço verde



Entradas: para além das que desde a rua dão acesso ao piso 0, há também entradas directas para o piso -1. Esse facto implica a descida em escadas imediatamente a seguir à entrada o que, para além de excluir à partida cidadãos com mobilidade reduzida, impossibilita a previsibilidade do interior desde a rua, o que consequentemente não beneficia o apelo à sua visita. Também é distinta a clara cisão com o espaço público, devido à acção da porta, por contraste com as do piso 0, nas quais a ausência do mesmo elemento e a continuidade visual e proximidade de cotas a dissimulam. É de salientar ainda que a discrição da entrada mais recatada (6), no interior do quarteirão, é compensada pela maior (e quase única, tirando uma inferior na entrada 3) sinalização textual, ausente em todas as outras.



Percursos: não existe uma hierarquia clara dos percursos que possa distinguir relevâncias. O resultado é uma proliferação labiríntica de corredores que não orienta um percurso claro. Do ponto de vista comercial é uma lógica espacial proveitosa porque para saber qual é o destino de cada trecho é preciso percorrê-lo, o que implica muitas vezes voltar para trás pelo mesmo, aumentando o tempo que se passa no centro comercial sob a acção expositiva das lojas. Todavia, o mecanismo de organização espacial anterior está mais associado ao piso inferior uma vez que o piso 0, através das aberturas para as imensas entradas, possui várias referências visuais que facilitam a orientação. Mesmo que não seja visível in situ é de salientar o protagonismo de um corredor por ser o de maior comprimento e pelo seu desenho e papel similares em ambos os pisos. Através dele articulam-se os espaços a Oeste e a Este quer no piso 0, onde se relacionam visual e pedonalmente a praça com o chafariz e o interior do quarteirão respectivamente, quer no piso -1, de onde se acede aos maiores blocos de lojas do centro comercial. Num deles, a Oeste, as lojas possuem um desenho a 45° com a malha do corredor conferindo-lhe um aspecto mais dinâmico. A todos os percursos é comum o pavimento de pedra polida.



1



2

Espaços de estar: no piso inferior nenhum espaço justifica uma estadia prolongada por ausência de luz natural, aberturas, cadeiras e/ou mesas ou cenários dignos de contemplação. Quanto ao piso 0 é assinalável a praça no interior do quarteirão como aprazível à estadia devido ao ambiente calmo, proveniente da protecção sonora dos edifícios que a delimitam perimetralmente, que, contudo, é exterior ao centro comercial. O lugar que possibilita a transição da praça do chafariz para o interior do quarteirão tem uma dimensão superior às encontradas nos corredores e poderia também ser um ponto para estar, de contemplação do jardim de Santa Bárbara, coberto (mas não fechado) e de luz controlada (consequência do pé-direito baixo), se estivesse mobilado para sentar. A loja presente no seu centro impede a sua continuidade. No entanto, a escadaria que a remata a Oeste comporta-se como um banco de contemplação do mesmo jardim, mas descoberto.



1



2



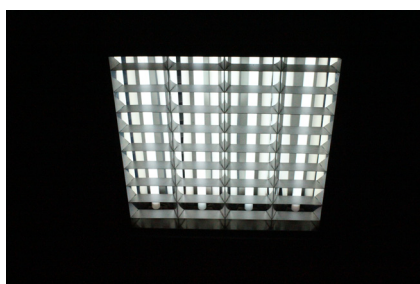
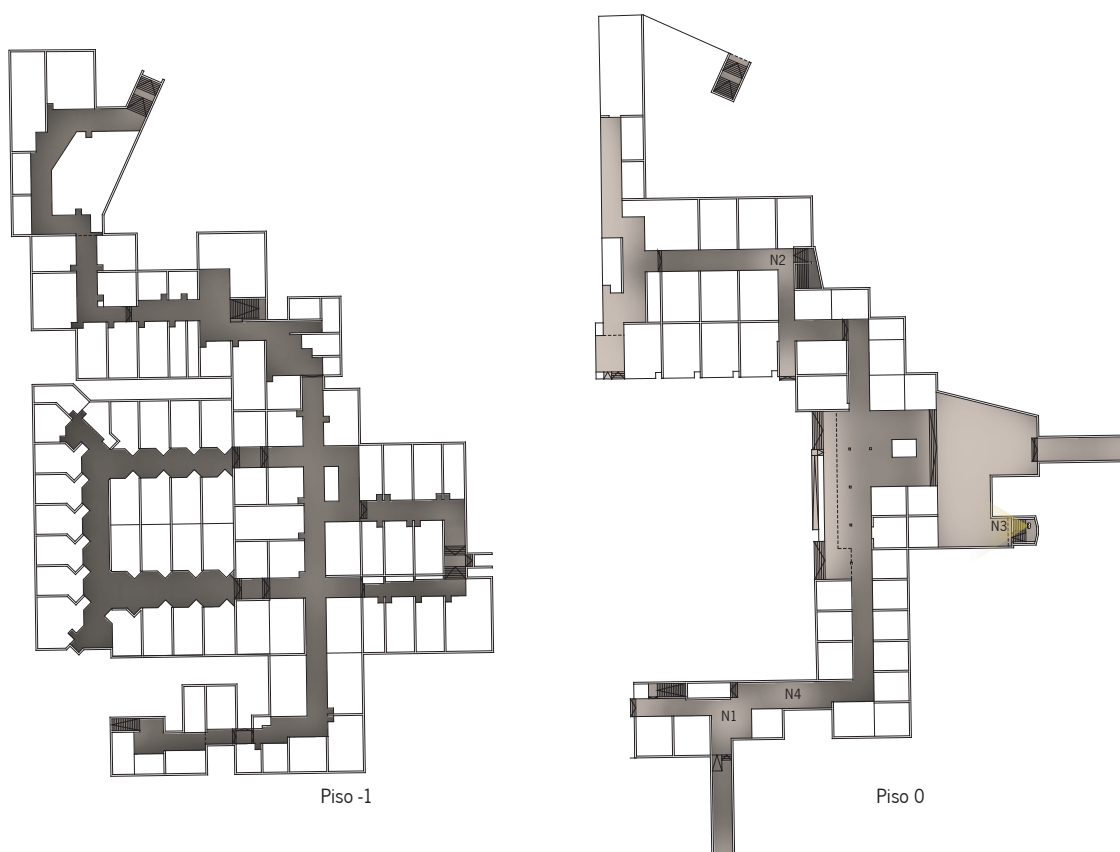
3



4

Escadas: as que estão associadas a entradas directas desde a rua para o piso inferior já foram abordadas. Existem ainda dois pontos, já dentro do espaço comercial do piso 0, de comunicação vertical. Nesses casos, uma vez no interior do edifício, a proximidade torna óbvia a sua presença mas oferece apenas um vislumbre sobre um piso inferior aparentemente desinteressante (ou idêntico ao piso onde se está), que não suscita vontade de o explorar. Por outro lado, no piso -1 as escadas aparecem associadas a excepções espaciais, por exemplo no sobredimensionamento dos últimos cobertores dos degraus no contacto com o solo gerando pseudo-bancos (onde é frequente encontrar pares a namorar), ou um pequeno alargamento aproveitada com mesas e cadeiras por um café, ou ainda um patamar intermédio reservado para caixas de correio.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



A1



A2



N1



N2



N3



N4

Luz: o piso inferior é totalmente desprovido de aberturas e está, portanto, dependente exclusivamente de luz artificial. Essa dependência afasta qualquer relação com o espaço público (exterior) o que não favorece a sua procura. Não é um local aprazível para passeios ou frequência. Em relação ao piso 0, para além da luz natural que penetra o espaço através das entradas pedonais e de pontos zenitais. Existem três situações nesses moldes, tipologicamente diferentes. Globalmente o piso é escuro o suficiente para se identificar como interior mas com luz suficiente para uma boa visão do percurso, tornando a frequência confortável.

PLANTA DE ABANDONO



Lojas vazias piso -1



Lojas vazias piso -1

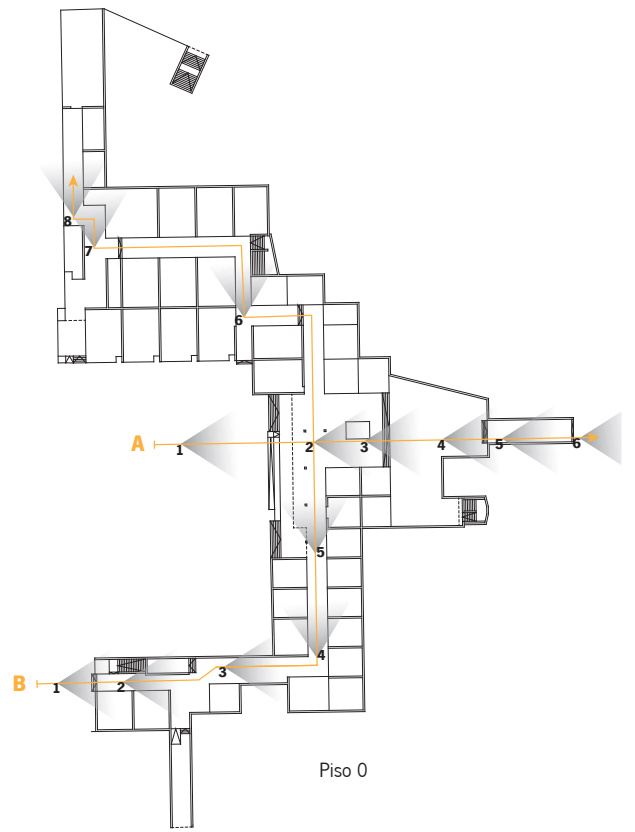


Lojas vazias piso 0



Abandono: a taxa de abandono geral é de 41% (50 lojas em 122) sendo que a diferença entre os dois pisos é brutal: no piso 0 verificam-se apenas 16,3% de lojas abandonadas (7 em 43) ao passo que no piso inferior a taxa dispara para 54,4% (43 em 79). A discrepância é compreensível uma vez que, para além do piso 0 ser acessível facilmente desde a rua e a sua frequência, mesmo que apenas para percurso, ser elevada, o piso -1 implica uma descida logo a partir da rua e não possui qualidade espacial que estruture a sua utilização.

PERCURSO



A1



A2



A3



A4



A5



A6



B1



B2



B3



B4



B5



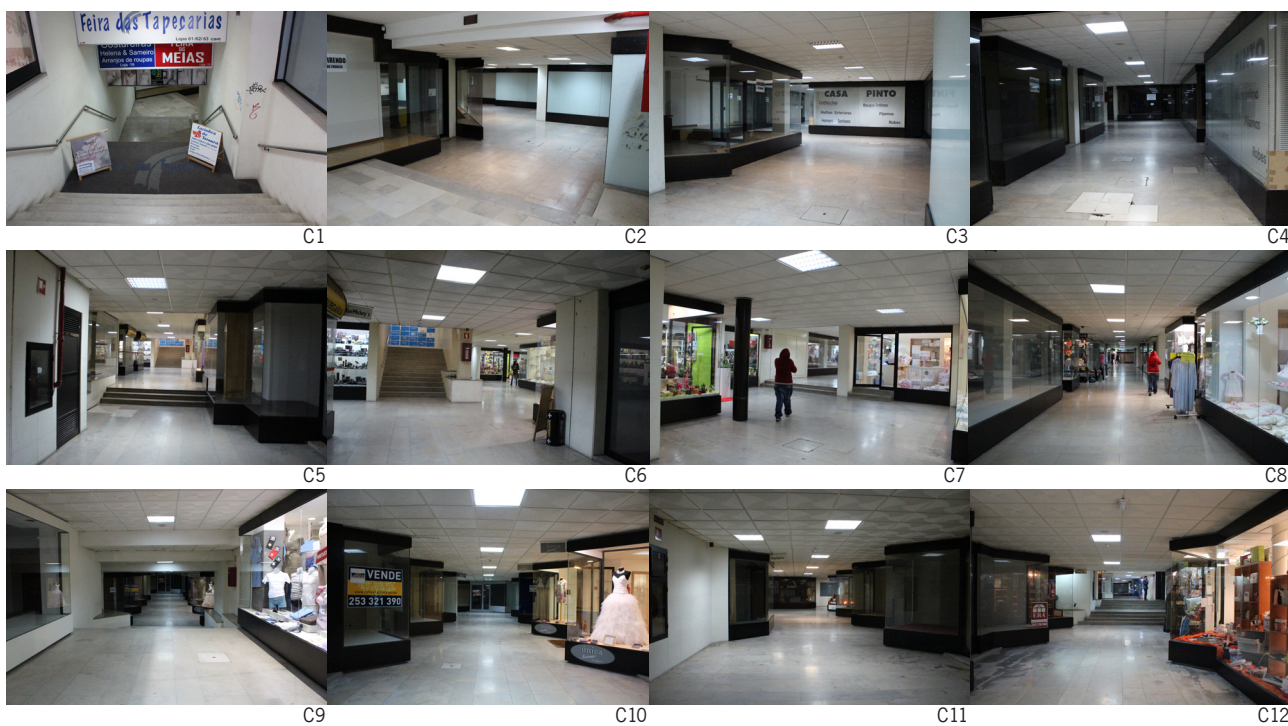
B6



B7



B8



Percursos (exemplos): atravessamento do quarteirão, através do edifício comercial, no sentido Oeste para Este (A); deslocação no piso 0 entre ambas as entradas a Oeste (B); trecho exemplar no piso -1, terminando no bloco de lojas a 45° (C).

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: falta de relação entre os pisos; acessos ao piso inferior implicam uma transição abrupta de cota que impede a visão do interior; más acessibilidades ao piso inferior (não há elevador); ausência de aberturas do piso -1, resultando na dependência de luz artificial; inacessibilidade ao centro comercial através de carro; inospitalidade das zonas de maior concentração de lojas vazias (piso inferior); ausência de espaços de estar assumidos.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): articulação de todos os lados do quarteirão (apenas uma é clara desde o exterior); posição de parte do piso inferior sob a praça em frente ao edifício (não há aberturas nem contacto que os relacionem); grande número de lojas vazias (para reinvenção do programa global).

Elementos/factores que funcionam bem: facilidade de acesso ao interior no r/c, devido à ausência de portas e continuidade com o espaço público; inteligibilidade da travessia do quarteirão entre a praça e a rua do castelo.

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: secção comercial inferior num edifício com outros usos, nomeadamente escritórios. Três pisos (-1, r/c de nível com a rua e +1) cuja tipologia é a de um corredor principal longitudinal que nos pisos 0 e +1 estrutura um “L” e no -1 um “O”, totalmente revestidos por lojas.



1



2

Fachadas: o facto dos pisos serem totalmente encerrados ou fenestrados previne a sua leitura como habitacional. No entanto, não é clara a sua função uma vez que o interior não é visível. A entrada principal, a Este, é facilmente identificável já que está num grande nicho que é única abertura na secção da fachada Este. O mesmo não se pode dizer em relação à entrada a Norte porque é contígua e semelhante - em dimensão - às lojas.



1



2

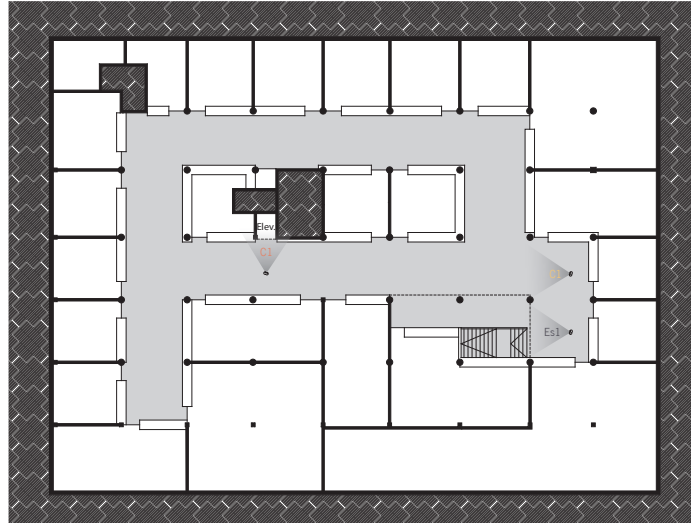
Relação com a cidade: apesar da implantação do edifício ser similar à do “Granjinhos”, sobretudo devido à dimensão, o percurso possível entre as duas entradas não acrescenta vantagens em relação ao mesmo percurso pelo exterior, exceptuando a cobertura. A justificação é a semelhança dos contextos de ambas as entradas (por exemplo a cota) e a sua proximidade. Os canteiros que complementam as ruas a Norte do edifício poderiam ser utilizados para expansão das lojas da fachada ou para alimentar um mecanismo de apelo público, como o que anteriormente foi identificado no “Cruz de Pedra”.



1

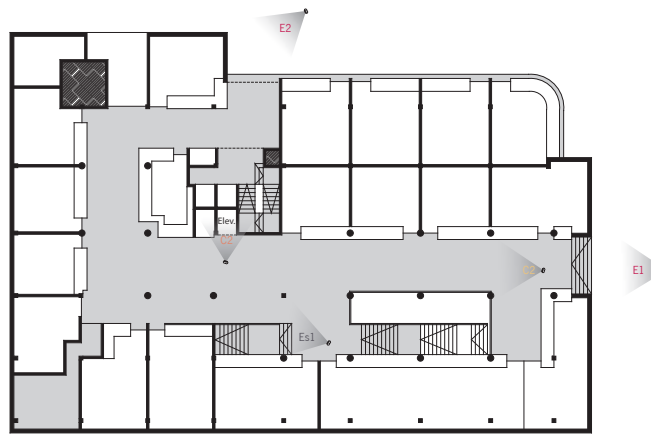
Estacionamento: interior, subterrâneo e climatizado. A partir do estacionamento só é possível aceder directamente ao centro comercial, com recurso a elevador ou escadas, e só daí se pode sair para a rua.

PLANTAS DE INTERIOR



Piso -1

- Fotografia entrada
 - Fotografia corredor
 - Fotografia praça
 - Fotografia elevador
 - Fotografia escadas
- Espaço de circulação
 - Parede
 - Envolvente em corte
 - Jardim/Espaço verde



Piso 0

- Fotografia entrada
 - Fotografia corredor
 - Fotografia praça
 - Fotografia elevador
 - Fotografia escadas
- Espaço de circulação
 - Parede
 - Envolvente em corte
 - Jardim/Espaço verde



Piso +1

- Fotografia entrada
 - Fotografia corredor
 - Fotografia praça
 - Fotografia elevador
 - Fotografia escadas
- Espaço de circulação
 - Parede
 - Envolvente em corte
 - Jardim/Espaço verde



1



2

Entradas: ainda que a acima entrada principal esteja identificado o nome do centro comercial, não deixando dúvidas em relação à função do edifício, nenhuma entrada permite a percepção do interior desde longe devido à dimensão reduzida e pouca iluminação. O acesso pela entrada principal implica uma subida, através de escadas, que exclui à partida a frequência do edifício por cidadãos de mobilidade reduzida, já que a entrada é aparentemente a única. Numa proximidade maior com o acesso Norte evidencia-se a sua função de forma similar à identificada no “Gold Center”, ou seja, um hall de transição entre exterior e interior.



1



2



3

Percursos: a todos os pisos é comum um gesto longitudinal na mesma posição, no seguimento da entrada principal, que estrutura toda a movimentação nos próprios pisos, diferindo apenas no modo como o resto dos corredores se associa a ele, e a movimentação vertical, entre pisos, pela sua proximidade e acesso único às escadas. A estrutura do edifício é visível nos volumosos pilares que acompanham o corredor principal em todos os pisos, contribuindo para uma leitura de coerência entre eles. No piso 0 e no piso +1 a consequência espacial do corredor principal é um outro, a 90°, que no +1 gera acesso a mais lojas e no 0 se relaciona com a entrada secundária. Quanto ao piso inferior é o mais distinto porque, a partir do principal, surgem dois transversais nas extremidades que por sua vez comunicam longitudinalmente entre si, originando um bloco de lojas centripetas e um outro centrífugo. A todos os percursos é idêntico o material do pavimento (pedra polida) e a ausência de mobiliário para sentar, decoração e aberturas (e, consequentemente, de luz natural).



1



2



3

Elevadores: posicionamento a meio do corredor principal, possibilita a deslocação entre todos os pisos comerciais. A sua presença é discreta uma vez que é entre lojas e recuada em relação às mesmas.



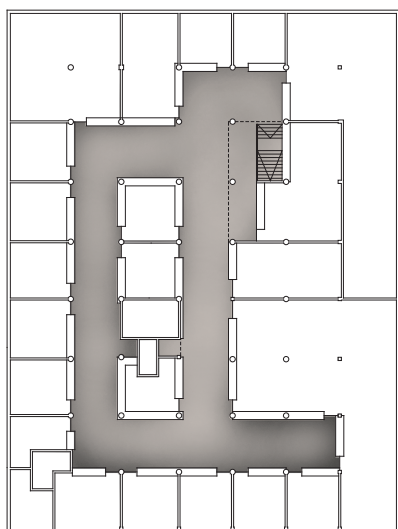
1



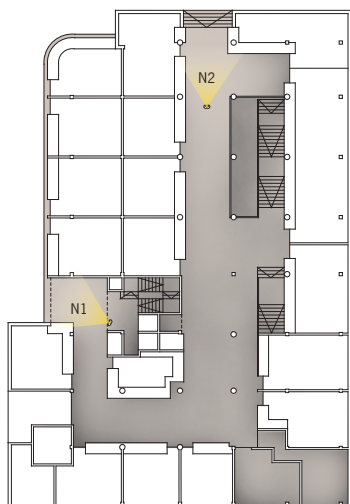
2

Escadas: a sua localização é evidente porque, para além da largura, estão associadas ao corredor principal e a um vazio vertical de comunicação visual dos vários pisos. Desse modo, a continuidade das escadas desde o piso -1 até ao +1, reforçada pela exceção relativa ao pé direito, resulta num espaço marcante do interior, merecedor desse reconhecimento por exemplo em relação às consequências dos patamares das extremidades nas fachadas.

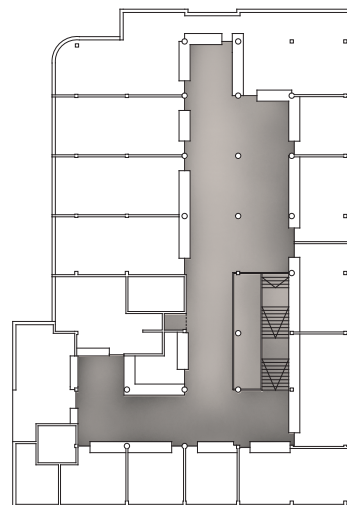
PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso -1



Piso 0



Piso +1



A1



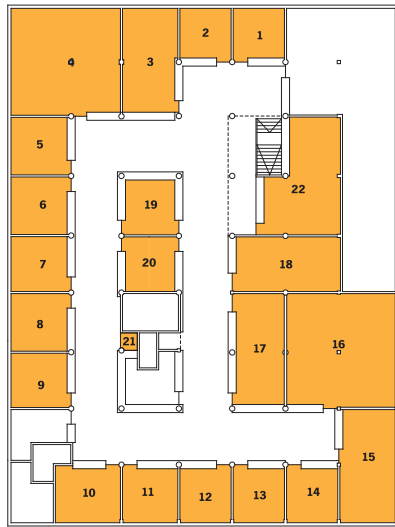
N1



N2

Luz: uma vez que não existem janelas ou clarabóias a única luz natural no interior é a que provém das entradas pedonais. Como tal, é totalmente dependente de luz artificial.

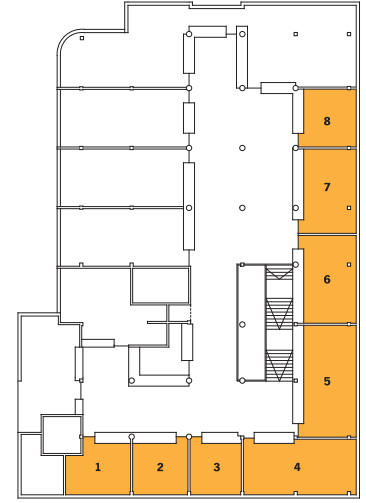
PLANTA DE ABANDONO



Piso -1



Piso 0



Piso +1

Lojas vazias piso -1



Lojas vazias piso 0

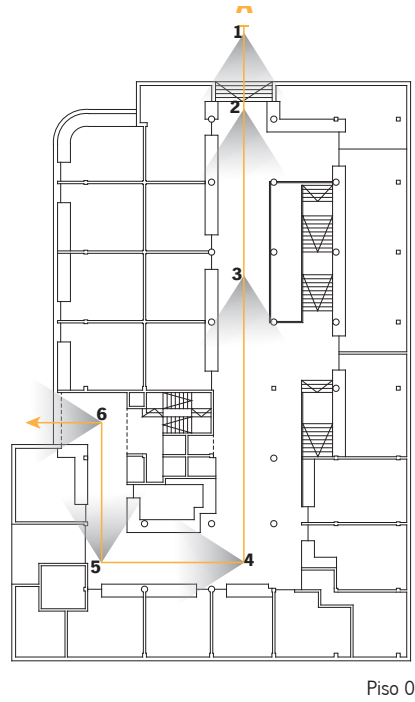


Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa geral é de 64% (40 lojas em 63) revelando uma alta desocupação do edifício. Mais uma vez é claro que as taxas maiores se associam os pisos que não o 0, no qual é de 45% (10 lojas em 22). O piso inferior está quase totalmente vazio com um abandono de 85% (22 lojas em 26) e o superior com 53% (8 lojas em 15) sendo que neste 7 das 8 as lojas ocupadas têm um proprietário comum, ou seja, se este não existisse o abandono era de 93%. O abandono no edifício também se manifesta ao nível da degradação das fachadas e de certas partes interiores que já foram alvo de marginalização (por exemplo lojas com vidros partidos ou graffitis).

PERCURSO



Percurso (exemplo): deslocação entre as entradas do piso 0, a partir da principal, passando pelos corredores em “L”.

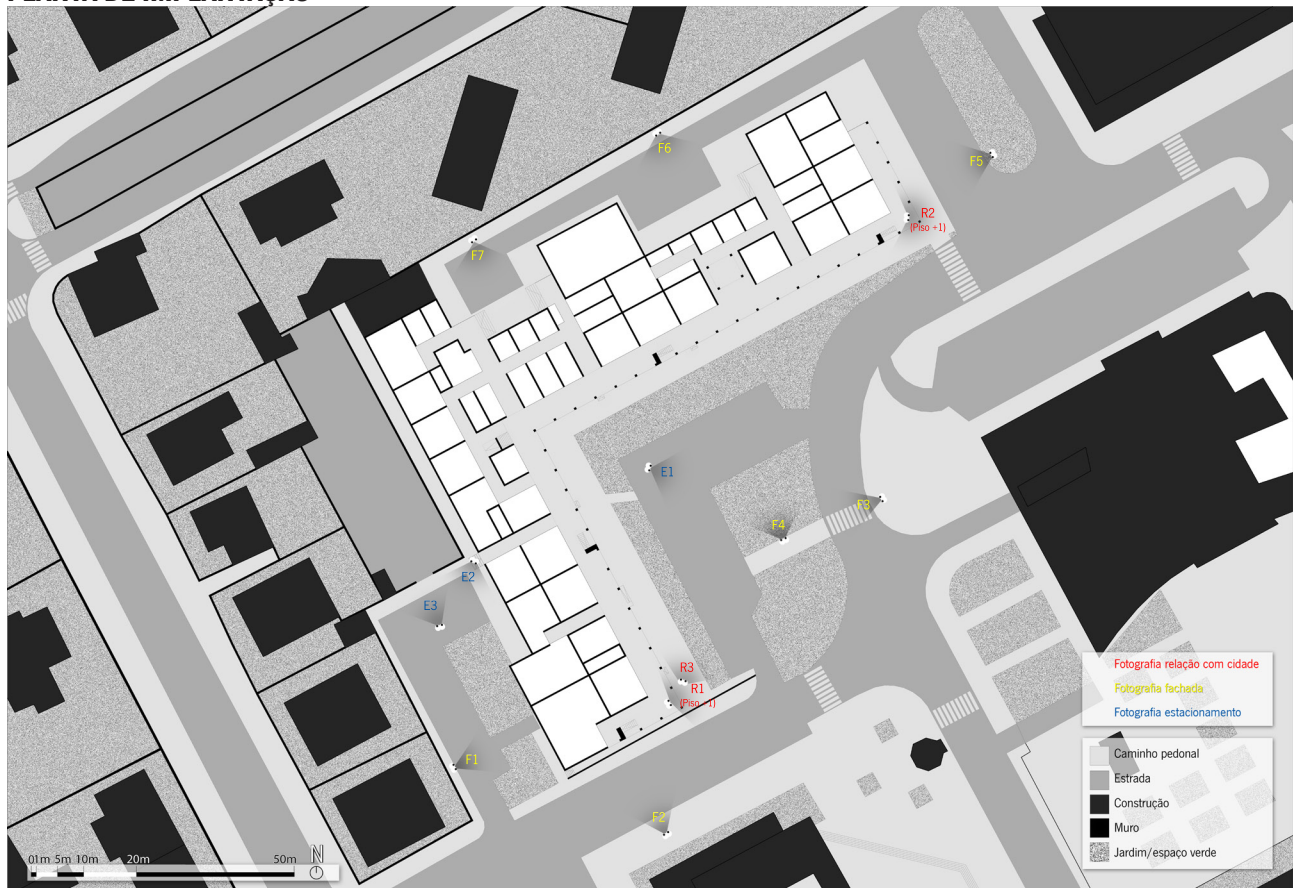
RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: piso inferior quase vazio e vandalizado; elevação do r/c em relação à rua implica escadas, ou seja, barreira a cidadãos de mobilidade reduzida; imprevisibilidade do interior desde fora; degradação das fachadas; ausência de aberturas – excepto as entradas – obrigam à utilização de luz artificial; ausência de espaços de estar.

Elementos/factores desaproveitados (porquê): lojas de acesso directo pelo exterior (não contribuem para acesso ao centro comercial); canteiros próximos para expansão do programa ou para frequência pública; grande número de lojas vazias, quase total no piso -1 (possibilita um replaneamento programático geral do edifício); presença da escadaria (incoerência entre a escala das escadas e a dos patamares de acesso a cada piso).

Elementos/factores que funcionam bem: clareza de entendimento da entrada no edifício; local das escadas como unificador visual e constante do interior.

GALERIAS SOTTO MAYOR
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Tipologia: galerias comerciais cobertas mas não climatizadas, na base de um grande edifício habitacional em “L”. Mais que um centro comercial é uma zona de concentração de lojas nos dois pisos mais baixos (0 e +1) dos prédios.



Fachadas: o edifício tem duas secções claramente distintas. Ao nível do chão o tipo de construção é contínua horizontalmente e na qual o recuo das lojas em relação às lajes gera uma escuridão que contrasta com a luminosidade normal do resto da fachada. Esse mesmo recuo esconde, no entanto, a função desse espaço, apesar de ser previsível a sua utilização pública devido à ausência de barreiras físicas e a proximidade, em cota, à rua. A parte superior é assumidamente habitacional na verticalidade e no tipo de aberturas, iguais em todos os seis pisos. Existem ainda as fachadas posteriores da parte comercial, a Norte, nas quais qualquer semelhança com as outras é nula. São predominantemente planas com aberturas esporádicas e uma degradação avançada. Tal situação de “traseiras” justifica-se pelos inferiores fluxos na rua que as acompanham.



1



2



3

Relação com a cidade: o edifício não é inovador em relação ao percurso que possibilita. É, no entanto, uma alternativa coberta e de fácil acesso durante o mesmo movimento que se faz pelo quarteirão. Através dele são possíveis percursos mais curtos entre as “traseiras” (onde existe grande número de estacionamentos) e a fachada principal, em frente à qual o passeio largo e duas porções jardinadas, separadas por um parque de estacionamento, incitam à expansão da zona comercial para o exterior.



1



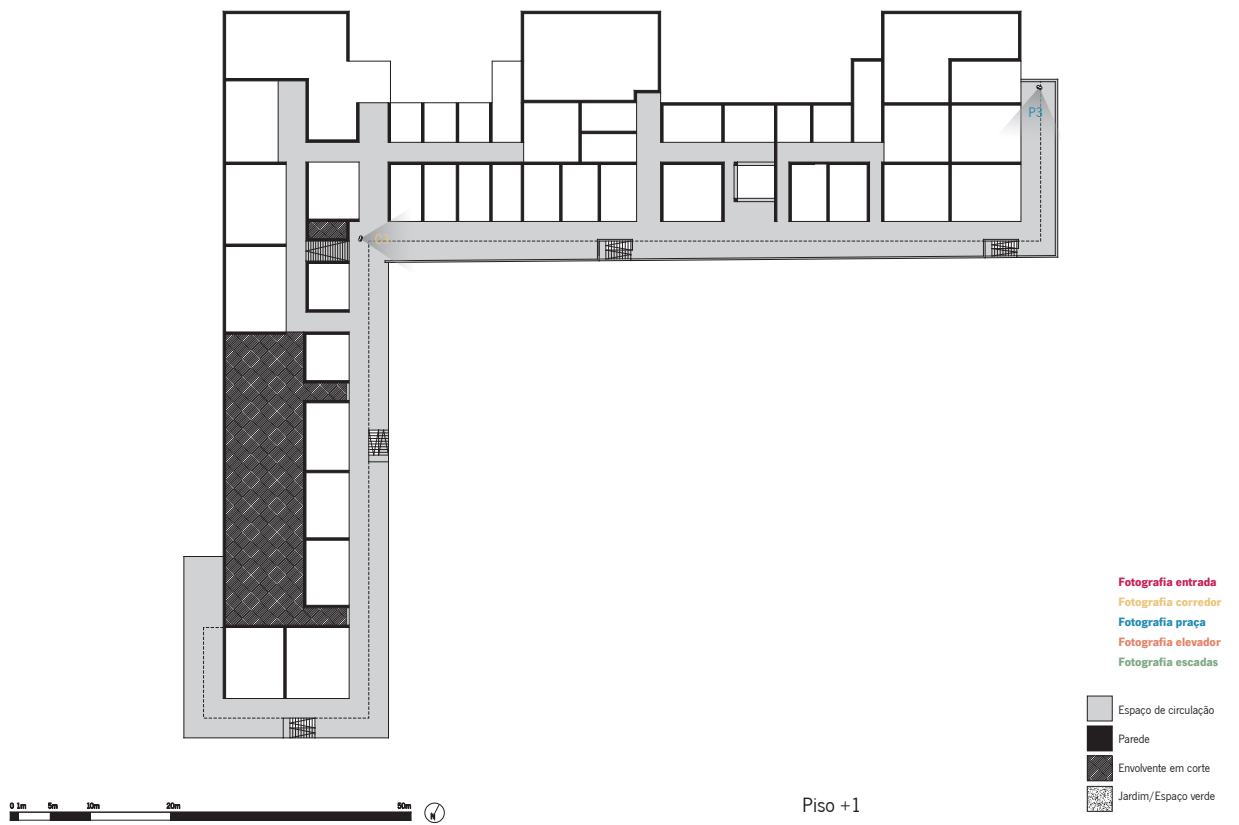
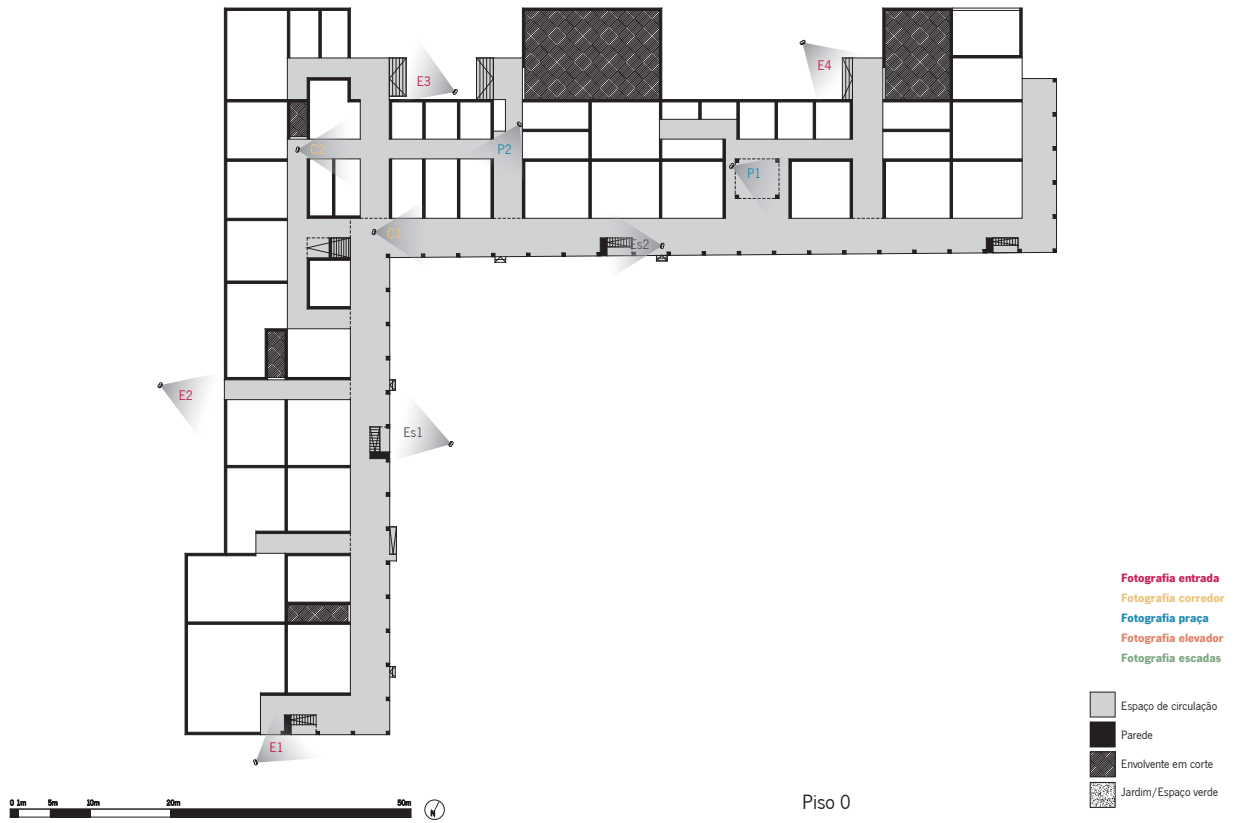
2



3

Estacionamento: não possui um estacionamento próprio ainda que sejam próximos vários parques exteriores. Apenas é considerado este ponto porque a abundância de lugares próximos favorece a actividade local por ser uma hipótese válida (e não paga) de deixar o carro no centro da cidade.

PLANTAS DE INTERIOR





1



2



3

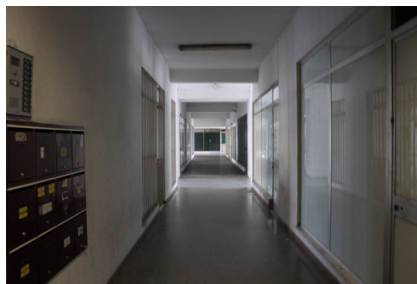


4

Entradas: por um lado, a entrada associada à fachada principal é contínua devido à proximidade da sua cota à da rua que acompanha o movimento do edifício. A inexistência de obstáculos entre espaço público e comercial, reforçada pela sua ampla extensão, retira este acesso do conceito tradicional de entrada, ao mesmo tempo que torna mais fluida a permeabilidade a fluxos exteriores. Por outro lado, desde as fachadas posteriores surgem 3 entradas transversais ao edifício para comunicação com a galeria principal. Só numa delas, a Oeste, essa penetração e objectivo é evidente desde fora porque permite visão do jardim. As outras, devido a uma consequência espacial pouco iluminada e diferença significativa de cota, não revelam o destino do acesso o que inibe a sua utilização.



1



2



3

Percursos: a movimentação principal é a galeria, em “L”, que une todas as lojas das duas fachadas principais. O L é efectivo e dois pisos (0 e +1). No contacto com o solo é coberto mas não climatizado, de pavimento borrachoso ou porcelânico e pautado por uma métrica regular de pilares pelo exterior e por blocos de lojas contínuas pelo interior. A sua proporção, cobertura e ampla vista sobre os jardins e a própria cidade caracterizam-no como um potencial espaço de estar apesar da sua função principal ser o acesso às lojas e à rede de corredores interna. Essa é mais recatada, escura, estreita e irregular nos acessos. É um espaço de circulação, e respectivas articulações com a galeria principal, situado entre o bloco de lojas da fachada principal e o do lado das fachadas posteriores. Esta tipologia é análoga à do piso +1 no qual o L é óptimo na contemplação sobre a cidade e a sua cobertura é apenas até metade do perfil. O pavimento é variável mas predominantemente claro.



1



2



3

Espaços de estar: como referido anteriormente, ambos os L's, devido à sua abertura para a cidade, abrigo e dimensionamento podem funcionar como espaços de estar, otimizados para observar ou sentar. O pequeno desnivelamento do piso 0 em relação à rua comporta-se como um banco contínuo e o corrimão que acompanha toda a galeria superior permite encostar-se, contribuindo para a pausa de percurso em qualquer ponto. Os remates a Sul e a Norte do L superior, devido ao contorno sobre o edifício habitacional, são também particularmente encorajadores de uma pausa porque permitem a visão sobre partes da cidade que são invisíveis desde o resto da galeria. No piso 0, em substituição de um bloco de lojas, existe uma área excepcional que prolonga transversalmente a galeria principal. Ou seja, possui as mesmas características para estar mas acrescenta-lhes ainda um pé direito duplo e uma peça quadrangular para se sentar (semelhante ao “Claustro”).



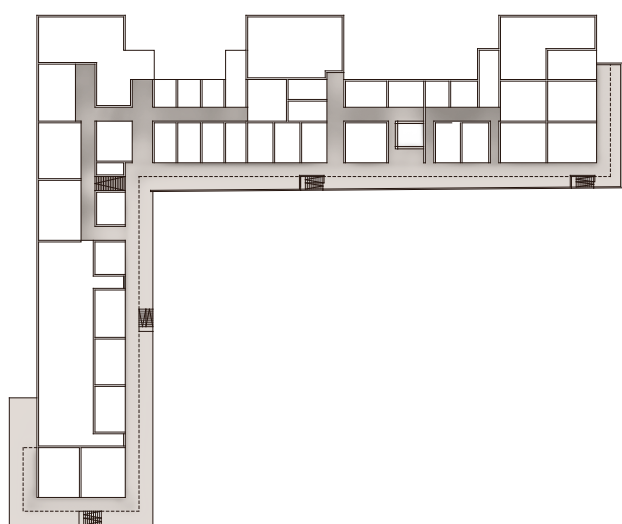
1



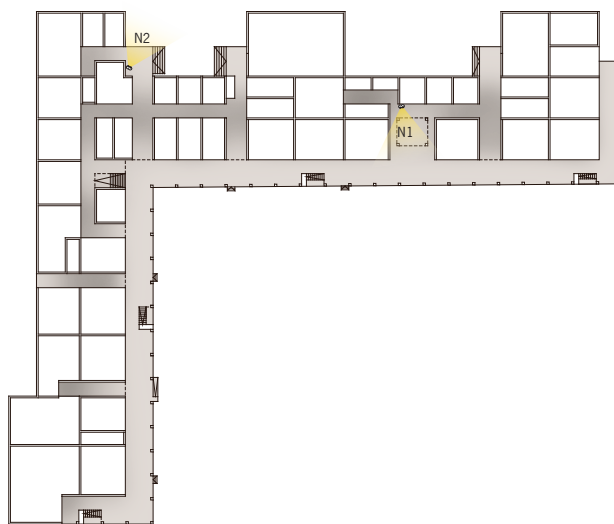
2

Escadas: distribuídas equidistantemente ao longo da galeria. Todas permitem o deslocamento entre os pisos 0 e +1. A sua presença é marcada desde o exterior porque o desenho do corrimão afecta o da guarda do piso superior e, por consequência, a própria fachada. No encontro dos dois segmentos que formam o L também existem escadas para comunicação vertical abrigada, uma vez que todas as outras são descobertas.

PLANTA DE AMBIENTE LUMINOSO



Piso 0



Piso +1



A1



A2



N1



N2

Luz: apesar da exposição dos L's só o superior se comporta luminosamente como exterior. A cobertura e a largura do do piso 0 resultam numa moderação da luz natural ideal para percurso ou frequência prolongada, por não ser demasiado forte ou fraca. Contudo, a rede mais interna de corredores não recebe luz natural suficiente para ser auto-suficiente e requer, por isso, luz artificial complementar se o conteúdo das lojas impossibilitar a passagem de luz desde as fachadas.

PLANTA DE ABANDONO

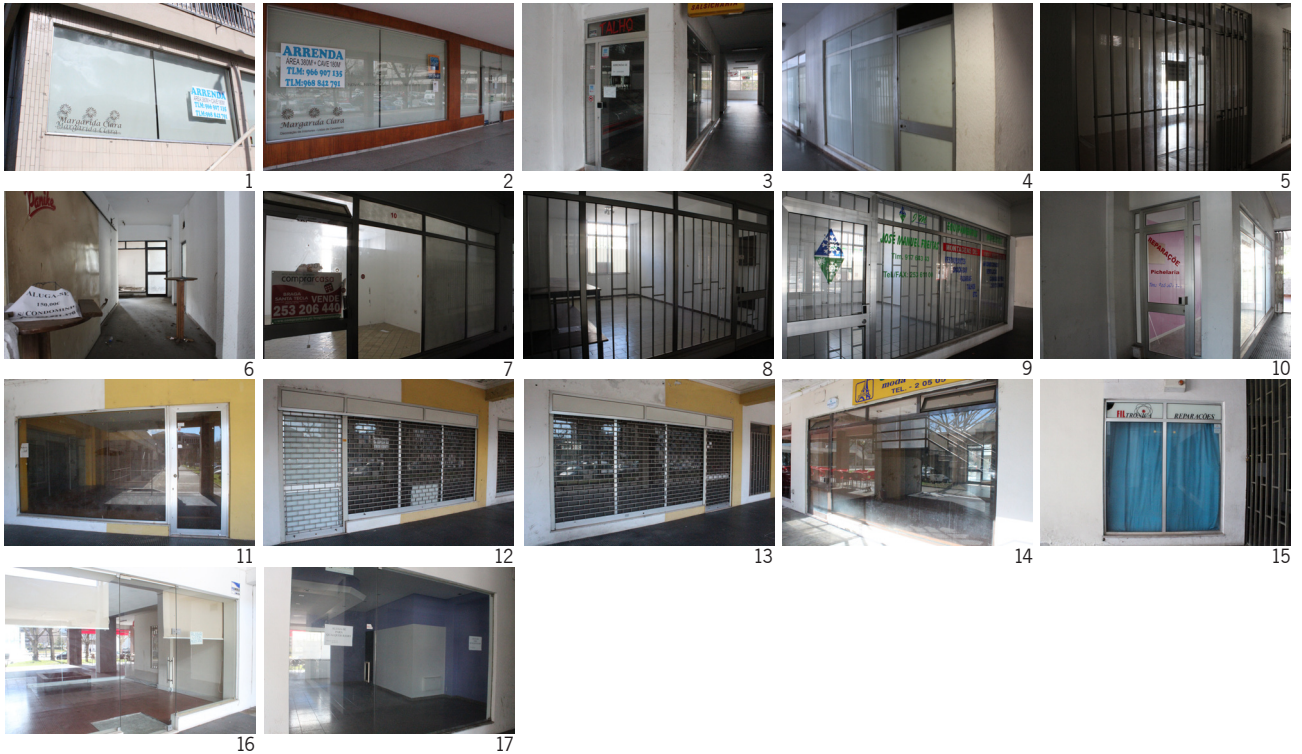


Piso 0



Piso +1

Lojas vazias piso 0

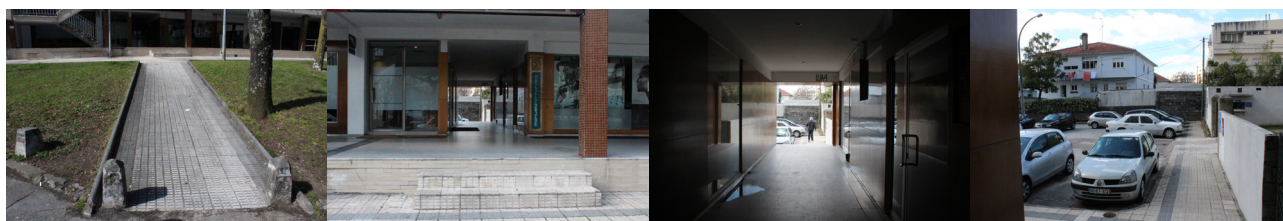
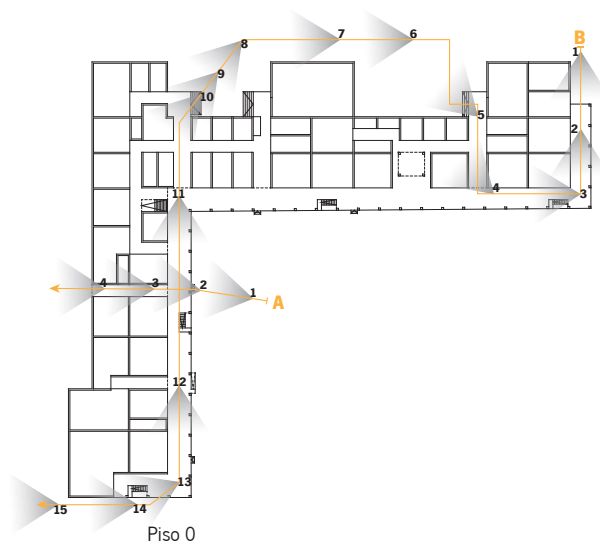


Lojas vazias piso +1



Abandono: a taxa é de 34% (29 lojas vazias em 85). Contrariando a tendência dos casos anteriores nesta zona comercial verifica-se uma taxa superior de abandono no piso 0 de 36% (17 em 47) em relação à do piso +1 de 30% (12 em 40). Ainda que a taxa global de lojas vazias não seja das mais altas, o espaço comercial revela uma degradação avançada que se situa entre as piores situações estudadas. A concentração de lojas vazias leva à inutilização do próprio espaço de circulação que, em certos pontos, leva à frequentada por sem-abrigo (indiciada por pseudo-camas e objectos pessoais no chão).

PERCURSOS



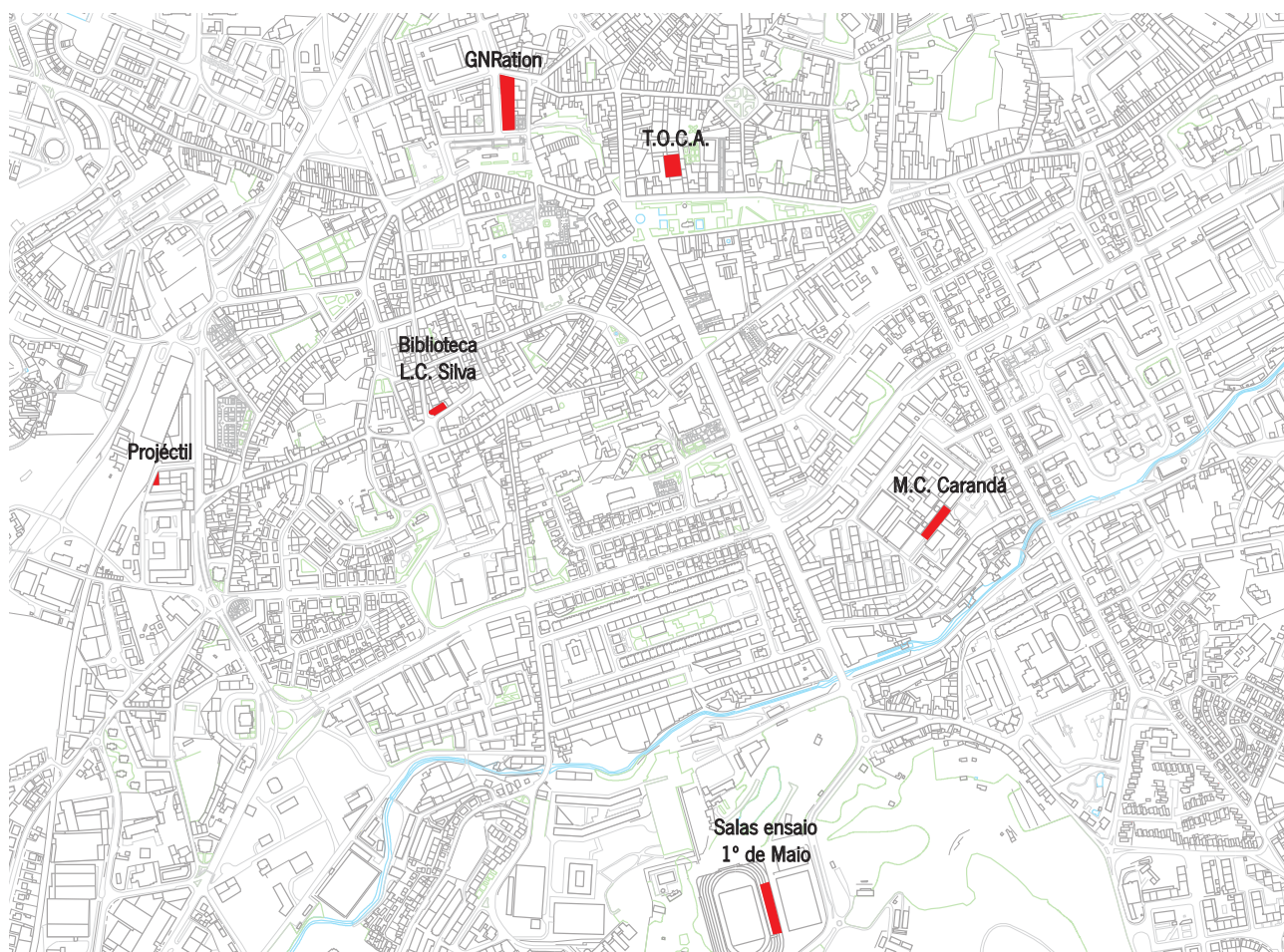
Percursos (exemplos): atravessamento do edifício desde fachada principal até à posterior (A); permeabilidade de articulações entre exterior e interior do edifício e desenvolvimento no L do piso 0 até extremidade Sul (B).

RESUMO CRÍTICO

Principais problemas: degradação avançada; inospitalidade de zonas de grande concentração de lojas vazias; más acessibilidades (falta de rampas ou elevador).

Elementos/factores desaproveitados (porquê): interrupção dos canteiros em frente ao edifício para estacionamento (a dimensão e o ambiente resultantes não são propícios à frequência); elevado número de lojas vazias (poderiam dar lugar um outro programa do edifício, não comercial); percurso do piso superior (remates sem saída, quando poderiam relacionar-se com outros pontos da cidade); protecção luminosa e sonora das lojas mais afastadas da rua (para programa específico que tire partido dessas características); proximidade dos percursos do edifício às ruas (não há expansão do programa).

Elementos/factores que funcionam bem: permeabilidade aos fluxos pedonais devido à falta de barreiras; desnível do r/c em relação à rua comporta-se como extenso lugar para sentar.



Salas de Ensaio – Estádio 1º de Maio, Braga

Reaproveitamento das instalações do antigo estádio de futebol do Sporting Clube de Braga através da transformação de uma série de compartimentos em salas de ensaio com tratamento acústico.

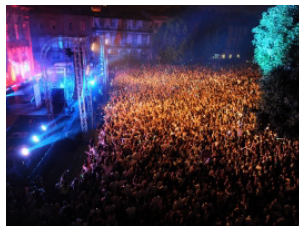


(1)

- (+) Vontade da Câmara Municipal de recuperar grande equipamento devoluto para o dedicar à apropriação pública
- (+) Demonstração de como se pode com facilidade e baixo investimento reinventar funcionalmente os espaços
- (+) Sobrelotação das salas, ainda que cada uma contenha entre 3 a 5 projectos musicais, salienta a existência de muitos projectos musicais em Braga e a sua consequente procura por espaços deste tipo, de que a cidade carece
- (+) Sobrelotação das salas está também associada à acessibilidade da renda (aprox. 1€ por músico)
- (+) Grande lista de espera de projectos musicais para conseguirem acesso a uma sala de ensaio, reforçando a existência de elevado número de projectos musicais na cidade
- (+) Possibilidade de acesso às salas de ensaio em qualquer altura. O isolamento do estádio em relação a zonas residenciais possibilita ensaios nocturnos
- (-) Má gestão do espaço, nomeadamente em relação ao controlo das entradas e projectos que ocupam as salas, originou uma disputa pelas mesmas e a sua má utilização. Actualmente, a falta de confiança de umas bandas nas outras que ensaiem na mesma sala implica que o seu material seja transportado e retirado a cada ensaio

Braga: Capital Europeia da Juventude 2012

Nomeação europeia de Braga como capital da Juventude, com inúmeras consequências ao nível da programação cultural.



(2)

À SOMBRA DE DEUS – Volume 4: colectânea de vários projectos musicais de Braga, de forma a fazer um apanhado do panorama da música produzida em Braga no ano de 2012.

(+) Tamanho da colectânea, pela primeira vez um disco duplo (e com muitos nomes deixados de fora por falta de espaço no álbum), reflecte o crescimento do número de projectos musicais de Braga, como terá sido identificado na análise das salas de ensaio do Estádio 1º de Maio.

(-) A multiplicidade de géneros musicais presentes no álbum revela também o eclecticismo e o interesse da comunidade pela música, que não são correspondidos pela quantidade de espaços dedicados à música na cidade

B-GLOBAL, M-DAY, EM CAIXOTE e NOITE BRANCA – eventos musicais com concertos de bandas locais e externas, ao longo do ano de 2012.

(+) Elevadíssima adesão dos eventos revela a grande procura cultural pela comunidade

(-) Eventos regulares com a participação exclusiva de projectos musicais locais evidencia a sua elevada quantidade e qualidade. No entanto, passado o ano de 2012, a carência de locais e eventos com concertos previne a sua exibição pública.

ENCAIXA-TE – programa de apoio às novas empresas e ideias para negócios, através do qual, após concurso, as melhores e/ou mais originais podem pôr em prática o projecto ocupando lojas no centro urbano, cuja renda é paga pela Câmara Municipal.

(+) Apoio a boas ideias de negócios com a garantia de uma boa localização na cidade, ao mesmo tempo combatendo o elevado número de lojas vazias

(-) A não continuação de um projecto tão positivo para a economia local após o ano de 2012

Biblioteca Lúcio Craveiro da Silva, Braga

Biblioteca no centro de Braga que, para além de biblioteca, também é utilizada como local de estudo.



(3)

(+) Elevado número de cadeiras e mesas de suporte ao estudo e à leitura, em 3 pisos

(+) Ambiente silencioso, garantido pelos funcionários, óptimo para a leitura concentrada

(-) Ocupação total dos 3 pisos com frequência, revelando por um lado a grande procura de locais públicos para estudo mas, por outro, a carência de equipamentos com esse designio na cidade

(-) Estacionamento próximo pago inviabiliza sessões alargadas de estudo, por necessidade de revalidação dos títulos dos parquímetros

(-) Ausência de espaços para estudo ou trabalhos em grupo, sem restrições sonoras

(-) Não relação entre estudantes de diferentes faixas etárias para inter-ajuda nas matérias em estudo

TOCA (Trabalho de uma Oficina Cultural e Associativa), Braga

Transformação de duas salas de cinema e respectivos acessos no Bragashopping em zona de frequência pública livre e de eventos culturais, nomeadamente concertos.



- (+) Transformação de um espaço de progressiva inutilização com o intuito de aumentar a sua frequência pública
- (+) Replaneamento funcional das salas de cinema transformando-as em sala de concerto e de conferências
- (+) Remoção das cadeiras das salas de cinema para libertação do seu interior e utilização das mesmas para transformação dos espaços de circulação em espaços de frequência
- (+) Programação cultural ecléctica (concertos, workshops, decoração do próprio espaço, etc.) e de preço acessível, que se traduz numa elevada adesão da comunidade aos eventos
- (+) Programação que dá prioridade a projectos locais, para sua exposição e divulgação
- (+) Utilização dos compartimentos mais pequenos para sediação de associações locais em desenvolvimento
- (+) Alteração do aspecto global através de intervenções simples e de pouco investimento, como pinturas e pinturas com grafittis, colagens, desenhos, esculturas, etc. feitos por jovens artistas locais
- (-) Falta de apoio por parte da Câmara Municipal, o que resulta no desaproveitamento do potencial do projecto nomeadamente ao nível da divulgação

Mercado Cultural do Carandá, Braga

Reabilitação de antigo mercado com a introdução de novas funcionalidades para além da original.



- (+) Vontade da Câmara Municipal de recuperação de equipamento devoluto
- (+) Novo programa em bom funcionamento, evidente pela ocupação total dos espaços
- (-) Apesar da proximidade ao centro urbano não tem nenhum elemento de utilização pública que justifique o deslocamento pedonal desde o primeiro, reduzindo a sua afluência
- (-) Proximidade entre as lojas e os canteiros não aproveitada para sua expansão para o exterior porque é interrompida pelo percurso longitudinal de acesso às mesmas
- (-) Programa original (mercado) não compatível com a intervenção uma vez que a remoção da antiga cobertura torna o espaço infrequentável quando chove (o que antigamente não seria um problema, depois da reabilitação passou a ser)

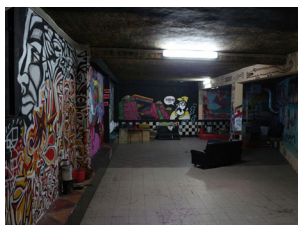
Projétil e ReSinto, Braga

PROJÉCTIL – associação de jovens para dinamização cultural da cidade.

(+) *Modus operandi* baseado na simplicidade e acessibilidade financeira

(+) Grupo grande permite actuações em grande escala

(+) Mérito reconhecido pela Câmara Municipal, que os terá contratado para embelezamento de 3 dos túneis subterrâneos para passagem de peões



(4)

RESINTO – produto da acção do Projétil que consiste na ocupação de um edifício devoluto para o dedicar à utilização pública.

(+) Intervenção conseguida com orçamento muito reduzido através de pinturas de graffitis nas paredes, decoração dos espaços com brinquedos e mobiliário velhos, venda de comida caseira, reunião de instrumentos musicais para criação de sala de jam sessions (sessões de música improvisada), etc.

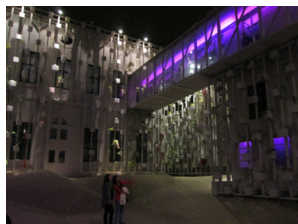
(+) Demonstração da vontade e viabilidade de reutilização dos edifícios obsoletos do centro para acompanhar as necessidades dos cidadãos

(+) O aspecto familiar e informal do edifício gera um tipo de convívio também mais informal que permite assimilar um espaço público quase como das próprias pessoas que o frequentam

(-) Falta de apoio da Câmara Municipal no que toca a este edifício, que resultou no impedimento da utilização pública do mesmo por falta de licenças e cumprimento de regulamentos

GNRation, Braga

Reabilitação, no âmbito de Braga: Capital Europeia da Juventude 2012, do antigo quartel da Guarda Nacional Republicana para criação de um pólo cultural e de incubação de empresas criativas.



(+) Vontade da Câmara Municipal de recuperação de um grande imóvel devoluto dedicando-o ao uso público

(+) Novo programa é inovador na cidade e dedicado inteiramente à cultura e à produção dos artistas locais

(+) Plurivalência do programa do espaço com vários locais para concertos incluindo um auditório, salas de exposições, salas de trabalho, espaços amplos para frequência pública, etc.

(+) Grande adesão à programação musical por parte da comunidade, adesão inferior no que toca a eventos de outra índole, como exposições, workshops, etc.

(-) Implicação de investimento milionário (2.000.000€) para a reabilitação

(-) Preços elevados dos concertos afastam os jovens

(-) Programação musical concorrente com a do Theatro Circo, não se revelando como uma mais-valia no público alvo a quem este projecto se destina

No entanto, ainda é precoce fazer uma avaliação do edifício devido à sua curta existência.

Dolce Vita Miraflores, Lisboa

Reformulação de um centro comercial em avançado estado de degradação, com o intuito de o tornar mais apelativo para a frequência pública e atrair comércio.



(5)

(+) Semelhança com os centros comerciais do estudo em relação à implantação urbana

(+) Semelhança com os centros comerciais do estudo em relação à situação de abandono e degradação, o que demonstra a recorrência deste tipo de edifícios, com os mesmos problemas, noutras cidades e não apenas em Braga

(+) Projecto acompanhado pela introdução de um equipamento novo, o cinema, que contribui para a nova dinamização do do próprio edifício e da envolvente

(-) Reabilitação apenas espacial e não funcional, uma vez que tanto na fase degradada como na actual se destina exclusivamente ao comércio

(-) A reabilitação espacial tem um carácter mais cosmético, de alteração da aparência do interior, do que efectivamente de alteração do espaço

Escola Superior Aveiro Norte, Oliveira de Azeméis

Funcionamento provisório da Escola Superior Aveiro Norte nas instalações de um centro comercial, enquanto o novo edifício é construído.



(6)

(+) Adequação bem sucedida, ainda que temporária e como tal com pouco investimento, das lojas do centro comercial às necessidades espaciais para o funcionamento dos cursos, corroborando a versatilidade de programas que as podem ocupar, para além do programa comercial

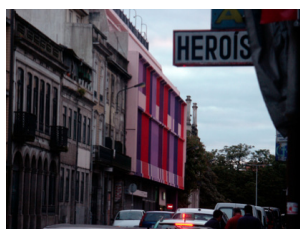
(+) Centro comercial Rainha é um edifício com 3 pisos e cerca de 50 lojas, ou seja, enquadra-se no perfil da maioria dos centros comerciais do estudo

(+) Semelhança dos requisitos espaciais das salas do curso de Design (um dos cursos da ESAN) com as do curso de Arquitectura

(-) Cariz temporário do funcionamento do curso no centro comercial impede uma transformação mais definitiva nos espaços, o que poderia ter sido uma forte referência para casos semelhantes de reinvenção funcional

Centro Comercial STOP, Porto

Reabilitação de um centro comercial outrora em grande abandono através de programa de apoio à música, nomeadamente salas de ensaio nos espaços das lojas.



(7)

(+) Semelhança tipológica e contextual do centro comercial STOP com os casos de estudo

(+) Mais uma vez é uma demonstração da recorrência deste tipo de edifícios, com os mesmos problemas, noutras cidades

(+) Grande popularidade e procura das salas de ensaio, traduzida na total sua ocupação por projectos musicais (aproximadamente 100 bandas e 400 músicos, dados do ano 2010)

(+) Aproveitamento na reabilitação de toda a estrutura antiga para o novo programa de salas de ensaio através do isolamento acústico das lojas

(+) Loja de venda e reparação de produtos musicais, não só para os músicos do STOP como para o público em geral

(+) Concertos no próprio edifício, para exposição do trabalho dos músicos locais e externos

(-) Funcionamento contínuo do centro comercial permite ensaios nocturnos, o que pode ser incomodativo para os residentes próximos

Biblioteca Interactiva (B>In), Campus da Universidade do Minho em Guimarães

Espaço de ambiente calmo e luminosidade reduzida para acesso livre à Internet, através de computador próprio ou computadores da biblioteca, ou estudo.



(+) Luminosidade reduzida, ainda que a divisão com o exterior seja feita através de vidro

(+) O vidro como parede, em todo o perímetro, impede a perda da relação visual entre exterior e interior

(+) Possibilidade de acesso livre à Internet ou usufruto dos computadores, próprios ou do espaço, ligados à corrente

(+) Isolamento sonoro, ainda que esteja próximo de um corredor de grande fluxo

(+) Equipamento com mobiliário confortável para sentar confere-lhe também a função de espaço para leitura ou simplesmente para descanso

(1) Fotografia 2 - MIRANDA, Adriano. *Bandas de Braga voltam a sair da garagem*. Edição: P3, 2012. Disponível em < <http://p3.publico.pt/node/1899> >

Fotografia 3 - MONTEIRO, Lucília. *Sempre a abrir a tarde toda*. Edição: Visão, 2012. Disponível em < <http://visao.sapo.pt/sempre-a-abrir-a-tarde-toda=f650972> >

(2) F1 - SILVA, João. *À Sombra de Deus 4*. Edição: A certeza da Música, 2012. Disponível em < http://acertezadamusica.blogspot.pt/2012_09_01_archive.html >

F2 - BRAGA2012/WAPA. *Braga vestiu-se para a Noite Branca e viveu um novo S.João*. Edição: P3, 2102. Disponível em < <http://p3.publico.pt/cultura/mp3/4502/braga-vestiu-se-para-noite-branca-e-viveu-um-novo-s-joao> >

F3 - REIS, José. *O mundo da dança no centro de Braga*. Edição: Jornal Académico RUM, 2012. Disponível em < <http://academico.rum.pt/noticias/179/o-mundo-da-dana-no-centro-de-braga> >

(3) F3 - Autor desconhecido. Disponível em < http://bibliotecaeb23nogueira.blogspot.pt/2011_03_01_archive.html >

(4) F1, 2 e 3 - Autor desconhecido. Disponível em < <http://projectil.info> >

(5) F1, 2 e 3 - Autor desconhecido. Disponível em < http://www.promontorio.net/index.php?page=project&sub=3&id=62&pageNum_rs_list=3&totalRows_rs_list=46 >

(6) F1 - MARQUES, Henrique. *Por terras Sanjoanenses e La Salette*. Edição: Sapo Visitante, 2008. Disponível em < <http://visitante.blogs.sapo.pt/119233.html> >

(7) F1, 2 e 3 - CANHA, 2008. Pg. 23, 109 e 67, respectivamente à ordem das imagens.

GUIA GERAL DE INTERVENÇÕES NOS CASOS DE ESTUDO

POTENCIALIDADE PARA INTERVENÇÃO

Com base nos conceitos gerados pela análise comparativa é possível entender quais os elementos problemáticos, os desaproveitados e os que funcionam bem para cada um dos centros comerciais. Da mesma forma, consegue generalizar-se as actuações genéricas, transversais a toda a amostra, dentro de três temas principais (qualificação espacial, programa e interacção urbana), numa espécie de guia global de intervenções para melhorar o carácter “colectivo” dos edifícios:

QUALIFICAÇÃO ESPACIAL

- Aumento da evidência espacial do interior desde o espaço urbano, tornando claro o carácter público do edifício
- Melhoria da permeabilidade das situações de entrada, através de espaços que facilitem a transição
- Criação de zonas semi-interiores, ou seja, cobertas mas não fechadas, para maior alusão ao exterior (público)
- Aumento da presença de luz natural, para melhor entendimento do espaço e maior relação com o exterior
- Melhoria da relação visual entre exterior e interior, para acentuar a relação entre dois espaços públicos
- Integração de espaços verdes próximos, para continuidade da lógica do edifício no exterior
- Clarificação da circulação interna, de forma a tornar evidentes os percursos e, assim, apelativos
- Eliminação da tipologia “beco sem saída” da circulação interna, para continuidade do percurso
- Criação de espaços para frequência prolongada, ou seja, espaços que justifiquem a paragem de percurso devido à sua configuração espacial, boas propriedades visuais, mobiliário para sentar, etc.
- Potenciação dos espaços pré-existentes propícios à frequência prolongada que careçam de algum dos anteriores
- Melhoria das acessibilidades para que o espaço possa ser igualmente frequentado por cidadãos de mobilidade reduzida (rampas, elevadores, etc.)
- Aumento da inteligibilidade das articulações entre os pisos, ou seja, da previsibilidade espacial associada à transições de cota
- Garantia de uma coerência espacial global, em que todo o interior se apresente/comporte como pertencente a um mesmo edifício

PROGRAMA

- Reinvenção do programa global, apenas possível se houver elevado número de lojas vazias
- Introdução de programa que se articule com equipamentos públicos próximos, nomeadamente os assinalados na planta de distribuição funcional da fase 1.
- Introdução de programa que possa colmatar as lacunas funcionais da envolvente próxima (na planta referida anteriormente)
- 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 em função do serviço público do edifício

INTERACÇÃO URBANA

- 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 público próximo

No entanto, ainda se pode reflectir sobre um quarto tema de actuação relativa ao EDIFÍCIO em si, por exemplo:

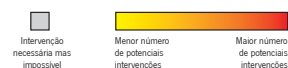
- Utilização da secção não-comercial do edifício para complemento da intervenção na zona comercial
- Transformação das fachadas, por exemplo para tornar claro o designio público do interior
- Substituição total do edifício, através de demolição do actual, caso seja vantajosa e apenas no caso do edifício ser exclusivamente constituído pela parte comercial

Procura-se, então, analisar a viabilidade dos tópicos de intervenção anteriores em relação à amostra.

NOTA: deve-se distinguir as acções que são necessárias e possíveis, daquelas que são necessárias mas inviáveis, para dar prioridade às primeiras.



	BINGO	CLAUSTRO	CAMPO DA VINHA	CRUZ DE PEDRA	ESTAÇÃO	GALÉCIA	GOLD CENTER	GRANJINHOS	LAFAYETTE	RECHICHO	SANTA BARBARA	SÃO LÁZARO	SOTTO MAYOR
QUALIFICAÇÃO ESPACIAL	1												
	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
	7												
	8												
	9												
	10												
	11												
	12												
	13												
PROGRAMA	14												
	15												
	16												
	17												
	18												
	19												
INTERACÇÃO URBANA	20												
	21												
	22												
	23												
EDIFÍCIO	24												
	25												
	26												



BINGO - 8 (3 para a Qualificação Espacial/3 para o Programa/2 para a Interacção Urbana/0 para o Edifício)

CLAUSTRO - 10 (6 QE/1 P/2 IU/ 1E)

CAMPO DA VINHA - 8 (3 QE/2 P/1 IU/ 2E - incluindo a substituição)

CRUZ DE PEDRA - 16 (9 QE/5 P/1 IU/ 1E)

ESTAÇÃO - 15 (10 QE/2 P/2 IU/ 1E)

GALÉCIA - 18 (10 QE/4 P/1 IU/ 3E - incluindo a substituição)

GOLD CENTER - 8 (3 QE/3 P/2 IU/ 0E)

GRANJINHOS - 20 (12 QE/3 P/3 IU/ 2E)

LAFAYETTE - 13 (8 QE/2 P/3 IU/ 0E)

RECHICHO - 15 (7 QE/3 P/3 IU/ 2E)

SANTA BÁRBARA - 17 (11 QE/2 P/2 IU/ 2E)

SÃO LÁZARO - 17 (10 QE/4 P/1 IU/ 2E)

SOTTO MAYOR - 15 (7 QE/4 P/3 IU/ 1E)

PLANO DE INTERVENÇÃO PARA O CENTRO COMERCIAL GRANJINHOS

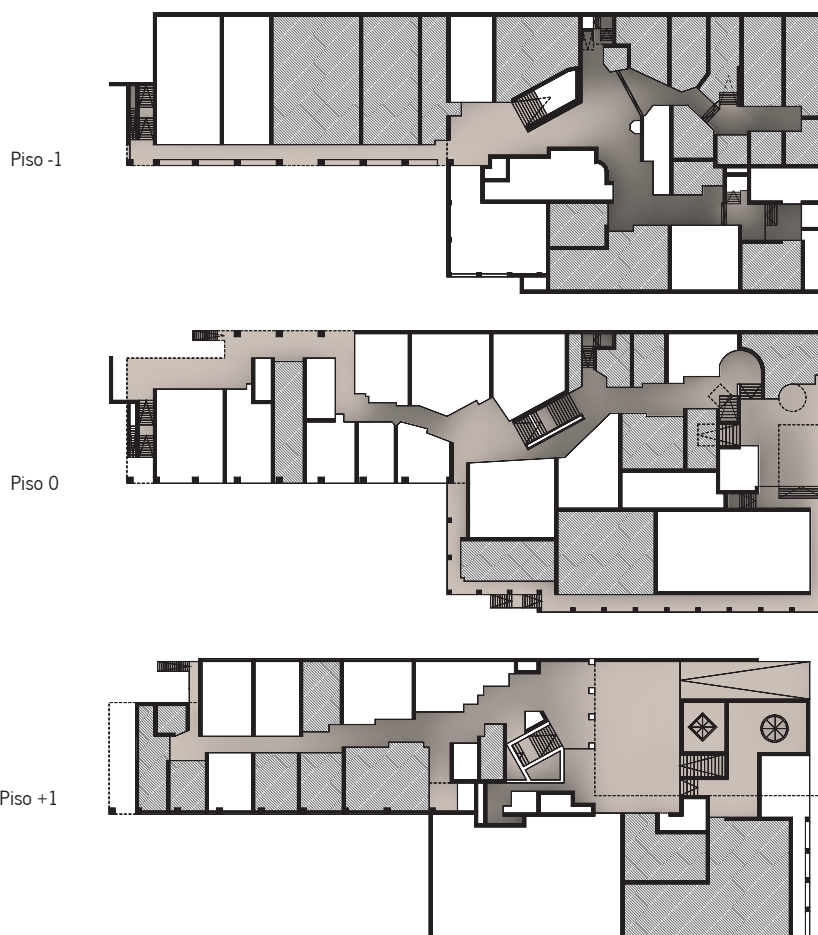


Síntese da informação

Nesta fase importa que seja efectuada uma sistematização resumida de toda a informação relativa ao objecto, para estabelecer uma base informativa que oriente a estratégia de intervenção.

Plantas de resumo

Os desenhos reúnem várias plantas anteriores: a geometria interna, o aspecto luminoso do interior e as lojas abandonadas. São o suporte gráfico para a intervenção e por isso exigem uma reconfirmação de pormenores, se preciso, revisitando o edifício.



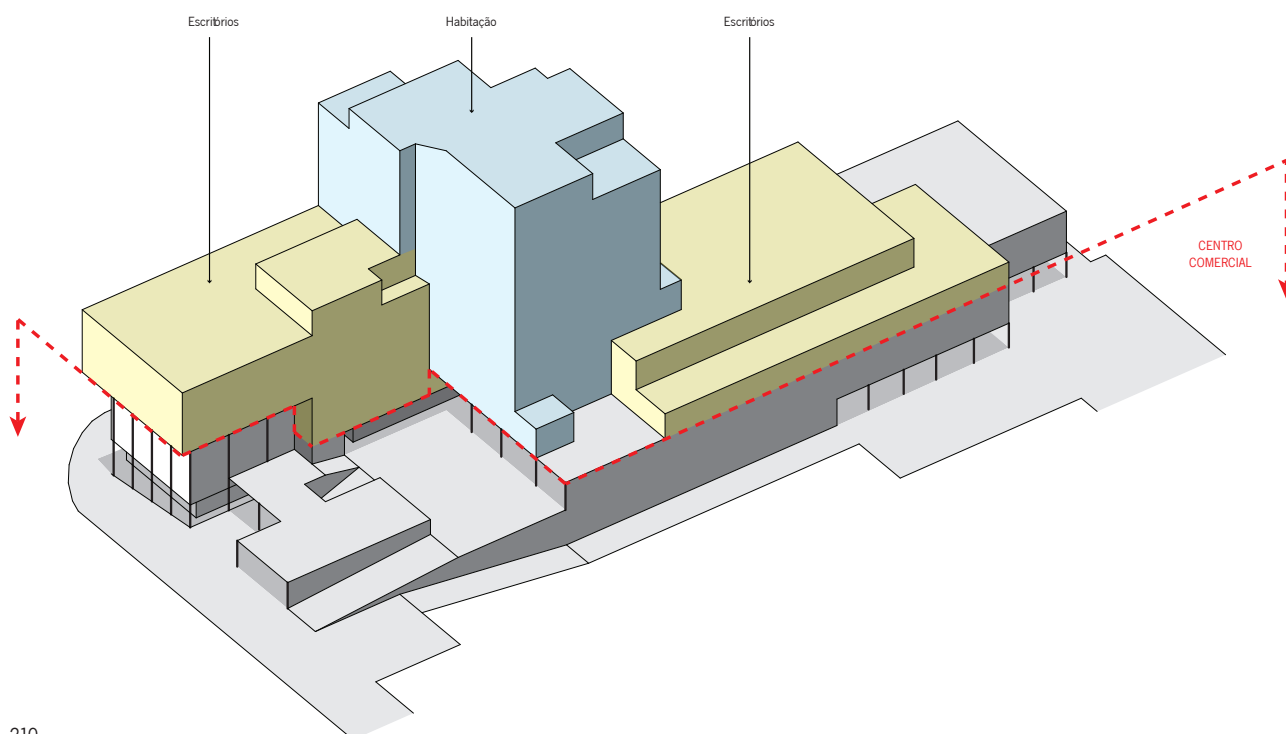
Esquema da envolvente

A estipulação de uma nomenclatura simples dos elementos da envolvente do edifício, nomeadamente as ruas, justifica-se pela facilidade de referência aos anteriores ao longo do trabalho.

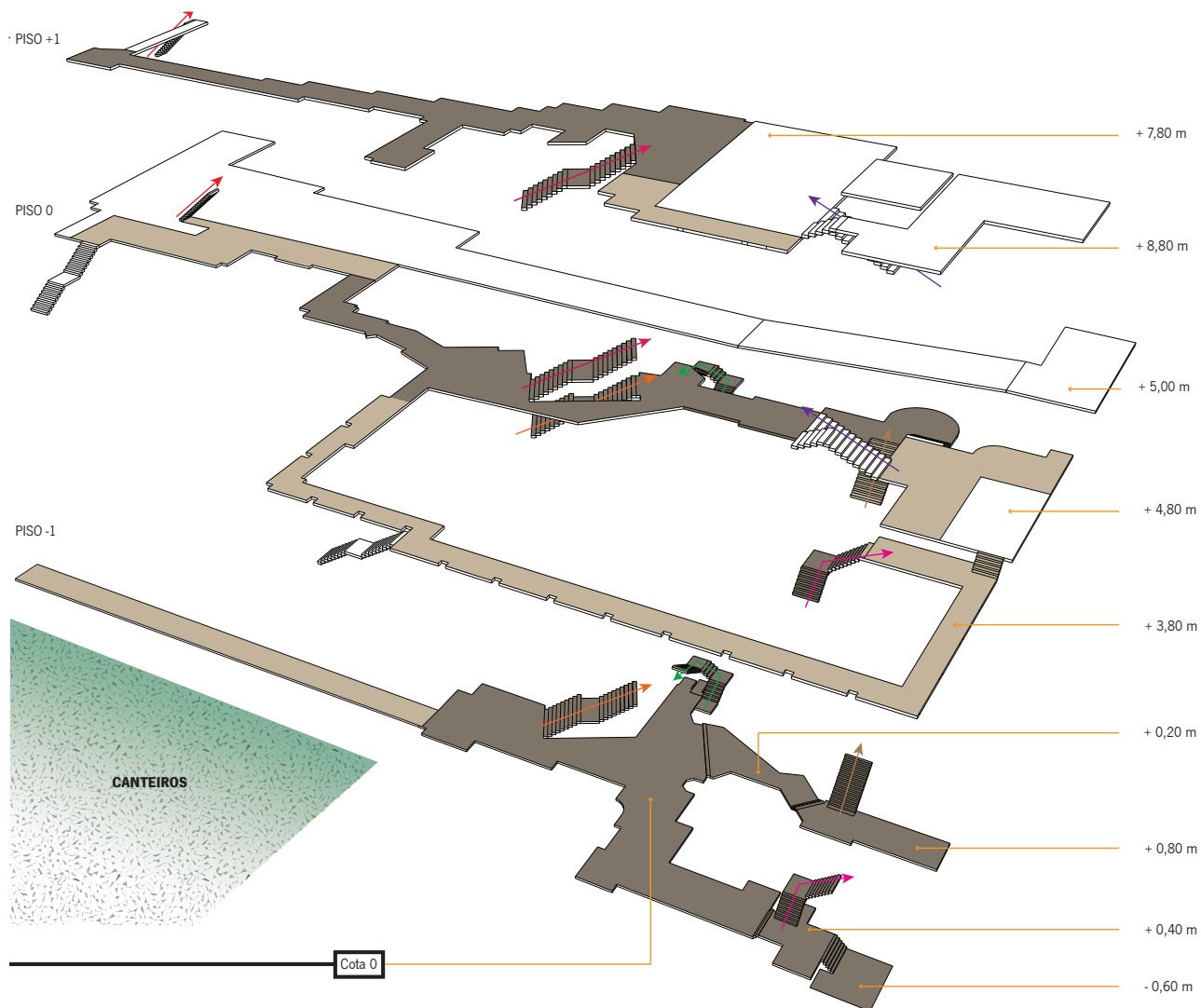


Composição funcional do edifício

O objectivo é a simplificação da forma do edifício generalizando a utilização mais presente em cada um dos blocos. Assim são mais claros a divisão entre espaço comercial e espaço de escritórios ou habitação e as possíveis relações que poderão vir a estabelecer com a zona da intervenção.



Esta representação favorece o entendimento tridimensional da rede interna de circulação vertical do edifício (uma vez que a análise não visa o levantamento de cotas) e as relações de continuidade entre os pisos comerciais e o espaço público próximo. A contribuição da terceira dimensão (eixo dos zz), complementando os desenhos anteriores, assegura uma maior aproximação da intervenção ao contexto real.



Legenda

- Zona exterior
- Zona exterior coberta
- Zona interior

NOTA IMPORTANTE SOBRE A REPRESENTAÇÃO

A representação utilizada ao longo do presente capítulo é meramente indicativa, contendo apenas o rigor suficiente para situar as ideias nos espaços, mas nunca o grau de precisão métrica que só no projecto de execução tem lugar. As propostas são apresentadas sob a tipologia de enunciado crítico, ou seja, uma evolução do enunciado convencional, onde se situam todas as premissas exigidas ao projecto de forma mais ou menos abstracta (por exemplo os componentes do programa que se pretende), mas neste com indicações concretas de orientação do projecto precedidas de uma análise crítica (com o mesmo exemplo, em que locais específicos se querem as componentes do programa e a devida justificação). Como tal, deve estar subjacente à leitura dos desenhos a margem que a dita tipologia de representação relega para a responsabilidade de um eventual projecto, nomeadamente em relação às dimensões específicas dos espaços, pormenores construtivos, materiais, reorganização das áreas para ajustamento do programa, etc. Em conclusão, os desenhos deste capítulo não devem ser entendidos literalmente. Apenas as ideias estão representadas.

O projecto

A partida para a intervenção procura responder aos tópicos assinalados na tabela da fase anterior:

(Relativos à **qualificação espacial**)

1. Aumento da evidência espacial do interior desde o espaço urbano / **2.** Melhoria da permeabilidade das situações de entrada / **3.** Criação de zonas semi-interiores (cobertas mas não fechadas) / **4.** Aumento da presença de luz natural / **5.** Melhoria da relação visual entre exterior e interior através de aberturas / **6.** Integração de espaços verdes próximos / **7.** Clarificação da circulação interna / **9.** Criação de espaços para frequência prolongada / **10.** Qualificação de espaços pré-existent propícios à frequência prolongada / **11.** Melhoria das acessibilidades / **12.** Aumento da inteligibilidade dos percursos verticais (entre pisos) / **13.** Criação de uma coerência espacial global que inter-relacione todos os pisos;

(Relativos ao **programa**)

14. Reinvenção do programa global / **15.** Introdução de programa articulado com equipamentos públicos próximos / **18.** Replaneamento da utilização pública do parque de estacionamento

(Relativos à **interacção urbana**)

20. Criação de articulações entre espaços da cidade através do edifício / **21.** Clarificação das articulações pré-existent / **23.** Utilização do espaço público próximo para complemento da intervenção no edifício;

(Relativos ao **edifício em si**)

24. Utilização de secções não-comerciais do edifício para complemento da intervenção / **25.** Alteração das fachadas de forma a tornar clara desde o exterior a função pública do interior.

Com estas premissas, o primeiro passo é detectar as possibilidades do edifício no sentido da qualificação espacial do interior.

Legenda das plantas de intervenção

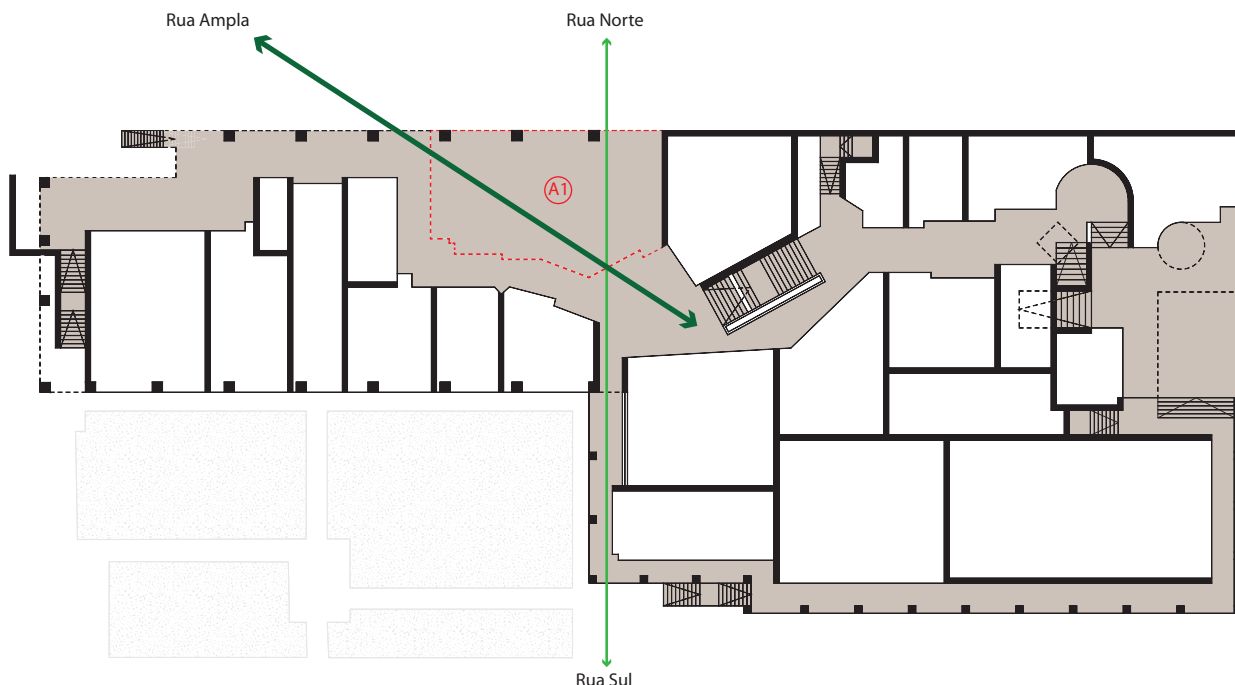
A **vermelho** - intervenção em si ou consequência da mesma (tracejado significa subtração de elementos; linha contínua, adição)

Setas **verde claro** - relação visual

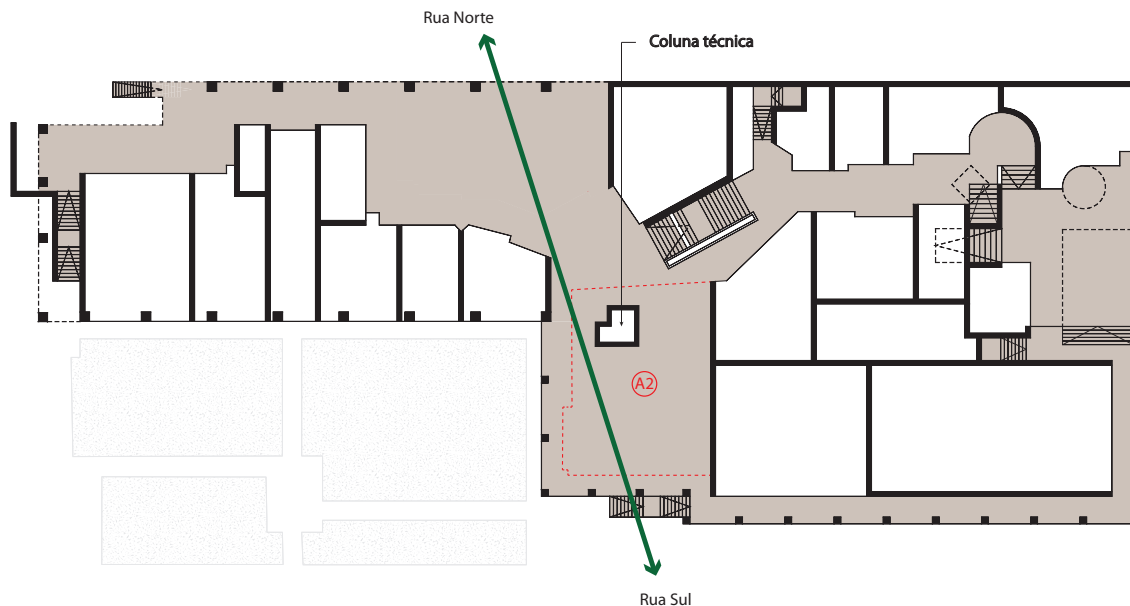
Setas **verde escuro** - relação visual e de evidência de percurso

Intervenção A1

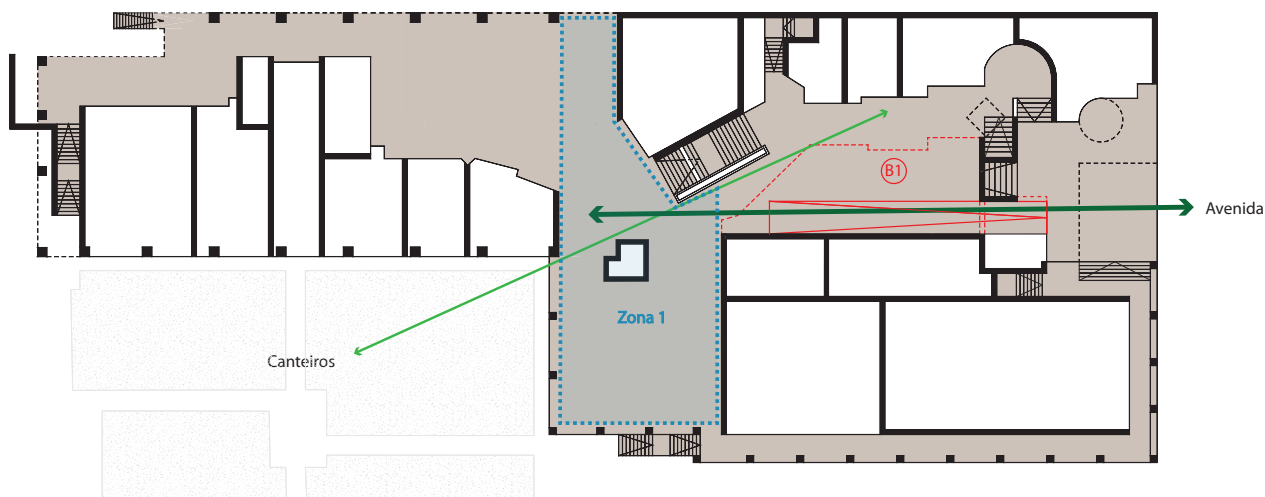
Responde aos tópicos 1,2,3,4,5,9,21,25



O primeiro piso a ser intervencionado é o de contacto mais directo com as ruas, ou seja, o 0. **(A1)**: A proposta é a remoção de algumas lojas para alargamento da entrada feita pela rua Norte. Uma vez que essa já é actualmente feita sem porta, o prolongar dessa característica deve dar lugar a um amplo espaço coberto mas desclimatizado, à semelhança dos percursos principais de Sotto Mayor ou o hall de recepção do Gold Center. Assim, a relação entre exterior e interior é imediata e óbvia, a permeabilidade entre espaço público e comercial é permanente e ainda se estabelece uma relação visual com a rua Sul que evidencia a possibilidade de contacto entre ambas. A fachada também deve ser alterada de forma a encurtar o muro e a sua porção removida dar lugar a novos pilares de espaçamento idêntico ao dos pré-existentes para garantir a continuidade do ritmo.

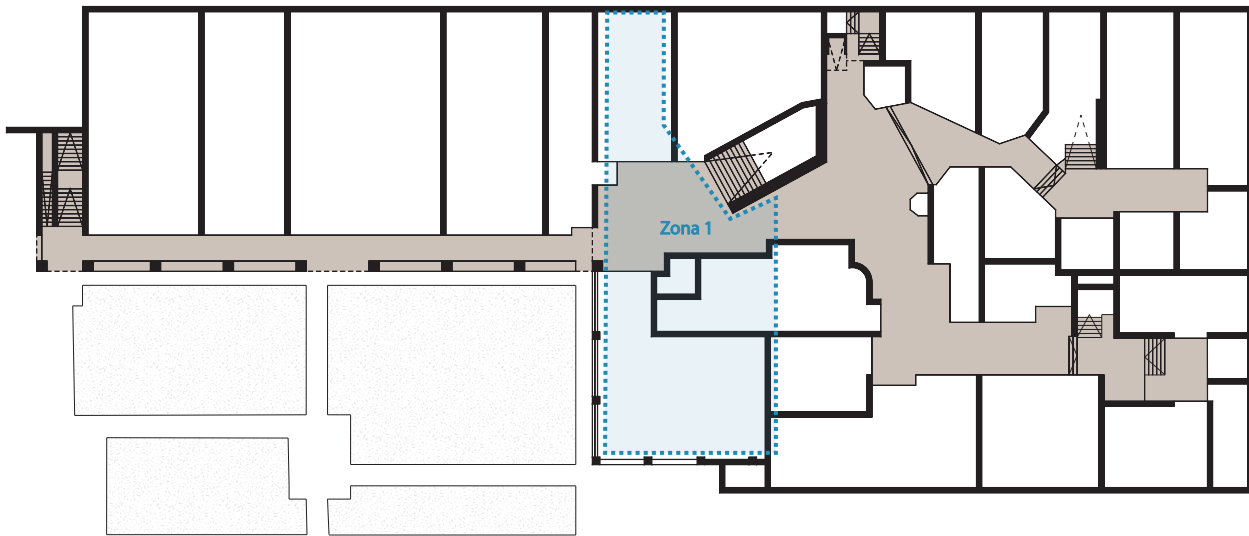


(A2): No seguimento da intervenção anterior a remoção do bloco de lojas imediatamente a Sul reforça a resposta aos mesmos tópicos. No entanto, a continuidade do gesto origina uma nova coerência espacial devido à libertação da porção central que clarifica a circulação, e torna óbvias a função pública do edifício e a relação visual e de contacto entre as ruas 1 e 2. Para além disso o alargamento concebido pode, devido às características visuais, à extensão e abrigo, ser mobilado para se tornar óptimo para frequência prolongada. Apenas a coluna técnica no núcleo do edifício deve permanecer inalterada.



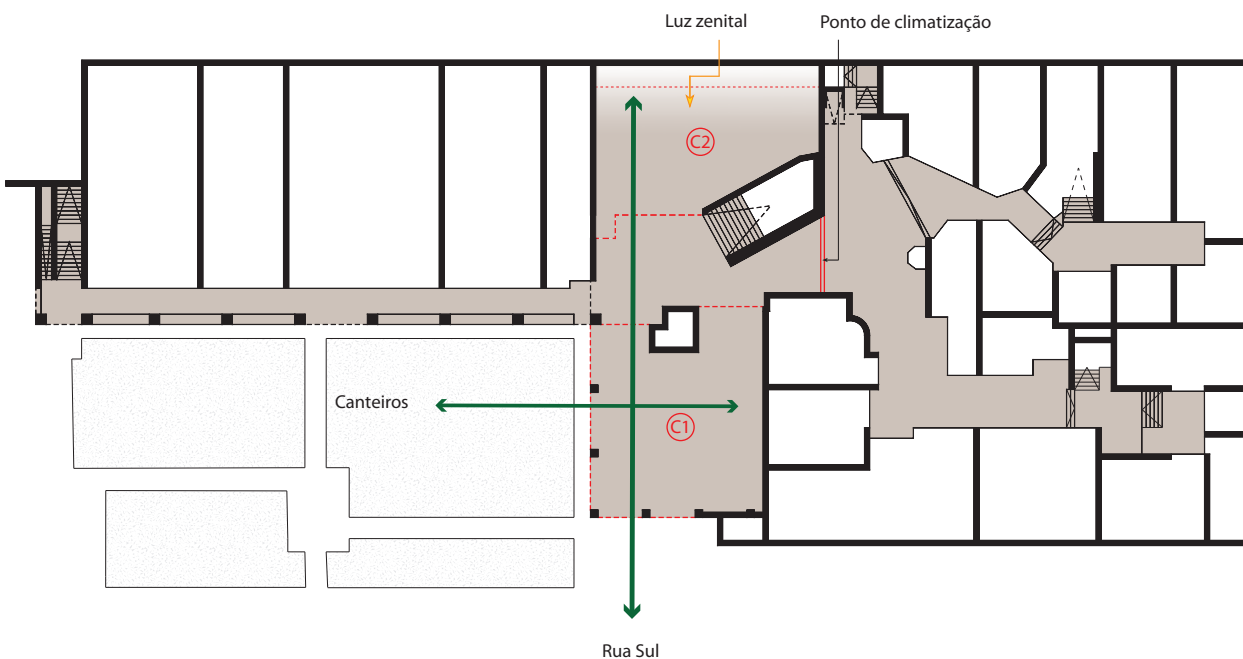
Para completar a acção no piso 0, no que diz respeito à previsibilidade e facilidade de acesso ao interior desde o espaço público, a entrada a partir da Avenida deve aproximar-se das características das intervenções anteriores, aproveitando para melhorar também a acessibilidade universal ao edifício que na entrada actual implica descida de escada. **(B1):** A eliminação de duas lojas e redução da área de duas outras possibilita a abertura de uma nova entrada e a dimensão longitudinal necessária para colocação de uma rampa. A Avenida passa a estabelecer ligação directa com a zona 1, tanto visualmente como de contacto, e todo o piso se torna desclimatizado mas coberto o que, como observado na análise, é mais atractivo à circulação pública do que espaços fechados (por exemplo piso 0 de Santa Bárbara).

Uma vez que a zona 1 se transforma no ponto central da organização de todo o piso 0 é o ponto de partida para a intervenção nos outros pisos.



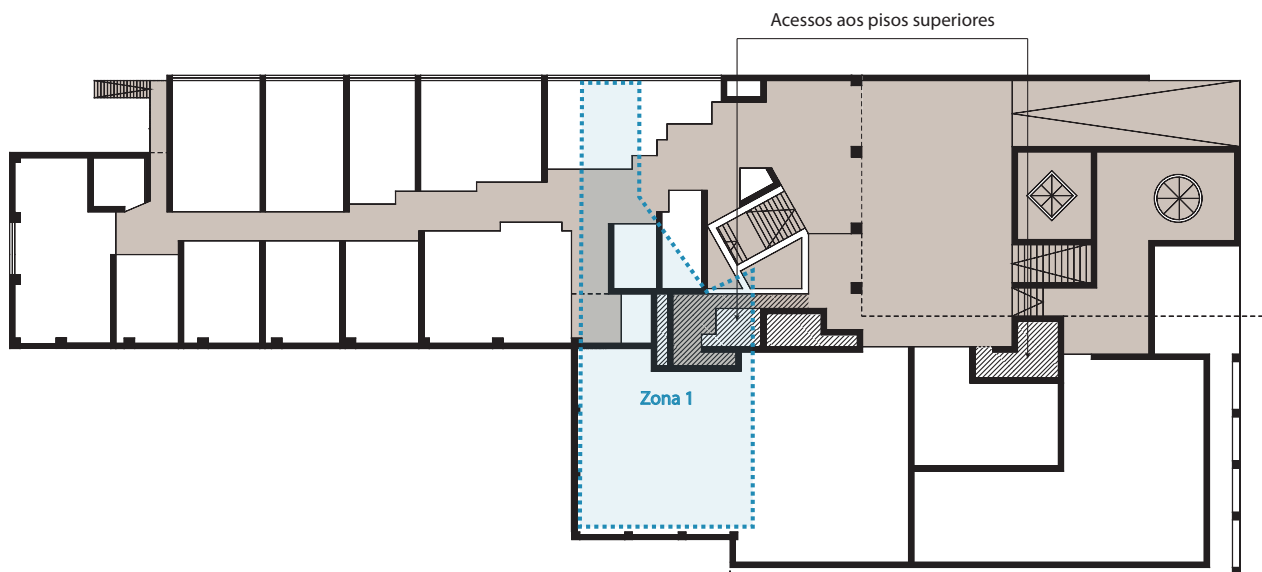
Intervenções C1 e C2

C1 R/t: 1,2,3,4,5,9,12,13,25 C2 R/t: 1,3,4,5,9,12,13



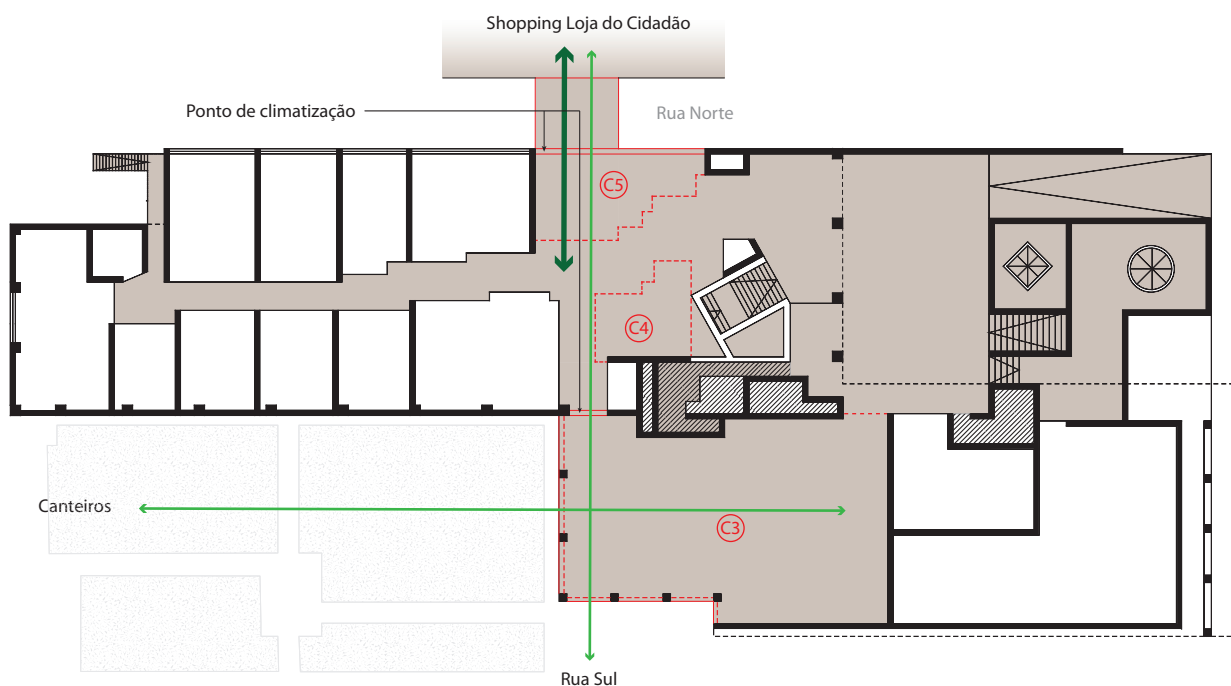
(C1): Mediante a posição da Zona 1 no piso -1 é possível dar seguimento às lógicas anteriores, de melhoria da relação entre interior e exterior, convertendo a loja na fachada e parte de uma outra, interna, em mais um amplo espaço não climatizado e de permeabilidade contínua com o espaço público. Este é passível de ser mobilado no sentido da frequência prolongada distinguindo-se dos do piso 0 no ambiente calmo que resulta da luminosidade reduzida, afastado dos fluxos da Avenida e da justaposição com os canteiros.

(C2): Contudo, para completo aproveitamento da relação entre pisos e para continuidade do espaço anterior, também devem ser removidas as lojas após o plano das escadas. O gesto pode ser acompanhado pela introdução de luz natural zenital proveniente do piso 0, através do tratamento do pavimento. Assim, não só se desenvolve a relação visual entre pisos como a visão do piso -1 a partir a rua Sul também é mais reveladora. Para salvaguarda de eventual programa que requeira climatização é previsto o local de separação com o anterior, por exemplo para instalação de porta.



Intervenções C3, C4 e C5

C3 R/t: 1,3,4,5,9,13,25 C4 R/t: 4,5,9,13,25 C5 R/t: 20,23,25



No piso +1, a Zona 1 é ocupada em grande parte por lojas, sendo que uma é a de maior área de todo o edifício. Uma vez que o piso é carente de espaços internos propícios à frequência prolongada, pode-se aproveitar a Zona 1 para a supressão dessa dita ausência.

(C3): À loja de maior dimensão devem retirar-se as delimitações, nomeadamente a porta para o exterior, parte considerável da fachada, mantendo apenas as colunas (em consonância com os outros pisos), e a parede que separa a loja do espaço de circulação interno. O produto é uma sala análoga à proposta para o piso -1 (desclimatizada, ampla, luz natural presente mas não exagerada) com a diferença da cota que oferece vantagem na visão panorâmica de grande alcance, com os canteiros em primeiro plano.

(C4): Para garantir que a frequência prolongada se possa também fazer num ambiente climatizado é criado um ponto de climatização (porta), onde outrora seria a parede entre o espaço de circulação e a loja de grande dimensão, e devem libertar-se a área correspondente à Zona 1 inclusivamente na fachada.

(C5): Devido à proximidade de cota e distância reduzida ao interior do edifício da Loja do Cidadão é viável a ligação pedonal, sobre a rua Norte, criando uma ponte com um outro centro comercial. Para além da vantagem do percurso entre ambos de uma forma directa, as intervenções anteriores que removem o obstáculo visual das fachadas permitem um novo eixo visual entre a rua Sul atravessando o centro comercial Granjinhos) e o centro comercial Loja do Cidadão.

Após as primeiras alterações espaciais é oportuno concretizar um balanço para detectar quais dos tópicos ainda não estão abrangidos. Para tal faz-se uma contabilização numérica num gráfico semelhante ao da fase anterior do estudo, mas agora apenas para o centro comercial sob intervenção.

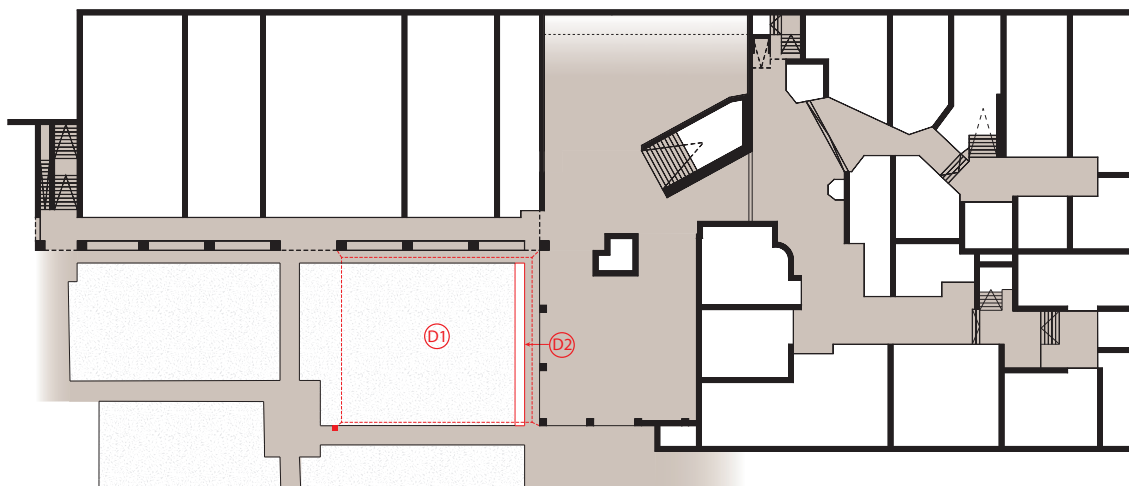
		INTERVENÇÕES						PONTO DE SITUAÇÃO		
		A1	A2	B1	C1	C2	C3		C4	C5
QUALIFICAÇÃO ESPACIAL		1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
		2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4
		3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
		4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
		5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
		6								0
		7								1
		8								
		9	✓	✓		✓	✓	✓	✓	6
		10								0
		11				✓				1
		12				✓	✓	✓		3
		13				✓	✓	✓	✓	4
PROGRAMA		14							0	
		15							0	
		16								
		17								
		18								
19								0		
INTERACÇÃO URBANA		20						✓	1	
		21	✓	✓					2	
		22								
23							✓	1		
EDIFÍCIO		24							0	
		25	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
		26								

A tabela torna notório que os tópicos de **1 a 5, 9, 12, 13 e 25** possuem já um número significativo de respostas aquando das intervenções até **C5**.

Pelo contrário, **6, 7, 10 e 11** ainda não terão sido muito tidos em conta pelas intervenções anteriores, pelo que deverão ser os de resposta prioritária na fase seguinte.

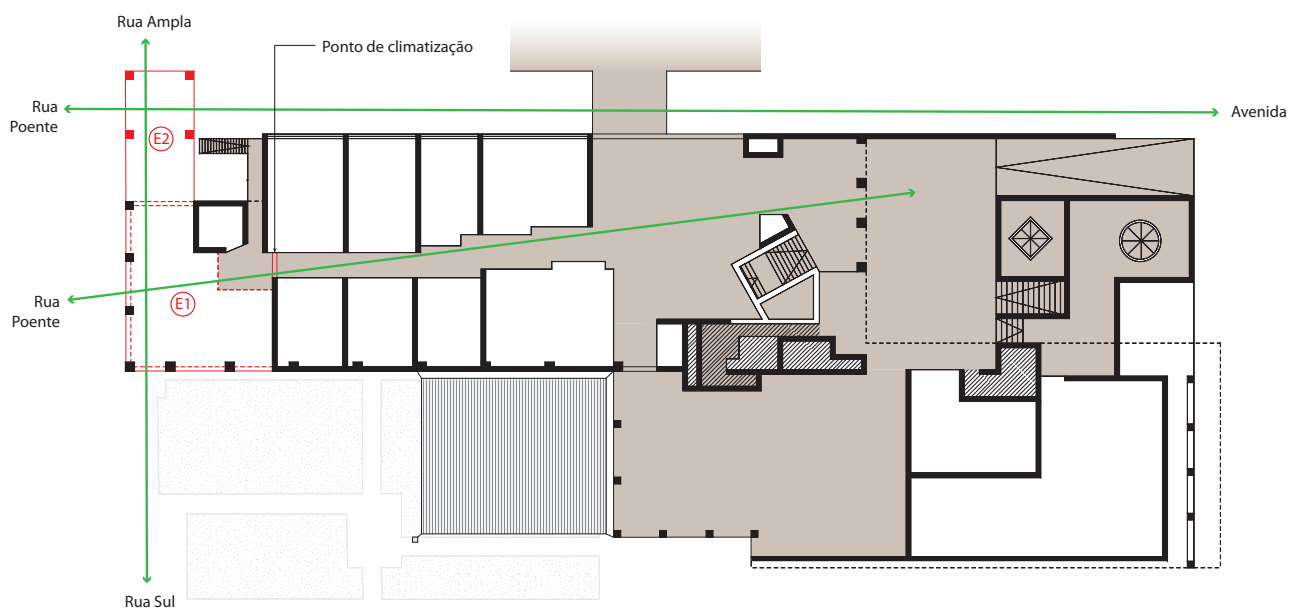
A escassez de respostas a **20, 23 e 24** são desprezáveis porque o edifício já possibilitava antes da intervenção inúmeras articulações entre espaços da cidade (o importante no projecto é apenas qualificá-las) - para o 20 - e tanto 23 como 24, mais que tópicos aos quais se tenha que responder, são ferramentas adicionais para concretização de todos os outros.

Visto que esta fase se concentra mais sobre a qualificação espacial global, as questões relativas ao programa não são, para já, relevantes.



Para integração do espaço ajardinado no projecto, já que a anterior desmaterialização da fachada o permite, propõe-se que na sequência do espaço semi-interior gerado no piso -1 seja feita a ligação directa com o exterior.

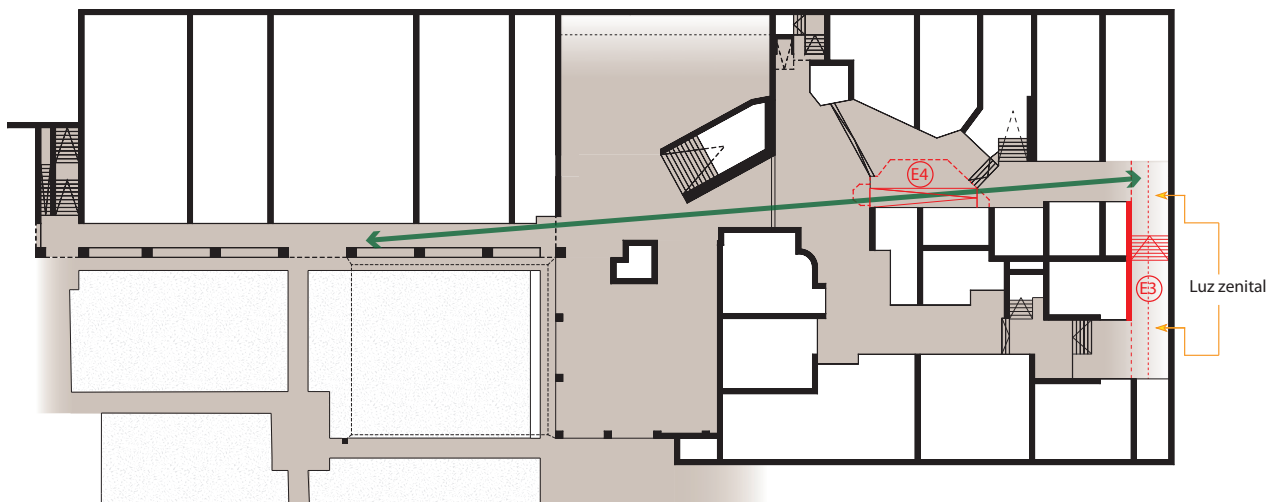
(D1) A instalação de um toldo sobre a porção dos canteiros mais próxima, fixado ao longo dos pilares, resulta na interligação contínua de três áreas distintas: uma semi-interior (dentro da área do edifício, portanto coberto, mas desclimatizado) um semi-exterior (fora da área do edifício, portanto desclimatizado, mas coberto) e um terceiro totalmente exterior. As diferenças apelam a diferentes apropriações públicas mais próximas dos gostos ou necessidades específicos dos seus utilizadores. **(D2)** Também, aproveitando o desenho de um elemento pré-existente próximo - o banco entre pilares - se completa o espaço inferior ao toldo, equipando-o para a frequência prolongada.



A melhoria do entendimento da circulação interna implica a redução dos espaços residuais (ou seja, cuja configuração não possibilite qualquer utilização) e melhorar a iluminação, para tornar claros os destinos dos percursos. O piso +1 é um exemplo de como a ausência de previsão do remate do percurso, quer a partir da entrada principal (próxima da Avenida) quer da secundária (pela rua ampla), retira a vontade de exploração do interior.

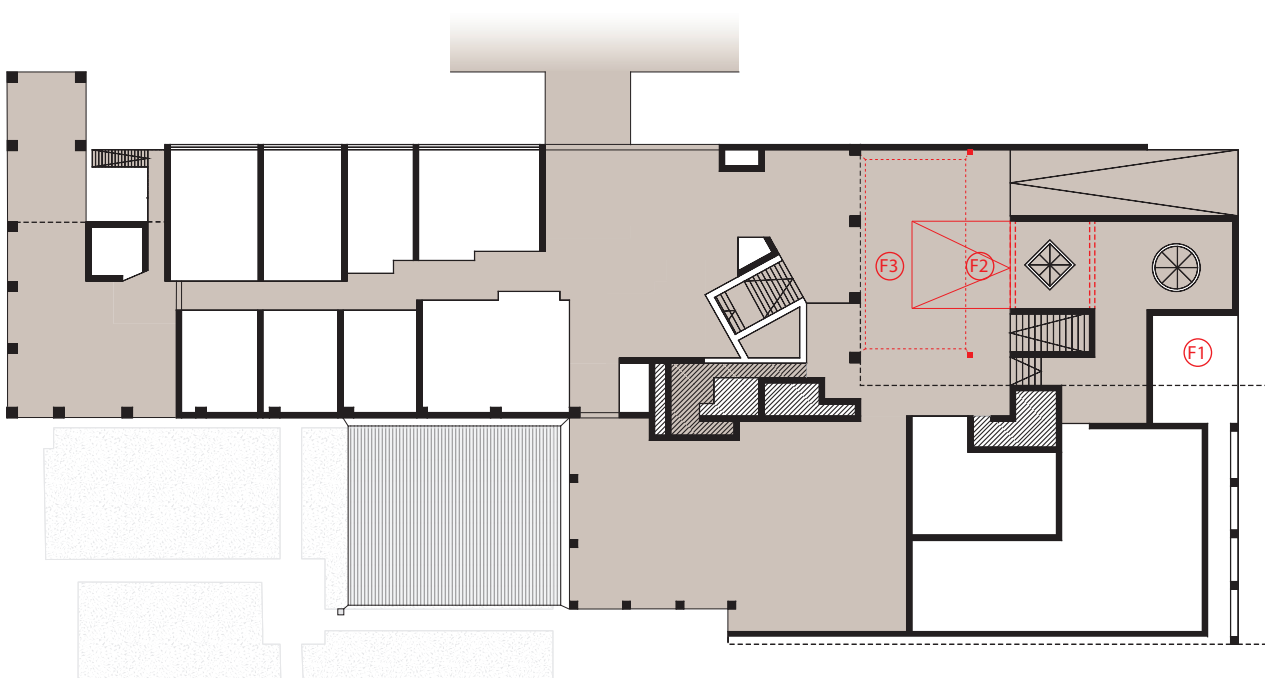
(E1): Adaptação da loja do fundo a espaço de circulação e remoção das paredes (deixando apenas a estrutura de pilares) nas 3 fachadas. Para além da criação de mais um espaço propício à frequência prolongada, tornam-se evidentes desde ambas as entradas os seus destinos e constitui-se um novo vínculo visual entre a parte posterior do edifício e o espaço urbano próximo (como a Rua Poente).

(E2): A actuação pode ser completada através da extensão da laje da loja, projectando-se sobre o espaço da rua ampla, o que traz vantagens como a relação visual directa entre a Avenida e a circulação no piso +1 e o abrigo de espaço público.



De forma similar o piso -1 é passível de ser melhorado no que toca à luminosidade e à circulação.

(E3): Ambos os percursos de remates inconsequentes podem ser unidos através de um terceiro, possível pela redução das lojas. A diferença de cotas implica a implantação de escadas. O posicionamento do novo trecho é coincidente com a galeria periférica a Este no piso 0, o que viabiliza uma acção similar à de C2, ou seja, a introdução de luz natural zenital através da laje superior, criando relação entre os pisos. A resultante luz natural ao longo de todo o trecho é também um bom alvo visual, porque induz proximidade ao exterior. **(E4):** Para aproveitamento deste factor, e também para melhoria das acessibilidades do piso -1, deve remover-se a parte das lojas que previne a visão entre a parede do fundo e o exterior e em cuja localização é concebível uma rampa.

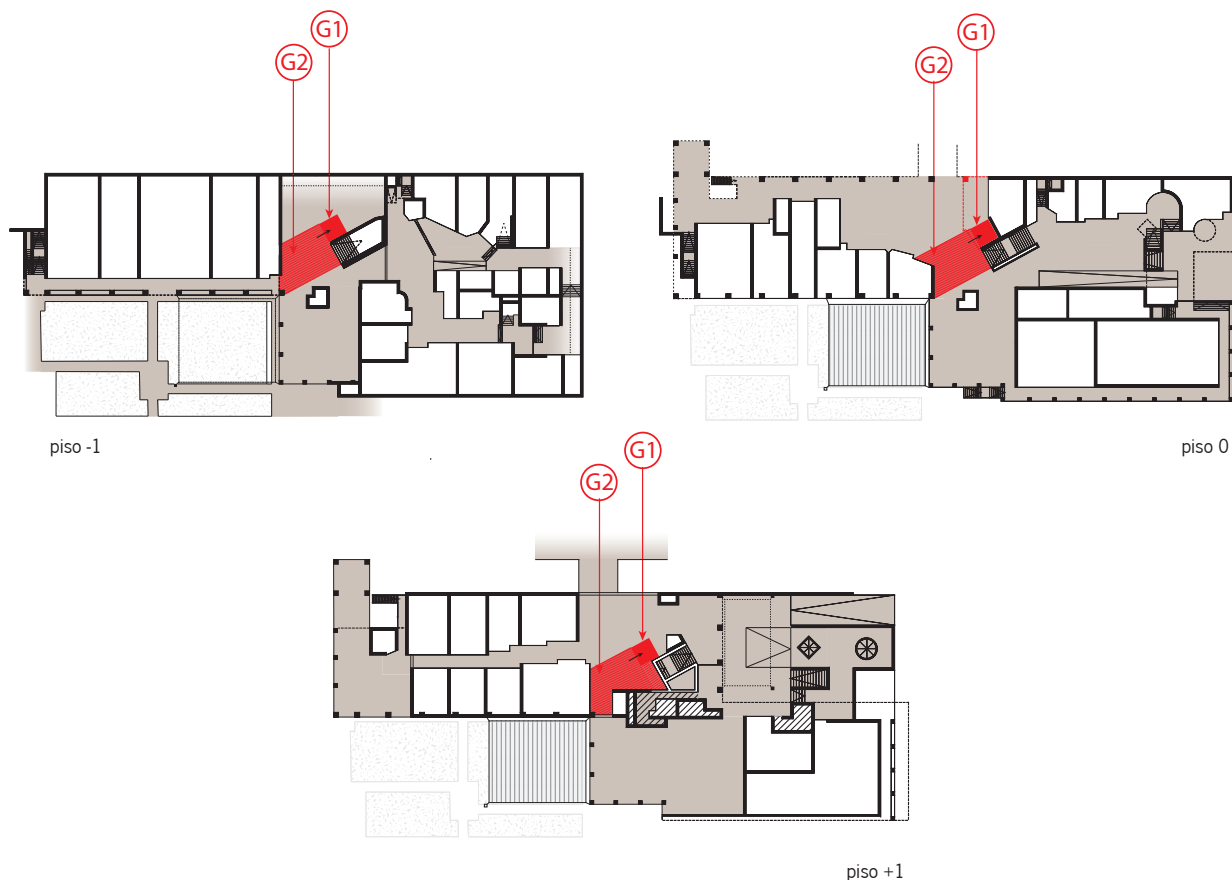


As intervenções seguintes procuram responder principalmente ao tópico de qualificação dos espaços pré-existent para que possam assumir os seus papéis enquanto propícios à frequência prolongada.

(F1): Introdução de mobiliário no hall junto à Avenida, no piso 0.

(F2): Introdução de mobiliário e protecção sonora na varanda do piso +1, união das porções e melhoria das acessibilidades através de rampa de acesso.

(F3): Intermediação da transição exterior-interior através da concepção de um passo intermédio, uma zona semi-exterior, definido por um toldo análogo ao da intervenção D1 (fixado nos pilares da fachada e outros eventuais pontos de apoio). O posicionamento prende-se com a optimização da sua exposição perante a Avenida e o piso 0, nomeadamente através da abertura das escadas. O espaço é complementado com mobiliário (cadeiras e/ou mesas) ainda que o arranque da rampa sob o espaço coberto possa também utilizado como um banco contínuo.



A posição do elevador no edifício deve, por um lado, ser o mais central possível para que seja óbvia, por outro, aproveitar para completar na lista de intervenções tópicos em falta. **(G1):** Para cumprimento destas premissas é possível associar o elevador à caixa de escadas principal do edifício (a única que relaciona todos os pisos da secção comercial) contribuindo, ao mesmo tempo, para a clarificação dos seus destinos verticais. O facto das escadas estarem num ponto próximo do centro de todos os pisos é favorável à hipótese anterior. Nesse sentido, o elevador a implantar deve ser semelhante ao que existe no centro comercial Gold Center, uma vez que a sua caixa transparente facilita a relação visual entre pisos. **(G2):** Tendo em conta que o principal ponto de deslocamento vertical passa a ser onde o elevador e as ditas escadas estão, é replicável uma ideia verificada no centro comercial Bingo, no qual uma zona análoga se encontra caracterizada pela mudança de pavimento. Assim, na mesma zona de todos os pisos no edifício Granjinhos, o pavimento deve ser diferente de forma a salientar a presença do elevador e das escadas e a tornar previsível a deslocação vertical. O local de implantação do elevador também é justificado pela possibilidade de instalação das respectivas e maquinarias num dos pisos não comerciais exactamente por cima.

Áreas: ocupada vs. livre

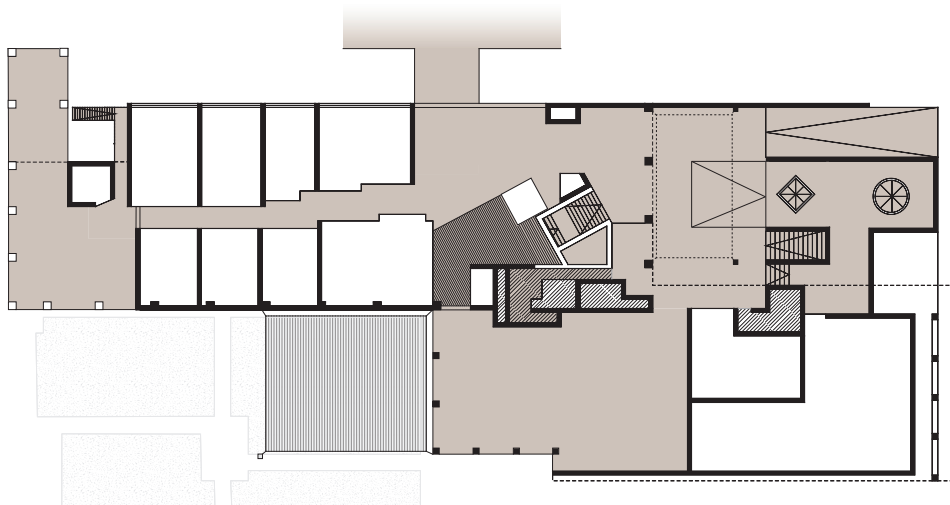
Estima-se que, após as intervenções anteriores, a área de circulação/frequência seja de cerca de 3620m² ao passo que a ocupada (pelas lojas) seja de 3460m². As anteriores configuram, no computo geral do centro comercial, uma percentagem de área livre de 51%. No entanto, fica prevista a hipótese de expansão dos eventuais programas de ocupação das lojas para os espaços de circulação, se oportuna/necessária.



piso -1







piso 0



piso +1

Os desenhos acima resumem diagramaticamente as transformações espaciais anteriores propostas.

		INTERVENÇÕES					PONTO DE SITUAÇÃO	INTERVENÇÕES										PONTO DE SITUAÇÃO					
		A1	A2	B1	C1	C2		C3	C4	C5	D1	D2	E1	E2	E3	E4	F1		F2	F3	G1	G2	
QUALIFICAÇÃO ESPACIAL		1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6			✓	✓	✓							9	
		2	✓	✓	✓	✓				4										✓			5
		3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6													6
		4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7			✓		✓								9
		5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7			✓		✓								9
		6									0	✓	✓										2
		7	✓								1			✓		✓							4
		8																					
		9	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	6			✓	✓								8
		10									0	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
		11				✓					1					✓		✓		✓	✓	✓	4
		12				✓	✓	✓	✓		3												4
		13				✓	✓	✓	✓	✓	4			✓	✓						✓	✓	8
PROGRAMA		14								0												0	
		15								0													0
		16																					
		17																					
		18																					
INTERACÇÃO URBANA		19								0												0	
		20								1													1
EDIFÍCIO		21	✓	✓						2												2	
		22																					
		23								1	✓	✓	✓					✓	✓			6	
									0										✓		1		
				✓	✓	✓	✓	✓	7	✓	✓	✓						✓			11		

Introdução de programa

Como seria previsível, aquando da elaboração do segundo ponto de situação a estatística revela um número satisfatório e equilibrado de intervenções relativas à qualificação espacial e à interacção do edifício com a cidade. A abordagem seguinte deve, portanto, concentrar-se nas questões relativas ao programa, nomeadamente respondendo aos itens **14**, **15** e **19**.

Já que o capítulo da Análise Aprofundada não contempla o estudo do programa é preponderante efectuar uma contextualização do edifício nesse sentido, orientada para cada item.

Importa ainda referir que ambas as hipóteses programáticas avançadas não são conciliáveis nem simultâneas. São possibilidades diferentes de resolução do mesmo problema: o obsoletismo do comércio deste género.

O sistema de cores por área funcional facilita a percepção dos tipos de actividades que mais existem na zona, para assegurar uma intervenção não competitiva mas sim que lhes seja complementar.



PRETO - Centro comercial Granjinhos

VERMELHO - Comercial

1. Centro comercial (préviamente abordado no trabalho)

CASTANHO - Município

2. Governo Civil / 3. Polícia / 4. Loja do cidadão / 5. Tribunal administrativo

ROXO - Religião

6. Igreja / 7. Convento

AZUL - Saúde

8. Clínica / 9. Farmácia / 10. Unidade Clínica de Ambulatório

AMARELO - Educação

11. Jardim de infância ou creche / 12. Escola Básica / 13. Escola secundária

ROSA - Apoio Social

14. Lar de idosos / 15. Centro de solidariedade

VERDE - Cultura

16. Casa de espectáculos (Theatro Circo) / 17. Museu / 18. Videoteca

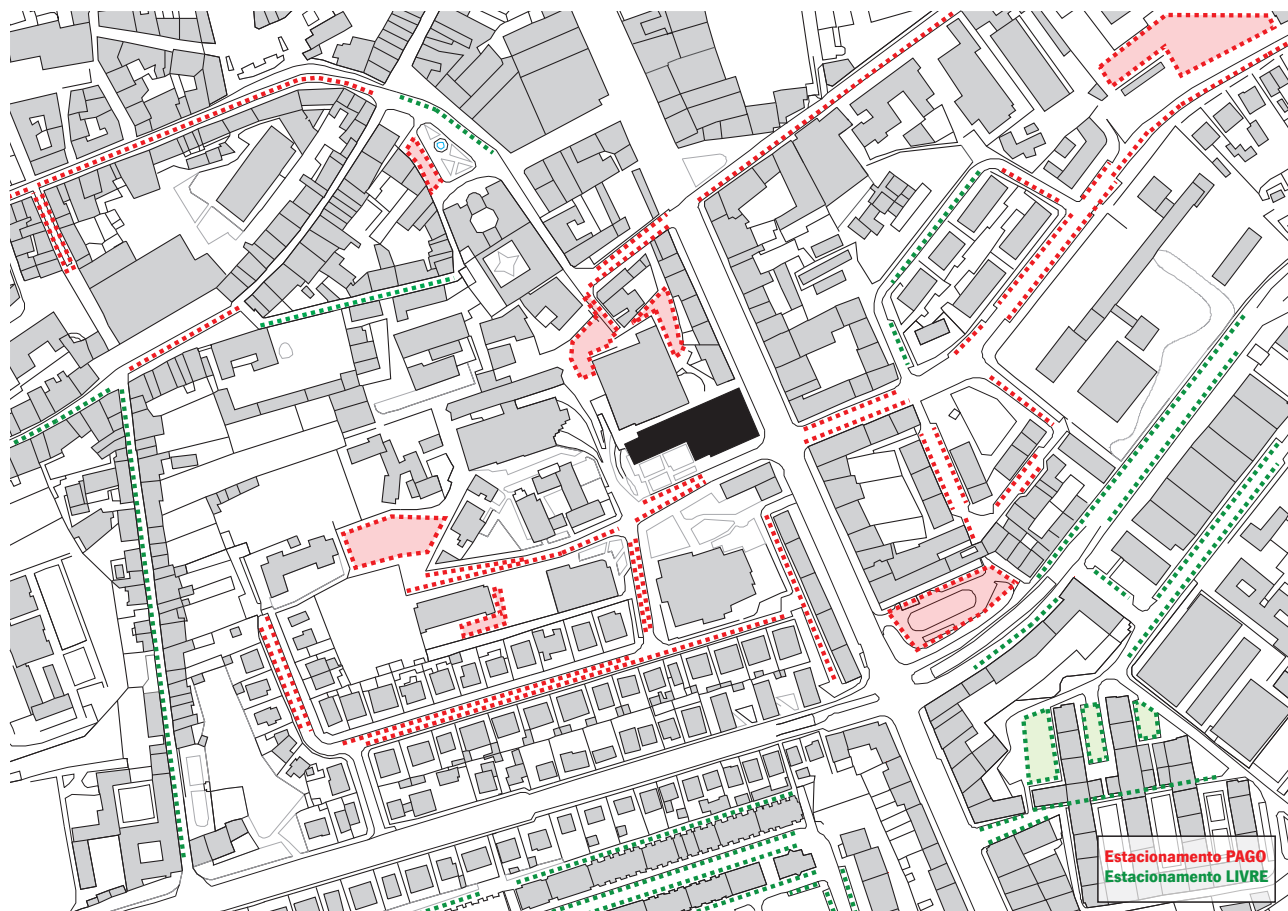
COR DE LARANJA - Desporto

Nenhum

Resultam, então, as seguintes considerações sobre o desenho:

- elevado número de edifícios religiosos (igrejas)
- presença de bastantes instituições solidariedade e de residência colectiva de cidadãos da 3ª idade, próxima ao centro comercial;
- proximidade a várias creches e/ou jardins de infância.
- escassez de equipamentos culturais;
- ausência de equipamentos desportivos em toda a área em estudo;
- concentração insensata de centros comerciais no centro urbano (premissa da própria Tese).

O estacionamento é classificado como “pago” quando associado à presença de parquímetros ou a concessões particulares.



A representação é muito conclusiva em relação à preeminência do tipo de estacionamento pago, no centro de Braga. Para além da desvantagem do pagamento, a validade temporal reduzida dos títulos adquiridos nos parquímetros (2 horas) também impede a frequência pedonal do cidadão no centro. Por definição, este tipo de estacionamento não se classifica como espaço público, porque a sua utilização é paga.

Uma vez que o tema central da Tese é a melhoria da utilização pública do centro da cidade, também o espaço de estacionamento do centro comercial pode contribuir nesse sentido criticando, ao mesmo tempo, a problemática supracitada e providenciar-lhe um indício de solução.



	Possíveis Acessos ao Bloco	Lojas	Luz
A	2 frentes com zona interior	1 Pequena, <u>4 Médias</u> , 1 Grande	Artificial
B	4 frentes com zona interior	<u>6P</u> , 1M	Artificial
C	1 frente com zona interior	1P, <u>5M</u>	Artificial
D	1 frente com zona desclimatizada	<u>5G</u>	Natural
E	4 frentes com zonas desclimatizadas	2P, 1M, <u>2G</u>	Natural
F	2 frentes com zonas desclimatizadas	3P, <u>3M</u>	Natural
G	1 frente com zona desclimatizada	1P, <u>4M</u> , 2G	Natural
H	1 frente com zona desclimatizada	<u>2G</u>	Natural
I	1 frente com zona interior	<u>3M</u> , 1G	Natural
J	2 frente com zona interior	<u>3M</u> , 1G	Natural
K	3 frentes com zona desclimatizada	<u>1P</u>	Natural

O estudo dos blocos de lojas é relevante porque contribui para uma adaptação superior do programa introduzido às características específicas dos espaços:

- a dimensão da loja tem relação directa com a necessidade de área para determinada utilização; as entradas caracterizam a exposição ou a privacidade das lojas;
- a contiguidade a zonas climatizadas ou desclimatizadas pode interessar a programas com exigência de encerramento total ou, pelo contrário, de expansão para o exterior;
- a luz natural é determinante em alguns programas, o que torna a sua implantação em zonas iluminadas artificialmente impossível.

Este estudo tem a vantagem de consideração de blocos grandes, através do agrupamento de lojas de características semelhantes, em detrimento da fragmentação existente, simplificando as unidades de trabalho.

Intervenção programática 1

Após o estudo do panorama funcional global (capítulo das Referências) e local (desenhos da envolvente) de Braga e do edifício dos Granjinhos respectivamente, evidenciam-se lacunas a que esta intervenção deve reagir.

(H1): De forma resumida, o programa que se procura implementar e as respectivas justificações:

Salas de ensaio

Tendência da cidade para a geração abundante de projectos musicais;
Sobrelotação dos escassos espaços com esse propósito em Braga, no estádio 1º de Maio;

Auditório

Falta de espaços para concertos na cidade
Complemento do programa das salas de ensaio

Ocupação tempos livres dos cidadãos de 3ª idade

Ausência de programas destinados aos idosos;
Falta de actividade dos idosos em lares;
Desconsideração da relação inter-geracional nos programas públicos

Quiosque-internet

Carência de programa urbano exclusivamente para acesso e usufruto livre da Internet

Lojas “Encaixa-te”

Obstáculo à partida que é a elevada renda das lojas no centro, que previne que eventuais e inovadoras ideias de negócio sejam postas em prática

Salas de estudo

Sucesso do programa da Biblioteca Lúcio Craveiro da Silva;
Sobre-ocupação frequente da mesma;
Falta de espaços para estudo, nomeadamente em relação ao ambiente sonoro

Espaço com água

Inexistência do elemento “água” no centro cidade para além do Parque da Ponte
Possibilidade diferente de caracterização de um dos espaços para frequência prolongada

Campo polidesportivo

Grande distância do centro à zona desportiva mais próxima, o parque desportivo da Rodovia
Ausência de equipamentos desportivos no centro urbano (apenas os campos privados das escolas)
Possibilidade de complementar o campo com balneário público, equipamento que também não existe na cidade

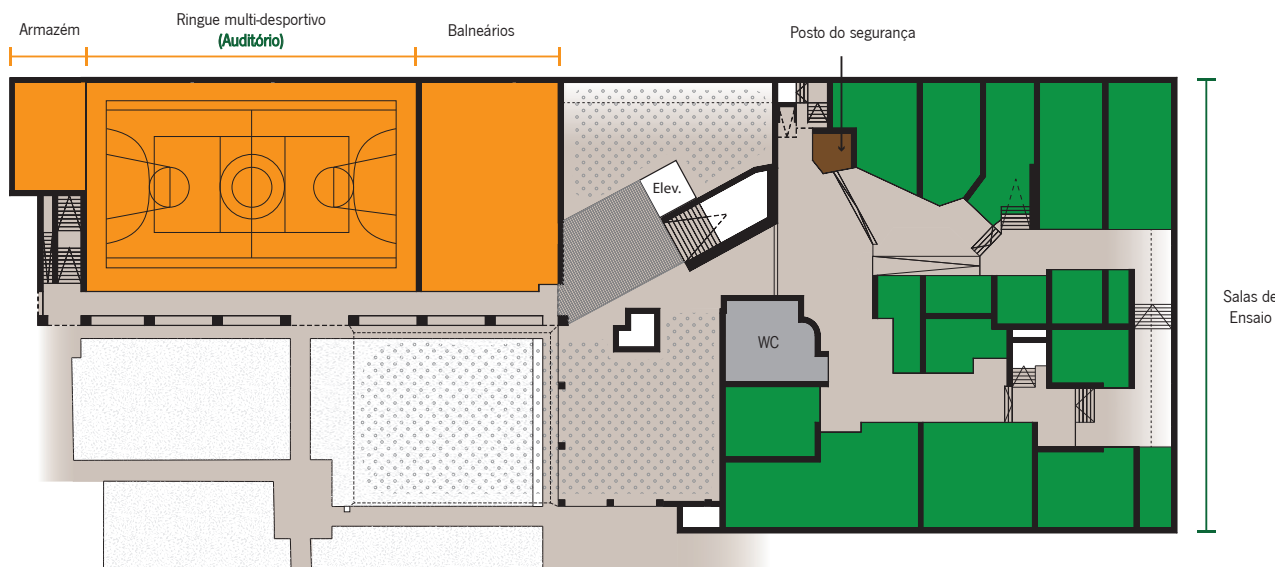
Bar/Cafetaria

Para complemento do próprio programa do edifício, nomeadamente dos espaços para frequência prolongada

Estacionamento livre

Predominância do estacionamento pago e de curta duração no centro

Para além de todo o enunciado programático para ocupação das lojas, a intervenção prevê o equipamento das zonas para frequência prolongada com mobiliário ou objectos que as complementem para que todos os espaços do edifício estejam orientados para o serviço público e não só o programa nas lojas.

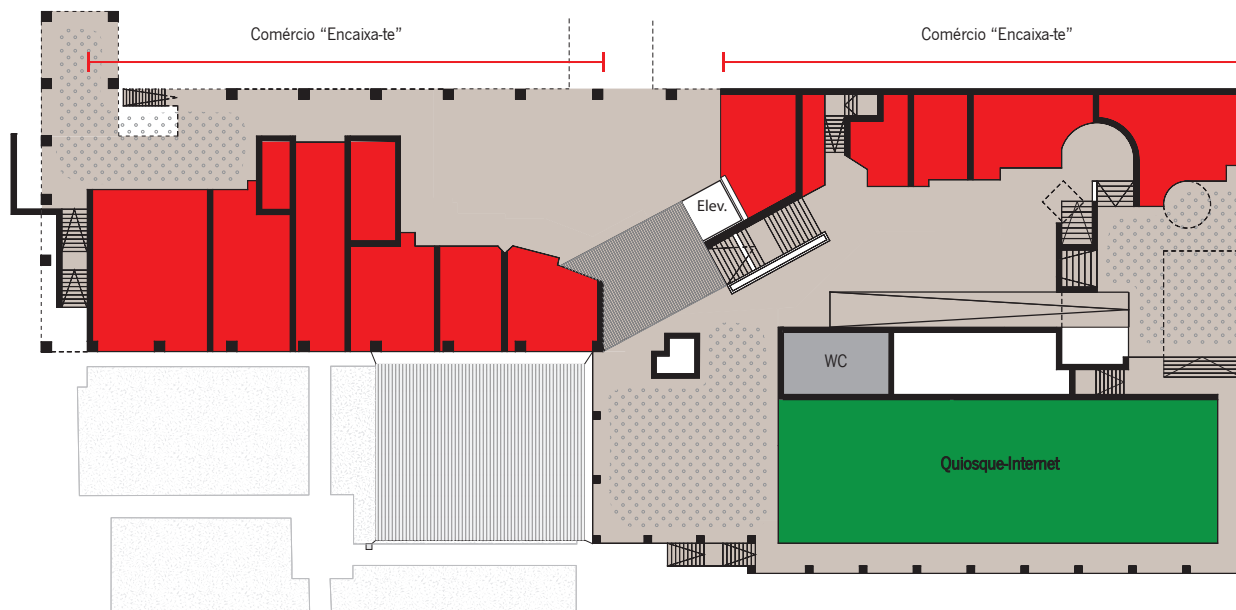


As salas de ensaio têm correspondência das suas exigências espaciais nas lojas dos blocos A, B e C porque dispensam luz natural, não requerem grande dimensão e estão no ponto mais isolado possível do resto do programa, o que é importante para que a propagação do som seja reduzida. A grande subdivisão do bloco B, o central, é o exemplo do tamanho ideal para as salas pelo que poderá ser utilizada como referência para maior rentabilização dos outros blocos e produção de um número superior de espaços individuais de ensaio. Para garantia de um ambiente isolado de cada unidade, para não perturbação sonora das outras e do restante edifício, é necessário o tratamento sonoro das paredes interiores, por exemplo com o revestimento total com poliestireno extrudido expandido. O acesso a toda a secção das salas de ensaio deve ser controlado, aprendizagem com a má gestão das salas do Estádio 1º de Maio, através da redução da liberdade de circulação às pessoas devidamente credenciadas. Este controlo é o papel de um segurança cujo posto fixo é a loja mais próxima da entrada.

O ringue multi-desportivo, implica a união de 3 lojas de grande dimensão para respeito das dimensões oficiais mínimas relativas ao futsal, basketball e hóquei em patins. Contudo, o pé direito (aprox. 3m) não é suficiente para a prática de desportos como voleibol, badminton, etc. Existe a possibilidade de o aumentar com o abaixamento da laje inferior, uma vez que o edifício tem um piso -2 para estacionamento (que pode reduzir-se para optimização funcional do resto do programa). A exposição do campo para os canteiros garante que o evento desportivo possa ter um público numeroso. Após tratamento do pavimento, resulta um campo com a possibilidade de prática de vários desportos. Como apoio ao campo, existe um compartimento para armazenagem dos materiais desportivos (bolas, redes, cestos, coletes, etc.) e um balneário público (subdividido em dois, masculino e feminino) que está sempre em funções para que possa também ser de serviço público, em qualquer altura.

Devido às características dimensionais do multi-desportivo é possível a sua utilização também como auditório. Uma vez que no mesmo piso existem as salas de ensaio, os projectos musicais podem utilizá-lo regularmente para expor os seus trabalhos publicamente, com facilidade de transporte dos materiais desde as salas evitando o seu desgaste, inevitável em longas deslocações. A exposição do auditório para os canteiros garante que o espectáculo possa ter um público numeroso, como referido acima em relação aos jogos. No entanto, o auditório não é só destinado à exposição musical dos projectos locais nem tão pouco só para música. Qualquer evento pode ter representação pública neste espaço.

Os espaços para frequência prolongada são equipados com mobiliário confortável, nomeadamente sofás ou “puffs” em vez de cadeiras, porque o ambiente global do piso é propício ao relaxamento.

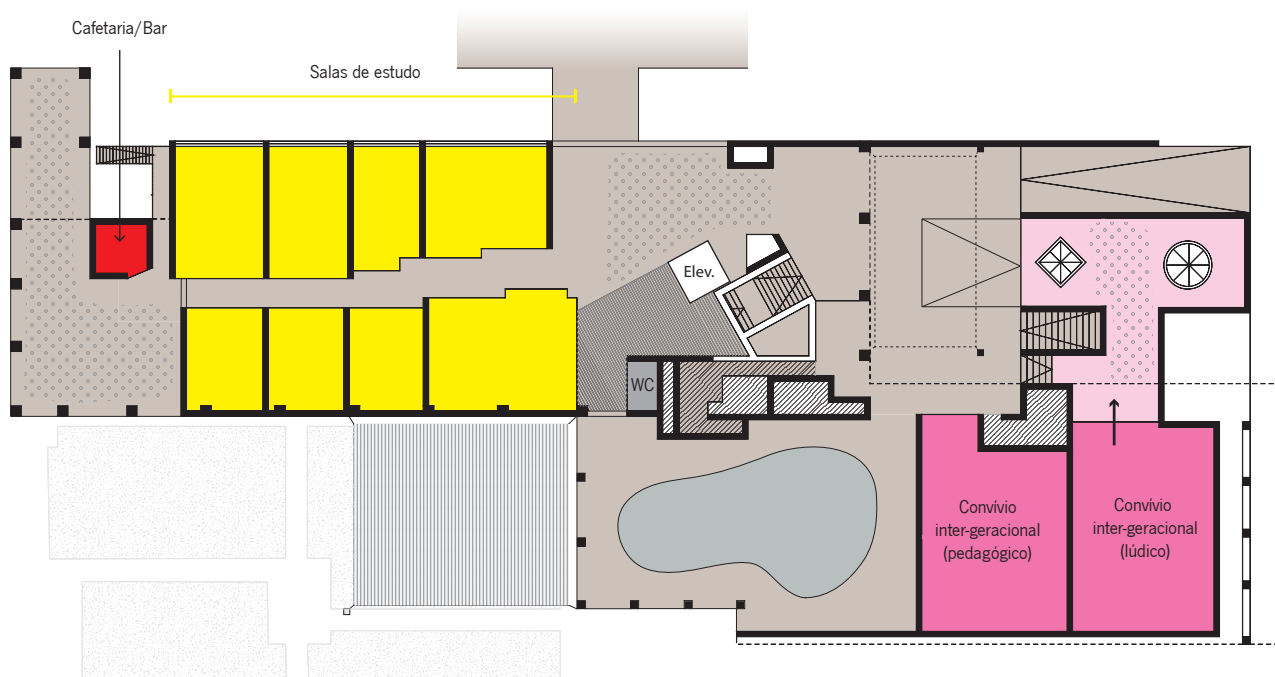


O quiosque-internet ocupa todo o bloco E, sem interrupções. A principal referência do tipo de espaço a implantar é a Biblioteca Interactiva (B>In) no campus de Azurém da Universidade do Minho porque é o exemplo de como é concebível um ambiente calmo, informal e de luminosidade controlada (características de um espaço para a utilização de computadores) ainda que o seu perímetro seja delimitado por vidro, neste caso para não destruir a relação visual com a Avenida e a rua Sul. Outra possibilidade do espaço é a sua frequência não só para acesso à internet mas sim para uma paragem de um eventual percurso urbano pedonal e descanso do ruído ou do calor do exterior, por exemplo. Para tal, o mobiliário interior inclui, para além dos computadores e relativos suporte, bancos isolados dos anteriores.

Todos as lojas dos blocos F e G são mantidas em relação à sua função comercial. No entanto, há duas possibilidades igualmente viáveis:

- manutenção dos comércios em actividade actual no edifício, apenas relocando-os no piso 0, o de maior proximidade ao espaço urbano. É um fenómeno muito documentado na análise aprofundada o de o abandono mais concentrado de lojas existir nos pisos que não o de contacto com a rua. Deste modo potencia-se a sua exposição urbana e liberta-se os pisos -1 e +1 para o novo programa.
- comércios novos no seguimento do conceito do programa "Encaixa-te": efectua-se uma candidatura na qual se explica a ideia e se justifica a sua pertinência e a sua mais-valia, para dar prioridade de ocupação aos negócios mais inovadoras, originais ou com mais valor, cujo prémio é a permissão de exploração da loja sem custos de arrendamento. Esses devem ser uma despesa da Câmara Municipal, para que as rendas elevadas das lojas no centro não sejam obstáculos impeditivos de boas ideias. Após obtenção do espaço a licença para a sua exploração deve ser temporária (por exemplo um ano) e revalidada apenas nos casos de sucesso do programa, para dar oportunidade a outras ideias. As lojas "Encaixa-te" têm margem para, se assim se justificar, se expandirem para o espaço de circulação, propositadamente vago para essa eventualidade. De salientar que esta proposta implica que os comércios actuais no edifício tenham que ser removidos. Contudo, uma possibilidade para a sua continuidade de existência é o realojamento em centros comerciais próximos, dentro a amostra do estudo, numa tentativa simultânea de combate ao seu elevado número de lojas vazias.

Os espaços para frequência prolongada são equipados com mobiliário mais leve e prático de transporte, como cadeiras e mesas pequenas, para que seja fácil a adaptação destas áreas às eventuais expansões das lojas.



A zona de convívio inter-geracional destina-se a, por um lado, garantir actividades específicas para ocupação dos tempos livres dos cidadãos de 3ª idade e, por outro, a promover o relação entre cidadãos de diferentes gerações e propagar a cultura local. A divisão destas duas componentes implica reorganização das lojas do bloco H. A primeira, destina-se a uma utilização mais recreativa, daí a escolha do espaço que se pode expandir para o exterior. Nessa realizam-se actividades destinadas aos idosos como campeonatos de jogos tradicionais, sessões cinemáticas ou bailes de filmes ou músicas antigos, creche com supervisão das crianças pelos idosos (idosos >> crianças), etc. O segundo espaço distingue-se pela seu papel pedagógico. Neste podem existir workshops para ensinar os idosos a trabalhar com as novas tecnologias (adultos/jovens >> idosos), workshops de artesanato para propagação das artes tradicionais até às camadas mais jovens (idosos >> adultos/jovens/crianças), sessões de histórias sobre a evolução da própria cidade (idosos >> adultos/jovens/crianças), aulas nas mais variadas áreas, por exemplo de instrumentos musicais (adultos >> idosos), etc. O objectivo é promover a mistura de gerações e toda a riqueza cultural que daí advém, o que infelizmente não é um fenómeno muito presente nos programas da cidade porque normalmente destinam-se a uma faixa etária pouco abrangente.

As salas de estudo localizam-se nos blocos I e J, de atmosfera sonora propícia à leitura e à concentração, distantes do ruído proveniente da Avenida. Também é positiva, nesse sentido, a quantidade de luz natural, que resulta das aberturas contínuas em ambas as fachadas. Devem estar guarnecidas com mesas e cadeiras ao longo das 8 salas que respeitem a geometria original das lojas, inclusivamente dos envidraçados que as delimitam do espaço de circulação, para melhor isolamento sonoro.

A cafeteria/bar é um serviço de apoio aos programas do resto do edifício, para possibilitar o acesso rápido a comida aos utilizadores, por exemplo, das salas de estudo. Desse modo, evitam-se perdas de tempo de estudo que a saída do edifício implica. O bar é composto pela zona de compra dos produtos, na loja única do bloco K, e pela zona de consumo desses, no espaço próximo que é equipado com cadeiras e mesas dentro e fora do edifício, na esplanada. Também o bar do bloco K deve obedecer às premissas das lojas “Encaixa-te”, com a particularidade de venda de produtos alimentares.

Para complemento lúdico do programa do piso +1, e uma vez que não existem mais lojas, o amplo espaço de vista sobre o jardim é transformado num local de estar diferente, caracterizado pela presença de água num lago artificial de baixa profundidade, devido à interacção física e psicológica que proporciona e ao efeito natural da luz reflectida na água para as paredes e tecto. O ambiente relaxante, de vista sobre os canteiros, é completado por um instrumento musical acústico (por exemplo um piano) para apropriação espontânea e entretenimento dos utilizadores do espaço.

A segunda hipótese de programa para o centro comercial Granjinhos deriva de um problema urbano fracturante: a implantação do campus de Gualtar da Universidade do Minho e a sua não-relação com o centro da cidade (ver capítulo das considerações sobre Braga).

O plano consiste em aproximar os fluxos associados à Universidade dos da zona central de Braga, da qual são actualmente independentes, imaginando que o campus em vez de concentrar os diferentes complexos pedagógicos, como está concebido em Gualtar, está disseminado por vários edifícios autónomos (escola de Arquitectura, escola de Música, escola de Direito, etc.). Como vantagens surgem a libertação da área actual da Universidade para outros serviços de apoio à cidade, a dinamização do centro pelos próprios estudantes (maior utilização dos serviços nocturnos, ocupação das inúmeras habitações vazias, mais facilidade de mobilidade para empregos part-time, reaproveitamento de lojas abandonadas ou zonas marginais para actividades destinadas a universitários, etc.) e pela relação inter-geracional dos estudantes com as outras faixas etárias (companhia e convívio com idosos, estudo conjunto em locais com alunos do ensino básico ou secundário e eventual ajuda/explicação das matérias, etc.) que na situação presente é muito reduzida.

A Escola Superior de Aveiro Norte, em Oliveira de Azeméis, é a referência principal para a proposta e corrobora a sua pertinência, demonstrando que é possível a adaptação de espaços de um centro comercial a um ambiente de ensino e de funcionamento de um curso do ensino superior.

(H2): implantação da Escola de Arquitectura (exemplo mais próximo do autor do ensaio) no edifício Granjinhos.

Para tal procede-se ao levantamento dos espaços constituintes da dita escola:

Secretaria

Museu

Biblioteca

Centro de estudos

Gabinetes dos professores

Pequena sala de exposições

Sala de desenho de modelo

Centro de fotografia (sala principal + sala escura + armazém)

Salas de aulas pequenas

Salas de aulas

Salas de projecto

Salas de maquetas

Salas de computadores

Sala de impressoras/ plotters

Auditório grande

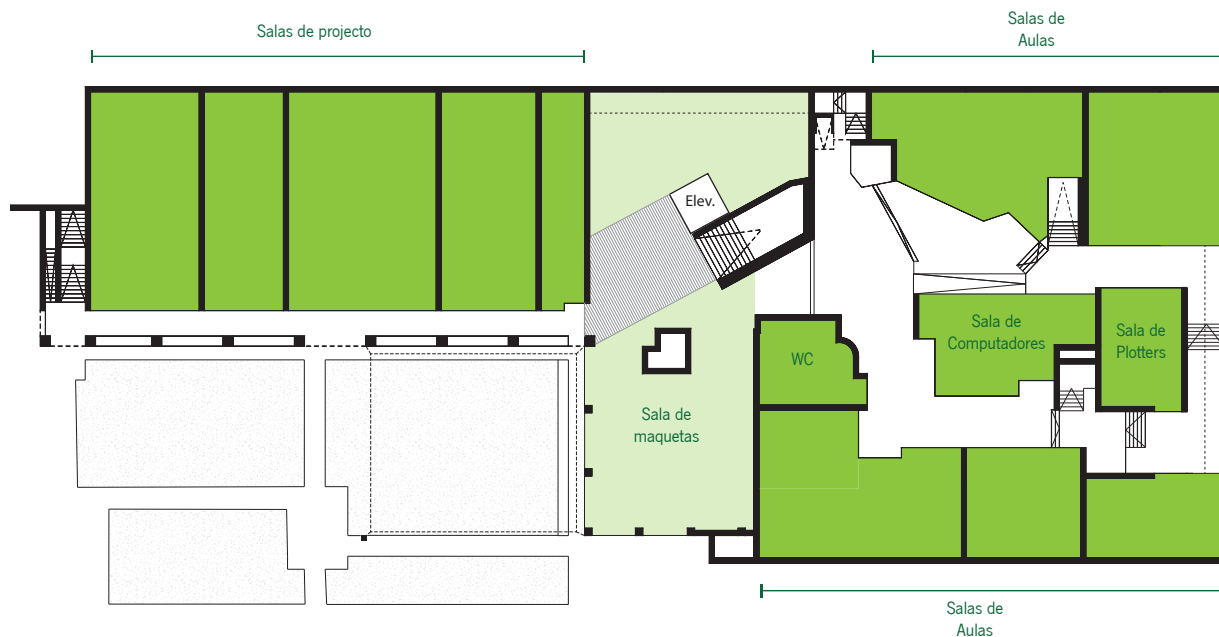
Auditórios pequenos

Bar + esplanada

Casas de Banho

Estacionamento (apesar de na actual Escola de Arquitectura não se encontrar em funções)

O sucesso do ensaio depende do cumprimento das exigências de cada dos anteriores na adaptação aos espaços do edifício.



As salas de aulas de necessidade de área superior, entre 70 e 140 m² (para Estruturas, Processos de Construção e algumas Opcionais, Seminários ou Obrigatórias dos 4º e 5º anos), situam-se no piso inferior, na zona de maior encerramento do edifício, para que o isolamento sonoro dos espaços garanta um ambiente propício à concentração. A ausência de luz natural favorece a projecção de diapositivos mas é desaconselhada para o desenho. A fusão de lojas o factor que possibilita o funcionamento de salas de grande área.

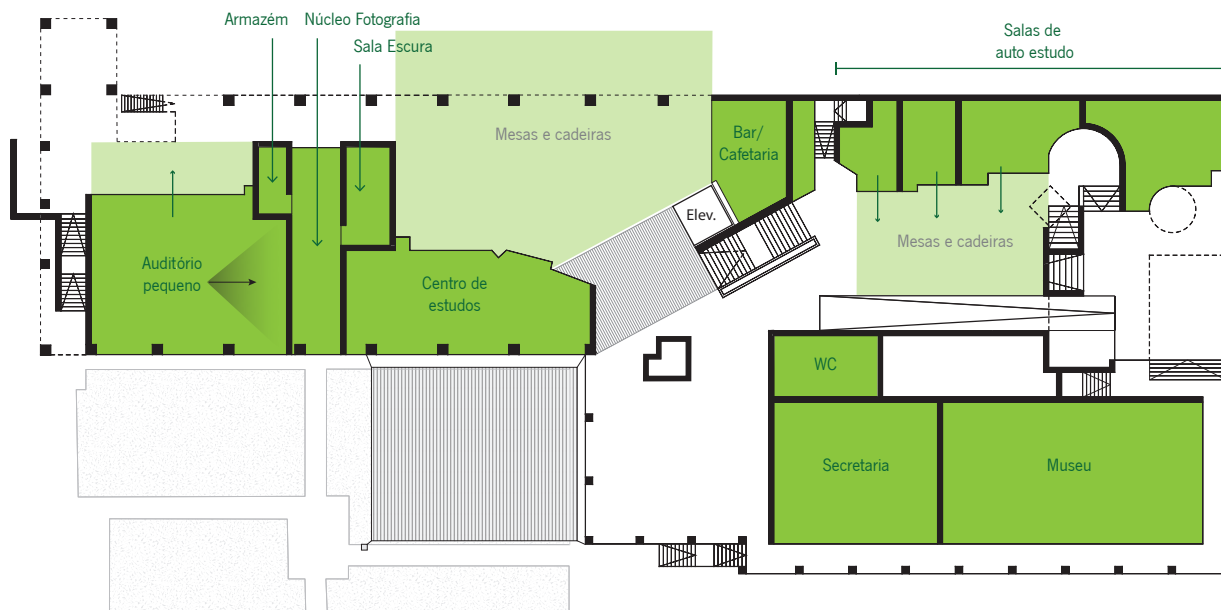
A sala de computadores (para DAC ou utilização livre) fica localizada de modo a poder servir de apoio imediato tanto às salas de aulas como a qualquer outra pessoa proveniente dos outros pisos, devido ao acesso independente dos das primeiras.

A sala de Plotters, justaposta à dos computadores, permite celeridade em impressões necessárias à manufactura de maquetas, devido à curta distância à sala de maquetas que, mais que uma sala, é uma área com boa iluminação natural na zona da fachada e com espaço para armazenagem de materiais ou maquetas na zona mais interna. Pode, também, funcionar como espaço de aulas de disciplinas de turmas grandes, como Laboratório de Construção, Projecto de Investigação ou até Laboratório de Urbanística se as mesas forem colocadas perto das fachadas (necessidade superior de luminosidade para desenho).

As salas de projecto correspondem às 5 lojas de maior dimensão do piso inferior, sendo que o tamanho variável identifica o ano da sala (primeiro ano possui mais alunos por isso seria na maior loja, a 3ª a contar da esquerda e o 5º ano é o de turma mais reduzida pelo que seria na loja mais pequena, a 1ª). A vizinhança das salas de projecto à sala de maquetas permite uma transição rápida e a eventual divisão das componentes do projecto (desenho e maqueta) que ajuda à manutenção de um ambiente limpo necessário para a primeira. A relação iminente com o espaço ajardinado pode ser favorável à inspiração e à pausa esporádica do trabalho (cuja importância não deve ser subvalorizada).

A casa de banho está num ponto central do piso, para equilíbrio da distância a qualquer ponto do piso -1.

O edifício proporciona estacionamento aos seus utilizadores (professores, alunos, funcionários) no parque subterrâneo pré-existente do centro comercial.



Uma vez que o piso 0 é o mais permeável aos fluxos dos cidadãos o tipo de programa é menos exigente do ponto de vista sonoro, ou seja, não depende tanto de isolamento para sucesso dos compartimentos. Globalmente, é o piso mais informal no sentido de não definir uma segregação tão clara entre espaço público e espaço de Escola de Arquitectura, o que até é favorável para certos componentes programáticos.

Nomeadamente, o museu tira partido da exposição perante a Avenida dirigindo a atenção dos transeuntes para a seu conteúdo. Assim, perde a eventual exclusividade de visita por parte dos alunos de Arquitectura expondo-se para a comunidade como um museu público. Este mecanismo possibilita também que os trabalhos dos alunos tenham uma exposição externa à dos utentes da escola, informando e relacionando a comunidade com as matérias abordadas pela própria Arquitectura.

A implantação das salas de auto estudo, ou seja, compartimentos onde os alunos possam estudar ou trabalhar no período extra-curricular, justifica-se pela impossibilidade de introdução de qualquer outra parte do programa devido à pequena dimensão das lojas. Ainda, equipando-as com mobiliário para sentar de suporte ao desenho/escrita, estendendo o programa para além dos limites das lojas ocupando também o espaço de circulação próximo, é concebível, por exemplo, um local para de trabalhos em grupo (nos quais o silêncio é dispensável porque requerem eles próprios discussão entre membros).

O auditório pequeno (para Teoria da Arquitectura, História da Arquitectura, Opcionais, Seminários ou Obrigatórias), de dimensão inferior às da Escola de Arquitectura em Azurém, tem a hipótese de projecção de imagem na parede que partilha com a sala de fotografia porque esse é um local de luminosidade reduzida devido ao seu recuo acentuado em relação à fachada de principal incidência solar, a Sul. Necessidades extraordinárias de lugares podem ser resolvidas através do aproveitamento do espaço exterior próximo, uma vez que possui características idênticas à loja (cota, cobertura, luz; etc.) exceptuando a climatização.

A sala de fotografia necessita, para além da sala central, de um compartimento escuro para a revelação e outro para armazenagem dos produtos e materiais. Neste caso, a divisão inicial das lojas é mantida com a pequena alteração feita relativamente ao corte dos acessos às salas mais pequenas, que se passa a fazer através da principal, onde se desenvolvem as aulas e se pode encostar os negativos ao vidro do fundo para o observar com clareza.

O bar/cafetaria, não implicando grande área, funciona na loja junta ao elevador e pode utilizar a loja na sua posterioridade para armazenamento de produtos. Apesar da zona de serviço em si não requerer muito espaço, a zona de mesas e cadeiras para refeição requerem. O espaço de circulação diante do bar cumpre essa função com a vantagem de poder extravasar o limite edifício e ocupar a rua Norte, gerando dois espaços distintos de refeição, um coberto e um descoberto (esplanada), apesar da sua ininterruptão. Em analogia com o museu, o bar destina-se a ser utilizado não só pelos alunos e professores da escola como também pelos cidadãos o que gera convívio entre pessoas de mundos diferentes.

O centro de estudos requer a fusão de 3 lojas para que tenha espaço necessário ao seu bom funcionamento.

A secretaria ocupa o lugar mais próximo do museu e a sua localização prende-se fundamentalmente com a necessidade de grande área, satisfeita por essa loja.

A casa de banho coincide com a do piso inferior pelos mesmos motivos e para garantia da verticalidade da coluna técnica.



O piso +1 assemelha-se mais com o piso -1 no tipo de ambiente sonoro, pelo que deverá ter mais espaços de função pedagógica.

A biblioteca situa-se numa loja especial no centro comercial cujo pé direito viabiliza a concepção de dois pisos. Como tal, é possível um desenho próximo do da escola de Arquitectura em Azurém, ou seja, com um piso superior em anel cujo núcleo permite o pé direito duplo do outro piso. A grande área de abertura nas fachadas introduz uma quantidade substancial de luz natural no espaço, fundamental para a leitura. De forma a maximizar as potencialidades da biblioteca a área final resulta da união de duas lojas, o que permite a divisão funcional de duas zonas de leitura, uma mais orientada para livros e outra mais informal (com sofás em vez de cadeiras e mesas) para a consulta de revistas. Assim como no espaço de museu, deverá ser um equipamento de utilização pública e não apenas destinada à consulta por parte dos alunos.

O auditório (para História e Teoria da Arquitectura, Antropologia, MAAC, apresentações de projectos e conferências) é funcionalmente assemelhável ao auditório pequeno do piso 0. A posição da parede do fundo permite a projecção de imagem protegida da acção da luz natural sem que, no entanto, a restante sala tenha que ser completamente encerrada. Pelo contrário, a luz proveniente das aberturas permite a escrita sem recurso a luz artificial. Como o auditório não está orientado (por exemplo através de desnivelamento, como na E. A. Azurém) pode-se organizar os lugares sentados conforme a especificidade da apresentação, porque lateralmente também existe uma parede protegida da luz da fachada, passível de receber projecções. O acesso é feito pelo interior do edifício para melhor isolamento sonoro com a Avenida, o que implica que a entrada directa pela fachada seja selada, ou pelo menos tratada acusticamente.

As salas de aulas de menor área, entre 40 e 65m² - apesar de haver uma com 90m² prevendo disciplinas com maior número de alunos (para Geometria, Urbanística; Opcionais, Seminários ou Obrigatórias de desenho), são em tudo idênticas às do piso -1 com excepção feita à luz natural considerável. Esse factor permite um tipo de aulas semelhante às anteriores mas com a especificidade da necessidade de luz para devido funcionamento.

A sala de desenho é marcada pela sua versatilidade de orientação, aliada à boa iluminação por proximidade à fachada. Se, por um lado, podem funcionar aulas de desenho de paisagem, nas quais os alunos podem desenhar toda a envolvente próxima a partir da plataforma de remate do edifício (uma vez que não existem paredes nas fachadas), por outro, podem orientar-se centrípetamente, em torno do palco para o funcionamento de aulas de desenho de modelos vivos ou objectos aí colocados.

A casa de banho é uma pré-existente no centro comercial, no entanto a posição obedece às premissas das outras.

Os gabinetes dos professores instalam-se nos pisos superiores do edifício. Nesses, actualmente existem muitos fogos vazios, o que permite a existência grande quantidade de gabinetes, e os ocupados são habitação ou escritório, os últimos muito similares à tipologia dos gabinetes, corroborando a hipótese proposta.

Uma vez que nas intervenções existem grandes alterações à geometria das lojas, as quantidades de vidro alterado na sua concretização devem ser estimadas. Pretende-se perceber se, após o re-equilíbrio entre vidro retirado e vidro adicionado, se justifica reflectir sobre o destino do vidro final, nomeadamente a sua reciclagem ou o reaproveitamento no âmbito do projecto. Para tal, calculam-se as áreas estipulando uma altura média de 3,00m para os panos de vidro das lojas.

CÁLCULO DAS ÁREAS DE VIDRO APÓS INTERVENÇÕES					
	Comprimento do Vidro Adicionado (m)	Comprimento do Vidro Removido (m)	ALTURA DO PANO DE VIDRO DAS LOJAS (PADRÃO)	Área de Vidro Adicionado (m²)	Área de Vidro Removido (m²)
Piso (-1)	14,17	48,04	3,00 m	8,11	144,12
Piso (0)	34,31	92,4		102,93	277,2
Piso (+1)	0	23,21		0	69,63
TOTAL				144,44	490,95
BALANÇO FINAL				346,51	

O balanço final é positivo e de 346,51 m² de vidro, ou seja, após as intervenções deverá sobrar uma quantidade de vidro não desprezável.

Em vez de considerar o vidro como entulho, e consequentemente transportá-lo para o aterro municipal, deve ser considerada a sua reintegração no âmbito do projecto.

O processo de reaproveitamento do vidro implica mão de obra específica, pelo que podem ser convidados artistas ou equipas que o possam orientar e ensinar à comunidade que se voluntarie para ajudar. A integração da comunidade em trabalhos relacionados com a reabilitação do edifício é fundamental para que esta o possa sentir como um produto também do seu trabalho e por consequência mais seu.

Após todas as intervenções faz-se o balanço global do projecto em relação às premissas iniciais.

		INTERVENÇÕES					PONTO DE SITUAÇÃO	INTERVENÇÕES										PONTO DE SITUAÇÃO	INTERV.		PROJECTO FINAL				
		A1	A2	B1	C1	C2		C3	C4	C5	D1	D2	E1	E2	E3	E4	F1		F2	F3		G1	G2	H1	H2
QUALIFICAÇÃO ESPACIAL	1	✓	✓	✓	✓	✓	6			✓		✓	✓								9			9	
	2	✓	✓	✓	✓	✓	4												✓		5			5	
	3	✓	✓	✓	✓	✓	6														6			6	
	4	✓	✓	✓	✓	✓	7			✓		✓									9			9	
	5	✓	✓	✓	✓	✓	7			✓		✓									9			9	
	6	✓	✓	✓	✓	✓	0		✓	✓											2			2	
	7	✓	✓	✓	✓	✓	1			✓		✓	✓								4			4	
	8																								
	9	✓	✓		✓	✓	✓	6			✓	✓									8			8	
	10	✓	✓		✓	✓	✓	0	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	6			6	
	11			✓				1						✓		✓					4			4	
	12			✓	✓	✓	✓	3											✓	✓	4			4	
	13			✓	✓	✓	✓	4			✓	✓							✓	✓	8			8	
PROGRAMA	14						0													0	✓	✓	1		
	15						0														0	✓		1 (se H1)	
	16																								
	17																								
	18																								
	19							0													0	✓	✓	1	
INTERACÇÃO URBANA	20						1														1			1	
	21	✓	✓				2														2			2	
	22																								
EDIFÍCIO	23						1	✓	✓	✓					✓	✓				6			6		
	24						0												✓		1	✓		1 (2 se H1)	
	25	✓	✓	✓	✓	✓	7	✓	✓	✓									✓		11			11	
	26																								

Gestão e manutenção do projecto

O edifício deve ser gerido de uma forma pública, ou seja, através de sessões regulares de sugestões e discussões dos problemas verificados ao longo do tempo, com a participação de qualquer cidadão. Os problemas podem estar relacionados com a atribuição injustificada das lojas “Encaixa-te”, má conduta dos utilizadores do campo multi-usos ou das salas de ensaio, etc. e devem ser debatidas as soluções em conjunto. A sede e os escritórios para gestão (orçamentos, plano de trabalhos, regulamentos internos, diálogo com a Câmara Municipal, contactos, etc.) podem funcionar nos pisos não comerciais, uma vez que também neles existem um grande número de espaços vazios. A sessão pública de discussão pode funcionar no auditório. Em suma, o próprio conceito de administração do edifício deve estar de acordo com a intervenção, ou seja, ser destinado e gerido pela comunidade.

Existe ainda a hipótese de desenvolver, também nos pisos não comerciais, uma equipa composta pelos administradores do edifício e com a participação da própria comunidade, para a produção de reformulações para os outros edifícios comerciais abordados na Tese, para além para a própria gestão do edifício Granjinhos.