U.PORTO

MESTRADO INTEGRADO

ARQUITECTURA

Os intervenientes na Habitação Plurifamiliar. A importância do lugar em três edifícios na margem sul do rio Douro

Cláudia Correia Ferreira

M

2023

Cláudia Correia Ferreira. Os intervenientes na Habitação Plurifamiliar

M.FAUP 2023

Os intervenientes na Habitação Plurifamiliar

A importância do lugar em três edifícios na margem sul do rio Douro

Cláudia Correia Ferreira

FACULDADE DE ARQUITETURA

Os intervenientes na Habitação Plurifamiliar

A importância do lugar em três edifícios na margem sul do rio Douro

Cláudia Correia Ferreira

Orientador: Professor Doutor Luís Soares Carneiro

Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura

Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

2022 | 2023

Nota prévia:

A presente dissertação segue o novo Acordo Ortográfico. As citações de língua estrangeira foram sujeitas a tradução livre por parte da autora. Os diversos intervenientes referidos no corpo de texto encontram-se em *itálico*, destacando o seu papel.

Ao Professor Doutor Luís Soares Carneiro,
pela disponibilidade, apoio e sabedoria partilhada.

Ao arquiteto João Paulo Loureiro,
pelas conversas fulcrais e pelo material disponibilizado.

Ao engenheiro José Belo,
pela atenção e partilha sobre a realização das obras.

À Conceição Correia e ao Paulo Coelho,
pela disponibilidade e acesso às (suas) habitações.

À minha família,
pelo apoio incondicional em tudo.

Ao meu pai,
por me acompanhar sempre e
por acreditar tanto em mim.

À minha irmã Beatriz,
pela paciência e inúmeras ajudas, mesmo não percebendo nada.

Ao meu irmão Miguel,
pelas distrações (des)necessárias.

Ao Diogo,
por tudo,
pela motivação de um fim-início de um longo percurso.

À família Barreira,
por me receberem sempre tão bem.

Às minhas amigas da Feira e aos amigos que o Porto me deu,
pela longa amizade e apoio incondicional,
por tornarem leve a vida.

Abstract

Architecture involves a complex correlation of several *intervening entities* and various procedures for its completion. Although the *architect* is responsible for the architectural project, the shapes and spaces that he organizes are not freely conceived, but rather come about as a result of a balance between his wills and a set of circumstances that arise throughout the process.

Therefore, this dissertation seeks an approach to those involved, focusing on three multifamily housing projects of the same *client* and the same *architect*, which are developed in the same *city council* and in the same geographical context, the south side of the Douro River. Through this analysis, it will be possible to develop a set of considerations about the several *subjects* that, despite establishing the same interaction, contribute to the creation of the different architectural solutions. In this way, this research addresses the *intervening parties* for a greater knowledge about the action of the *architect* in the practice of his profession.

Keywords: partakers| multifamily housing | architecture project | João Paulo Loureiro | Vila Nova de Gaia

Resumo

A Arquitetura envolve uma complexa correlação de vários *intervenientes* e de diversos procedimentos para a sua concretização. Ainda que o *arquiteto* seja o responsável pela composição do projeto de arquitetura, as formas e os espaços que ele organiza não são livremente concebidos, mas advêm de um equilíbrio entre as suas vontades e um conjunto de circunstâncias que surgem no desencadeamento do mesmo.

A presente dissertação procura, assim, uma aproximação aos *intervenientes*, incidindo em três obras de habitação plurifamiliar de um mesmo *cliente* e de um mesmo *arquiteto*, que se realizam num mesmo *município* e num mesmo contexto geográfico, a margem sul do rio Douro. Através da análise destes casos de estudo, será possível desenvolver um conjunto de reflexões sobre os diversos *sujeitos* que, apesar de contribuírem para uma mesma interação, geram diferentes soluções arquitetónicas. Neste sentido, esta investigação aborda os *intervenientes* para um maior conhecimento sobre a ação do *arquiteto* no exercício da sua profissão.

Palavras-chave: intervenientes | habitação plurifamiliar | projeto de arquitetura | João Paulo Loureiro | Vila Nova de Gaia

Índice

Agradecimentos III
Abstract IV
Resumo V
Lista de Siglas IX

1 | INTRODUÇÃO 1

2 | OS INTERVENIENTES 3

O *Cliente* 5

O *Arquiteto* 11
1. O papel do *Arquiteto* 11
2. O projeto de arquitetura 18

A Legislação 25

3| A IMPORTÂNCIA DO LUGAR EM TRÊS EDIFÍCIOS NA MARGEM SUL DO RIO DOURO 29

Os *intervenientes* 31
Vila Nova de Gaia 31
O *Arquiteto* 33
O *Cliente* 33

Edifício Cais do Cavaco 34

Edifício Cais d'Afurada 46

Edifício Seca do Bacalhau 64

4 | CONSIDERAÇÕES FINAIS | O LUGAR 81

Referências Bibliográficas 92
Lista de Imagens 96
Anexos 99
Anexo A: Entrevista ao *arquiteto* João Paulo Loureiro 99
Anexo B: Entrevista ao *promotor* José Belo 112
Anexo C 116
1. Edifício Cais do Cavaco 116
2. Edifício Cais d'Afurada 124
3. Edifício Seca do Bacalhau 134
Anexo D 135

Lista de Siglas

AMP	Área Metropolitana do Porto
CMVNG	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia
PDM	Plano Director Municipal
PMOT	Planos Municipais de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
RGEU	Regulamento Geral de Edificações Urbanas
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RMUE	Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

1 | INTRODUÇÃO

Tema e Objetivos |

Um projeto de arquitetura advém não só de uma interpretação e intenção, de constrangimentos e exigências, como também de um conjunto de compromissos e participações entre diversos *sujeitos*. Neste contexto, surge o interesse por identificar e clarificar os *intervenientes* que participam na composição de uma obra, bem como o papel de cada um, com o objetivo de consolidar um conhecimento sobre o campo de ação do *arquiteto*.

Assim, o presente trabalho expõe uma investigação sobre os *intervenientes* na habitação plurifamiliar por ser um tema que permite pôr em evidência um conjunto de diversos problemas, o qual, à partida, envolverá outro tipo de objetivos e de relação entre as partes. Para tal, são selecionadas três obras de habitação plurifamiliar, do *arquiteto* João Paulo Loureiro, que têm os mesmos *sujeitos* no decorrer da sua criação e realização, nomeadamente o Edifício Cais do Cavaco, construído entre 2005 e 2012; o Edifício Cais d'Afurada, de 2015 a 2020, e, simultaneamente, o Edifício Seca do Bacalhau, de 2015 a 2022. Através destes casos de estudo, procura-se compreender quem são os *intervenientes* destas obras e como é que de uma mesma interação surgem diferentes soluções arquitetónicas.

Esta abordagem tenta então aproximar-se de um contexto profissional, permitindo alcançar uma maior consciencialização no âmbito da Arquitetura e servir como ponte entre o percurso académico à profissão do *arquiteto* e à complexidade que o projeto de arquitetura envolve.

Metodologia |

A metodologia adotada assenta em duas fases distintas no decorrer do presente trabalho: a investigação e a análise e reflexão. A primeira fase, de investigação, consiste na construção e interpretação do tema, sendo feita uma recolha bibliográfica e legislativa pertinente à compreensão dos diversos *intervenientes* na Arquitetura.

Para uma maior clareza, a segunda fase parte da seleção de três casos de estudo num mesmo contexto geográfico e com as mesmas *figuras participantes*, os quais possibilitam o desenvolvimento da matéria anteriormente abordada e, assim, a análise e reflexão sobre os seus *intervenientes*. Esta fase é realizada com recurso à documentação nos arquivos municipais referentes aos planos de urbanização desenvolvidos na área em estudo, que são disponibilizados pela Gaiurb, e, inclusive, com base nos elementos gráficos – desenhos e plantas – e escritos, através de dados

bibliográficos ou de memórias descritivas, facultados pelo *arquiteto* João Paulo Loureiro. De modo complementar, integra-se um simultâneo registo fotográfico decorrente do material fotográfico concedido pelo *arquiteto* e de visitas aos locais efetuadas pela autora. Beneficiando da possibilidade de um contacto direto tanto com o *cliente* como com o *arquiteto*, após o estudo dos projetos realiza-se uma conversa com estes, as quais revelam-se fundamentais na medida em que permitem um melhor conhecimento das soluções materializadas e das diferentes intervenções realizadas.

Este trabalho organiza-se em três partes complementares. Na primeira parte, de matriz teórica, identificam-se os diversos *sujeitos* e as suas diferentes funções e relações na concretização de uma habitação plurifamiliar. Esta definição das distintas posições permite determinar e especificar a intervenção e importância de cada *figura*. Subdividido em três, atribui-se um maior foco à atividade do *arquiteto*, aprofundando não só o seu campo de ação, como também as várias fases da composição de uma obra de arquitetura.

A segunda parte consiste na análise de três obras localizadas na margem sul do rio Douro, em que se procura evidenciar a singularidade de cada uma. Num primeiro momento, é feita uma breve contextualização sobre a marginal de Vila Nova de Gaia, área de intervenção no âmbito do Programa Pólis, a fim de uma compreensão geral do meio em que se inserem os edifícios em questão. Posteriormente, realiza-se uma aproximação ao *arquiteto* João Paulo Loureiro e ao *promotor*, onde se procura deixar claro um conjunto relações quanto aos casos de estudo.

Num segundo momento, a análise às obras é estruturada segundo quatro temas: numa primeira abordagem ao lugar, são observados os contextos e as respetivas condicionantes legislativas a que cada obra se encontra sujeita (o lugar); de seguida, numa aproximação do geral para o particular, analisa-se a forma como o edifício se integra e se relaciona com o lugar, observando o modo como as diversas circunstâncias contribuem para a composição, a distribuição do programa (o edifício) ou para a organização e para as diferentes dinâmicas do espaço habitacional (o apartamento); e, por fim, a materialidade e a expressão arquitetónica, desde a estrutura aos materiais e desenhos das fachadas que cada um apresenta nos diferentes lugares.

A terceira e última parte procura ser uma reflexão sobre as ideias expostas ao longo do trabalho. Através do estudo das três obras e das conversas com os *intervenientes* das mesmas, consegue-se compreender a intervenção de cada um dos *sujeitos* nestas habitações plurifamiliares, tema elaborado na primeira parte, que agora se coloca num caso concreto que não pretende ser regra, mas exemplo de um dos inumeráveis modos de fazer Arquitetura.

2 | OS INTERVENIENTES

O *Cliente*

O ponto de partida da Arquitetura, como afirma Alberto Campo Baeza, é o Homem com "a sua capacidade de criar, de ter ideias e de as construir"[1], sendo este então considerado quer como princípio, quer como fim desta Arte, visto que tanto é através dele que se inicia e desenvolve a obra arquitetónica, como a quem se destina. Neste sentido, e ainda que possivelmente não represente a mesma *figura* ao longo de todo o processo – porque cada intervenção poderá corresponder a um *sujeito* diferente com uma função distinta –, ele manifesta-se como um elemento fundamental na organização do espaço. A Arquitetura, como construção do Homem para o Homem, compreende assim uma complexa correlação de vários *intervenientes* e de diversos procedimentos para a sua concretização. Para que esta exista é, antes de mais, necessário que haja *alguém* que impulsione a sua criação, ou seja, *alguém* que tenha uma intenção, a qual, posteriormente, será convertida num projeto de arquitetura a fim de dar origem ao objeto arquitetónico idealizado. O interesse deste *sujeito* pode surgir por diferentes motivos – podendo advir ora por uma particular necessidade ora simplesmente pela sua própria vontade –, aspeto que, no entanto, assume um papel relevante, pois definirá o objetivo da conceção, constituindo a génese do seu projeto.

Este *sujeito* que promove todo o processo arquitetónico é designado de *cliente* e, independentemente de ser público ou privado[2], é considerado o responsável pela encomenda, isto é, quem a manda fazer. Contudo, ele não possui a capacidade de atuar sozinho, necessitando de *alguém* que materialize as suas ideias; para tal, contrata um *indivíduo* a quem atribui a tarefa de criar o projeto de arquitetura: o *arquiteto*.[3] De maneira a conseguir uma determinação clara dos seus objetivos, o *cliente* vai providenciar a este *arquiteto* as suas ideias e intenções, as quais, fornecidas através da entrega de um documento onde se especificam os aspetos importantes para a criação do projeto ou através de uma reunião com este, vão gerar a configuração do programa da obra idealizada. Este, denominado como Programa Preliminar, deverá incluir uma série de informações como os objetivos e as caraterísticas gerais daquilo que pretende, ou seja, o tipo de edificação, indicando as funções, áreas e espaços que o edifício deverá integrar, assim como, no caso de

[1] BAEZA, A. C., *Pensar com as Mãos*, p.36

[2] "*As pessoas coletivas (…) podem ser de direito público (o Estado e todos os organismos dotados de personalidade jurídica segundo as regras do direito público) (…) e de direito privado (as que resultam de um ato de vontade autónomo-privado dos particulares).*" (CARVALHO, M. e SILVA, E., *Direito das Sociedades Comerciais (capítulo I)*, p.16-17)

[3] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.29-32

uma habitação plurifamiliar, o público-alvo previsto e as tipologias correspondentes; a estimativa geral de custo da obra; a estipulação dos prazos para a composição e para a respetiva execução. Complementarmente, terão ainda de ser entregues – ou depois o *arquiteto* obterá – os dados referentes ao lugar onde visa implantar estes seus interesses, como os levantamentos topográficos ou outros que sejam considerados relevantes para a elaboração do projeto[4], uma vez que permitem ao *arquiteto* perceber quais as exigências do meio a considerar. Logo, como o terreno terá determinados fatores que irão influenciar o projeto, este *sujeito* vai, antes de mais, analisá-lo de forma a aferir a viabilidade das pretensões do *cli*ente, e posteriormente, em colaboração com este, vão determinar e estruturar as direções das soluções a serem desenvolvidas, isto é, vão decidir as bases do projeto de arquitetura:

> *"Os programas completam o conjunto de restrições que os arquitetos devem atender. (…) O programa, definido pelo cliente, é o conjunto de condições a serem cumpridas pelo arquiteto na execução do projeto. No mercado imobiliário, o promotor deve responder a uma procura. O programa é assim elaborado de acordo com os conhecimentos que ele tem deste mercado e da sua própria política habitacional. Isto traduz-se em múltiplos requisitos que determinam a presença de certos equipamentos, a qualidade dos serviços, e sobretudo a distribuição das habitações e as suas dimensões."*[5]

A seleção deste *interveniente*, salvas as exceções em que é diretamente escolhido, é realizada através de um concurso restrito a número específico de candidatos convidados pela *entidade promotora* ou aberto a qualquer participação. Face aos requisitos comunicados pelo *cliente*, os *arquitetos* interessados apresentam a sua proposta arquitetónica, sendo selecionado aquele cujo conjunto de fatores propostos seja considerado o mais vantajoso, ora a nível de qualidade, de preço ou prazo de conclusão, por exemplo. No caso das obras públicas – obras de iniciativa do Estado –, este critério de seleção é previamente definido para deixarem-se explícitas as condições de contratação. Embora este procedimento também possa ser realizado em obras de atividade privada, na maioria dos casos ocorre de modo informal, possibilitando – quase sempre – a negociação de certas questões da proposta. Este *sujeito* contratará o *arquiteto* elegido por meio de um ato designado de adjudicação, no qual, após a mútua concordância, se estabelecerá um contrato.[6]

O *cliente* incumbe então o *arquiteto* de elaborar o projeto e espera que este tenha em consideração os seus requisitos, visto que, como é o responsável pelo financiamento da obra, tem legitimidade para rejeitar quaisquer decisões referentes

[4] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I
[5] ELEB, M. e CHÂTELET, A., U*rbanité, Sociabilité et Intimité: Des logements d'aujourd'hui*, p.34
[6] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.22-23 e 221

ao seu investimento. Deste modo, o seu envolvimento no projeto "é vantajoso para as duas partes, (…) na medida em que não há surpresas e quando chega ao fim há um consenso estabelecido e vinculativo."[7] A relação que se irá estabelecer entre estes dois *intervenientes* será determinante a toda a criação e produção arquitetónica, pelo que tornar-se-á extremamente importante um esforço de negociação entre ambos.

Manuel Graça Dias explica que existem então dois contextos distintos: a habitação unifamiliar, na qual há um contacto direto com os *utilizadores*; e a "habitação plurifamiliar, em princípio, 'anónima', já que não sabemos quem irá ocupá-la."[8] Neste sentido, existem duas circunstâncias completamente opostas que requerem abordagens e procedimentos distintos tanto pelo *cliente*, como pelo *arquiteto*, permitindo, a este último, uma maior ou menor liberdade que acaba por proporcionar uma diferente autonomia no projeto arquitetónico. Esta questão é condicionada pelo contexto em que se enquadra o próprio *cliente*.

Relativamente ao primeiro, trata-se de um *cliente* que ao mesmo tempo é o *utilizador*, designando-se este caso de habitação unifamiliar. Aqui, o desenho da habitação terá uma maior pormenorização, pois este *sujeito* estará presente ao longo de todo o processo e facilmente expressará as suas preferências. Denominado de *cliente particular*, este procura principalmente a conceção de uma obra singular, específica aos seus desejos e às suas necessidades, já que será o próprio a habitar. Face a isto, poderão haver alterações quanto ao valor monetário inicial estabelecido, porque inevitavelmente este vai mudando de ideias no decorrer do projeto ou até mesmo na fase de construção, modificando e melhorando, ficando mais suscetível às oscilações financeiras.[9] E como o projeto estará mais sujeito a variações, poderá ser necessário haver uma maior colaboração, de modo que a relação entre este dois tanto poderá ser estimulante como pelo contrário, de grande tensão:

> *"O projeto de uma casa unifamiliar (…) exige um esforço notável, visto que devem ser analisados em profundidade os hábitos, as necessidades e as aspirações da família que ali irá habitar. É necessária uma análise particularmente cuidada para que a resposta projectual seja muito detalhada, no respeito do programa, das funções e do aspeto estético."*[10]

Por outro lado, o *cliente* pode ser um *indivíduo* que não se identifica com o futuro habitante, ou melhor, "pode haver o promotor, pode haver o município ou uma entidade do Estado que está a promover essa intervenção, mas não há o diálogo

[7] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos,* Vol. IV Alcino Soutinho, p.87
[8] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *Manuel Graça Dias: Uma Coleção de Surpresas*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.30
[9] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.33-34
[10] SIZA VIEIRA, A., *Imaginar a evidência*, p.39

com quem efetivamente vai habitar"[11]. Logo, este é encarado exclusivamente como um *promotor – cliente promotor –*, cujo interesse está apenas em impulsionar a encomenda do projeto e, através desta, concretizar um investimento.[12]

Neste caso, designada de habitação plurifamiliar, esta *figura* pode apresentar-se ora por meio de uma empresa privada, nomeadamente as sociedades comerciais – que tanto pode ser composta por um conjunto de diversos *sujeitos* com os mesmo interesses e/ou necessidades, como uma pessoa singular –, ora de uma sociedade cooperativa, podendo esta ser privada ou de interesse público. Relativamente à primeira, pode ser definida como aquela que exerce um conjunto de atos comerciais com um intuito lucrativo – porém, também sujeitas a perdas monetárias –, encontrando-se, por isso, relacionada com o mercado. Por sua vez, a sociedade cooperativa, como o próprio nome indica, é formada por um conjunto de pessoas autónomas que, sem fins lucrativos, cooperam e entreajudam-se a fim de desempenhar uma atividade para benefício comum.[13] Apesar de revelarem determinadas semelhanças na sua constituição, estas *entidades* são sustentadas por princípios contrários, razão pela qual têm diferentes propósitos. Por outras palavras, o público-alvo corresponderá a habitantes de contextos económicos distintos, o que dará origem a uma Arquitetura respetivamente distinta não só nas questões formais, como também na vertente estética, pois os custos de obra não serão os mesmos e, portanto, o tipo de investimento será de igual modo diferenciado.

Como nesta habitação o *arquiteto* não tem conhecimento dos respetivos habitantes, este concebe todo o projeto de arquitetura sem saber quem e como o irá utilizar. Contudo, e consoante o tipo de interesses do *cliente*, "conhece (em teoria) o meio económico-social a que pertencem os futuros habitantes"[14], sendo a partir deste *sujeito tipificado* que desenvolve a sua conceção. Desta forma, devido à falta de contacto entre o *arquiteto* e o habitante, a habitação é projetada com base num *indivíduo hipotético*, cujas necessidades são tipificadas por hábitos comuns a uma mesma sociedade e definidas segundo requisitos generalizados, capazes de proporcionar um ambiente comum a um qualquer *indivíduo*.[15] Ou seja, os espaços aqui projetados, embora possuam algumas características particulares, são essencialmente espaços genéricos, não manifestando qualquer desejo específico por parte do habitante – uma vez que este não tem o mesmo papel que no caso da habitação unifamiliar. Neste sentido, como Manuel Graça Dias esclarece, "é preciso negociar com o nosso cliente outras coisas, porque o nosso cliente será um

[11] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos,* Vol. II João Álvaro Rocha, p.48
[12] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.36
[13] CARVALHO, M. e SILVA, E., *Direito das Sociedades Comerciais (capítulo I)*, p.19-20 e 55
[14] COSTA, Pilar Cabral Cardoso da, *A Casa: do Espaço Construído ao Espaço Vivido*, p.52
[15] RODRIGUES, A., op. cit., p. 36-37 e 50

promotor que tem, geralmente, a pretensão de conhecer o 'mercado'."[16] Logo, com a figura anónima da sociedade personificada no seu papel[17], é este "que define as regras do jogo, é quem nos paga (…). É com quem nós temos as nossas conversas, diálogos e negociações."[18]

Cabe então ao *arquiteto* dar corpo às vontades do *promotor*, ainda que seja uma vontade meramente económica[19], e efetuar um projeto de arquitetura que procure responder às especificidades da encomenda e a todas as inevitáveis ocorrências que possam surgir no decorrer do mesmo. Como esta nem sempre é um processo linear, os desejos do *cliente* podem revelar-se vagos e incertos, dificultando a tarefa do *arquiteto* no desenvolvimento de uma solução arquitetónica. É neste momento que se manifesta o ponto frágil da relação entre estas duas *figuras*, sendo no seu respetivo ajuste – entre o que o *cliente* deseja e o que o *arquiteto* considera realizável – que se concretiza o projeto de arquitetura. Tal como Ernesto Rogers afirma, "o cliente é aquele ser sem o qual é impossível fazer arquitetura, mas com quem é ainda mais difícil fazê-lo".[20]

[16] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *Manuel Graça Dias: Uma Coleção de Surpresas*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.30
[17] ROGERS, E. N., *Experiencia de la arquitectura*, p.47
[18] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IV Alcino Soutinho, p.101
[19] Idem, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. II João Álvaro Rocha, p.59
[20] ROGERS, E. N., op. cit., p.47

"(…) desse momento em que tudo se torna possível: alguém que paga, alguém que faz e constrói, alguém que acompanha e que fiscaliza, que orienta, que dirige. E, um dia, sai um objecto onde as pessoas 'se metem dentro'. Ora, chegar a isto é um caminho complexo e é preciso momentos de decisão: vou fazer, vou desenhar assim, vou construir, vou-me meter lá dentro, vou viver ali. Isto são coisas muito complexas."

(LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. III, Manuel Correia Fernandes, p.45)

O *Arquiteto*

1. O papel do *Arquiteto*

O projeto de arquitetura, fruto do trabalho do *arquiteto*, surge da interação entre este e a *entidade promotora*, revelando-se reciprocamente dependente da ação de ambos, pois, para que este se materialize, é necessário que a proposta desenvolvida pelo primeiro seja aprovada por parte desta *figura* que a financia. Assim, este *interveniente* desempenha um papel determinante: com conhecimento da sua atividade e das suas habilidades, ele tem a particular responsabilidade de orientar e – caso preciso – de convencer o *cliente* do seu trabalho, o projeto de arquitetura[21]:

"Quando me aparece um cliente, eu digo-lhe sempre que sim, mesmo às coisas mais absurdas. E depois, através do processo, vou tentando alterar a sua posição inicial, demonstrar-lhe que aquilo que ele queria, através da prática, através da maqueta, do desenho, da conversa, não é bem assim."[22]

Eduardo Souto de Moura, também a este respeito, acrescenta que:

"Também é preciso ter bom senso. Por exemplo, se o próprio cliente me disser 'Não é nada disto que queremos', se eu achar que não tem razão, vou tentar convencê-lo; se achar que ele tem razão tento entrar em diálogo. Mas tem de ser logo no início do projeto."[23]

Tal como estes autores expõem, o *arquiteto* vai estar em constante diálogo com o *cliente* até à efetiva materialização do objeto arquitetónico, sendo no processo de negociações e ajustes entre estes que gradualmente se desenvolverá o projeto. Ainda que este manifeste uma função de extraordinária importância, é necessário evidenciar que ele não é o único responsável pela elaboração de um projeto de arquitetura[24], o que significa que a sua atividade está inclusive dependente da intervenção de outros *sujeitos*. Neste sentido, este também precisará de estar em comunicação com os diversos *agentes* envolvidos na composição do projeto, visto que "a organização do espaço é sempre obra comum de participação e só poderá possuir significado quando essa participação se transforme em activa colaboração."[25] Estes, considerados como *sujeitos complementares*, realizam um importante número de especialidades técnicas, sendo que a sua função varia de

[21] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.55
[22] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IV Alcino Soutinho, p.33-34
[23] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *Eduardo Souto de Moura: Gosto de Chegar a Casa*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.25
[24] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.73
[25] Ibidem, p.68

acordo com a respetiva área de atuação e consoante o tipo de obra a concretizar: como o projeto de estabilidade, da rede de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, entre outros.[26] Neste âmbito, compete ao *arquiteto* assegurar a articulação dos diversos *intervenientes*, garantindo a compatibilidade entre os distintos projetos, bem como a funcionalidade e a exequibilidade técnica das soluções a realizar.[27] Assim, este exerce um papel de coordenador, onde, responsável por todo o projeto de arquitetura, está encarregue de colaborar não só com *cliente*, como ainda com os vários *agentes* que complementam e viabilizam a concretização do mesmo.[28]

"A verdadeira tarefa do arquiteto consiste em unificar os diversos fatores retirados dos vários campos."[29]

Embora este seja o responsável pela composição arquitetónica, as formas e os espaços que organiza não são livremente concebidos, desprovidos de qualquer tipo de restrições ou condicionamentos, mas advêm de um equilíbrio entre as suas vontades e um conjunto de fatores que surgem no desencadeamento do projeto. Estes vão essencialmente condicionar – ou orientar – o trabalho deste *sujeito*, o qual terá de cumprir um determinado programa relacionado com uma determinada condição económica e financeira e ainda de consolidar as formas arquitetónicas num determinado terreno e, consequentemente, enquadrá-lo numa determinada envolvente. No entanto, mesmo que tenha de atender à circunstância, a sua ação "não é por esta 'fatalmente determinada' – (…) daí a possível intervenção activa do organizador"[30] – e, com consciência disso, o *arquiteto* assume uma responsabilidade na criação do projeto que se encontra condicionado – não definido – pela realidade em que se insere. Se a ele é concedida a tarefa de desenvolver um projeto de arquitetura, será crucial que este pondere sobre os problemas que o mesmo envolverá, devendo contrariar os aspetos negativos e valorizar os positivos.[31] Portanto, este *interveniente* deverá criar as formas que visem dar a resposta mais eficaz às diversas condicionantes, procurando promover "(…) os potenciais naturais das condições dadas ou aquilo que a situação específica exige."[32] As decisões que lhe cabem tomar terão um impacto determinante no desenvolvimento do projeto de arquitetura, de modo que deverão ser deliberadas com uma certa sensatez e nunca "em face de uma visão parcial dos problemas ou por atitude egoísta de pura e simples satisfação pessoal."[33]

[26] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.90
[27] LEI n.º 31/2009, de 3 de julho
[28] NORBERG-SCHULZ, C., *Intenciones en arquitectura*, p.130
[29] Ibidem, p.130
[30] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.24
[31] Ibidem, p.21-23 e 74
[32] PALLASMAA, J., *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura,* p.16
[33] TÁVORA, F., op. cit., p.74

"As formas que ele criará deverão resultar, antes, de um equilíbrio sábio entre a sua visão pessoal e a circunstância que o envolve (…)"[34]

Para a conceção de um projeto de arquitetura, "a primeira preocupação [do arquiteto] é tentar compreender bem as necessidades dos clientes e o que querem, porque nem sempre aquilo que nos pedem é aquilo que verdadeiramente querem."[35] Assim, após adquirir conhecimento das exigências e intenções que configuram o pedido desta *entidade promotora* – o programa preliminar –, o *arquiteto* vai desenvolver diversos estudos para determinar a viabilidade do requisitado, pois, como Eduardo Souto de Moura defende, "não posso contrariar um princípio construtivo, uma característica de um espaço preexistente, anulando as próprias razões e princípios base da arquitetura, só para satisfazer o capricho de um cliente."[36] Este começa então por analisar as condicionantes locais – como as características topográficas e ambientais, por exemplo – juntamente com as exigências legislativas – isto é, com a legislação no âmbito dos instrumentos de planeamento territorial, como os planos urbanos, ou com os regulamentos e as normas em vigor –, uma vez que estas irão influenciar, positiva ou negativamente, a criação arquitetónica.[37] A partir deste estudo dos requisitos e dos distintos fatores, este *sujeito* esboça as linhas gerais da sua proposta, apresentando uma primeira ideia de projeto, "não exaustivamente definido, porém pensado em todos os seus elementos de carácter distributivo, formal e estrutural"[38], através de desenhos e imagens tridimensionais de modo a proporcionar ao *cliente* a fácil visualização e compreensão da solução desenvolvida. É neste ponto que, com a colaboração do *sujeito promotor*, se determinam as bases do projeto de arquitetura e, como tal, que este começa a ganhar forma. Por conseguinte, é também aqui que surge o momento de maior interação entre os dois *intervenientes*, já que esta será uma fase de debate e de retificação, onde efetuar-se-ão vários ajustes[39]:

"(…) a elaboração de um projeto é um processo iterativo, realizando-se uma abordagem por aproximações sucessivas ao pretendido pelo dono da obra."[40]

Logo que aprovado pelo *cliente*, este esboço inicial será aprofundado até estabelecer, em definitivo, o projeto de arquitetura.[41] Uma vez concluído, o *arquiteto* vai reunir um conjunto de elementos essenciais para a sua compreensão, os quais o *cliente* terá de apresentar, à *câmara municipal* correspondente, para os

[34] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.74
[35] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *José Carvalho Araújo: A Casa que Nós Somos*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.23
[36] Idem, *Eduardo Souto de Moura: Gosto de Chegar a Casa*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.25
[37] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I – fase denominada de Programa Base
[A este respeito, ver *Os Intervenientes: A Legislação*]
[38] GARDELLA, I., *A arquitetura da coralidade*, in FAROLDI, E., VETTORI, M., *Diálogos de Arquitetura*, p.66
[39] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I – fase denominada de Estudo Prévio
[40] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.100
[41] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I – fase denominada de Anteprojeto

procedimentos de controlo a que este se encontra sujeito – ou para pedido de licenciamento ou de comunicação prévia. Este pedido de licenciamento será instruído com o requerimento para tal – onde constará essencialmente a identificação do *sujeito promotor* e das características do pedido, isto é o tipo de operação urbanística[42] a efetuar e a respetiva localização –, juntamente com os elementos instrutórios, como os termos de responsabilidade[43] e o projeto de arquitetura, por exemplo: memória descritiva e justificativa; elementos gráficos como plantas, cortes, alçados e outros que explicitem a implantação, a escalas adequadas; pormenores construtivos, especificando os sistemas construtivos e as características materiais; plano de acessibilidades; calendarização da execução e estimativa do custo total da obra; entre outros dados que esclareçam a solução projetual.[44]

Posteriormente, a *câmara municipal – entidade licenciadora* – vai proceder à apreciação destes documentos de forma a verificar o cumprimento das normas legais e regulamentares ou dos planos aplicáveis; no entanto, ainda será necessário apresentar os projetos de especialidades, os quais, caso não tenham sido inicialmente submetidos com o requerimento, terão de ser entregues no prazo de seis meses após a aprovação do projeto de arquitetura. Esta forma de apresentar separadamente as partes, apesar de moroso, acaba por ser benéfico no sentido em que, na ocorrência de alterações significativas no desenho arquitetónico, não há consequentes atrasos nem riscos de perdas monetárias. Porém, do ponto de vista arquitetónico, será pertinente que as especialidades diretamente relacionadas com a conceção – tal como o projeto de estabilidade – sejam desenvolvidas em simultâneo ao projeto de arquitetura, assegurando assim a sua exequibilidade.

"A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento consubstancia a licença para a realização da operação urbanística."[45]

Paralelamente, pode recorrer-se à comunicação prévia, também um procedimento de controlo prévio para operações urbanísticas – como o licenciamento –, mas aplicado em diferentes contextos e com diferentes critérios quanto à sua instrução. Contrariamente ao anterior, apenas estão sujeitas a este processo determinadas intervenções, por exemplo, as obras de urbanização ou de construção em área

[42] *"«Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo (…)"* (DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 2º)

[43] *"O requerimento ou comunicação é sempre instruído com declaração dos autores dos projetos* [de arquitetura e de especialidades], *da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis"*, bem como os PMOT aplicáveis (Ibidem, artigo 10º)

[44] PORTARIA n.º 113/2015, de 22 de abril, Anexo I

[45] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 26º

abrangida por operação de loteamento, por PP ou em zona urbana consolidada[46] que cumpram os planos municipais. Como aqui as regras são precisas e, portanto, as obras encontram-se rigorosamente definidas – já com específicas áreas, cérceas, número de fogos, entre outros –, o projeto de arquitetura e o projeto das especialidades são desenvolvidos e apresentados ao mesmo tempo para o pedido de registo da comunicação à *câmara municipal*; este será submetido com um requerimento – específico a este procedimento – onde, para além dos projetos, são ainda acrescentados, obrigatoriamente, os termos de responsabilidade dos diversos *sujeitos* responsáveis pelos projetos, bem como os do diretor de obra e do diretor de fiscalização, obrigando assim o *cliente* a definir antecipadamente a fase de construção.[47] Contudo, neste procedimento é também possível optar pelo regime de licenciamento, e, como estes estarão sujeitos aos critérios do mesmo, só depois dos projetos serem aprovados é que se decide a sua realização.[48]

> *"A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos."*[49]

Assim que admitidos os diversos projetos, o *arquiteto* compõe o projeto de execução, no qual reúne uma série de informações técnicas – tanto da arquitetura, como das especialidades – com o intuito de "facultar todos os elementos necessários à definição rigorosa dos trabalhos a executar"[50], permitindo aos diversos *sujeitos intervenientes* a clara compreensão dos mesmos. Entre estes dados, podemos destacar a memória descritiva e justificativa; os elementos gráficos, elaborados a diversas escalas; os pormenores construtivos, que transmitem e esclarecem os distintos componentes do projeto e as suas formas de execução; os cálculos das diferentes partes da obra, definindo as soluções adotadas; mapas de vãos[51]; mapa de quantidades – mapa de medições – que, constituído por uma série de artigos, especificam os vários trabalhos ou materiais previstos e determinam as respetivas quantidades; a estimativa orçamental, calculada através do mapa de medições; o caderno de encargos, documento que estabelece as especificações técnicas – gerais e especiais – referentes à fase construtiva, discriminando não só os termos do contrato para a realização da obra, mas também o modo de execução dos

[46] *"«Zona urbana consolidada», a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade*." (DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 2º)
[47] PORTARIA n.º 113/2015, de 22 de abril, Anexo I
[48] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro
[49] Ibidem, artigo 34º
[50] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I, artigo 1º
[51] PORTARIA n.º 113/2015, de 22 de abril, Anexo I

seus trabalhos e dos materiais a aplicar; entre outros documentos relevantes ao esclarecimento da construção do objeto arquitetónico.[52]

Sobre este ponto importa referir que, por exemplo, numa habitação unifamiliar o projeto de execução, bem como o caderno de encargos com discriminações quanto ao processo construtivo – os trabalhos e materiais necessários –, podem ser mais abrangentes, com poucas pormenorizações. Em todo o caso, a elaboração deste projeto acaba sempre por ser vantajosa para *sujeito promotor*, pois, como tudo é definido ao pormenor, consegue-se planear toda a execução da obra, assim como ter conhecimento e controlo orçamental:

"(…) o projeto tal como é produzido na sua forma final dirige-se essencialmente a outro objetivo: o da comunicação de um conjunto de dados para a correta execução de uma obra."[53]

Nesta sequência, se o *cliente* não tiver contratado já uma *empresa construtora* para a concretização do projeto de arquitetura, será realizado um concurso semelhante ao anteriormente descrito para a escolha do *arquiteto*. Com base no caderno de encargos e no projeto de execução, as *empresas* interessadas vão então apresentar as suas propostas para a construção da obra em questão e, tal como no processo para o *arquiteto*, será elegida aquela que contenha os aspetos mais promissores ao cumprimento deste caderno de encargos, salientando que o preço nem sempre é o elemento determinante da contratação – podendo antes prevalecer a combinação de um conjunto de fatores que o *cliente* considere mais favorável. Este *sujeito* adjudicará a obra à *empresa* eleita – *entidade executante* – e, após a mútua aprovação "das condições definidas no caderno de encargos, estabelecer-se-á um contrato entre as partes envolvidas."[54]

"A execução das obras e dos trabalhos sujeitos a licença só podem iniciar-se depois de emitido o respetivo alvará (…)"[55]

De acordo com a lei, para além da aprovação do pedido de licenciamento pela *câmara municipal*, será ainda obrigatória a emissão do alvará de licença para a realização da operação urbanística – o certificado que autoriza a respetiva construção. Para a solicitação deste alvará, o *sujeito promotor* terá de instruir um requerimento e apresentar uma série de documentos referentes à *entidade executante*, bem como de proceder ao pagamento da sua taxa de emissão – fixadas

[52] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.115-116 e 131-132
[53] GREGOTTI, V., *Território da arquitetura*, p.30
[54] PEREIRA, T., op. cit., p.28-29
[55] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 80º

nos RMUE.[56] Posteriormente, como a lei determina, deve o diretor de fiscalização ou o diretor de obra comunicar, à *câmara municipal*, o início dos trabalhos.[57]

Neste ponto, o trabalho do *arquiteto* pode compreender diversas ações complementares à composição do projeto, condição que, por sua vez, deverá constar no seu contrato com o *cliente*. Num primeiro momento, poderá ter de colaborar com este *interveniente* e auxiliá-lo tanto na fase de concurso para a adjudicação da *empreitada*, fornecendo as informações ou esclarecimentos do projeto, como na apreciação das propostas apresentadas, assegurando nomeadamente a sua adequada ponderação. Esta assistência técnica por parte do *arquiteto* também ocorrerá ou durante a construção, de forma a garantir "a correta interpretação do projeto e a realização da obra segundo as suas prescrições técnicas"[58], ou ainda depois desta, compreendendo a elaboração das telas finais[59] – conjunto de desenhos que indicam as pequenas retificações feitas no decorrer da obra e, portanto, que representam a obra final.[60]

Uma vez terminada, o *sujeito promotor* terá, por último, de efetuar uma nova solicitação, a autorização de utilização: procedimento de controlo prévio efetuado após a conclusão de uma obra arquitetónica com o principal objetivo de verificar a conformidade da obra final com o projeto de arquitetura – as telas finais – e a sua correspondência com o fim previsto. Tal como os anteriores, este será instruído através de requerimento e dos elementos instrutórios a ele aplicáveis, com destaque o termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de arquitetura – o *arquiteto* – já que, quando apresentado, leva a que seja dispensada a realização de vistoria municipal[61]. Neste caso, com a instrução deste termo, o *cliente* vai proceder logo à emissão do alvará de autorização de utilização; contrariamente – portanto, sem este – será necessário fazer um pedido de concessão e emissão de alvará de autorização de utilização, onde, após submetido, a *câmara municipal* determina a vistoria. Logo que aprovado é emitido o respetivo alvará, documento que – em ambos os casos – está novamente dependente do prévio pagamento das respetivas taxas municipais e o qual autoriza a ocupação do objeto arquitetónico.[62]

[56] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 80º
[57] AVISO n.º 14978/2015, de 22 de dezembro, artigo 55º
[58] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.154
[59] As telas finais apenas abrangem pequenas intervenções, pelo que, em caso de alterações significativas, o projeto terá de ser submetido novamente a procedimentos de controlo prévio
[60] PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho, Anexo I
[61] É realizada a vistoria – mesmo quando o pedido é instruído com o termo de responsabilidade mencionado – se a *câmara municipal* determinar a existência de indícios de desconformidade entre os elementos apresentados ou erros construtivos (DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 64º)
[62] Ibidem

2. O projeto de arquitetura

No âmbito da Arquitetura, é por meio do projeto que o *arquiteto* organiza e define os vários elementos de uma determinada proposta.[63] Para ele, projetar, planear e desenhar não deverão resultar "na criação de formas vazias de sentido, impostas por capricho da moda ou por capricho de qualquer outra natureza"[64], mas devem antes significar encontrar as formas mais adequadas às circunstâncias com que se depara. Assim, através de um contínuo esforço em estruturar e compor toda uma série de fenómenos direcionados a um único objetivo – o projeto de arquitetura –, este *sujeito* projeta as suas ideias e intenções, dando forma ao espaço arquitetónico e, como tal, atribuindo a este um significado:

> *"Não podemos contudo esquecer que o projeto arquitetónico não é ainda arquitetura, mas tão-somente um conjunto de símbolos com os quais tentamos fixar e comunicar nossa intenção arquitetónica (…)"*[65]

É a partir de uma primeira análise e de uma primeira ideia – ainda que genérica e abstrata –, que o *arquiteto* procura traçar as linhas gerais da sua proposta, "desenvolvendo-a e, consequentemente, transformando-a, às vezes até alcançando soluções totalmente diferentes e distantes da primeira ideia."[66] Segundo Ignazio Gardella, estes acontecimentos ocorrem sobretudo nos primeiros anos da prática profissional – e inclusive na formação enquanto estudantes –, momento no qual ainda não se possui uma vasta bagagem de informações técnicas e arquitetónicas, derivadas da sua base cultural e educacional, para que seja logo desenvolvida uma solução correspondente à final.[67] É evidente que no decorrer dos anos, com o seu amadurecimento na área – isto é, com uma sólida experiência e com conhecimentos já adquiridos –, a composição de formas começa a ser intuitiva, chegando a um momento em que se torna "espontâneo sintetizar rapidamente muitas variáveis, razão pela qual a primeira idéia nunca se mostra muito diferente da idéia final."[68]

No entanto, isto não significa que o ato criativo seja um processo linear de simples dedução lógica, nem que ocorra numa súbita descoberta onde toda a conceção aparece logo resolvida. Projetar, como Juhani Pallasmaa define, é um processo de retroceder e avançar entre múltiplas ideias, as quais vão sendo constantemente testadas de modo a traduzirem as intenções do *arquiteto* – moldadas com as várias

[63] GREGOTTI, V., *Território da arquitetura*, p.12
[64] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.74
[65] GREGOTTI, V., op. cit., p.13
[66] GARDELLA, I., A arquitetura da coralidade, in FAROLDI, E., VETTORI, M., *Diálogos de Arquitetura*, p.66
[67] Ibidem, p.65-66
[68] Ibidem, p.66

normas legislativas e as exigências do *cliente* – em formas arquitetónicas. Portanto, o projeto parte de uma primeira ideia que rapidamente se ramifica em novas direções, chegando-se gradualmente a uma forma por meio do processo – o projeto constrói-se no seu próprio desenvolvimento. Estas ideias serão então continuamente aprofundadas até à sua efetiva definição e é este cruzamento de tentativas que ajudam progressivamente este *sujeito* a ter consciência dos rumos que deve seguir:

> *"(…) ao elaborar um projeto de arquitetura, continuamente se experimenta e se corrige, amontoam-se numerosos problemas à espera de solução, anotam-se à margem da folha soluções possíveis ao lado de números de telefone a serem lembrados. Em seguida, mesmo que os apaguemos, os vestígios permanecem sobre o papel a nos lembrar o que foi examinado e recusado; tentativas e erros dão sentido pleno à solução final."*[69]

Para este autor, este conjunto de notações, isto é, os traços, as manchas, "a sobreposição de linhas apagadas, erros e fracassos, os traços repetidos no desenho e a colagem de correções, acréscimos e eliminações"[70] no papel sempre que desenvolve uma ideia, tem uma importante ação; estes vestígios contribuem para o aprofundamento do seu trabalho, proporcionando, por um tempo, uma incerteza necessária ao processo, pois quando o projeto surge prematuramente pode ser catastrófico.[71] Francisco Barata também reconhece que no início de um projeto de arquitetura nunca sabe como é que este irá terminar, pelo que "(…) quando desde cedo começo a ver como é a forma final, sem ter sentido que houve um tempo de maturação, preocupa-me…'se calhar estou a queimar etapas', 'se calhar não reflecti bem sobre alguns aspetos'."[72] Não sendo uma ciência exata, "não é fácil quantificar o esforço nem o tempo que requere cada Projeto para a sua génese, maturação e desenvolvimento"[73], de modo que a Arquitetura "(…) não resulta de 'encontros casuais', mas de uma 'procura árdua'"[74] e complexa, onde o arquiteto, através do processo, tenta chegar aos encontros certos. Neste sentido, podemos considerar o processo criativo como uma busca no desconhecido, um percurso de especulação, de análise e reflexão[75], que deriva da constante oscilação dos diversos elementos que dão origem ao objeto arquitetónico: uma espécie de circuito entre a ideia e o esboço, o desenho e a maquete e/ou imagens tridimensionais – como

[69] GREGOTTI, V., *Território da arquitetura*, p.9
[70] PALLASMAA, J., *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura*, p.111-112
[71] Ibidem, p.109-112
[72] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IX Francisco Barata, p.25 e 27
[73] BAEZA, A. C., *Quiero ser Arquitecto*, p.21
[74] Idem, *A ideia construída,* p.11
[75] LOPES, C., op.cit., p.21

representação da realidade –, ao qual retorna continuamente até à materialização efetiva do projeto de arquitetura.[76]

> *"Ao longo dos árduos processos de projeto, as mãos frequentemente assumem as rédeas na investigação de uma visão, de uma vaga suspeita que em determinado momento se transforme em um esboço, uma materialização de uma ideia."*[77]

Estas formas e ideias que residem na mente deste *sujeito* são expressas por meio do desenho, que tanto pode surgir como meio de comunicação entre este e os *demais*, como instrumento de trabalho, impulsionador e criador de todo o processo compositivo. "A procura do espaço organizado (…) [passa] pelas intuições que o desenho subitamente introduz"[78] e, por isso, este vai permitir ao *arquiteto* desenhar e desenvolver as ideias que consubstanciam no seu imaginário, convertendo-as numa imagem concreta – o objeto arquitetónico.

Naturalmente que a intervenção do *arquiteto* desenvolver-se-á segundo a sua própria e singular metodologia, mais especificamente através das suas competências, convicções e até das suas experiências, pois, a par das aptidões práticas e dos conhecimentos operativos, este possui conhecimentos existenciais formados pelas suas vivências. Ou seja, como este está constantemente sujeito às diversas influências externas que, consciente ou inconscientemente, entram no seu pensamento, estas acabam por – inevitavelmente – ter um impacto na elaboração de um projeto de arquitetura, surgindo igualmente como uma ferramenta projetual: "apreendemos desmedidamente; o que aprendemos reaparece, dissolvido nos riscos que depois traçamos."[79] Assim, a Arquitetura surge como extensão deste *interveniente*, das suas aspirações, dos conhecimentos profissionais e existenciais – de memórias[80]:

> *"Vemos muitas coisas e essas coisas vão-nos ficando na memória; de vez em quando, reaparecem, misturadas. (…) tudo acaba por constituir um ponto de partida, um manancial que, de vez em quando, é retomado, ou pode ser retomado, aproximadamente, com maior ou menor consciência, noutros contextos e noutras situações."*[81]

Portanto, um projeto de arquitetura é também uma proposta onde o pensamento do *arquiteto* e a sua interpretação da realidade estão interligados, pelo que os dois mundos – o interno, correspondente ao mundo mental, e o mundo externo, a matéria, visto que "a concretização dessas ideias depende de uma efetiva

[76] PALLASMAA, J., *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura,* p.69
[77] Ibidem, p.17
[78] SIZA VIEIRA, A., *01 textos*, p.37
[79] Ibidem, p.50
[80] PALLASMAA, J., op. cit., p.119-120 e 122
[81] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *Manuel Graça Dias: Uma Coleção de Surpresas*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.16-17

exequibilidade"[82] – se relacionam e atuam em simultâneo. Neste sentido, o projeto resulta de um exercício mental que se desenvolve nos limites entre o imaginário e o real, de modo que a forma resultante contém paralelamente aspetos particulares da sua própria identidade e do espaço que a circunscreve – fusão entre o real e o imaginário, entre objeto e *sujeito*.[83] Eduardo Souto de Moura aprofunda este tema e explica que sempre que o *arquiteto* inicia um trabalho de Arquitetura, começa-o da mesma forma: como se o estivesse a projetar para si mesmo.[84] Logo, na concretização de um projeto, este vai imaginar-se nas formas que cria, uma vez que não consegue projetá-las para 'o *outro*' como um elemento externo.[85] A este propósito, João Álvaro Rocha descreve a sua forma de projetar:

"É evidente que há um proprietário, e eu desenho-a para ele. Mas antes de a desenhar para ele, eu desenho-a para mim, porque senão não consigo. Como é que vou explicar uma coisa de que não estou convicto, que não compreendo?! Tenho que compreender, e tenho que a dominar completamente para a poder explicar. Até para, em muitos momentos, fazê-la entender. Porque é que é daquela maneira e não é de outra."[86]

Durante o processo de criação, este centrar-se-á especialmente no *sujeito* que dela se irá apropriar, idealizando a sua vivência nas formas que projeta, a fim de conseguir "justificar com mais facilidade as suas opções e contribuir com maior objetividade"[87] aos propósitos do projeto:

"O que me leva sempre a pensar que quem tem de habitar sou eu. Portanto, quando eu estou a desenhar aquelas coisas, tenho que me imaginar a viver naquele espaço. Mas imaginar no sentido literal do termo. Quer dizer, eu estou dentro daquele espaço, eu estou na cozinha a cozinhar, eu estou a tirar um copo do armário, estou-me a sentar a uma mesa na sala, estou a olhar a televisão: 'que chatice não vejo porque o sol esta a bater'. Quer dizer, temos que mentalmente tentar construir esse movimento do quotidiano, movimentarmo-nos dentro do edifício senão não vai dar."[88]

Assim, o *arquiteto* vai percorrer o espaço, imaginar a vida que nele se vai desenvolver e conceber mentalmente todo o projeto de arquitetura, sendo que vai criá-lo como se o estivesse a construir para si, o que, como Souto de Moura diz, "é um elogio, no sentido em que faço o melhor possível para eu gostar."[89] Por isso, ele

[82] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a* casa, p.46
[83] PALLASMAA, J., *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura*, p.20 e 110
[84] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *Eduardo Souto de Moura: Gosto de Chegar a Casa*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.25
[85] PALLASMAA, J., op. cit., p.129
[86] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. II João Álvaro Rocha, p.48
[87] RODRIGUES, A., *A* op. cit., p.71
[88] LOPES, C., op. cit., p.48-49
[89] Idem, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. I Eduardo Souto de Moura, p.36

vai estabelecer com a obra de arquitetura uma relação de intensa proximidade, uma vez que esta é uma composição derivada do seu imaginário e da sua criatividade, de maneira que a forma resultante será o seu prolongamento[90]: o processo, a obra e o *arquiteto* fundem-se completamente.[91] Antes de efetivamente existir uma mera representação da conceção, de existir um simples esboço do projeto, a imagem deste objeto arquitetónico vai aparecer na sua mente, pelo que é exclusivamente este quem a vê surgir lentamente, quem a fantasia e a idealiza. Estas primeiras imagens normalmente surgem confusas e desfocadas, mas à medida que vão sendo aprofundadas, vão tornando-se cada vez mais percetíveis, orientando o desenvolvimento do projeto de arquitetura e, posteriormente, consolidando-o.[92]

Contudo, no momento em que estas ideias são cruzadas com as do *cliente* – no decorrer deste processo –, introduzem uma certa distância crítica ao projeto e é então aqui que aquilo que faz para si e aquilo que projeta para o *outro* passa a ter diferentes significados.[93] Ou seja, "começa-se por pensar uma casa para si próprio, depois isto vai-se transformando, porque há o trabalho conjunto (…) com o cliente, e vai-se enriquecendo, adensando. Já não é a ideia que o próprio teria, se a construísse para si."[94] Logo, o processo arquitetónico enriquece, pois esta *entidade promotora* vai introduzir outros componentes que irão dar substância ao mesmo.[95] Portanto, um projeto de arquitetura é um duplo retrato: é simultaneamente a imagem do *cliente* – ou de uma sociedade específica – e um retrato do *arquiteto*.[96]

Ao projetar, de acordo com José Carvalho Araújo, o *arquiteto* vai assumir o papel de uma outra *figura*, quase como um ator que interpreta e representa diversos papéis, no qual poderá assimilar diferentes identidades para reproduzir as suas ideias: "Eu não consigo fazer um projecto sem definir cenários. Apresento os meus projectos com base em personagens, numa ficção que crio a partir do real. Desenho um determinado espaço tendo em conta determinadas personagens e ficções."[97] Desta forma, um mesmo *arquiteto* poderá criar obras de arte com diferentes soluções formais e utilizar até distintas abordagens a um mesmo problema sem necessariamente comprometer os seus valores pessoais nem as suas próprias convicções. Aliás, como em cada projeto o *arquiteto* se depara com múltiplas

[90] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.73
[91] PALLASMAA, J., *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura*, p.86
[92] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.76
[93] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *João Mendes Ribeiro: Uma Casa Feita de Pequenos Nadas*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.21
[94] Idem, *Álvaro Siza Vieira: Dar Forma a um Lugar*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.35
[95] Ibidem, p.24
[96] PALLASMAA, J., op. cit., p.129
[97] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *José Carvalho Araújo: A Casa que Nós Somos*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.35

situações, as próprias soluções projetuais acabam por ser de igual modo diferentes, adequadas a cada contexto específico[98]:

"[Os projetos] *São uma expressão das nossas ideias e experiências enquanto indivíduos e equipa. São também o resultado da aprendizagem que tivemos com os diferentes projectos que já desenvolvemos, visto que cada um tem uma enorme especificidade. Em cada projecto somos confrontados com novos dados. Os clientes também sugerem muitas coisas que ainda não tínhamos pensado, coisas que se revelam interessantes e que depois, em projetos seguintes, são incorporados no nosso processo de trabalho. (…) A metodologia com que abordamos os projectos é, no entanto, idêntica. Procuramos conhecer e perceber o melhor possível os locais de intervenção, e potenciar ao máximo o carácter de cada um. Como as bases são muito diferentes entre si, os projectos acabam por ter uma expressão distinta, e isso para nós é uma mais-valia. Digamos que, se fizermos a comparação com o acto de escrever, as palavras que utilizamos podem ser sempre as mesmas, mas as histórias e as personagens são sempre diferentes."*[99]

[98] RODRIGUES, A., *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa*, p.74
[99] MILANO, M. e CREMASCOLI, R., *José Carvalho Araújo: A Casa que Nós Somos*, Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas, p.38

"Começo um projecto quando visito um sítio (programa e condicionalismos vagos, como quase sempre acontece).
Outras vezes começo antes, a partir da ideia que tenho de um sítio (descrição, uma fotografia, alguma coisa que li, uma indiscrição).
Não quer dizer que muito fique de um primeiro esquisso. Mas tudo começa.
Um sítio vale pelo que é, e pelo que pode ou deseja ser – coisas talvez opostas, mas nunca sem relação.
Muito do que antes desenhei (muito do que outros desenharam) flutua no interior do primeiro esquisso. Sem ordem.
Tanto que pouco aparece do sítio que tudo invoca.
Nenhum sítio é deserto. Posso sempre ser um dos habitantes.
A ordem é a aproximação dos opostos."
(SIZA VIEIRA, A., *01 textos*, p.27)

A Legislação

A Arquitetura não resulta unicamente da vontade dos *arquitetos*, mas deriva também de um conjunto de ajustes quer com os diversos *sujeitos* envolvidos na sua criação, quer com as *entidades públicas*[100], as quais aparecem como *intervenientes reguladores*, *licenciadores* e *supervisores*.[101] Como tal, e em seguimento do já abordado, podemos assumir que numa composição arquitetónica vão geralmente existir quatro elementos determinantes: os interesses do *cliente*; a ação do *arquiteto*; o lugar; e a legislação.[102] Ou seja, ao programa, estabelecido inicialmente pela *entidade* que promove a obra de arquitetura, juntam-se outros dados que exercem uma enorme influência e os quais o *arquiteto* deverá integrar e conciliar, uma vez serem os elementos-chave que orientam a abordagem e o desenvolvimento do projeto. O objeto arquitetónico, como objeto habitável, vai então responder a um programa, assim como a um conjunto de requisitos que o definem e caracterizam interiormente, e, como objeto urbanístico, vai estar inserido num determinado território, sujeito a uma série de fatores que inevitavelmente condicioná-lo-ão. Deste modo, o *arquiteto* terá de analisar as circunstâncias específicas de cada contexto por forma a perceber as suas exigências, isto é, a captar a essência do lugar: o projeto de arquitetura é o resultado de uma interpretação do sítio. Esta responsabilidade na organização do espaço torna-se complexa quando se atua no meio urbano, porque, para além do objeto arquitetónico ser condicionado na sua elaboração, será também condicionante na sua existência[103], fazendo parte de um conjunto que irá configurar e consolidar a imagem de um território.[104] Não obstante, Francisco Barata expõe que, para si, este é um dos pontos de maior interesse na Arquitetura urbana, no qual procura perceber "como é que com o edifício, se contribui para desenrolar o fio condutor da cidade."[105]

"Os edifícios procuram fazer cidade e a cidade prolonga-se nos edifícios."[106]

A habitação plurifamiliar – objeto de estudo desta investigação – é um fenómeno intrinsecamente urbano, onde questões como a disposição dos volumes, a relação entre os cheios e vazios que determinam e distinguem os conceitos de espaços público-privado e a organização e articulação dos múltiplos espaços do programa tornam-se não só aspetos essenciais à criação da Arquitetura, mas, paralelamente,

[100] O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais – o município (LEI n.º 31/2014, de 30 de maio, artigo 8º)
[101] RIBEIRO, M., *Projectar para o presente e futuro: os conceitos de adaptabilidade e flexibilidade na habitação plurifamiliar*, p.41
[102] MASSAPINA, A., *O Risco do Arquitecto: Interesse Público e Autonomia da Profissão*, p.9-10
[103] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.22
[104] CARREIRO OTERO, M. e DÍAZ REVILLA, A., *Los espacios cotidianos: la casa y el lugar*, p.6
[105] LOPES, C., *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IX Francisco Barata, p.75
[106] SOUZA OLIVEIRA, A., *Os projetos são oportunidades de investigar ideias*, p.114

pontos cruciais ao desenho da cidade. Neste sentido, a morfologia urbana e as tipologias habitacionais estão profundamente relacionadas e interdependentes, uma vez que não se consegue consolidar uma sem previamente se ponderar sobre a outra, pois, como "o espaço é contínuo, não pode ser organizado com uma visão parcial"[107] do território nem sem uma estratégia urbana. Isto significa que "é tanto a partir do desenho e da morfologia urbana que se pensa a habitação, como, reciprocamente, é a partir da habitação, do edifício e das suas características, que se produz a forma urbana e o carácter de uma parte da cidade."[108] Portanto, estes dois aspetos vão ser orientados por uma série de exigências legislativas que, apesar de terem fins distintos, se interligam.[109]

Dada a complexidade do fenómeno urbano, é desenvolvido um sistema de gestão territorial que, embora organizado em diferentes âmbitos de intervenção – nacional, regional, intermunicipal e municipal –, tem o objetivo comum de promover as formas mais adequadas à ocupação do espaço, procurando assegurar tanto o aproveitamento eficiente do solo, como a preservação dos recursos naturais, a fim de garantir um coerente e sustentável desenvolvimento territorial. Este ordenamento, tendo em conta o meio em questão a este trabalho, é elaborado através de um conjunto de instrumentos de gestão territorial[110] de âmbito municipal – denominados por PMOT –, os quais, da competência das diversas *câmaras municipais*, "estabelecem opções e ações concretas em matéria de planeamento e organização do território bem como definem o uso do solo."[111] Neste contexto, destaca-se o PDM, de elaboração obrigatória, uma vez que determina as estratégias de desenvolvimento territorial de cada *município* e, definindo as orientações e as regras quanto à ocupação, utilização e transformação do solo – isto é, o regime de uso do solo[112] –, estabelece os respetivos modelos de estruturação urbana. De carácter geral e regulamentar, este vai servir de base para a conceção dos restantes planos, que, a diferentes escalas, vão desenvolver e concretizar o planeamento de várias partes do território municipal: o PU, que estrutura a ocupação do solo através da definição das infraestruturas e do zonamento para a localização das distintas funções urbanas; e o PP, que, como abrange áreas já previamente determinadas – por intervenção do PDM ou dos PU –, define pormenorizadamente as múltiplas construções do tecido urbano, estabelecendo as normas relativas à composição das edificações, públicas ou privadas, das infraestruturas e dos espaços públicos.[113]

[107] TÁVORA, F., *Da Organização do Espaço*, p.18
[108] SOARES CARNEIRO, L., *O desenho da cidade pela habitação*, in SANTOS, André [et. al.], *Projectar no Terreno do Lima: o desenho da cidade pela habitação*, p.9
[109] CARREIRO OTERO, M. e DÍAZ REVILLA, A., *Los espacios cotidianos: la casa y el lugar*, p.6
[110] O Sistema de Gestão Territorial é desenvolvido por meio dos instrumentos de gestão territorial, clarificados no RJIGT, o qual procura executar os objetivos e princípios estabelecidos na Lei de Bases
[111] LEI n.º 31/2014, de 30 de maio, artigo 38º
[112] O regime de uso do solo, definido através da classificação e qualificação do solo, determina os diferentes tipos - solo urbano e rústico - e usos do espaço territorial (ver mais em LEI n.º 31/2014, de 30 de maio)
[113] DECRETO-LEI n.º 80/2015, de 14 de maio

"As câmaras municipais não poderão conceder licenças para a execução de quaisquer obras sem que previamente verifiquem que elas não colidem com o plano de urbanização geral ou parcial aprovado para o local ou que, em todo o caso, não prejudicam, a estética urbana."[114]

Conforme disposto na lei, a realização de quaisquer operações urbanísticas não "pode ser levada a efeito sem prévia licença das *câmaras municipais*, às quais incumbe também a fiscalização [das mesmas]"[115]: ação que ocorre na fase de construção. Estes processos de controlo administrativo – controlo prévio e fiscalização – tem como fim não só assegurar que as obras se desenvolvem de acordo com os planos territoriais acima referidos e as disposições legais e regulamentares em vigor, como garantir a responsabilidade dos seus diversos *intervenientes*, visto que, em caso de desconformidade, são aplicadas sanções – puníveis com coimas – e respetivas medidas de tutela e restauração da legalidade urbanística.[116] Logo, como esta *entidade* é responsável pelas intervenções realizadas no seu *município*, será da sua competência a concessão de licenças para a concretização das mesmas; como determina a lei, "a realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia ou autorização de utilização"[117], de modo que será necessário entregar à *câmara municipal* o conjunto de documentos requeridos para o pedido a que estas operações se encontram sujeitas. Este será então submetido segundo os requisitos dispostos no RJUE – decreto-lei que rege as diretrizes dos procedimentos de controlo prévio – e no RMUE[118] e com os elementos instrutórios estabelecidos não só nestes, mas também na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril[119]. O RMUE, documento normativo referente a cada *município*, revela-se importante na medida em que visa clarificar as medidas de atuação do RJUE em âmbito municipal, fixando as próprias regras relativas aos procedimentos de controlo, à urbanização e à edificação – complementares aos PMOT –, assim como às taxas e compensações que sejam devidas pela realização das operações urbanísticas – como pela apreciação dos pedidos e emissão dos respetivos alvarás.[120]

Como já mencionado, a concessão de licença para a realização de quaisquer obras encontrar-se-á condicionada ao cumprimento das inúmeras leis presentes no RGEU, no RMUE ou ainda "de quaisquer outras disposições legais cuja aplicação incumbe à administração municipal assegurar."[121] Segundo estes regulamentos, existe um conjunto de leis que, embora possam variar consoante a área de intervenção,

[114] DECRETO-LEI n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, artigo 3º
[115] Ibidem, artigo 2º
[116] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro
[117] Ibidem, artigo 4º
[118] AVISO n.º 14978/2015, de 22 de dezembro, artigo 4º
[119] PORTARIA n.º 113/2015, de 22 de abril: especifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE
[120] AVISO n.º 14978/2015, de 22 de dezembro
[121] DECRETO-LEI n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, artigo 3º

contribuem para a definição do objeto arquitetónico. Deste modo, com o intuito de garantir uma correta integração urbana e de assegurar as condições mínimas de habitabilidade, podem ser impostas restrições quanto à ocupação do solo, como à implantação, à volumetria, cérceas e alinhamentos, áreas, ao aspeto exterior das edificações[122] – ou até mesmo ao seu programa ou número máximo de fogos[123], afetando a solução arquitetónica tanto em domínio compositivo, como construtivo.

Para além disto, e de modo complementar, ainda existem normas técnicas que incidem na elaboração de um projeto de arquitetura, condicionando-o igualmente quer a nível urbanístico, quer a nível habitacional: a segurança contra incêndios e a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.[124] Relativamente ao primeiro, a legislação estabelece determinadas condições técnicas – como as condições de evacuação ou as de comportamento e resistência ao fogo – de forma a diminuir as probabilidades de incêndio ou, na eventualidade de tal, de impedir a sua propagação e consequentes danificações, possibilitando tanto a evacuação ou salvamento dos habitantes, como a intervenção eficaz dos meios de socorro.[125] No segundo, por sua vez, procura definir as medidas de acessibilidade a satisfazer quer nos espaços e edifícios públicos, quer nos privados, "visando a construção de um sistema global, coerente e ordenado em matéria de acessibilidades, susceptível de proporcionar às pessoas com mobilidade condicionada condições iguais às das restantes pessoas"[126], permitindo assim a mobilidade sem condicionamento. Estas normas são relevantes uma vez que abrangem determinados requisitos dimensionais que terão de ser cumpridos em projeto, designadamente aos elementos da via pública, como escadas, rampas e espaços de circulação, ou, no caso de edificações, aos espaços interiores comuns e às diversas habitações.[127]

> *"Muitas questões de arquitetura, mais do que uma opção de projeto, são o resultado de diversos fatores, sendo um dos mais determinantes a própria regulamentação."*[128]

Portanto, um projeto de arquitetura será condicionado por múltiplos fatores que, destinados a promover a correta organização do espaço, serão a base de atuação do *arquiteto*. Para a sua composição, será então necessário que este tente compreender os diversos condicionamentos territoriais e legislativos, já que estes regem a elaboração do mesmo.

[122] AVISO n.º 14978/2015, de 22 de dezembro, artigos 24º e 25º
("Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, dever-se-ão subordinar à utilização de cores [ou tipos de materiais] que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou envolvente em que se insere")
[123] Estas regras são determinadas previamente pelos PMOT
[124] PEREIRA, T., *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, p.92-94
[125] DECRETO-LEI n.º 220/2008, de 12 de novembro
[126] DECRETO-LEI n.º 163/2006, de 8 de agosto, Preâmbulo
[127] Ibidem, Anexo
[128] LAMEIRA, M., *A condição experimental da habitação contemporânea: a adaptabilidade e dimensões na habitação plurifamiliar*, p.83

3| A IMPORTÂNCIA DO LUGAR EM TRÊS EDIFÍCIOS NA MARGEM SUL DO RIO DOURO





Os *intervenientes*

Localizados ao longo da margem sul do rio Douro [figura 2], estes três casos de estudo encontram-se num mesmo *município* e, por isso, não só têm um mesmo *arquiteto* e um mesmo *cliente*, como também uma mesma *entidade municipal* – a CMVNG – como *interveniente*.

Vila Nova de Gaia

Vila Nova de Gaia, *município* pertencente à AMP e enquadrado na Região Norte de Portugal, é limitada a norte e nordeste pelo rio Douro, a sul pelos concelhos de Santa Maria da Feira e Espinho e a oeste pelo oceano Atlântico. Em virtude das suas características territoriais e do seu grande potencial de desenvolvimento, este foi alvo do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, o Programa Polis. Divulgado em 2000, este procurou desenvolver um conjunto de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, gerando um forte impulso para a melhoria e consolidação do espaço urbano e para a valorização de elementos ambientais estruturantes – como frentes de rio ou de costa –, potenciando a criação de uma nova centralidade urbana e, assim, de uma nova imagem da cidade.

A área de intervenção do Programa Polis em Vila Nova de Gaia abrangeu uma parte da frente fluvial e marítima da cidade, compreendendo parcialmente duas freguesias: Santa Marinha e São Pedro da Afurada e Canidelo, locais de extrema importância para o *município* e profundamente carecidas de um planeamento territorial. Até à data, a CMVNG foi implementando e planeando uma série de ações, entre elas o reordenamento do Cais de Gaia e a requalificação da marginal do centro histórico, juntamente com algumas operações pontuais de reabilitação urbana e com o levantamento de determinadas áreas criticas, como é o caso do núcleo piscatório da Afurada. Complementarmente, esta *entidade* foi ainda executando uma estrutura de redes viárias, procurando reforçar a malha urbana e estabelecer as diversas ligações às frentes de água e restantes espaços do concelho[129]. Neste

Figura 1 | Esboço da implantação das três obras em análise (página de abertura)

Figura 2 | Fotografia satélite de parte da cidade de Vila Nova de Gaia com as três obras em análise identificadas (página anterior)

[129] Encontra-se ainda em estudo a construção de uma nova ponte de atravessamento da cidade do Porto para a freguesia de Santa Marinha de forma a garantir a acessibilidade a esta zona pelo metropolitano e outros transportes públicos. Dada a de incerteza sobre o seu desenvolvimento, este é representado de forma meramente indicativa. (GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.1 Relatório, p. 9-10)

sentido, o Programa Polis surgiu com o intuito de dar seguimento a esta estratégia territorial delineada pelo *município*, efetuando-a num período de tempo mais curto.

Esta intervenção em Vila Nova de Gaia teve assim um carácter amplo e unitário, atuando na requalificação e reperfilamento de toda a frente fluvial – desde a zona histórica até ao início da frente de mar –, promovendo a relação e a usufruição da margem do rio Douro; na reestruturação urbana da Afurada, através da recuperação e beneficiação dos espaços públicos que se encontram desqualificados, preservando as características do local; na criação de áreas verdes, promovendo espaços de fruição para a população e de importante função na descompressão e equilíbrio do meio urbano; e no ordenamento territorial de áreas em crescimento, consolidando e orientando o seu desenvolvimento. Realizadas por colaborações entre o Estado e a *câmara municipal*, estas atuações – delineadas num Plano Estratégico que definia os propósitos e estratégias de cada lugar – serviram de referência às posteriores ações desenvolvidas pelas autarquias locais. De forma a materializar estes objetivos, foram elaborados quatro planos: o PP da Frente Ribeirinha do Centro Histórico; o PP da Fraga; o PP da Afurada; e o PP de São Paio/Canidelo.[130]

As duas freguesias abrangidas por este Programa eram marcadas por um património em decadência, resultante da degradação de antigas indústrias[131], que foram desaparecendo da encosta ao longo dos tempos, restando lugares degradados e vazios, descaracterizados. Por outro lado, dada a sua localização – especialmente nas zonas adjacentes ao rio –, estas áreas apresentavam um elevado potencial de utilização e transformação, razão pela qual foram concretizadas ações de planeamento – através de instrumentos de gestão territorial – de modo a organizarem e a determinarem regras quanto ao uso e ocupação do solo, garantindo assim um território urbano qualificado e multifuncional:

> *"O risco de uma operação não planeada, numa estrutura paisagística de características únicas (…) e a presença de estruturas físicas de valor patrimonial inquestionável, justificam a oportunidade de uma intervenção estruturante e tendencialmente regulamentativa, que minimize, tanto quanto possível, o risco emergente de que a zona ribeirinha de Vila Nova de Gaia se torne mais uma, das muitas áreas residenciais que (des)caracterizam Vila Nova de Gaia."*[132]

[130] Ministério do ambiente e do ordenamento do território, *Plano estratégico de Vila Nova de Gaia: programa Polis*, p.18-38
[131] *"Datam desta altura importantes indústrias (…) que ocupavam várias construções ao longo do rio como: a Fábrica de Santo António do Vale da Piedade; a Fábrica do Cavaquinho; a Arrozeira Mercantil; a Fábrica de Cerâmica do Monte Cavaco; a Fábrica de S. Paio na Afurada; a Fábrica de Cerâmica da Afurada; a produção de linho; a Conserveira Pereira Júnior; e a Seca do Bacalhau. (…) Todas estas indústrias, testemunho da vitalidade empresarial do povo de Vila Nova de Gaia, foram desaparecendo da encosta, paulatinamente, ao longo do século XX, restando hoje velhas ruínas em degradante abandono."* (Ibidem, p.17)
[132] Ibidem, p.31

O *Arquiteto*

João Paulo Loureiro (Porto, Portugal, 1970), *arquiteto* pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (1994), foi colaborador no atelier do *arquiteto* Alcino Soutinho entre 1993 a 2001, realizando alguns trabalhos em coautoria com Andrea Soutinho. Posteriormente, em 2001 cria o seu próprio atelier em Matosinhos. De 2005 a 2010 foi membro efetivo do conselho diretivo da Ordem dos Arquitetos da Secção Regional Norte e desde outubro de 2013 que é professor assistente convidado da cadeira de Projeto IV na FAUP. As suas obras retratam um interesse por projetos de diferentes escalas, destacando-se, dos vários reconhecimentos aos seus trabalhos, o primeiro lugar do concurso para o Mercado de Ramalde, no Porto em 1994, o segundo lugar no Prémio Ibérico Menhir, a Menção Honrosa no prémio PAUMA em 2007 e a nomeação para os prémios FAD de 2014.

O *Cliente*

A obra Cais do Cavaco (2005-2012) é promovida pela IMOSTEEL, *empresa promotora* representada por José Belo, e, para a sua execução, este elabora um concurso onde se convidam várias *empresas de construção* da zona norte, as quais são selecionadas pelo *arquiteto*. Deste modo, é introduzida uma nova *figura* à obra, a *entidade executante*, sendo elegida a *empresa* SPintos que nas posteriores construções é associada logo de início. Esta revela-se importante uma vez que, no edifício Cais d'Afurada (2015-2020) – e também no edifício Seca do Bacalhau (2015-2022) –, assume uma dupla função: é criada uma sociedade entre esta e a *entidade promotora*, embora seja José Belo quem toma as decisões relativas ao projeto e, portanto, com quem João Paulo Loureiro desenvolve o seu trabalho:

> *"A IMOSTEEL promoveu sozinha o Cais do Cavaco, mas depois esta é a sócia maioritária de uma nova empresa que se fez para o edifício Cais d'Afurada, daí o seu nome, Cais d'Afurada – Investimentos Imobiliários, Lda."*[133]

Neste sentido, os três edifícios surgem de uma colaboração entre os mesmos *intervenientes* e, no sentido de manter uma linha identificativa e de continuidade de obras, estes são batizados com os nomes dos respetivos lugares em que se inserem – uma ideia que surgiu na primeira obra e à qual se deu seguimento.

[133] Entrevista ao *promotor* José Belo, ver *Anexo B*

Edifício Cais do Cavaco

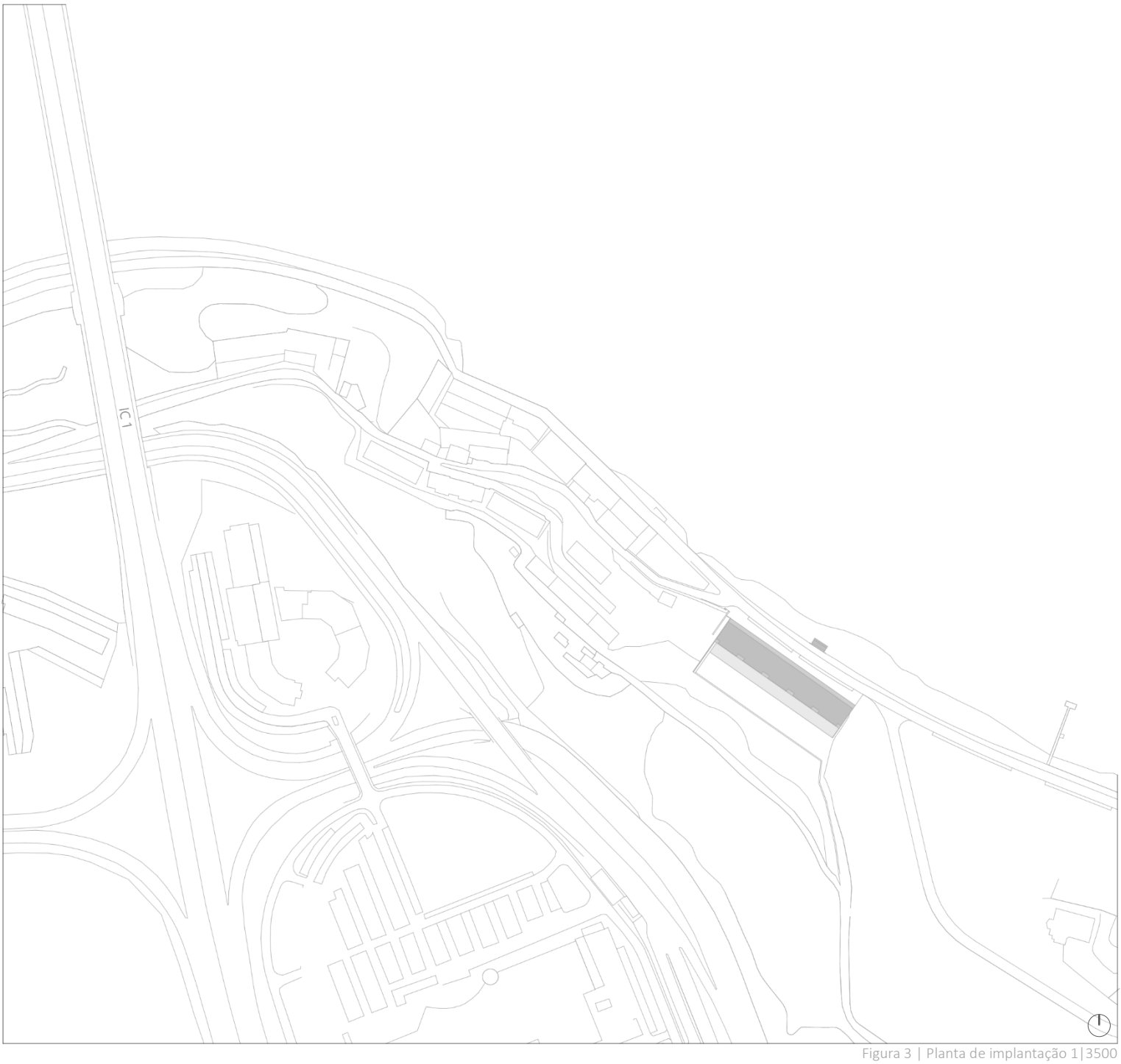


Figura 3 | Planta de implantação 1|3500

Projeto| Edifício Cais Do Cavaco Arquiteto| João Paulo Loureiro Colaboração| Susana David Oliveira, Inês Caetano, Susana Carabineiro, Luís Grilo, Soraia Fernandes, João Pereira, Daniel Oliveira, Bárbara Vasconcelos, Eva Vieira Programa| Habitação Plurifamiliar Localização| Afurada – Vila Nova de Gaia, Portugal Início – Conclusão| 2005 – 2012 Cliente| IMOSTEEL Construtor| SPINTOS

O Lugar

"Um edifício, Cais Do Cavaco, batizado com o mesmo nome do sítio onde se implanta, antigo cais de embarque, antiga morada da desaparecida Fábrica de Cerâmica do Cavaquinho."[134]

Localizada na freguesia de Santa Marinha e São Pedro da Afurada, a obra em estudo estava inserida no PP da Fraga[135], desenvolvido pela CMVNG pelo atelier dos *arquitetos* Manuel Fernandes de Sá e Mário Trindade, que incidiu sobre a escarpa que dá forma à margem sul do rio Douro, desde o centro histórico até à Ponte da Arrábida. O vazio urbano nesta área marginal era evidente, marcado por várias construções de cariz industrial abandonadas e em estado de ruína, como a antiga Fábrica de Cerâmica do Cavaquinho, que ocupava uma parte da frente do Cais do Cavaco. Sem possibilidade de recuperação, foi proposto um novo edifício que, em conjunto com os restantes, iria colmatar e dar continuidade à nova frente urbana.[136]

Dada a sua localização – em zona de leito de cheia do rio Douro –, esta parcela encontrava-se condicionada pelo Domínio Hídrico, que estabelecia restrições quanto à cota de cheia máxima – definida na cota topográfica 8,5 –, não permitindo a construção de caves nem o uso habitacional abaixo desta.[137] Face a isto, e considerados os princípios da intervenção, esta era classificada como uma área urbana de edificabilidade intensiva, a qual admitia uma cércea de seis pisos[138] e integrava função habitacional plurifamiliar e usos ligados a atividades de serviços e estacionamento, sendo estes últimos estabelecidos nos primeiros pisos por forma a minimizar os eventuais danos em caso de cheia.[139]

[134] LOUREIRO, J. P., *Cais do Cavaco*, p.4
[135] PP da Fraga, ver *Anexo D,* figura 48
[136] Ibidem, p.4
[137] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.2 Regulamento, artigo 19º
[138] Ibidem, artigo 25º
[139] Idem, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.1 Relatório, p. 12-16

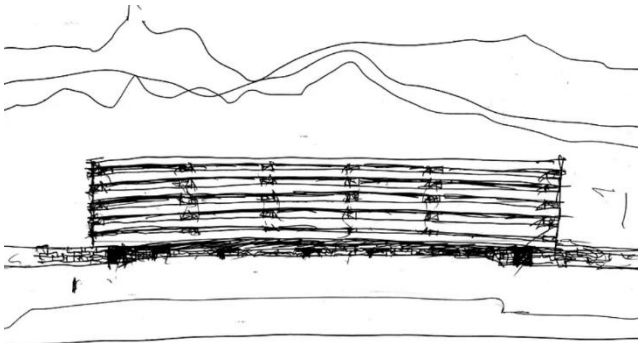


Figura 4 | Esquisso de João Paulo Loureiro do edifício Cais do Cavaco



Figura 5 | Vista geral do edifício Cais do Cavaco

O Edifício

A obra Cais do Cavaco é criada numa parcela predefinida que compreendia apenas uma parte do volume proposto, uma vez que o PP previa duas construções adjacentes a este corpo. No entanto, pela complexidade cadastral do local e até do próprio desenvolvimento do projeto de arquitetura, foram efetuadas algumas adaptações à configuração que este plano estipulava, havendo um diálogo com a *entidade municipal* para os respetivos ajustes.[140]

Como anteriormente referido, a presença do rio obrigou a que este fosse exclusivamente construído acima da cota da rua e a que os espaços habitacionais excedessem a cota de cheia máxima, o que determinou logo a sua distribuição funcional – o programa. Assim, definido a norte pela requalificada rua Cais do Cavaco e a sul pela encosta escarpada de enquadramento paisagístico [figura 5], é composto um volume horizontal organizado em seis pisos, no qual os dois primeiros destinam-se a estacionamento, com 40 garagens em boxes – o que permite que cada apartamento tenha uma garagem privada –, e os outros quatro para habitação [figura 6].

No piso térreo há uma clara separação entre espaço público-privado, onde as aberturas limitam-se ao seu essencial, o momento de entrada. Neste, os acessos são nitidamente visíveis e diferenciados: as duas entradas para o estacionamento nas extremidades do edifício sobressaem face ao restante corpo, que está ligeiramente recuado, com cinco entradas de acesso ainda mais recuadas [figura 7].

O primeiro piso, destinado novamente a estacionamento, compreende um outro programa: dez garagens de estacionamento, relacionadas com as habitações correspondentes.[141]

[140] LOUREIRO, J. P., *Cais do Cavaco*, p.4
[141] Plantas do edifício, ver *Anexo C: edifício Cais do Cavaco*, figuras 8-9

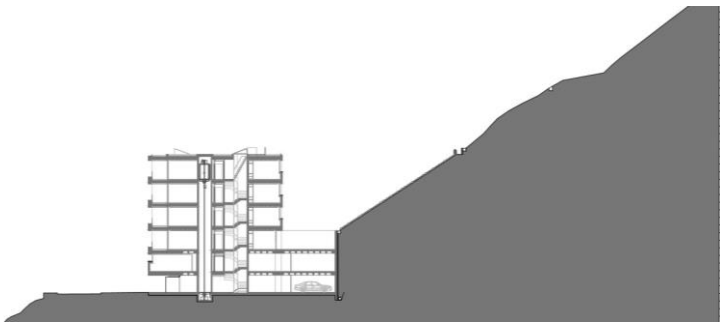
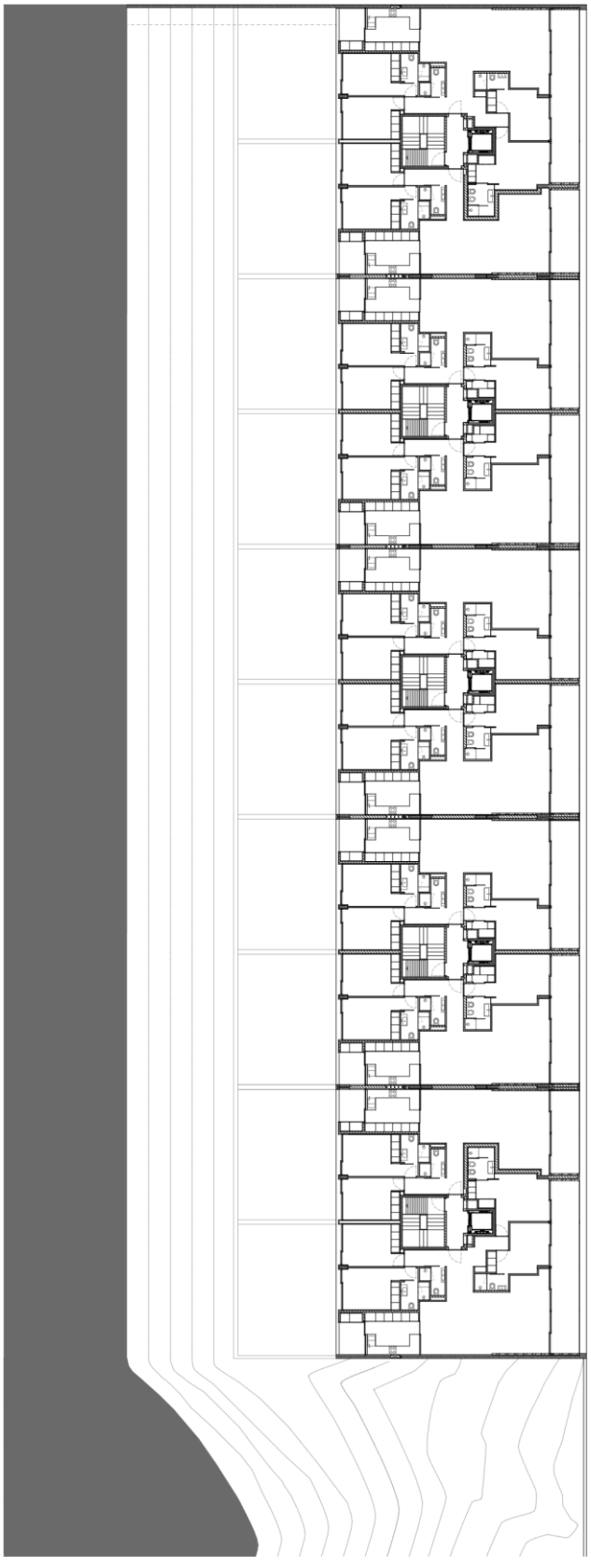


Figura 6 | Corte transversal 1|1000



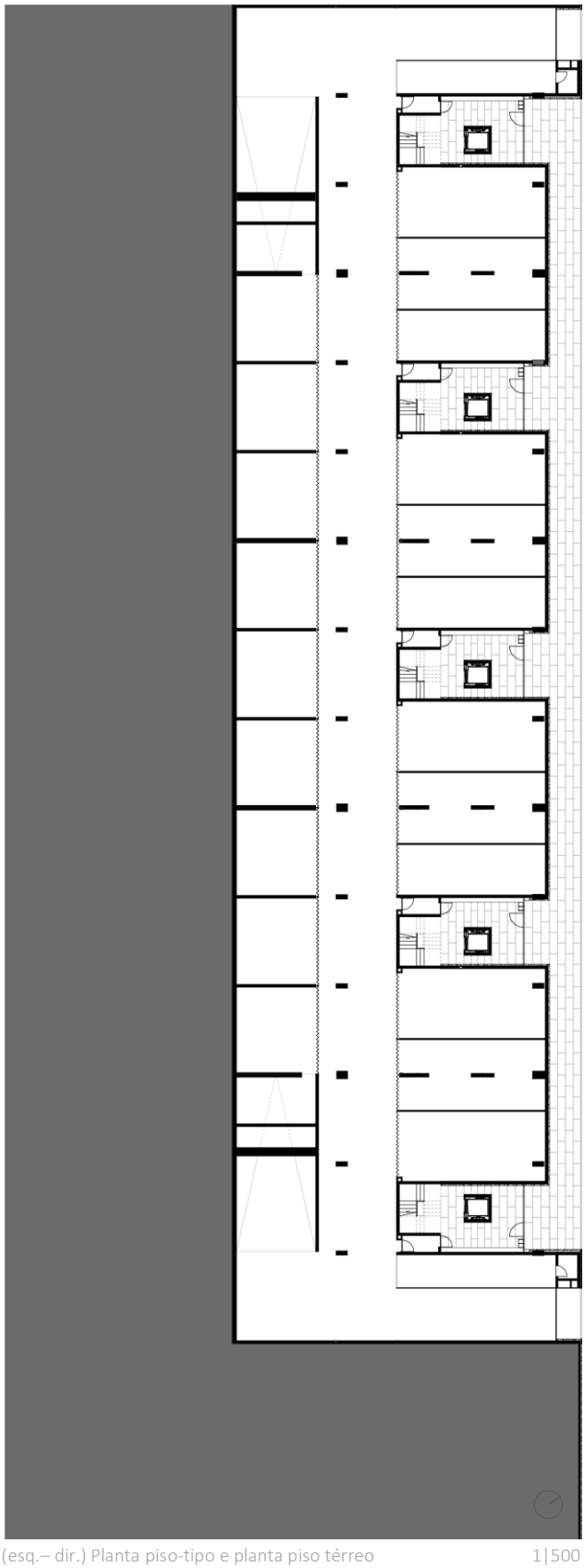


Figura 7 | (esq.– dir.) Planta piso-tipo e planta piso térreo 1|500

O Apartamento

Com um total de 40 apartamentos, o edifício integra diferentes tipologias com um mesmo princípio compositivo, sendo cada piso organizado por 10 módulos: nos primeiros pisos estão dispostas tipologias T3+1 em duplex, também com um carácter de acesso direto, enquanto que nos restantes estas variam entre T2, T3 e T4 [figura 7]. Através de uma distribuição de esquerdo-direito, as habitações são estruturadas transversalmente ao volume, o que possibilita um desenvolvimento em duas frentes e, assim, uma relação e diálogo com os dois ambientes envolventes, o rio e a grande mancha verde que cobre a encosta.

A tipologia T3+1 [figura 8], desenvolvida em duplex, aproveita a organização que o PDM impõe e, no primeiro piso, os estacionamentos privados acedem diretamente à habitação, sendo necessário percorrer um espaço aberto – a definir pelo futuro habitante – para aceder ao piso superior. No entanto, devido à conjugação com os núcleos de acesso, esta apresenta uma pequena variação no espaço de garagem e, consequentemente, no desenho da casa de banho.

No segundo piso o espaço de entrada, a meio do módulo, abre-se para a área social, oposta a esta e sem nenhum vão a dividir este percurso, o que permite uma ligação direta aos espaços comuns: a sala, orientada a norte para o espaço público e com vista para o rio Douro, e a cozinha, a sul para a encosta verde em que se insere. Esta organização, que geralmente é projetada ao contrário, é aqui pensada estrategicamente, pois a continuidade e fluidez espacial entre estes dois espaços interiores, aliada à total transparência para o exterior, possibilitam a abertura panorâmica para a paisagem fortemente marcada pela presença do rio, e, por outro lado, a entrada de luz natural, que a sul tem uma maior incidência. Simultaneamente, é ainda criada uma varanda a norte que acaba por caracterizar o desenho desta fachada, prolongando todo este interior.

Apesar deste ser amplo, há uma clara divisão de cada zona através dos materiais ou do jogo de tetos, que acabam por proporcionar diferentes sensações num só espaço [figura 11]: a meio, a zona de refeições encontra-se definida pelo teto abobadado que surge a um nível diferente em relação ao restante, salientando-se pela iluminação a toda a sua volta, um elemento subtil pelas suas formas mas que dinamiza todo o espaço; a cozinha, em mármore, abre-se completamente para a sala e dá seguimento a este teto abobadado através dos móveis superiores, reforçando assim a ideia de espaço fluido – contudo, esta pode ser encerrada por portas de



Figura 8 | Tipologia T3+1 duplex 1|250
Área bruta total: 330 m²

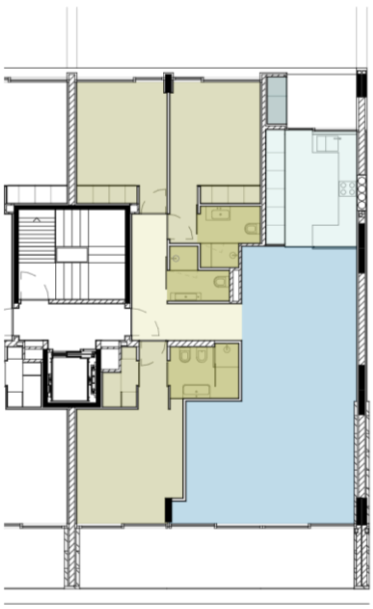


Figura 9 | Tipologia T3 1|250
Área bruta total: 154 m²

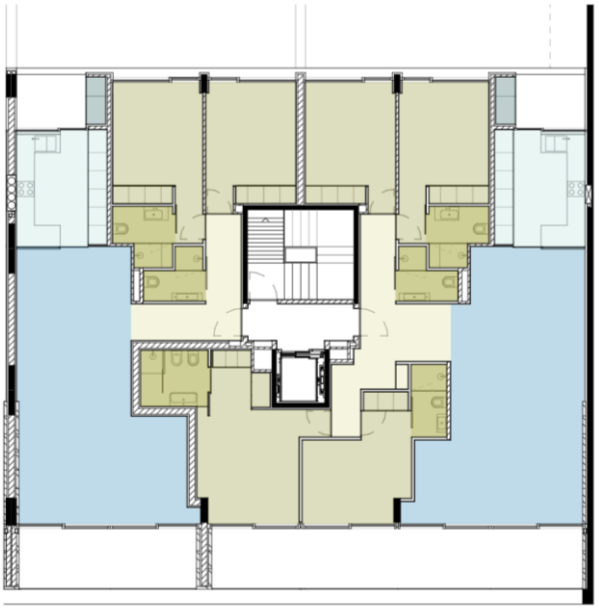


Figura 10 | (esq.-dir.) Tipologia T2 e T4 1|250
Área bruta total: 122 m²
Área bruta total: 184 m²

correr, que quando recolhidas ficam "camufladas" neste meio – [figura 13]; e a sala, que se destaca pelo material que surge do exterior da varanda, projetando o interior para a paisagem emblemática da cidade do Porto, que aparece como um quadro em constante movimento – uma ideia cénica do rio [figura 14]:

"O que separa o dentro e o fora? Estamos dentro existe um espaço 'fora' que dá continuidade ao espaço de dentro. Estamos dentro e vemos através do vidro o 'jardim' que é a continuação do nosso espaço de estar. Estamos dentro e observamos a paisagem enquadrada pelo vão que configura um 'quadro' que é a 'janela' do 'ver para fora'."[142]

Na área social está inclusive a lavandaria, adjacente à cozinha, num espaço exterior que, tal como na fachada principal, surge como prolongamento do interior, ainda que menos evidente, pela continuidade da cor branca [figura 12]. Neste piso, este espaço exterior, o terraço, desenvolve-se ao longo de toda a profundidade do edifício.

Uma vez que os espaços habitacionais se organizam transversalmente, o hall de entrada divide a área privada em dois momentos: de um lado, na fachada a norte, o quarto principal com uma varanda comum à sala e, por isso, com vista sobre o rio Douro; de outro, a casa e banho e os dois quartos, acedidos por um corredor.

Quanto à tipologia T3 [figura 9], do terceiro ao quinto piso, tem uma organização e distribuição igual à já descrita, no entanto sem a escada de acesso interior – pois desenvolve-se num só piso – e sem o terraço, o qual dá lugar a uma pequena varanda. A única diferença significativa ocorre nos topos do edifício, onde o T3 é adaptado para tipologias de T2 e T4 que, comparativamente ao segundo piso, diferem visivelmente na fachada principal. Para esta composição, o módulo T4 integra o quarto principal da tipologia T2, passando assim a ter dois quartos em ambas as fachadas e deixando o T2 apenas com os dois quartos traseiros [figura 10].

Por fim, o núcleo de acesso, nomeadamente a escada, não termina no quinto piso; dadas as circunstâncias do local, no último piso este núcleo dá ainda acesso à cobertura do edifício, permitindo, em caso de cheias ou perigo, a saída dos seus habitantes em segurança, através de uma passagem lateral que liga o edifício à encosta.[143]

[142] SOUZA OLIVEIRA, A., *Os projetos são oportunidades de investigar ideias*, p.82
[143] Planta de cobertura e alçados, *ver Anexo C: edifício Cais do Cavaco*, figuras 9-11



Figura 11 | Corte transversal da área social



Figura 12 | Fotografia do terraço exterior para a área social

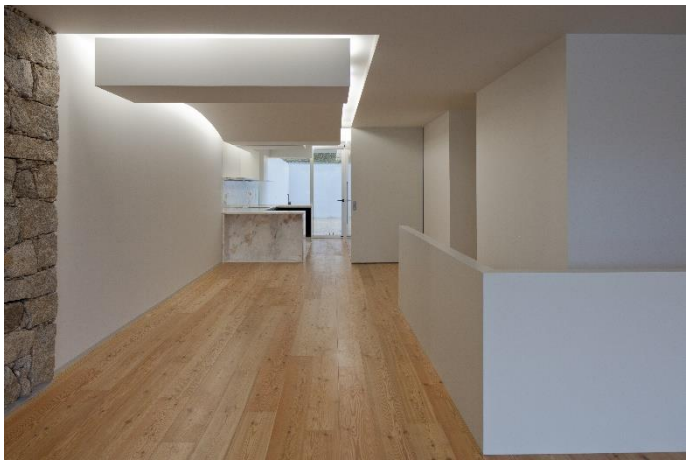


Figura 13 | Fotografia da área social da tipologia T3+1 duplex



Figura 14 | Vista da sala para o exterior

A Materialidade e a Expressão arquitetónica

Para além dos condicionamentos quanto à composição do objeto arquitetónico, podem ainda ser estabelecidas restrições aos materiais e paleta de cores a aplicar no exterior do mesmo, de modo a garantir uma correta e coerente inserção urbana.[144] Neste caso, como se tratava de um ambiente vulnerável e de grande visibilidade – principalmente da margem da cidade do Porto –, além da imposição de volumes horizontais[145], era determinado que:

"Os revestimentos das fachadas devem ser em reboco areado fino, pintado com tinta plástica de cor clara, ou em pedra natural e outros materiais que contribuam indubitavelmente para a qualificação arquitetónica dos edifícios, tais como aço inox ou outros materiais metálicos de idêntico valor plástico, vidro e betão aparente."[146]

Integrando a forma e as técnicas construtivas do local, é projetado um edifício composto por grandes lâminas horizontais de betão que, em conjunto com os vãos contínuos e envidraçados, dão continuidade à paisagem da encosta verde, num gesto que procura relacionar a Arquitetura com o meio em que se insere, como se dele fizesse parte [figura 17]. Em contraponto a esta linguagem contemporânea, é utilizado um material mais tradicional: o granito. O rés-do-chão, apenas com aberturas para as entradas, contrasta do restante volume pela sua materialidade, o granito amarelo Caverneira [figura 19], que surge como uma base que se quer desenhar e integrar com o espaço envolvente, proporcionando uma leveza à obra. Nestas entradas, semelhante ao que acontece nas habitações, este material prolonga-se para o interior, numa articulação entre espaço público-privado: "estamos fora e olhamos para dentro, podemos transpor a porta e entrar na intimidade do edifício."[147] Entre este piso e as extensas linhas sublimes dos apartamentos, existe um suave rasgo – o vão do espaço polivalente – que faz a transição e equilibra toda a composição [figura 15].

Nos pisos superiores, este material é ainda aplicado aos muros exteriores que dividem as tipologias, ritmando o alçado e, subtilmente, quebrando a horizontalidade que este afirma. Estes blocos de granito irregular continuam para o

[144] Desenvolvido anteriormente em *Os Intervenientes: A Legislação*
[145] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.1 Relatório, p. 30
[146] Idem, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.2 Regulamento, artigo 23º
[147] SOUZA OLIVEIRA, A., *Os projetos são oportunidades de investigar ideias*, p.82

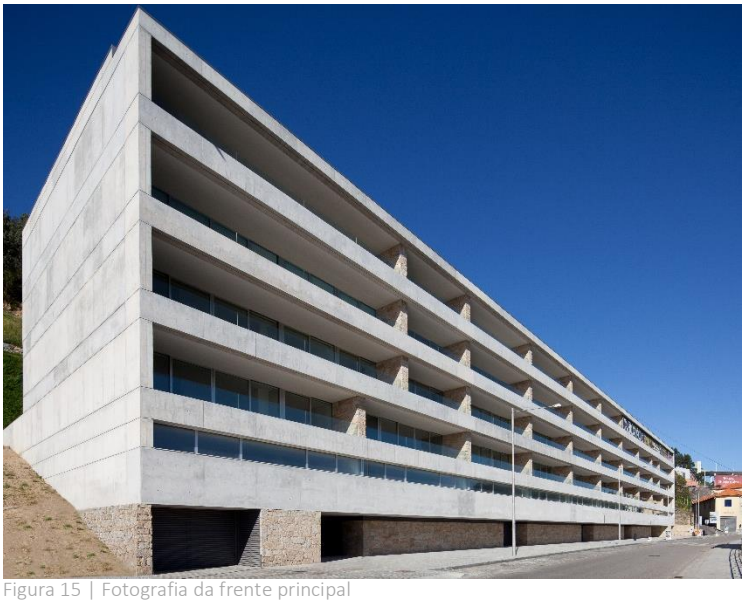


Figura 15 | Fotografia da frente principal

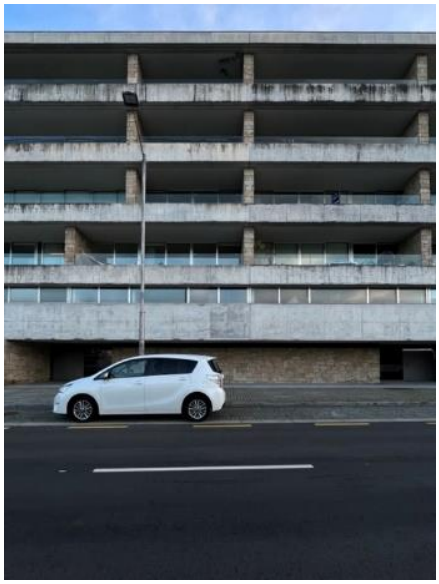


Figura 16 | Pormenor da frente principal no topo



Figura 18 | Fotografia da frente traseira e lateral



Figura 19 | Pormenor da entrada no topo



Figura 20 | Entrada da obra: Duas casas em Monção



Figura 17 | Fotomontagem de estudo do edifício Cais do Cavaco com a envolvente

interior das habitações, associados a outros acabamentos de madeira maciça de riga, pedras naturais de mármore e lajetas de betão aparente.

Com uma modulação constante de, aproximadamente, 9 metros – decorrente da tipologia predominante, T3 –, estas paredes de granito desenham a fachada norte, variando nos topos do terceiro ao quinto piso com a conjugação das tipologias T2 e T4, passando para, respetivamente, 6 e 12 metros [figura 16]. No caso da malha estrutural, consegue-se perceber apenas em planta uma estrutura pontual – pilares – com uma distância de aproximadamente 6 metros, que em fachada não é visível, não só por estarem inseridos na composição dos módulos, mas inclusive pela forma como utiliza os caixilhos de alumínio para a ocultar.

Em contraste com a fachada principal, o alçado tardoz é projetado com um conceito diferente, mais sóbrio, procurando dar resposta a um contexto distinto: com os espaços interiores à face, este segue sempre – ou quase sempre – a mesma métrica, sendo agora em ETICS com acabamento a "Visoplast" fino, um material diferente do aplicado no restante edifício de forma a harmonizar toda a conceção**.** Já as fachadas laterais são completamente fechadas – até porque o plano estipulava a construção de dois blocos adjacentes a esta –, em betão, com o prolongamento do alçado poente até à encosta para permitir a passagem da cobertura [figura 18].

Duas casas em Monção [Monção, Portugal, 2008-2013]

Paralelamente a esta obra, o *arquiteto* desenvolvia um projeto de duas habitações unifamiliares num mesmo terreno, em Monção, onde também eram utilizados materiais como betão aparente, vidro, ferro pintado a forja, madeira de pinho e, típico da região, o granito tipo Caverneira [figura 20]. Neste sentido, surge a ideia de introduzir este elemento tão característico neste projeto modular e repetitivo, procurando criar aqui algo de exclusivo, uma vez que as alvenarias de pedra raramente são utilizadas em obras de grande escala, pois é um trabalho artesanal que difere da construção industrial.[148]

Assim, a obra Cais do Cavaco reflete a destreza do *arquiteto* no desenvolvimento do projeto e, essencialmente, nos pormenores que o compõem, no uso de diferentes materiais que no seu conjunto se complementam e proporcionam a leveza e integração paisagística que o edifício procura, tanto interior como exteriormente.

[148] LOUREIRO, J. P., *Duas Casas em Monção*, p.4
(Inclusive houve a necessidade, pela empreitada, de contactar o construtor local pela dificuldade da mão-de-obra neste meio urbano)

Edifício Cais d'Afurada



Figura 21 | Planta de implantação 1|3500

Projeto| Edifício Cais d'Afurada Arquiteto| João Paulo Loureiro Colaboração| António Santana, Francisco Pinto, Maria Glória Areal, Tiago Barros Programa| Habitação Plurifamiliar Localização| Canidelo – Vila Nova de Gaia, Portugal Início – Conclusão| 2015 – 2020 Cliente| Cais d' Afurada Construtor| SPINTOS

O Lugar

O PP de São Paio/Canidelo, desenvolvido pela CMVNG pelo atelier dos *arquitetos* Francisco Barata Fernandes e Madalena Pinto da Silva, compreendia a área noroeste do concelho de Vila Nova de Gaia, que era delimitada por uma frente de água tanto a norte, pelo rio Douro, como a poente, pelo oceano Atlântico. Apesar da diferente localização, esta região apresentava características idênticas à anteriormente abordada, consistindo num território pouco consolidado e com algumas construções industriais bastante degradadas e em ruínas:

"Apenas nas décadas de 40 e 50 se pode assinalar um pequeno surto de industrialização, junto ao rio, com a construção de fábricas de conservas de peixe e, no extremo poente, a construção de uma unidade fabril de elevada qualidade programática e arquitectónica, destinada à seca e tratamento do bacalhau."[149]

Neste meio, destacavam-se as ruínas das antigas fábricas da indústria conserveira, um complexo industrial a nascente deste setor que não só integrava a Fábrica de Conservas da Afurada – um dos volumes que ocupavam a margem do rio Douro – como incluía outras unidades "destinadas a tratamento de redes de pesca, oficinas de serração e serralharia e armazém de vinhos."[150] Ainda que, inicialmente, fosse prevista a sua recuperação, estes edifícios acabaram por ser totalmente demolidos em resultado de uma profunda reestruturação do espaço ribeirinho, onde se pretendia criar novas atividades aliadas a um correto desenho urbano[151].

Deste modo, o PDM de 2009 classificava esta intervenção marginal na categoria de "Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III", a qual combinava funções de habitação plurifamiliar e atividades de comércio ou de serviços, com um índice de construção bruto de 1,2[152]. Simultaneamente, dadas as circunstâncias locais de proximidade de rio – de zona inundável –, eram novamente impostas restrições quanto ao Domínio Hídrico, desta vez considerando a cota 7 como cota de cheia e, por isso, tendo apenas impacto no primeiro piso da edificação, excluindo o uso habitacional.[153]

[149] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de S. Paio/Canidelo*, Vol.2 Relatório, p.5
[150] Ibidem, p.30
[151] PP de São Paio/Canidelo, ver *Anexo D,* figura 49
[152] GAIURB, EM. *Estruturação Urbanística Da Frente Fluvial De S. Paio/Canidelo: análise cronológica*, p.8
[153] GAIAPOLIS, op. cit., p.4-18



Figura 22 | Fotomontagem da implantação



Figura 23 | Vista aérea do edifício Cais d'Afurada

O Edifício

A proposta urbanística para a frente do rio Douro desenvolveu-se a partir de dois grandes eixos que serviram de referência ao desenho urbano: a via marginal, agora pedonal, e a nova alameda rodoviária, definida a uma cota superior e paralelamente à primeira, pelo lado sul dos corpos principais das ruínas das antigas fábricas. Com o intuito de promover uma maior relação entre estas duas vias de carácter distinto, foram traçados alguns percursos pedonais que, ligando as duas cotas, acabaram por determinar a implantação e o enquadramento das construções para esta área.[154]

De acordo com o regulamento deste PP, este espaço inseria-se numa unidade de projeto na qual se previam um conjunto de edifícios que, pela sua interrelação de alinhamentos, cérceas, materialidade e, inclusive, pela sua articulação com o espaço público, requeriam coordenação na composição dos seus projetos de arquitetura[155] a fim de garantir um sentido de unidade, bem como uma correta integração urbana e paisagística.

Embora houvesse um estudo elaborado pelo plano, este não estava a ser seguido; por sua vez, nos terrenos adjacentes, de diferentes proprietários, já existiam projetos aprovados de operações de loteamento: a nascente, da autoria do *arquiteto* Rogério Cavaca, e a poente, pelo atelier dos *arquitetos* José Barbosa e Pedro Guimarães.[156] Logo, o *arquiteto* João Paulo Loureiro, teve, antes de mais, de ter em consideração o que se projetava para aquele lugar, com o intuito de ajustar a sua proposta ao desenho dos dois volumes que a delimitavam [figura 22].

Neste contexto, surge o edifício Cais d'Afurada, implantado num lote predeterminado em forma de losango e com duas frentes importantes: a margem de rio, à cota 4, e a Rua da Praia, à cota 14, através da qual se acede e desenvolve todo o objeto arquitetónico [figura 23]. De modo a resolver esta diferença de níveis são criados três pisos abaixo desta cota de entrada, o que permitiu que se construísse em profundidade, aproveitando a extensão do lote para funções de comércio e habitação com estacionamento. Assim, obedecendo às imposições legais já mencionadas, o piso -3 é constituído por sete espaços comerciais dispostos ao longo da fachada norte, com estacionamento e instalações sanitárias associados a estes, sendo rematado com acessos ao passeio marginal, mantendo tanto uma

[154] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.2 Estratégia de concretização da proposta, p.6-7
[155] Idem, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.1 Regulamento, artigo 24º
[156] GAIURB, EM. *Estruturação Urbanística Da Frente Fluvial De S. Paio/Canidelo: análise cronológica*, p.10-13

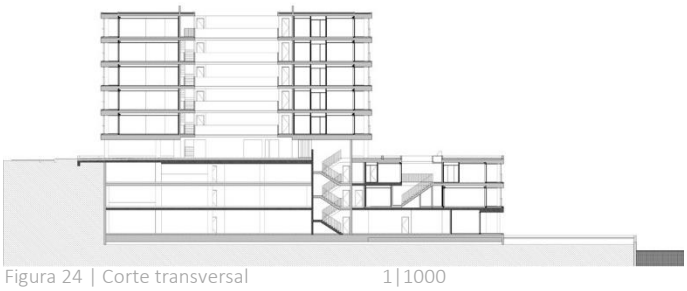


Figura 24 | Corte transversal 1|1000

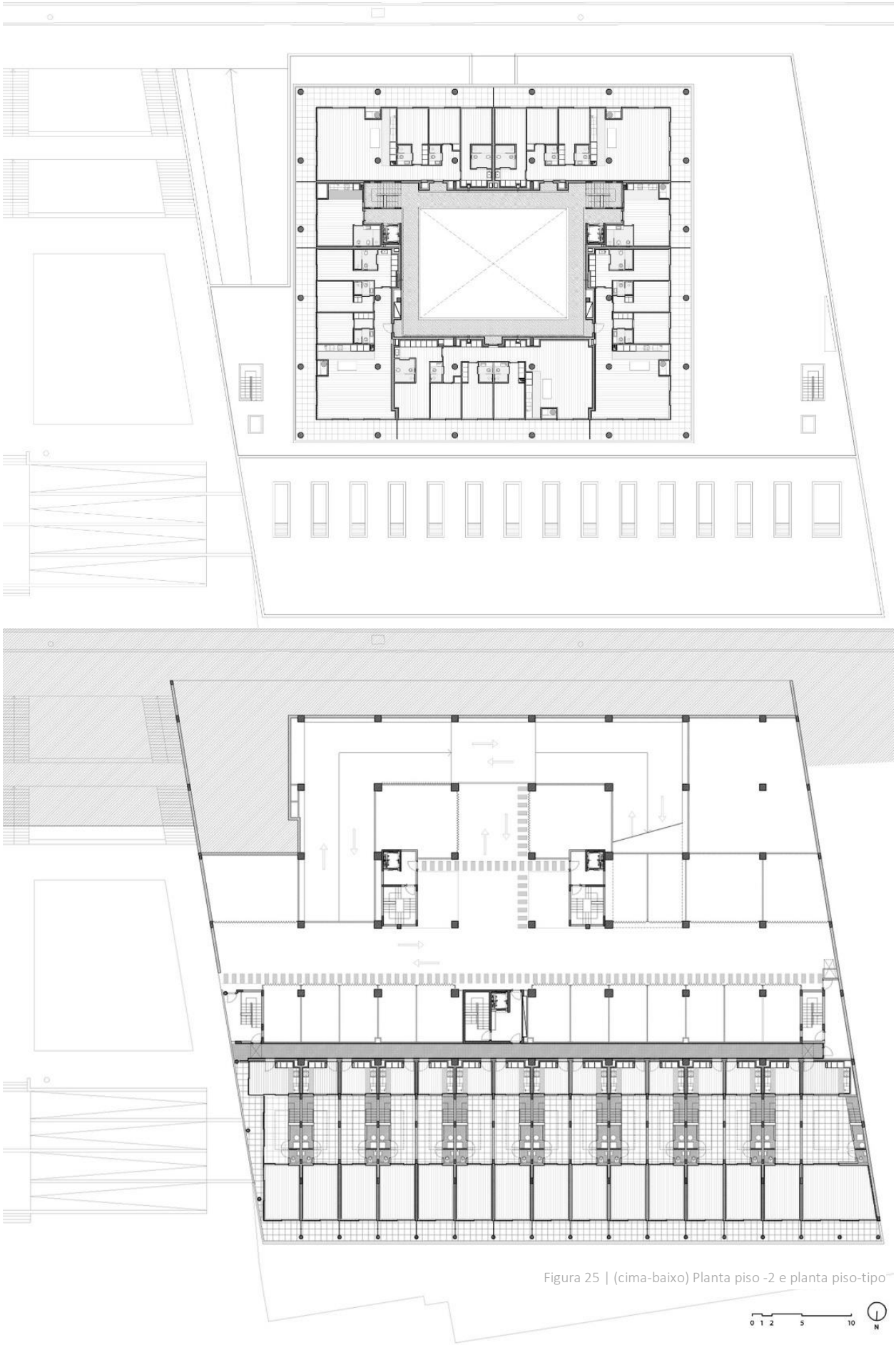


Figura 25 | (cima-baixo) Planta piso -2 e planta piso-tipo

uma relação direta com este espaço, como contribuindo para a dinamização urbana que se pretendia[157].

Nos pisos -2 e -1 este programa dá lugar a habitações, em duplex, com módulos organizados perpendicular e completamente abertos para o rio Douro, usufruindo desta paisagem e, simultaneamente, desenhando esta frente fluvial. A entrada para estas é feita segundo um corredor contínuo no piso -2, por meio de um núcleo de acessos central que também faz ligação com o estacionamento, projetado no interior do lote nestes três pisos, novamente em boxes. Para além deste acesso, nas extremidades desta galeria interna existem ainda duas escadas com duas aberturas superiores, permitindo, respetivamente, a circulação até piso térreo – saídas de emergência – e a ventilação a este longo corredor, aberto também a nascente [figura 25].

Como resultado, estes três pisos inferiores surgem como uma base ao restante edifício que assume uma configuração paralela às vias que o integram, com o rés-do-chão sem programa e cinco pisos para a habitação [figura 24]. Ao contrário da obra Cais do Cavaco, no piso térreo existe uma clara relação entre espaço público-privado, já que este é parcialmente desobstruído, composto apenas por espaços coletivos e os núcleos de acesso, o que possibilitava uma permeabilidade visual e, assim, uma ligação entre a cota alta e a paisagem emblemática do rio Douro. Em contraponto a este ambiente aberto, o átrio principal é fechado para o pátio central que o edifício forma através da sua organização para as quatro frentes. Com uma distribuição em galeria, este espaço a céu aberto é completamente voltado para si, apresentando uma forte separação entre o coletivo e o privado, tendo em conta que, à exceção das escadas de acesso, os únicos vãos consistem nas entradas das habitações, que estão recuadas, marcando deste modo o momento de entrada [figura 25].

[157] Plantas do edifício, ver *Anexo C: edifício Cais d'Afurada*, figuras 35-36

Pátio Exterior Sala Cozinha Lavandaria Quarto Casa de banho



Figura 26 | Plantas das tipologias em duplex 1|250

(esq.) Tipologia $T2_B$
Área bruta total: 198,5 m²
Área útil: 84 m²

(centro) Tipologia $T2_A$
Área bruta total: 140 m²
Área útil: 70,5 m²

(dir.) Tipologia T3
Área bruta total: 245 m²
Área útil: 120 m²

O Apartamento

Com um total de 48 habitações, o edifício integra diferentes tipologias organizadas tanto em simplex, como em duplex. Quanto a estes últimos, nos pisos -2 e -1 é criada uma frente com 15 apartamentos predominantemente de tipologia T2, onde, face aos dois contextos com que se confronta, isto é, um topo livre e uma empena, é realizada uma variação do T2 e um T3 nas suas extremidades – $T2_A$, $T2_B$ e T3.

Perpendicularmente à fachada norte, a tipologia $T2_A$ [figura 26] surge com, aproximadamente, 3,5 metros de frente e 18,8 metros de profundidade. Com estas proporções e com uma única entrada de luz, esta é projetada com um pátio exterior ao centro, o que possibilitava a criação de espaços na sua profundidade. Esta abertura, apesar de surgir por uma mera questão de luz, acaba por determinar a composição de todo o espaço habitacional, que se divide em quatro partes, seguindo um esquema alternado de interior-exterior em ambos os pisos.

Deste modo, com entrada pelo piso -2, no rés-do-chão encontram-se as divisões de carácter social, como a cozinha e a sala, sendo por meio da primeira que se acede à habitação. Estas são então dispostas em torno de um pátio – coberto posteriormente à obra [figura 30] – que permite ter a cozinha no fundo do módulo e a sala sobre a fachada, com uma varanda, abrindo-se completamente para a paisagem do rio Douro e a cidade do Porto, visível em todo o apartamento [figuras 31-32]. Esta visibilidade para o exterior é conseguida pela total transparência no centro o qual, para além de garantir a iluminação e a ventilação, proporciona o prolongamento destas divisões, resultando num único e fluido espaço habitacional. Logo, este pátio, com a lavandaria e uma casa de banho de serviço por baixo da escada de acesso ao piso superior, assume uma grande importância nesta organização, surgindo como um elemento central e unificador, através do qual se estabelecem as relações da habitação [figura 27].

Por sua vez, o piso superior – piso -1 – é composto igual ao anterior mas, neste caso, com a parte privada: de um lado, o quarto traseiro aberto para este espaço exterior de forma a beneficiar da luz natural; de outro, o quarto principal com uma varanda, usufruindo da vista marginal [figuras 28-29]. Neste, importa evidenciar o desenho do interior, que difere do piso inferior no sentido em que tanto o quarto traseiro como, no lado oposto, o corredor, avançam sobre o pátio; estes acabam por ter uma linguagem coerente neste espaço central da habitação, enquadrando o rasgo da cobertura [figura 27].

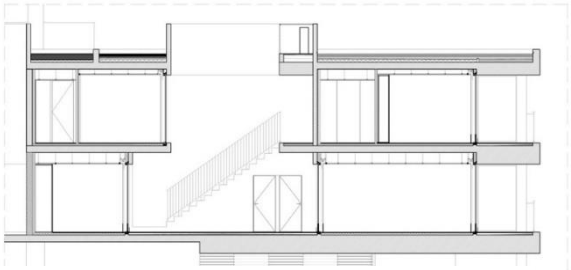


Figura 27 | Corte longitudinal do módulo duplex 1|250



Figura 28 | Fotografia do pátio para o quarto traseiro da tipologia T2



Figura 29 | Fotografia do pátio para o quarto principal da tipologia T2

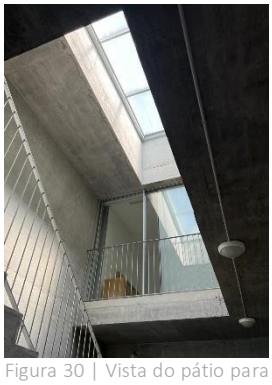


Figura 30 | Vista do pátio para a abertura na cobertura

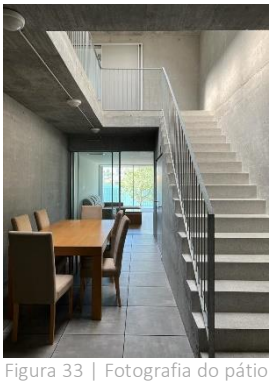


Figura 33 | Fotografia do pátio da tipologia T2 para a sala



Figura 31 | Fotografia do pátio para a cozinha da tipologia T2



Figura 32 | Fotografia do pátio central a partir da cozinha

Casa Azuma
[Sumiyoshi, Osaka, 1975-76]



Figura 34 | Fotografia do pátio para a cozinha da Casa Azuma



Figura 35 | Fotografia do pátio central da Casa Azuma, a partir da cozinha



Figura 36 | Vista da rua da Casa Azuma

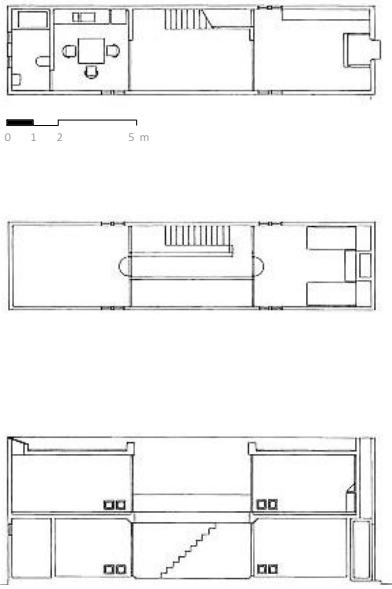


Figura 37 | (cima) planta piso térreo
(meio) planta piso superior
(baixo) corte transversal

Quanto à tipologia $T2_B$ [figura 26], esta mantém o mesmo conceito compositivo, porém com uma pequena variação no seu interior, já que passa a ser organizada em duas frentes: a norte e a nascente. Embora apresente dimensões iguais na fachada principal e na sua profundidade, esta habitação passa a ter uma área bruta de aproximadamente 198,5 m^2, uma vez que, aproveitando o topo livre, é criada uma varanda que percorre o lado nascente. Como tal, o rés-do-chão é totalmente aberto para este espaço exterior, o qual permite não só uma vista panorâmica sobre o rio e o passeio marginal, como a extensão do espaço habitacional. Este, contudo, não faz ligação à varanda da sala, tendo um contacto meramente visual.

A nível interior, a cozinha é projetada com uma maior dimensão, saindo da composição linear que tanto caracteriza os restantes módulos; apesar desta adaptação, a porta de entrada permanece no mesmo local, não quebrando a continuidade espacial que se pretendia. Este esquema repete-se no piso superior, com a área privada, onde apenas através dos quartos é que se tem acesso à varanda contínua que desenha a fachada lateral.

No lado contrário, uma tipologia T3 [figura 26] também desenvolvida de acordo com a forma do terreno, o que resulta num módulo com uma maior abertura na fachada principal – aproximadamente de 8,4 metros. Novamente orientado só para norte, a cozinha dá acesso a um pátio amplo agora com a escada – e inclusive a lavandaria e a casa de banho de serviço – disposta segundo direção do terreno. Este alinhamento proporciona uma sala com dimensões maiores, mas que em alçado segue a mesma métrica que os restantes módulos, preservando a sua linguagem. No caso do piso superior, é desenhado um quarto traseiro no fundo e dois na fachada que se abrem para uma varanda comum.

Para esta organização, o arquiteto João Paulo Loureiro teve como base a Casa Azuma do *arquiteto* Tadao Ando, a qual resulta de uma exploração dos conceitos tradicionais japoneses aliados à arquitetura local, adotando formas e uma linguagem contemporânea. Inserida num pequeno lote ladeado de casas estreitas, esta fecha-se completamente para o exterior, tendo apenas no alçado, em betão, uma abertura para a entrada [figura 36]. Com uma composição simples e linear, a habitação é então obrigada a voltar-se para o seu interior, que se divide em três partes iguais [figura 37]: o rés-do-chão com a sala e a cozinha – e a casa de banho –, separadas por um pátio exterior com uma escada que dá acesso ao piso superior, no qual se organiza a área privada, com dois quartos e uma passagem de ligação a meio. Deste modo, esta zona central livre, a céu aberto, surge como uma parte essencial, sendo através desta que se desenvolve a habitação, bem como o contacto com o exterior [figuras 34-35].[158]

[158] JODIDIO, P., *Tadao Ando*, p.36 e 50

Hall / Espaço de circulação | Sala | Cozinha | Lavandaria | Quarto | Casa de banho

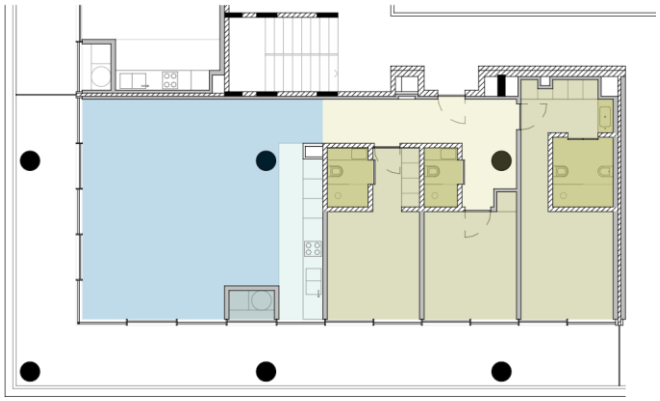


Figura 38 | Tipologia $T3_A$ 1|250
Área bruta total: 202,5 m²

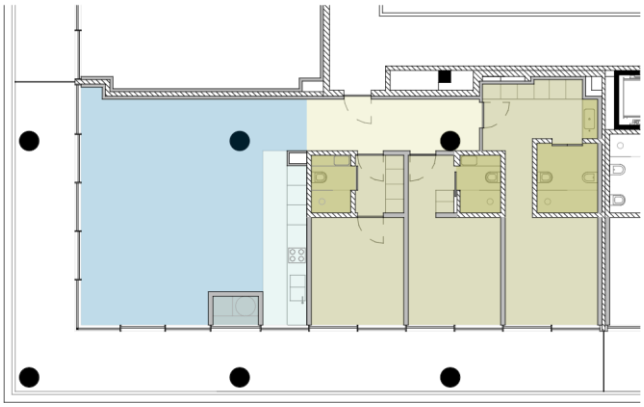


Figura 39 | Tipologia $T3_B$ 1|250
Área bruta total: 203 m²



Figura 40 | Tipologia T4 1|250
Área bruta total: 205,5 m²

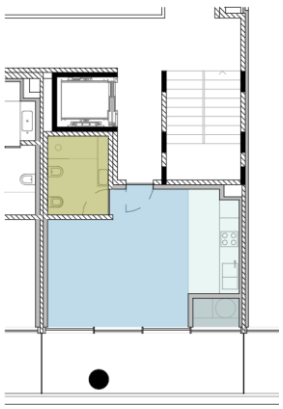


Figura 41 | Tipologia T0 1|250
Área bruta total: 51,5 m²

Quanto às restantes habitações, a configuração do edifício dá origem a tipologias com orientações para os quatro quadrantes, criadas tanto para uma como para duas frentes, o que possibilita a visibilidade para o rio Douro, até mesmo nas dispostas para sul. Organizados em torno de uma galeria, este volume segue um esquema compositivo de 7 módulos – de tipologias T0, T3 e T4 – que se repetem ao longo de quatro pisos, sendo que no último este difere, pois são suprimidos os apartamentos T0, passando assim a 5 módulos.

A tipologia T3 apresenta duas soluções com algumas alterações nas suas composições que ocorrem em consequência da estrutura e das diferentes dimensões do edifício. Estruturadas maioritariamente para um dos lados, estas são organizadas com uma separação transversal entre a zona privada e a social, projetando esta última nas arestas do volume de forma a beneficiar de duas frentes [figura 42].

Com uma orientação sul-nascente ou sul-poente, a tipologia $T3_A$ [figura 38] é voltada principalmente para a rua da Praia. Nesta, a porta de entrada abre-se a meio de um corredor contínuo que faz a ligação entre a área privada e a social: de um lado, três quartos, sendo o segundo quarto menor pela criação de um pequeno hall para o acesso a este e à casa de banho [figura 43]; de outro, um espaço amplo com a sala e a cozinha em open space, juntamente com a lavandaria que apenas tem acesso pelo exterior, quebrando o pano de vidro que se abre completamente para a paisagem do rio Douro e – atualmente – para a mancha verde que confronta [figura 44].

Nesta organização salienta-se a varanda contínua, comum a todas as divisões da habitação, prolongando o interior e criando uma forte relação com o exterior. Simultaneamente, destaca-se a estrutura da edificação – em pilares redondos – que, assumida tanto exterior como interiormente, não só desenha as fachadas, como introduz uma certa dinâmica e singularidade ao espaço habitacional [figuras 45-46].

Relativamente à tipologia $T3_B$ [figura 39], esta tem igualmente uma orientação em dois lados, nomeadamente para nascente-norte ou para poente-norte; contudo, importa referir que o interior é organizado numa menor dimensão, pelo que a medida de frente, decorrente da quebra na extremidade da parede que a delimita, surge por uma mera questão de alçado, de modo a dar continuidade à métrica dos vãos desenvolvida no edifício. Este módulo segue o mesmo princípio compositivo que o anterior, no entanto com diferentes dimensões na área social e com uma distinta organização na área privada, onde o quarto principal avança ligeiramente sobre o corredor e os outros passam a estar à face deste. Como resultado, o acesso à casa de banho é feito por uma antecâmara, a qual também dá acesso a um quarto.



Figura 42 | Vista da sala da tipologia $T3_B$ para o exterior



Figura 43 | Vista do quarto da tipologia $T3_A$ para o exterior



Figura 44 | Fotografia da área social da tipologia $T3_A$



Figura 45 | Vista da sala da tipologia $T3_A$ para o exterior

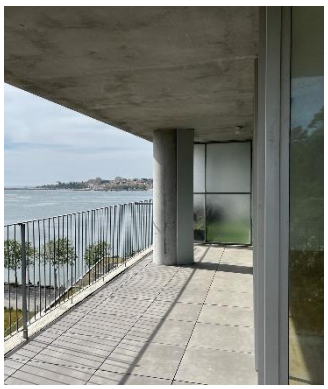


Figura 46 | Pormenor da relação da varanda com a envolvente

A tipologia T0 [figura 41], com uma orientação apenas para nascente ou poente, tem a sua entrada ligeiramente recuada face à galeria. Aqui, esta acede diretamente a um espaço único e amplo, completamente aberto para um espaço exterior onde se encontra a lavandaria, seguindo o conceito dos restantes apartamentos.

Por fim, a tipologia T4 [figura 40] organiza-se unicamente para norte. Limitada lateralmente pelos módulos $T3_B$, esta acaba por ter as paredes divisórias quebradas junto à fachada, como acima mencionado, de modo que o seu interior tem um maior comprimento. Com entrada a meio para um corredor contínuo, a sala e a cozinha apresentam um espaço mais reduzido, bem como uma menor abertura para o rio Douro, evidenciando-se ainda uma pequena alteração no espaço da cozinha pela estrutura, o pilar redondo. Já na área privada, esta tem uma organização similar à tipologia $T3_A$, com um pequeno hall de distribuição para um dos quartos e a casa de banho comum à habitação, sendo rematada pelo quarto principal, agora com maiores proporções.

No último piso, o T0 desaparece e dá lugar a um espaço exterior, por um lado, à tipologia $T3_A$ orientada a sul-poente e, por outro, ao $T3_B$ a nascente-norte. Este é aberto tanto em fachada como na cobertura, beneficiando assim de uma maior entrada de luz solar – quase como um pátio a céu aberto, elemento que caracteriza esta obra [figura 23].[159]

[159] Ver *Anexo C: Edifício Cais d'Afurada,* figuras 20-22



Figura 47 | Vista da rua da Praia do edifício Cais d'Afurada



Figura 48 | Pormenor da fachada do volume superior



Figura 49 | Pormenor da relação das fachadas voltadas para a marginal



Figura 50 | Vista do passeio marginal do edifício Cais d'Afurada

A Materialidade e Expressão arquitetónica

Tal como na obra anterior, este plano também impunha algumas exigências quanto ao aspeto exterior do objeto arquitetónico. Como já referido, estava inserido numa unidade de projeto, pelo que eram determinadas regras a fim de se garantir "a unidade de textura, cor e dimensionamento de todos os elementos arquitectónicos das fachadas"[160] voltadas para o rio Douro e para a rua da Praia.

Deste modo, é projetado um volume monolítico organizado em torno de um pátio central, onde a estrutura assume um grande destaque e caracteriza esta composição arquitetónica. Fortemente marcado pela sua linguagem brutalista, o edifício surge como uma caixa estrutural em betão, definido pelas linhas horizontais das lajes e pelos largos pilares redondos que se dispõem independentes à organização interna dos módulos [figura 47]. Aqui, destaca-se novamente a forma como utiliza os caixilhos para ocultar as paredes interiores, dando origem a amplas superfícies envidraçadas dispostas num plano recuado; isto permite criar varandas a toda a sua volta, com um gradeamento em estrutura metálica para não interferir na sua leitura. Logo, para além de proporcionar uma maior relação com o meio envolvente, estes espaços acentuam ainda a expressão desta solução arquitetónica [figura 48].

Do ponto de vista estrutural, são então utilizados pilares redondos com um afastamento variável, embora seja apenas percetível em planta. Como tal, na fachada norte-sul estes são organizados segundo uma distância de 7,8 metros e, nas laterais, de 6,95 metros.

Em contraponto a esta linguagem, o pátio interior não só é totalmente fechado para o exterior, como integra a estrutura na sua composição. Também em betão, este espaço a céu aberto é essencialmente definido pelas várias linhas horizontais dos muros das guardas da galeria, que contrastam com as paredes em marmorite lavado. Esta intenção compositiva, aliada à materialidade aqui aplicada, caracteriza profundamente este espaço, propiciando uma leveza e, ao mesmo tempo, intensidade a esta zona de distribuição e circulação [figuras 51-53].

Com o intuito de criar uma frente contínua, o plano estabelecia que o porticado das fachadas voltadas para o espaço marginal tinha de ser composto por vãos iguais.[161] Neste sentido, o alçado norte do embasamento segue a mesma métrica que o do

[160] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.1 Regulamento, artigo 26º
[161] Ibidem

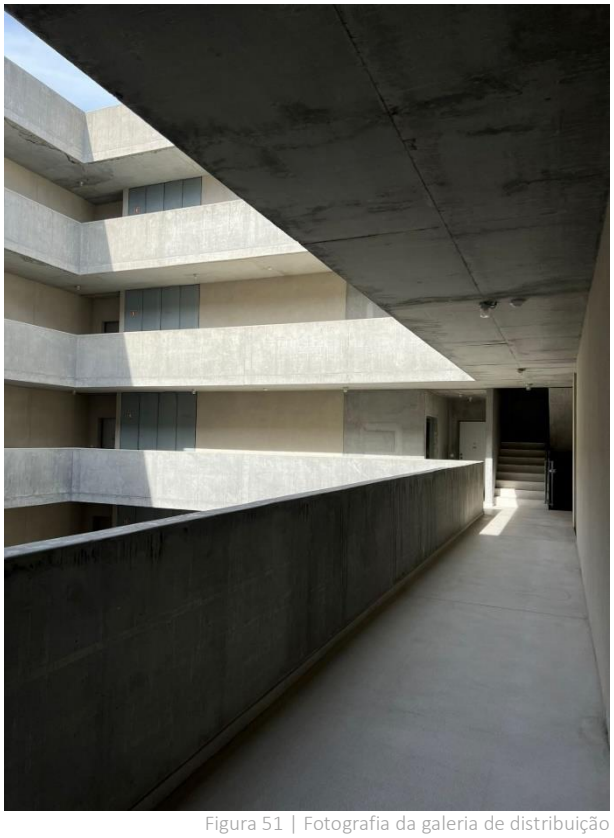


Figura 51 | Fotografia da galeria de distribuição



Figura 52 | Pormenor do betão com as paredes em marmorite lavado



Figura 53 | Pormenor das escadas do núcleo de acesso



Figura 54 | Pormenor da entrada



Figura 55 | Relação do piso térreo com a envolvente

volume superior, sendo ainda traçada uma estrutura secundária entre estes vãos, correspondente à frente dos vários módulos em duplex aqui desenvolvidos, de aproximadamente 3,6 metros – pelo que podemos concluir que a estrutura do edifício surge em resultado desta segunda [figura 49].

Com uma forte relação com o exterior, esta fachada é rematada de duas maneiras opostas: a poente, num contexto de empena, esta é fechada e marcada por um pilar; enquanto que a nascente é deixada em aberto, procurando uma continuidade para a lateral, parcialmente aberta, que é confrontada com o espaço público que faz a ligação entre as duas cotas. Já no piso -3, o comércio é recuado, o que dá origem a uma galeria coberta, ligeiramente elevada em relação à via marginal de forma a regular o pequeno declive, acabando por diferenciar estes espaços e, inclusive, por fazer com que o edifício não apareça pousado no terreno [figura 50].

Entre estes dois alçados que fazem frente para o rio Douro distingue-se o piso térreo, parcialmente desobstruído, que proporciona um momento de transição à composição, bem como possibilita uma maior relação com a envolvente. Apenas com a entrada [figura 54] e os núcleos de acesso, este é pavimentado em betão polido na zona do volume, enquanto que a restante cobertura é ajardinada – tal como o plano determinava[162]–, promovendo não só o uso coletivo, como uma maior qualidade paisagística. Importa ainda evidenciar que, apesar de ser um espaço aberto, este é delimitado por uma guarda em aço galvanizado a toda a sua volta, diferenciando o espaço público do privado [figura 55].

A nível interior, podemos considerar que este é idêntico ao Cais do Cavaco, uma vez que os acabamentos foram praticamente adotados para este projeto, num sentido de continuidade.

[162] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.1 Regulamento, artigo 26º

Edifício Seca do Bacalhau



Figura 56 | Planta de implantação 1|2000

Projeto| Edifício Seca do Bacalhau Arquiteto| João Paulo Loureiro Colaboração| António Santana, Francisco Pinto, Giulia Piazza, Maria Glória Areal, Pedro Jarmela, Tiago Barros Programa| Habitação Plurifamiliar Localização| Canidelo – Vila Nova de Gaia, Portugal Início – Conclusão| 2015 – 2022 Cliente| Cais d'Afurada Construtor| SPINTOS

O Lugar

No PP de São Paio/Canidelo destacava-se ainda, no extremo poente, um terreno em acentuada expectância, marcado pelas ruínas da antiga unidade industrial da Seca do Bacalhau, a qual deu nome ao local. Situado numa área elevada – um promontório –, este era caracterizado por uma extrema exposição aos ventos marítimos e à luz solar, sendo, por isso, utilizado por diversas instalações, "desde provavelmente os começos do século XX até aos começos da década de 1990, quando cessou a actividade industrial"[163], para a secagem e preparação do bacalhau.

Dado o elevado potencial de utilização, pelo seu posicionamento privilegiado com vista sobre o rio, o mar e a cidade do Porto, foi realizada uma operação urbanística na qual se procurou um novo desenho urbano, para a valorização deste território: operação de loteamento.[164] Segundo o RJUE, esta consiste no fracionamento de um terreno para a criação de um ou mais lotes destinados à edificação urbana, devendo ainda incluir áreas a ceder ao domínio público para a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.[165]

Neste sentido, existia um projeto de loteamento, desenvolvido pela CMVNG pelo atelier Risco, onde se estabeleciam todos os critérios – determinados em regulamento próprio[166] –, nomeadamente a implantação, alinhamentos, cércea máxima, áreas máximas de construção, número máximo de fogos, entre outros, o que significava que os dados dos projetos já estavam praticamente definidos.[167]

[163] GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de S. Paio/Canidelo*, Vol.2 Relatório, p.35
[164] Ibidem, p.8 e 14
[165] DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro, artigo 43º
[166] Definidos no Alvará de loteamento n.º 05/10 de 28 de maio – 1º aditamento
[167] Projeto de loteamento Seca do Bacalhau, ver *Anexo D,* figura 50

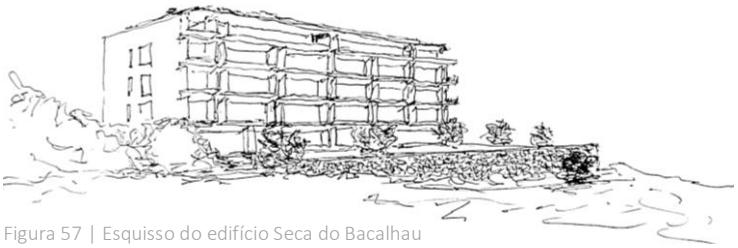


Figura 57 | Esquisso do edifício Seca do Bacalhau



Figura 58 | Vista geral do edifício Seca do Bacalhau

O Edifício

"Para além das questões programáticas, funcionais, e de conceito arquitectónico subjacentes a esta tipologia de edifício, a solução que se apresenta (…) resulta de um modo muito significativo, das características específicas do loteamento."[168]

A obra Seca do Bacalhau é então projetada no Lote 7 deste loteamento, no qual se previa a construção de um volume horizontal de habitação plurifamiliar, delimitado a noroeste e sudoeste pelo espaço público e a nordeste e sudeste pelos lotes 6 e 8, respetivamente. Apesar de se situar novamente na frente urbana, como estava num ponto elevado, já não tinha as condicionantes que nos outros casos de estudo eram impostas [figura 58]. Assim, esta é organizada em sete pisos [figura 59]: dois subterrâneos, onde se aproveitam as dimensões do lote para organizar o estacionamento, e cinco para habitação, com o último piso recuado em duas frentes e com o rés-do-chão recuado no cunhal [figura 60], "por forma a garantir uma faixa livre e contínua de passeio com a largura mínima de 3m."[169]

O acesso aos dois pisos inferiores é feito segundo uma rampa traçada no espaço posterior do edifício, o que permite criar aberturas no alçado tardoz tanto para iluminar como ventilar os interiores, com os lugares de estacionamento dispostos num espaço único e aberto. Nestes, destacam-se essencialmente dois volumes com um conjunto de arrumos, de apoio ao estacionamento, e com os acessos verticais, nos quais as escadas estão perpendiculares à fachada principal, enquanto que os elevadores aparecem salientes no espaço de circulação[170].

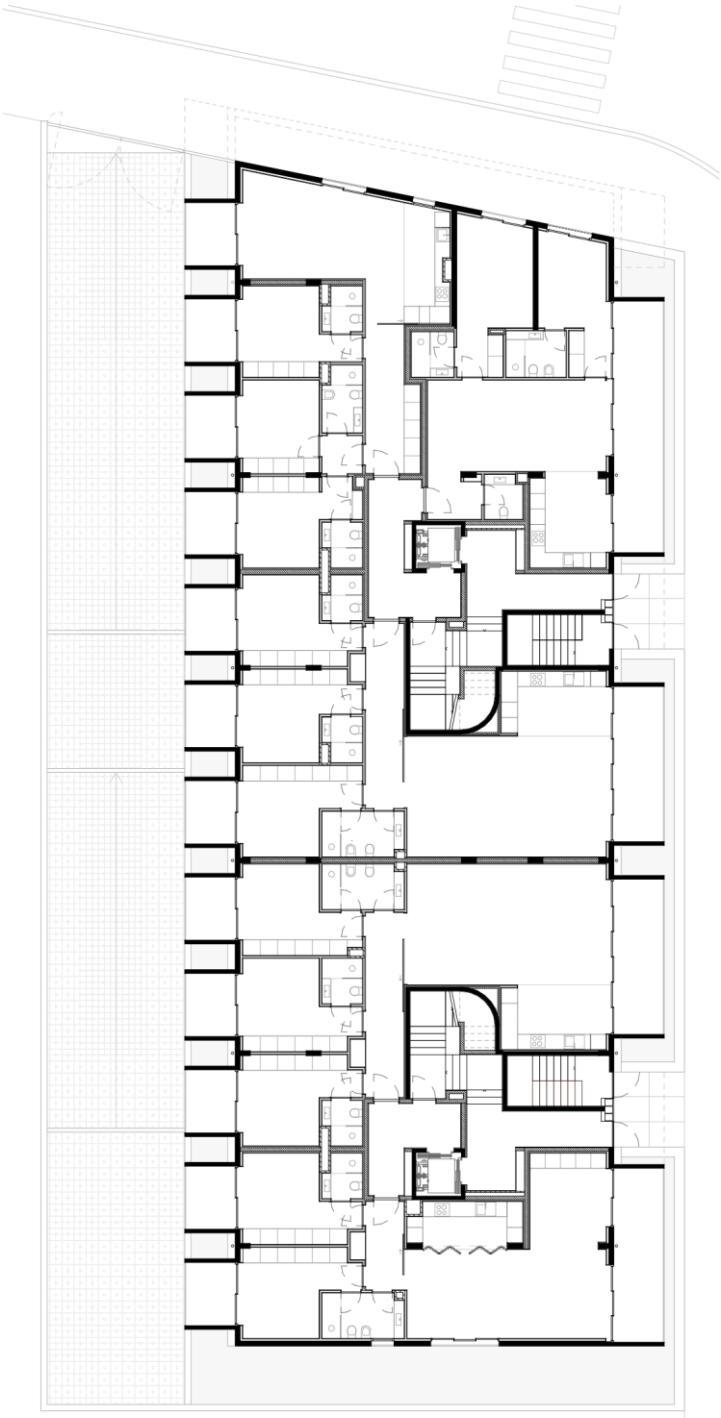
Com duas entradas ao nível do passeio exterior, estes núcleos de acesso passam a ter uma organização diferente nos pisos superiores, libertando a fachada para as habitações. Para tal, as escadas do estacionamento terminam no piso térreo, dando diretamente para o espaço público, sendo o acesso ao edifício feito por uma outra porta, ao lado desta anterior, para um átrio com a escada que tem uma nova disposição e o elevador, comum a todos os pisos.

Este piso, sobrelevado 1,2 metros em relação à cota de soleira do edifício, surge aqui com uma dupla função: por um lado, eleva os apartamentos, dando-lhes uma maior privacidade; por outro, proporciona um maior número de aberturas no alçado principal e tardoz, que são criadas para a ventilação dos pisos inferiores [figura 59].

[168] LOUREIRO, J. P., *Memória descritiva e justificativa*, p.1
[169] CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA, *Alvará de loteamento n.º 05/10 de 28 de maio – 1º aditamento*, anexo: regulamento, artigo 5º
[170] Plantas do edifício, ver *Anexo C: edifício Seca do Bacalhau*, figuras 44-45



Figura 59 | Corte transversal 1|500



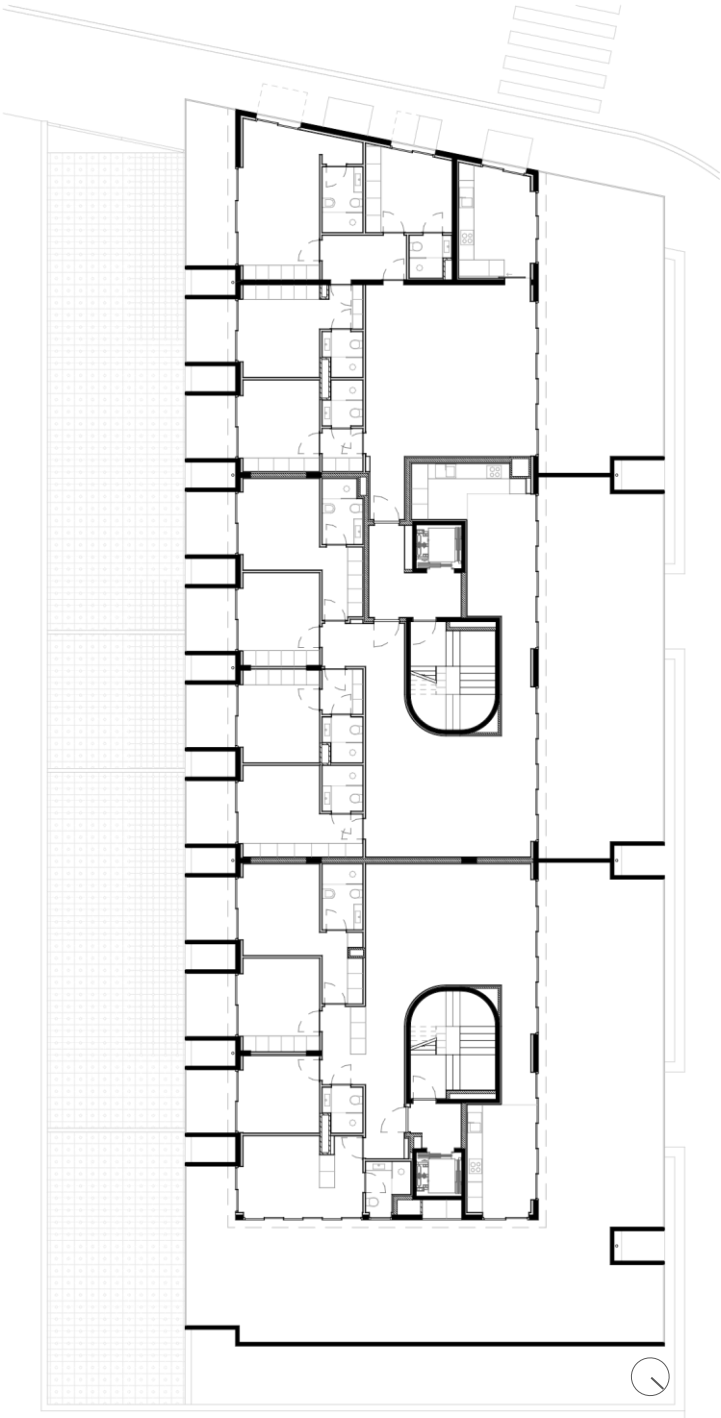


Figura 60 | (esq.– dir.) Planta piso térreo e planta piso 4 1|300

O Apartamento

Com um total de 29 apartamentos, o edifício integra predominantemente tipologias T2 e T3, com ainda alguns estúdios de tipologia T0, do primeiro ao terceiro piso, e três módulos de tipologia T4, projetados exclusivamente no último piso. Face aos dois contextos da sua implantação, nomeadamente de um topo livre para o Lote 6 e de outro para a via pública que delimita este volume, as suas extremidades são organizadas de maneira distinta. Enquanto que na primeira, as aberturas são controladas, para não tirar a privacidade ao seu interior, na segunda isso já não acontece, de modo que, aproveitando esta frente, são criadas duas habitações com um carácter diferente. Como tal, com um sistema distributivo de esquerdo-direito, podemos considerar que este apresenta uma organização interna dividida em duas partes, de acordo com os dois núcleos de acesso: fração A e fração B.

Com cinco apartamentos de tipologias T2 e T3, o piso térreo tem, de um lado, um núcleo de acessos A que leva a dois módulos com uma mesma composição – $T2_A$ e $T3_A$ – e, de outro, um núcleo de acessos B, composto com um T3 igual ao anterior – $T3_A$ – e outros dois módulos, com uma organização completamente diferente, até mesmo entre si – $T2_B$ e $T3_B$.

Estruturada transversalmente ao edifício, a tipologia $T3_A$ [figura 62] é projetada com uma organização bastante clara, onde as várias divisões se desenvolvem nas faces deste, deixando um espaço central para a respetiva circulação e distribuição. Assim, a entrada dá acesso a um corredor contínuo com os três quartos dispostos para o terreno que confronta, o Lote 8, e a área social para o espaço público, sendo rematado por uma casa de banho que inclusive é acedida por um dos quartos, mantendo a composição que os restantes dispõem.

A área social, oposta à entrada, é criada num espaço amplo que se abre totalmente para o exterior, prolongando o interior da sala e da cozinha, em open space num espaço lateral e com a lavandaria incluída, através de uma varanda comum. Nesta habitação, o *arquiteto* projeta a sala com uma porta de correr para o corredor, dando a possibilidade de a abrir e, por conseguinte, de estabelecer uma ligação direta com todo o interior, promovendo a fluidez espacial que tanto caracteriza os seus projetos. Em contraponto a esta intenção, os quartos abrem-se para pequenas varandas individuais, acentuando o seu carácter privado.

Hall / Espaço de circulação | Sala | Cozinha | Lavandaria | Quarto | Casa de banho

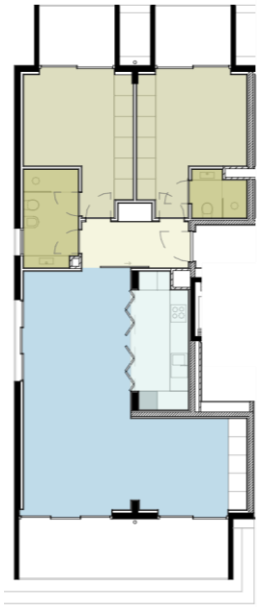


Figura 61 | Tipologia $T2_A$ 1|250
Área bruta total: 131,6 m²

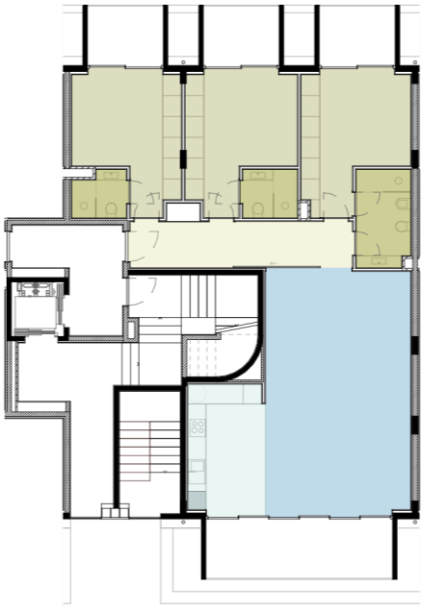


Figura 62 | Tipologia $T3_A$ 1|250
Área bruta total: 159,5 m²



Figura 63 | Tipologia $T3_B$ 1|250
Área bruta total: 134,5 m²



Figura 64 | Tipologia $T2_B$ 1|250
Área bruta total: 115 m²

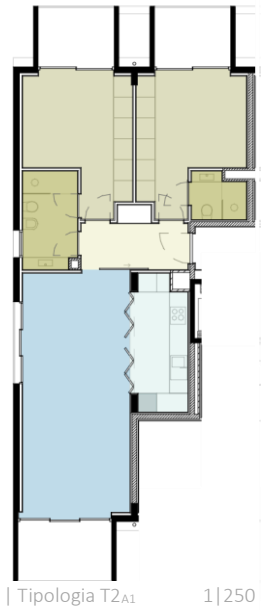


Figura 65 | Tipologia $T2_{A1}$ 1|250
Área bruta total: 110 m²

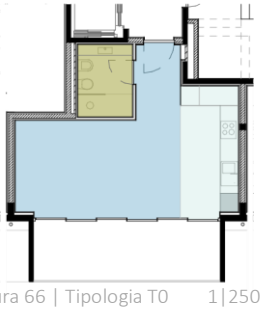


Figura 66 | Tipologia T0 1|250
Área bruta total: 51,6 m²



Figura 67 | Tipologia $T3_{B1}$ 1|250
Área bruta total: 158 m²



Figura 68 | Tipologia $T2_{B1}$ 1|250
Área bruta total: 114,8 m²

A tipologia $T2_A$ [figura 61], desenvolvida na extremidade nordeste do edifício, segue o mesmo princípio compositivo que a anterior, com uma alteração na organização da área social, onde a cozinha aparece disposta no interior do módulo, agora com portas que, no entanto, permitem a total abertura para a sala. Isto dá origem a um aumento do espaço da sala e, consequentemente, a uma maior frente na fachada principal, que se abre para uma varanda. Como este está estruturado num topo, é então aberto um vão em frente à entrada da cozinha de forma a iluminá-la, ainda que indiretamente. Deste modo, tanto os espaços comuns como a casa de banho, que também tem uma abertura neste alçado lateral, estabelecem uma relação meramente visual com o exterior, voltado para o Lote 6.

No lado oposto, é igualmente constituído um apartamento de tipologia $T2_B$ [figura 64], porém com uma composição diferente, uma vez que se dispõe para ambas as frentes voltadas para o espaço público. Neste caso, a entrada da habitação dá acesso a um pequeno hall – com a casa de banho de serviço – que se abre diretamente para a sala, sendo em torno desta que todo o módulo se organiza. Com uma organização idêntica à tipologia $T3_A$, a sala e a cozinha prolongam-se para uma varanda, comum ao quarto que se projeta na esquina do volume. Quanto à área privada, esta é assumida na sala, deixando de haver o corredor que anteriormente distribuía e estabelecia as relações entre as duas áreas. Logo, com um acesso direto pela área social, são dispostos dois quartos na fachada lateral, apesar do quarto principal também se voltar para a varanda da habitação.

Por sua vez, a tipologia $T3_B$ [figura 63] diverge das restantes pela sua organização que se desenvolve maioritariamente para uma frente. Neste sentido, com entrada para um corredor contínuo, a área privada encontra-se no interior do edifício, seguindo a mesma composição que todos os outros espaços dispostos neste alçado posterior. Contudo, evidencia-se uma pequena alteração, pois, de maneira a conseguir-se aceder ao terceiro quarto, é criada uma antecâmara, através da qual ainda se tem acesso a um quarto e à casa de banho.

Oposta à entrada, aparece a área social, estruturada no canto do edifício, aproveitando assim de duas frentes, ainda que no topo livre sejam feitas apenas duas pequenas aberturas. Com a cozinha em seguimento do corredor, a sala abre-se para o alçado tardoz, com uma varanda com as mesmas proporções que as demais, não quebrando a sua linguagem. Já na cozinha, podemos observar novamente a porta de correr – que se integra na composição –, permitindo a qualquer momento separar esta área do restante espaço da habitação.

Nos pisos superiores, nomeadamente do primeiro ao terceiro, são projetados sete apartamentos com um esquema compositivo similar ao do piso térreo, com algumas alterações nas tipologias desenvolvidas nas extremidades – $T2_{A1}$, $T2_{B1}$ e $T3_{B1}$ –, visto



Figura 69 | Fotografia do espaço interior da tipologia T0



Figura 70 | Pormenor da relação do interior com a varanda



Figura 71 | Pormenor da varanda com os muros à altura do vão



Figura 72 | Vista do espaço interior da tipologia T0 para o exterior

que no topo sudoeste o volume avança sobre o espaço público, que antes era obrigado a ser recuado, bem como são incluídos T0 em ambas as frações. Nestes pisos, o espaço de acesso ao edifício dá lugar a uma habitação T0 [figura 66], que se compõe num espaço amplo e completamente aberto para uma varanda na fachada principal [figuras 69-72].

No entanto, para este estúdio ser criado, a tipologia $T2_{A1}$ [figura 65], adjacente a este na fração A, sofre uma mudança na área social, passando a ter a sala perpendicular ao alçado principal, com uma frente e uma varanda menor. Já no extremo oposto, este módulo T0 acaba por dar origem a um de tipologia $T2_{B1}$ [figura 68] com algumas alterações a nível do desenho interior – decorrentes também do avanço –, ainda que o princípio seja o mesmo que o do piso térreo. Como resultado, na área social, a cozinha e a sala passam a ser organizadas num mesmo espaço que se abre num único vão para uma varanda que, por forma a seguir a métrica deste alçado, faz com que o quarto principal seja ligeiramente recuado, abrindo-se agora unicamente para uma pequena varanda individual também nesta frente.

A tipologia $T3_{B1}$ [figura 67] segue a mesma organização e distribuição que à já descrita, apenas com uma diferença na área social, onde a sala e a cozinha se organizam num espaço amplo e maior com abertura para um espaço exterior também maior, surgindo como uma exceção a esta frente fortemente marcada pelo seu carácter privado.

Por fim, no último piso são desenvolvidas três tipologias de T4 – $T4_A$, $T4_B$ e $T4_C$ – recuadas a noroeste e nordeste, o que permite criar terraços e, assim, uma abertura panorâmica sobre a foz do rio Douro e do oceano Atlântico.

De um lado, o núcleo A acede a um só módulo – $T4_A$ [figura 73] – com três frentes, uma vez que o recuo no topo possibilita agora abrir todo o apartamento na lateral. Aqui, a entrada dá para um corredor contínuo com uma ligação direta à sala, acentuada pela escada dos acessos verticais que surge com o canto arredondado, num gesto que conduz e abre o interior ao espaço da sala. Apesar de não existir nenhum vão a separá-las, a sala e a cozinha estão em dois espaços distintos, sendo necessário percorrer a primeira para se conseguir aceder à segunda. Voltadas para a fachada principal, estas possuem amplos vãos, prolongando-se para o exterior e estabelecendo então uma maior relação entre si. Ainda na área social, podemos observar uma exceção em que a lavandaria esta no terraço, com um acesso exclusivamente pelo mesmo, tal como nas habitações do edifício Cais d'Afurada[171].

Quanto à área privada, é criado um pequeno espaço de distribuição à casa de banho comum e aos três quartos; já o quarto principal, acedido pelo corredor, tem uma

[171] Desenvolvido anteriormente em *Edifício Cais d'Afurada: O Apartamento*

Hall / Espaço de circulação | Sala | Cozinha | Lavandaria | Quarto | Casa de banho



Figura 73 | Tipologia $T4_A$ 1|250
Área bruta total: 328,6 m²
Área útil: 128 m²

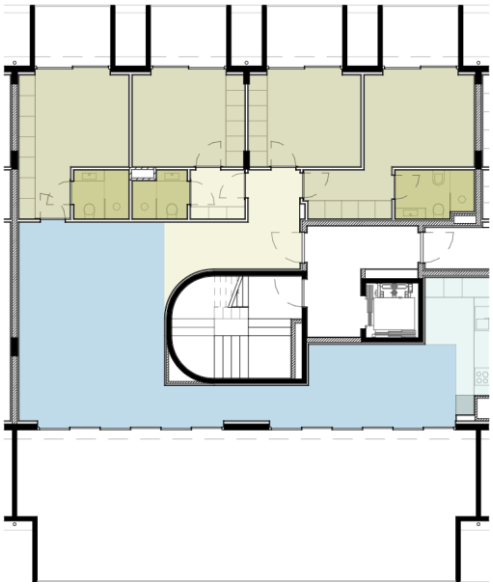


Figura 74 | Tipologia $T4_B$ 1|250
Área bruta total: 251,8 m²
Área útil: 131 m²

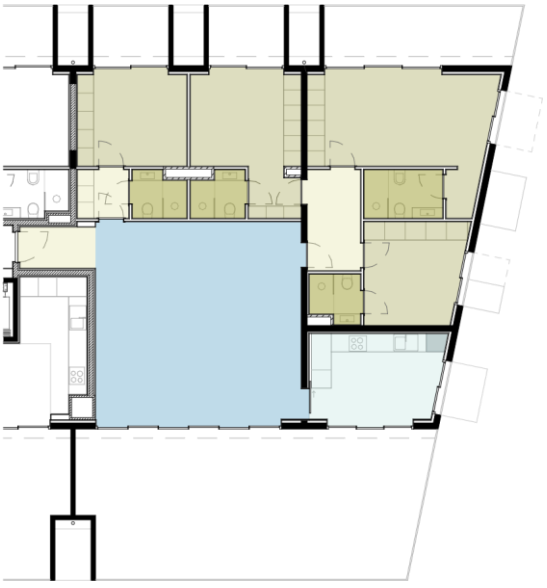


Figura 75 | Tipologia $T4_C$ 1|250
Área bruta total: 240,8 m²
Área útil: 141 m²

composição diferente, onde a varanda deste passa a ser comum a todo o restante espaço exterior e, portanto, não só é voltado para o alçado posterior, como para a lateral, tendo uma abertura panorâmica tanto sobre o terraço como a envolvente.

Por sua vez, o segundo núcleo dá acesso aos outros dois módulos. A habitação $T4_B$ [figura 74], a meio do edifício, segue uma organização idêntica à acima descrita, com a diferença de ser composta apenas para duas frentes. Deste modo, o espaço de entrada volta a estar diretamente relacionado com a sala, com uma fluidez espacial que a escada dos acessos verticais, novamente arredondada no canto, torna a proporcionar no seu interior. A cozinha, com um espaço maior e com a lavandaria incluída, é, juntamente com a sala, aberta para o terraço na fachada principal, o qual surge como um da área social. A diferença significativa neste módulo ocorre na zona dos quartos que deixa de ter o corredor e, portanto, um dos quartos encontra-se à face da sala, enquanto que para os restantes, é criado um pequeno espaço junto à entrada que distribui para dois quartos e para uma antecâmara, pela qual se acede a um quarto e à casa de banho.

Por último, uma habitação $T4_C$ [figura 75] estruturada no topo para o espaço público que, contrariamente à primeira, está à face da fachada, tendo apenas aberturas sobre esta. Aqui, podemos considerar que esta segue o mesmo princípio que a tipologia $T2_{B2}$, uma vez que se organiza em torno da sala. Neste sentido, o espaço de entrada abre-se diretamente para a sala que se encontra marcada por três vãos por onde se acede às diversas divisões: um junto ao alçado, com uma cozinha que, por sua vez, se abre para o terraço, aumentando a relação entre estes dois espaços comuns; outro junto à entrada, que dá para uma antecâmara com um dos quartos e a casa de banho comum; e um terceiro, em frente ao espaço de entrada, para um espaço de distribuição aos restantes quartos. Nesta zona de quartos destaca-se essencialmente o quarto disposto na esquina do edifício, com uma composição distinta e ainda com uma grande abertura para o alçado posterior, onde tem uma varanda igual à delineada nos pisos inferiores para a área social.



Figura 76 | Fotografia da frente principal com as diferentes varandas



Figura 77 |Pormenor da frente traseira das varandas e o piso térreo elevado



Figura 78 | Pormenor da entrada

A Materialidade e Expressão arquitetónica

Dada a sua localização privilegiada, é projetado um volume, em betão, desenvolvido em quatro frentes, com as quais procura estabelecer uma expressiva relação. Fortemente marcada pela simultânea presença do rio e do mar, a fachada a noroeste do edifício, definida – predominantemente – pela área social, é totalmente envidraçada sobre grandes varandas que acabam por caracterizar o seu desenho. No entanto, como o rés-do-chão e o último piso, ainda que recuado, têm uma organização diferente da dos pisos intermédios, os vãos são divididos em dois, mantendo uma coerência nas aberturas que são feitas nesta frente [figura 76].

Nas varandas destacam-se especialmente os muros que as limitam lateralmente, à altura dos vãos que, para além de proporcionarem uma total privacidade entre os diversos apartamentos e os espaços privados – na fachada posterior [figura 77] –, promovem também uma forte relação com o exterior, prolongando o interior para a paisagem envolvente. Por sua vez, como o edifício está situado numa zona muito ventosa, estes muros são criados com o objetivo de proteger estes espaços exteriores, como uma espécie de para-ventos, garantindo um maior conforto aos mesmos.

Portanto, "o edifício expressa a sua morfologia funcional, através do desenho das varandas que delimitam a área de cada apartamento a NW [noroeste] e de cada compartimento a SE [sudeste], incrementando-se nesta fachada a privacidade de cada espaço."[172] Contudo, ambos os alçados surgem com uma exceção na extremidade a sudoeste [figuras 80-81]: no alçado tardoz, definido pelas varandas individuais, é organizada uma sala com uma varanda de maiores dimensões – exceto no piso térreo –; em contraste, na principal, é elaborado um quarto com a mesma medida que as varandas posteriores, acentuando o princípio que este projeto apresenta. Nestas, os muros altos dão lugar a um gradeamento, estabelecendo uma maior comunicação e relação com o espaço público.

A rampa de acesso ao estacionamento, em grelha de 'enrelvamento', permite a abertura do alçado posterior nos pisos inferiores, com vãos em grelhas de forma a assegurar a ventilação dos seus interiores [figura 77]. Na fachada principal estas aberturas são possibilitadas pela elevação do piso térreo, embora sejam ocultadas pelos muros que delimitam o edifício do espaço público, construídos num granito

[172] LOUREIRO, J. P., *Memória descritiva e justificativa*, p.2



Figura 79 | Fotografia da frente principal e lateral nordeste

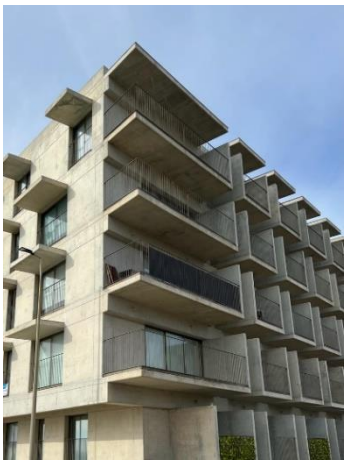


Figura 80 | Pormenor da frente traseira no topo sudoeste



Figura 81 | Fotografia da frente principal e lateral sudoeste

que era imposto nos outros lotes, "reforçando-se a leitura conjunta da urbanização."[173]

Já os topos, sem varandas, têm características opostas, ou seja, enquanto que a nordeste as aberturas são constantes, a sudoeste estas adaptam-se aos desenhos interiores, sofrendo uma variação tanto no rés-do-chão como no último piso. Neste segundo topo, destacam-se ainda as palas de sombreamento sobre os vãos, também em betão, igualmente desenhadas no alçado tardoz pelo facto de estes estarem voltados a sul, onde há uma maior exposição à luz solar [figuras 79-81].

Sob o ponto de vista estrutural, consegue-se perceber no piso -1 uma métrica de pilares com um distanciamento de 7,64 metros que, por sua vez, difere nas extremidades: por um lado, pelo edifício recuar nos pisos da habitação; por outro, por a sudoeste as tipologias terem uma composição diferente, o que dá origem a uma rotação dos pilares junto à fachada principal.

Quanto aos acabamentos interiores, são aplicados novamente materiais de raiz tradicional, como rebocos e estuques, soalhos de madeira, marmorite e pedras naturais de mármore e granito[174], que vão de encontro aos que são utilizados em ambas as obras anteriores.

[173] LOUREIRO, J. P., *Memória descritiva e justificativa*, p.3
[174] Ibidem, p.3

4 | Considerações finais | O LUGAR

"Sem o rio e a cidade, a proposta não tem contexto e não faz sentido."[175]

Através do ponto de vista dos dois *intervenientes*, o *cliente* José Belo e o *arquiteto* João Paulo Loureiro[176], e da análise desenvolvida no capítulo anterior, é possível verificar que, por um lado, estas obras surgem do encontro de uns mesmos requisitos e são fruto de um envolvimento entre diferentes *participantes* que se revelam constantes aos três casos de estudo: um *cliente*, um *arquiteto* e uma *entidade municipal*, a CMVNG. De forma a tornar percetível as distintas ações de cada um e as diferentes relações que se estabelecem no decorrer das obras de arquitetura, ao longo do corpo de texto são identificados lateralmente estes três *intervenientes*.

Numa composição existem sempre quatro elementos profundamente relacionados: os interesses do *cliente*; a ação do *arquiteto*; a legislação; e o lugar. Um projeto de arquitetura é então um processo de uma interpretação muito pessoal, mas é também um processo muito partilhado com o *promotor* e, como se vê nestas obras, com a CMVNG. Neste, o *cliente* expressa pretensões às quais o *arquiteto* dá forma, propondo uma solução que tem em conta um conjunto de circunstâncias, uma vez que esta vai estar inserida num determinado lugar, sujeita a uma série de fatores que inevitavelmente condicioná-la-ão. Deste modo, o lugar surge como um elemento fundamental à Arquitetura e, por isso, o projeto, realizado pelo *arquiteto*, começa por uma análise ao mesmo, sendo observadas tanto as suas características como as suas condicionantes, que são determinadas em parte pela *entidade municipal*.

[*cliente* | *arquiteto*]

Com uma relação bastante próxima entre o *cliente* e o *arquiteto*, decorrente de um trabalho anterior, a obra Cais do Cavaco desenvolve-se num âmbito ainda um pouco genérico, sem um pedido concreto, apenas com uma ideia de investimento por parte do primeiro *sujeito*, direcionado a um público-alvo do setor médio-alto. Este ponto tem uma enorme relevância na medida em que salienta o facto de haver um conjunto de objetivos que não envolviam especificamente a Arquitetura nem tão pouco um espaço físico. Como tal, o processo começa com a seleção do local, feita pelo *cliente* – mas sempre com a colaboração do *arquiteto* a fim de se verificar a viabilidade do mesmo –, tendo este preferência por espaços conspícuos, com

[*cliente*]

[175] SOUZA OLIVEIRA, A., *Os projetos são oportunidades de investigar ideias*, p.134
[176] Em Anexo

bastante movimento, e que tivessem, por si mesmos, um forte impacto e atratividade.

[CMVNG | *arquiteto*] É nestes termos que surge o Cais do Cavaco, inserido numa frente urbana requalificada e com o rio Douro e a cidade do Porto a potenciarem a sua localização. Neste meio, estava delineado um PP que a CMVNG seguia como base de desenho urbano e, por isso, que definia já uma implantação e uma volumetria. Numa primeira abordagem, o *arquiteto* procura integrar na composição do projeto as ruínas que caracterizavam aquele lugar, a antiga Fábrica de Cerâmica do Cavaquinho, numa tentativa de manter a sua memória, em vez de o transformar por completo. Embora o *arquiteto* – e mesmo o *cliente* – estivesse interessado nesta preservação e até tenha apresentado propostas para tal, como o PP estipulava a sua demolição, esta ação não foi permitida pela CMVNG.

Abandonada a ideia, é realizado entre o *arquiteto* e a CMVNG um ajuste volumétrico, uma vez que a parcela adquirida pelo *cliente* compreendia duas metades de dois volumes que continuavam para os terrenos adjacentes. Como tal, e mantendo os princípios do PP, o *arquiteto* propõe a composição de um único corpo que se separa dos restantes previstos de acordo com as extremidades da parcela. Esta nova configuração ilustra, portanto, um diálogo e acordo entre estas duas *entidades* nesta intervenção, num ajuste que visava responder aos interesses das diferentes partes.

[*cliente* | *arquiteto*] A obra Cais d' Afurada e, projetada em simultâneo, a obra Seca do Bacalhau, são concebidas segundo as mesmas pretensões. A primeira, numa panorâmica muito

[CMVNG | *arquiteto*] idêntica à do Cais do Cavaco, isto é, numa frente urbana fortemente marcada pela presença do rio e com uma grande atratividade, estava também integrada num PP que, por sua vez, não estabelecia uma forma. Deste modo, é desenvolvida uma intervenção muito participada e debatida com a CMVNG, na qual o *arquiteto* procura integrar e articular as regras que esta *entidade* dita; por outro lado, é o projeto de Rogério Cavaca, no terreno a nascente, que serve de referência a esta construção, pois já materializava, ainda que apenas em papel, a conceção preliminar que a CMVNG tinha para o lugar. Logo, num sentido de dar continuidade ao desenho urbano que se previa pela unidade de projeto que a CMVNG determinava, o *arquiteto* segue os pressupostos de alinhamento e de uma base que fazia a relação entre as duas vias a diferentes cotas. O facto de não ser definida uma forma dá então ao *arquiteto* uma certa liberdade na composição do volume que assenta na base.

[CMVNG] Já a segunda, inserida num promontório, é resultante de um projeto de loteamento que definia logo todos os critérios da edificação, designadamente a volumetria, implantação e todo um conjunto de dados sobre as áreas, programas e número de fogos, limitando a sua composição. Simultaneamente, tanto o rés-do-chão como o

último piso são recuados de diferentes formas, um requisito que o projeto de loteamento estipulava pelo seu desenho urbano.

Esta primeira análise das condicionantes legislativas serve para que se compreenda as condições nas quais as obras se realizam e, consequentemente, aquilo a que o *arquiteto* é obrigado a cumprir. Por este motivo, nesta primeira aproximação há uma forte relação entre este e a CMVNG, *entidade* que tem um poder decisivo em qualquer intervenção. Paralelamente, as características de cada lugar introduzem um conjunto de dados que serão necessários ter em consideração, uma vez que estes regem de igual modo a composição do projeto de arquitetura. Neste sentido, as imposições da CMVNG, as pretensões do *cliente* e as circunstâncias do lugar serão a base de atuação do *arquiteto*. Com consciência dessas medidas, bem como das diversas circunstâncias, o projeto começa a ganhar forma.

[CMVNG | *cliente*]

Relativamente ao programa, no edifício Cais do Cavaco podemos constatar que, por um lado, este advém das imposições que a CMVNG estabelecia, onde a condicionante de cota de cheia máxima do rio determinava dois pisos acima do solo estritamente interditos de um uso habitacional. Assim, esta distribuição do espaço habitacional e de estacionamento fixava logo a sua organização. Para além disso, no segundo piso estava ainda prevista uma pequena área destinada a serviços que surgia não por uma questão funcional, mas por forma a responder à condicionante que se impunha – a cota de cheia. No entanto, por questões de mercado, o *cliente* queria exclusivamente habitação. Face a estas duas exigências, são criadas habitações em duplex através das quais o *arquiteto* procura compor um espaço de transição entre as duas funções, ou seja, um espaço complementar e polivalente que proporcione aos diferentes habitantes diferentes usos, mas sempre direcionados a uma vertente de trabalho ou de lazer.

[*arquiteto*]

Na habitação são essencialmente as circunstâncias do lugar que contribuem para o desenho do interior, de modo que a definição tipológica resulta de um fator com uma importância fulcral na Arquitetura: a luz. Pela sua posição, este edifício tem a frente principal voltada a norte e, por isso, a estratégia compositiva adotada pelo *arquiteto* passa por, com uma distribuição de esquerdo-direito, organizar o espaço habitacional de maneira a que a área social conte com duas frentes, norte e sul. Complementarmente, a sala e a cozinha são projetadas num espaço único e fluido, o que, aliado à total transparência para o exterior, permite simultaneamente a vista para norte, para a paisagem do rio, e a entrada de luz a sul, que tem uma maior incidência. Nas extremidades, há um jogo com os quartos na fachada principal, conseguindo variar para outras tipologias.

[CMVNG | *arquiteto*] A condicionante de cota de cheia obriga ainda a existência de uma saída de emergência à cota superior, o que leva a que as escadas dos núcleos de acesso tenham a dupla função de saída tanto em caso de incêndio como de cheia, assegurando o acesso à cobertura e, posteriormente, à rua superior na encosta, através de uma passagem lateral que liga o edifício a esta.

[CMVNG] Na obra Cais d'Afurada, o programa surge novamente a partir da condicionante de cota de cheia máxima do rio, que aqui afetava apenas um piso. Como tal, ao uso habitacional e ao estacionamento é integrada a função de comércio, não só como forma de solucionar esta condição, como também de dinamizar o passeio marginal. As imposições da CMVNG envolviam, inclusive, um outro fator: o índice de construção bruto, o qual determinava, quando multiplicado pela área do terreno, a área bruta de construção. Os critérios que esta *entidade* impunha quanto à área bruta de construção cingiam-se unicamente à habitação e aos espaços comerciais, sendo que tanto o estacionamento como as zonas de circulação e as varandas não eram contabilizadas – o que atualmente já não é assim. Isto permite, por um lado, que o *cliente* obtenha os resultados que deseja e, por outro, que o *arquiteto* tenha uma certa liberdade na composição da proposta, criando uma série de espaços exteriores com um carácter distinto entre si, como é o caso do piso térreo parcialmente desobstruído ou das grandes varandas nas habitações.

[*cliente* | CMVNG] O *cliente*, que mais uma vez não queria apostar em comércio, vê-se obrigado a ceder a essa exigência da CMVNG. Neste ponto, há um diálogo com o *arquiteto* e um ajuste

[*cliente* | *arquiteto*] entre aquilo que era imposto e as suas vontades, determinando o tipo de serviços que pretende que o edifício integre; por conseguinte, estes espaços são reduzidos a pequenas lojas, não só por questões de mercado, mas também por causa da área de construção, disponibilizando-a para habitação. Aqui, salienta-se a intervenção do *arquiteto* que, face a todos estes pressupostos, procura uma solução estratégica: como o espaço de estacionamento não era contado para a área, este associa lugares de estacionamento aos vários espaços comerciais, dando assim uma maior eficácia às lojas.

[*arquiteto* | CMVNG] Como o estacionamento não ocupava toda a dimensão da base, que resultava de uma pretensão da CMVNG, são desenvolvidos apartamentos em duplex por forma a aproveitar a frente urbana fluvial que assume uma igual importância neste projeto. Contudo, estes apresentavam uma escassa iluminação e uma área bastante reduzida, motivo pelo qual são criados com um pátio ao centro – supostamente a céu aberto –, que surgem então da necessidade em duplicar a frente para uma maior entrada de luz natural e ventilação ao espaço habitacional e, por conseguinte, pela possibilidade de se construir em profundidade. Esta solução resulta não só pelas circunstâncias do projeto, onde a única fonte de luz se resumia à frente que o embasamento possuía, como pelas condicionantes legais, que, não contabilizando

os espaços de circulação exterior, permitiam ao *arquiteto* tirar partido dos mesmos. Logo, destaca-se uma clara procura por parte deste *interveniente* em explorar e responder a esses problemas: "é um bom exemplo da construção do programa conjuntamente com o cliente e também das dificuldades que iam surgindo, usando tipologias, formas e conceitos adequados às circunstâncias do projeto."[177]

Numa habitação plurifamiliar, em que o objetivo primordial é o lucro, os *clientes* geralmente não gostam de arriscar em construções diferentes por não saberem a resposta que o mercado dará. De acordo com João Paulo Loureiro, a relação que se estabeleceu entre estas duas *figuras* foi de profunda confiança que o *promotor*, também com uma atração pelo risco e pela inovação, confiou nas suas decisões. [*arquiteto* | *cliente*]

> *"A forma como se propõe um conjunto de variantes na área da habitação não resulta por bizarria ou por fetichismo, mas para dar resposta a um conjunto de circunstâncias."*[178]

Já no volume superior, o sistema distributivo em galeria é criado com o intuito de desenvolver habitações para as quatro frentes que envolviam o terreno. A definição tipológica acaba por ser a possível face às imposições de área bruta de construção, seguindo a mesma lógica que o projeto anterior, de módulos de T3 e T4, integrando ainda módulos de tipologia T0. No último piso do edifício, estes estúdios são suprimidos e dão lugar a um espaço exterior à habitação $T3_A$ voltada para sul-poente e à habitação $T3_B$ orientada a nascente-norte. O que, à partida, parece uma decisão de projeto, revela-se uma resposta, mais uma vez, ao índice de construção bruto que a CMVNG impunha. Segundo João Paulo Loureiro, esta é uma ação que surge já quase num momento final, mas que resulta em uma mais-valia para toda a composição, o que salienta o que anteriormente foi referido: a solução arquitetónica advém de uma resposta a um conjunto de circunstâncias. [*arquiteto* | CMVNG]

Contrariamente aos anteriores, no edifício Seca do Bacalhau era definido um programa com dois pisos subterrâneos para o estacionamento, com o restante destinado unicamente à habitação. Com habitação no rés-do-chão, o *arquiteto* opta por elevar este piso, conseguindo tanto uma maior privacidade aos espaços interiores, como uma maior ventilação dos pisos inferiores do estacionamento. Nesta obra, não só a área de construção estava estabelecida, como também o número de fogos, o que significava, como explica José Belo, "que se eu quisesse fazer tipologias menores com a mesma área não podia, porque faria fogos a mais; e por outro lado, se eu quisesse fazer só tipologias grandes com fogos a menos"[179], não teria a mesma rentabilidade. Portanto, a definição tipológica parte daquilo que os dois *intervenientes* consideram mais vantajoso ao projeto. A organização do espaço [CMVNG] [*arquiteto* | *cliente*]

[177] Entrevista ao *arquiteto* João Paulo Loureiro, ver A*nexo A*
[178] Ibidem
[179] Entrevista ao *promotor* José Belo, ver *Anexo B*

habitacional provém das circunstâncias em que o edifício se insere, onde o *arquiteto* volta a área social para o espaço público a noroeste e os quartos para o lado oposto, o interior do lote adjacente; na extremidade a sudoeste, junto ao espaço público, esta lógica varia, resultante deste mesmo contexto: o topo livre.

A nível da materialidade, o desenho das fachadas e a escolha dos materiais partem de uma vontade muito particular, evidenciando-se determinadas características que resultam de uma reflexão muito pessoal e individual que o *arquiteto* tem. No entanto, podemos verificar que esta reflexão surge do lugar em que o projeto se insere e, portanto, ainda que os edifícios sejam compostos com o mesmo material, as diferentes circunstâncias dão resultado a obras distintas. Paralelamente, a CMVNG estabelece inclusive restrições quanto ao aspeto exterior do mesmo, regras que o *arquiteto* terá de considerar.

[*arquiteto*] Na obra Cais do Cavaco há uma clara intenção em integrar a obra no lugar, como se dele fizesse parte. Com o objetivo de acentuar a sua horizontalidade, são projetadas grandes lâminas em betão que, com os vãos contínuos e envidraçados que dão continuidade à paisagem da encosta verde, contrastam com a linguagem mais tradicional dos blocos de granito que dominam o piso térreo e dividem os diversos módulos nos pisos superiores. Estes dois materiais, o betão e o granito amarelo Caverneira, são provenientes de um outro projeto que o *arquiteto* estava a desenvolver – duas casas em Monção. Esta intenção de transpor este elemento característico de um projeto único – o granito – para a habitação plurifamiliar, um projeto modular e mais standardizado, acaba por diferenciar e proporcionar a leveza e integração paisagística que o edifício procura. Esta ideia foi aprovada pela *cliente*, mais reticente até da opinião do mercado quanto ao betão aparente, que, posteriormente, se mostrou positiva.

[*arquiteto* | *cliente*]

[*arquiteto* | *cliente*] No sentido de dar continuidade a esta primeira obra, os dois *intervenientes* acordam em eleger o betão como o material base para os projetos posteriores. Deste modo, a obra Cais d'Afurada mantém como elemento primordial o betão, porém com uma estratégia diferente, sendo projetado um volume monolítico em que a estrutura assume um grande destaque e caracteriza esta composição arquitetónica. Aqui, para além de pensar no sentido de conjunto do desenho urbano, o *arquiteto* propõe um edifício com um carácter forte, com uma construção mais pragmática e com uma certa monumentalidade, conseguindo obter protagonismo neste espaço marginal. Simultaneamente, as habitações são recuadas, dando origem a amplas varandas a toda a sua volta com guardas de aço galvanizado – tal como a CMVNG estipulava – que, para além de proporcionar uma maior relação com o meio envolvente, acentuam a expressão desta solução arquitetónica.

Por outro lado, com o intuito de criar uma frente fluvial contínua, a CMVNG estabelecia que o porticado das fachadas voltadas para a marginal tinha de ser composto por vãos iguais. Portanto, numa continuidade de linguagem, o alçado norte do embasamento segue o mesmo desenho e métrica que o do volume superior, sendo ainda traçada uma estrutura secundária entre estes vãos para cumprir os dimensionamentos que a CMVNG definia, pelo que podemos concluir que toda a estrutura surge em função desta última. [CMVNG | *arquiteto*]

Segundo o *arquiteto*, depois do projeto Cais do Cavaco houve uma reflexão importante entre este e o *promotor* a fim de valorizar ou anular os aspetos que potenciavam as suas construções ou os que tinham dado problemas de forma a não se reproduzirem de novo. Para tal, através do *cliente*, tem-se em consideração a opinião dos habitantes do primeiro edifício, de modo que estes acabam por influenciar as obras seguintes. A obra Cais d'Afurada reúne então os mesmos princípios materiais, contudo, dando importância às apreciações anteriormente feitas, são decididas algumas alterações a nível interior, como por exemplo, de madeira de riga para uma madeira multicamadas com acabamento em carvalho. [*arquiteto* | *cliente*]

Contrariamente a estes, a CMVNG não queria na obra Seca do Bacalhau este desenho de varandas contínuas, uma vez que iriam camuflar a volumetria base e anular a sua leitura. Face a isto, e novamente com o betão como elemento principal, o *arquiteto* opta por varandas projetadas e soltas, com um carácter distinto entre as zonas sociais e privadas, e por pequenas aberturas nas extremidades do volume. Para além disso, há também uma diferença entre as fachadas a norte e as a sul, pois estas segundas possuem uma maior incidência solar e, por isso, são criadas palas como elementos de sombreamento aos vãos que nestas se abrem. [CMVNG | *arquiteto*]

As dificuldades neste projeto cingiam-se a outras circunstâncias, designadamente os ventos fortes a que o edifício estava sujeito pela sua localização. Para minimizar esse fator, as varandas são compostas com muros a delimitá-las lateralmente e à altura dos vãos, os quais têm o objetivo de proteger estes espaços exteriores e garantir um maior conforto. Estas varandas, também com um gradeamento em estrutura metálica de aço galvanizado para não interferir na sua leitura, como no Cais d'Afurada, acabam por diferenciar esta obra das restantes. [*arquiteto*]

Assim, com esta aproximação à ação dos *intervenientes*, verifica-se que estas obras advêm de um processo gradual e muito participado entre os três *sujeitos* envolvidos na sua criação, com várias intervenções que se relacionam de diferentes modos no decorrer das mesmas. No entanto, ainda que os seus *intervenientes* sejam os mesmos, bem como o seu contexto geográfico – a margem sul do rio Douro –, estas apresentam notoriamente diferentes soluções.

Em conclusão, podemos dizer que, para além dos diversos *sujeitos*, existe um elemento fulcral a qualquer composição arquitetónica: o lugar. Este introduz um conjunto de dados que exercem uma enorme influência e que orientam a abordagem e o próprio desenvolvimento do projeto. Como tal, a ação do *arquiteto* é sempre distinta, pois cada lugar leva a uma distinta estratégia que, consequentemente, dá origem a diferentes conceções.

Ao longo destes casos de estudo é possível observar que o lugar está presente em todo o processo e que as atitudes dos três *intervenientes* surgem a partir deste, ou seja, mais do que um espaço físico, este envolve um conjunto de fatores que levam a diferentes ações.

Para o *cliente*, é no lugar que se centram as suas pretensões, neste caso com uma preferência por grandes frentes urbanas, sendo posteriormente em função deste que define e, inclusive, adapta os seus requisitos. Como aqui se evidência, as suas vontades nem sempre podem ser realizadas, tendo de se ajustar às diversas exigências estabelecidas no lugar.

Para a CMVNG, é a partir de cada lugar e de cada contexto em que este se encontra que as suas imposições são definidas. Face a estes, esta *entidade* determina um conjunto de estratégias, como os vários planos urbanos, e implementa não só uma série de restrições como também de regras urbanísticas, com o intuito de garantir uma correta integração urbana e de assegurar a segurança dos habitantes nas diversas construções – como é o caso da condicionante de cota de cheia máximo do rio Douro. Deste modo, podem ser estipulados os programas e as respetivas distribuições, as implantações, volumetrias, áreas máximas de construção, número máximo de fogos, entre outros dados que contribuem para a definição do objeto arquitetónico.

Para o *arquiteto*, as suas diversas estratégias e intenções surgem em resultado do lugar e das múltiplas circunstâncias que o definem. Para além de serem observadas as suas particularidades, são também analisadas as condicionantes que este envolve, estipuladas pela CMVNG e as quais terá inevitavelmente de cumprir. Como tal, estas determinações da *entidade municipal* e o pedido do *cliente*, aliados às circunstâncias de cada lugar, serão o ponto de partida da atividade projetual do *arquiteto*. Como podemos observar no decorrer destes casos de estudo, o lugar vai influenciar o projeto de diferentes formas e, ainda que em parte o condicione, vai impulsionar a ação do *arquiteto*, incentivando determinadas ideias e composições:

"As condicionantes dão-nos alento para, de forma criativa, arranjarmos soluções. E eu aqui relembro o apartamento-pátio que fiz no Cais d'Afurada. Será que se não

houvessem aquelas condicionantes, da área e do lugar, o cliente me deixaria fazer essa tipologia? Se calhar não."[180]

Neste sentido, é o lugar, com todas as circunstâncias intrínsecas ao mesmo, que vai dar origem a diferentes intervenções e contribuir para diferentes soluções, de modo que este assume um papel fundamental na composição de um projeto e, portanto, é no lugar que está a génese da Arquitetura.

Como em cada projeto o *arquiteto* é confrontado com um novo lugar, diferente dos anteriores – à partida –, as próprias soluções projetuais acabam por ser de igual modo distintas, adequadas a cada contexto em que se inserem, mesmo que tenham os mesmos *intervenientes* ao longo das suas realizações. Para além dos elementos que os outros *sujeitos* introduzem, no exercício da sua profissão, o *arquiteto* terá sempre de captar a essência do mesmo e projetar as soluções que visem as melhores respostas às circunstâncias específicas que cada um envolve, de modo que cada projeto de arquitetura será uma interpretação do lugar.

[180] Entrevista ao *arquiteto* João Paulo Loureiro, ver *Anexo A*

Referências Bibliográficas

BAEZA, Alberto Campo*, A ideia construída*, trad. Anabela Costa e Silva, 6.ª edição. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2018

BAEZA, Alberto Campo, *Pensar com as Mãos*, trad. Eduardo dos Santos. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2011

BAEZA, Alberto Campo, *Quiero ser Arquitecto*. Madrid: Mairea Libros, 2013

CARREIRO OTERO e María, DÍAZ REVILLA, Alfonso, *Los espacios cotidianos: la casa y el lugar*. Coruña: Universidade, 2006

CARVALHO, Maria Miguel, SILVA, Eva Sónia Moreira da, *Direito das Sociedades Comerciais (capítulo I): sumários desenvolvidos das aulas de Direito para a Economia e Gestão*. Braga: Universidade do Minho, 2013 [disponível em: http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/25669]

ELEB, Monique, CHÂTELET, Anne-Marie, *Urbanité, Sociabilité et Intimité: Des logements d'aujourd'hui*. Paris: Les Éditions De l'Épure, 1997

GARDELLA, Ignazio, *A arquitetura da coralidade*, in FAROLDI, Emilio, VETTORI, Maria Pilar, *Diálogos de Arquitetura*, trad. Domingos Zamagna. São Paulo: Siciliano, 1997

GREGOTTI, Vittorio, *Território da arquitetura,* 2.ª edição. São Paulo: Perspectiva, 1994

JODIDIO, Philip, *Tadao Ando*. Köln: Taschen, 1998

LOPES, Carlos Nuno Lacerda, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. I Eduardo Souto de Moura. Porto: CIAMH, 2012

LOPES, Carlos Nuno Lacerda, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. II João Álvaro Rocha. Porto: CIAMH, 2012

LOPES, Carlos Nuno Lacerda, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. III Manuel Correia Fernandes. Porto: CIAMH, 2012

LOPES, Carlos Nuno Lacerda, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IV Alcino Soutinho. Porto: CIAMH, 2012

LOPES, Carlos Nuno Lacerda, *Arquitectura e modos de habitar: Conversas com Arquitectos*, Vol. IX Francisco Barata. Porto: CIAMH, 2012

LOUREIRO, João Paulo, *Duas Casas em Monção + Cais do Cavaco*. Lisboa: Uzina Books, 2013

MASSAPINA, António Vasco, *O Risco do Arquitecto: Interesse Público e Autonomia da Profissão*. Lisboa: ARQCOOP, CRL, 2007

MILANO, Maria, CREMASCOLI, Roberto, *Álvaro Siza Vieira: Dar Forma a um Lugar,* Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas. Matosinhos: Cardumes Editores, 2016

MILANO, Maria, CREMASCOLI, Roberto, *Eduardo Souto de Moura: Gosto de Chegar a Casa,* Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas. Matosinhos: Cardumes Editores, 2016

MILANO, Maria, CREMASCOLI, Roberto, *João Mendes Ribeiro: Uma Casa Feita de Pequenos Nadas,* Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas. Matosinhos: Cardumes Editores, 2016

MILANO, Maria, CREMASCOLI, Roberto, *José Carvalho Araújo: A Casa que Nós Somos,* Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas. Matosinhos: Cardumes Editores, 2016

MILANO, Maria, CREMASCOLI, Roberto, *Manuel Graça Dias: Uma Coleção de Surpresas,* Coleção: A Casa de Quem Faz as Casas. Matosinhos: Cardumes Editores, 2016

MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, *Plano estratégico de Vila Nova de Gaia: programa Polis*. Lisboa: Programa Polis, 2001

NORBERG-SCHULZ, Christian, *Intenciones en arquitectura*, Coleção: GG Reprints, 2.ª edição. Barcelona: GG, 1998

PALLASMAA, Juhani, *As Mãos Inteligentes: a sabedoria existencial e corporalizada na arquitetura*, trad. Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2013

PEREIRA, Telmo Dias, *Gestão de projeto e contratação de empreitadas de obras*, 2.ª edição. Coimbra: Imprensa da universidade de Coimbra, 2015 [consultado em novembro, 2022] disponível em: https://digitalis-dsp.uc.pt/jspui/bitstream/10316.2/36700/1/Gest%C3%A3o%20de%20Obra%202.%C2%AA%20ed..pdf

ROGERS, Ernesto N., *Experiencia de la arquitectura*, trad. Horacio Crespo. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión, 1965

SIZA VIEIRA, Álvaro, *01 textos*. Porto: Civilização, 2009

SIZA VIEIRA, Álvaro, *Imaginar a evidência*. Lisboa: Edições 70, 2000

SOUZA OLIVEIRA, Alberto, *Os projetos são oportunidades de investigar ideias*. Lisboa: Uzina Books, 2017

SOARES CARNEIRO, Luís, *O desenho da cidade pela habitação*, in SANTOS, André [et. al.], *Projectar no Terreno do Lima: o desenho da cidade pela habitação*. Porto: FAUP, 2018

TÁVORA, Fernando, *Da Organização do Espaço*. Porto: FAUP Publicações, 2006

Trabalhos académicos

COSTA, Pilar Cardoso da, *A Casa: do Espaço Construído ao Espaço Vivido*. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa, 2017. Dissertação de Mestrado. [disponível em: https://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/14429/1/Doc.Definitivo.pdf]

LAMEIRA, Maria Gisela Antunes, *A condição experimental da habitação contemporânea: a adaptabilidade e dimensões na habitação plurifamiliar*. Porto: Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, 2002. Dissertação de Licenciatura.

RIBEIRO, Margarida Botelho, *Projectar para o presente e futuro: os conceitos de adaptabilidade e flexibilidade na habitação plurifamiliar*. Porto: Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, 2012. Dissertação de Mestrado.

RODRIGUES, Ana Luísa Jardim Martins, *A habitabilidade do espaço doméstico: o cliente, o arquitecto, o habitante e a casa.* Braga: Universidade do Minho, 2008. Dissertação de Doutoramento. [disponível em: http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/9512]

Legislação

AVISO n.º 14978/2015, de 22 de dezembro. *Município de Vila Nova de Gaia*, D.R. n.º 249/2015, Série II (2015-12-22)

DECRETO-LEI n.º 80/2015, de 14 de maio. *Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia*, D.R. n.º 93/2015, Série I (2015-05-14)

DECRETO-LEI n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo DECRETO-LEI n.º 136/2014, de 9 de setembro. *Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia*, D.R. n.º 173/2014, Série I (2014-09-09)

DECRETO-LEI n.º 163/2006, de 8 de agosto. *Ministério do Trabalho e da Solidariedade Social*, D.R. n.º 152/2006, Série I (2006-08-08)

DECRETO-LEI n.º 220/2008, de 12 de novembro. *Ministério da Administração Interna*, D.R. n.º 220/2008, Série I (2008-11-12)

DECRETO-LEI n.º 38382, de 7 de agosto de 1951. *Ministério das Obras Públicas - Gabinete do Ministro,* D.G. n.º 166/1951, 1º Suplemento, Série I (1951-08-07)

LEI n.º 31/2009, de 3 de julho. *Assembleia da República*, D.R. n.º 127/2009, Série I (2009-07-03)

LEI n.º 31/2014, de 30 de maio. *Assembleia da* República, D.R. n.º 104/2014, Série I (2014-05-30)

PORTARIA n.º 113/2015, de 22 de abril. *Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios da Economia e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia*, D.R. n.º 78/2015, Série I (2015-04-22)

PORTARIA n.º 701-H/2008, de 29 de julho. *Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações*, D.R. n.º 145/2008, 1º Suplemento, Série I (2008-07-29)

Documentos disponibilizados

Gaiurb, EM

[disponibilizados a 17 de fevereiro, 2023]

GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.1 Relatório. Porto, 2009

GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor da Fraga em Vila Nova de Gaia*, Vol.2 Regulamento. Porto, 2009

GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.1 Regulamento. Porto, 2008

GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de S. Paio/Canidelo*, Vol.2 Relatório. Porto, 2008

GAIAPOLIS, *Plano de Pormenor de São Paio/Canidelo*, Vol.2 Estratégia de concretização da proposta. Porto, 2008

Arquiteto João Paulo Loureiro

[disponibilizados a 2 de junho, 2021]

LOUREIRO, J. P., *Memória descritiva e justificativa*. Porto, 2018

Documentos eletrónicos

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA, Alvará de Loteamento n.º 05/10 de 28 de maio – 1.º aditamento. Porto, 2016 [consultado a 2 de fevereiro, 2023] disponível em: https://sig.gaiurb.pt/geoportal?webpdm

GAIURB, *Estruturação Urbanística Da Frente Fluvial De S. Paio/Canidelo: análise cronológica*. Porto, 2015 [consultado a 15 de janeiro, 2023] disponível em: https://www.cm-gaia.pt/fotos/editor2/maistransparencia/cabedelo/relatorio-spaio-canidelo.pdf

Websites

https://www.joaopaulololoureiro.com/ [última vez consultado a 13 de maio, 2023]

Lista de imagens

1 | Esboço da implantação das três obras em análise, desenho de autora
2 | Fotografia satélite de parte da cidade de Vila Nova de Gaia com as três obras em análise identificadas, Google Earth [consultado a 20 de abril, 2023]
3 | Planta de implantação do edifício Cais do Cavaco, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
4 | Esquisso de João Paulo Loureiro do edifício Cais do Cavaco, https://www.joaopaulologureiro.com/ [consultado a 12 de outubro, 2022]
5 | Vista geral do edifício Cais do Cavaco, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
6 | Corte transversal do edifício Cais do Cavaco, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
7 | Planta piso-tipo e planta piso térreo, desenho de autora
8 | Planta da tipologia T3+1 duplex, desenho de autora
9 | Planta da tipologia T3, desenho de autora
10 | Planta da tipologia T2 e T4, desenho de autora
11 | Corte transversal da área social, https://www.joaopaulologureiro.com/ [consultado a 12 de outubro, 2022]
12 | Fotografia do terraço exterior para a área social, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
13 | Fotografia da área social da tipologia T3+1 duplex, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
14 | Vista da sala para o exterior, https://www.joaopaulologureiro.com/ [consultado a 12 de outubro, 2022]
15 | Fotografia da frente principal, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
16 | Fotografia do pormenor da frente principal no topo, fotografia de autora [25 de abril, 2023]
17 | Fotomontagem de estudo do edifício Cais do Cavaco com a envolvente, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
18 | Fotografia da frente traseira e lateral, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
19 | Pormenor da entrada no topo, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
20 | Entrada da obra: Duas casas em Monção, https://www.joaopaulologureiro.com/ [consultado a 10 de janeiro, 2023]
21 | Planta de implantação do edifício Cais d'Afurada, desenho de autora
22 | Fotomontagem da implantação do edifício Cais d'Afurada, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]

23 | Vista aérea do edifício Cais d'Afurada, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
24 | Corte transversal do edifício Cais d'Afurada, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
25 | Planta piso -2 e planta piso-tipo, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
26 | Plantas das tipologias em duplex, desenho de autora
27 | Corte longitudinal do módulo duplex, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
28 | Fotografia do pátio para o quarto traseiro da tipologia T2, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
29 | Fotografia do pátio para o quarto principal da tipologia T2, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
30 | Vista do pátio para a abertura na cobertura, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
31 | Fotografia do pátio para a cozinha da tipologia T2, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
32 | Fotografia do pátio central a partir da cozinha, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
33 | Fotografia do pátio da tipologia T2 para a sala, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
34 | Fotografia do pátio para a cozinha da Casa Azuma, https://www.archiweb.cz/en/b/dum-azuma [consultado a 22 de março, 2023]
35 | Fotografia do pátio central da Casa Azuma, a partir da cozinha, https://www.archiweb.cz/en/b/dum-azuma [consultado a 22 de março, 2023]
36 | Vista da rua da Casa Azuma, https://www.archiweb.cz/en/b/dum-azuma [consultado a 22 de março, 2023]
37 | Plantas e corte transversal da Casa Azuma, https://www.archiweb.cz/en/b/dum-azuma [consultado a 22 de março, 2023]
38 | Planta da tipologia $T3_A$, desenho de autora
39 | Planta da tipologia $T3_B$, desenho de autora
40 | Planta da tipologia T4, desenho de autora
41 | Planta da tipologia T0, desenho de autora
42 | Vista da sala da tipologia $T3_B$ para o exterior, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
43 | Vista do quarto da tipologia $T3_A$ para o exterior, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
44 | Fotografia da área social da tipologia $T3_A$, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
45 | Vista da sala da tipologia $T3_A$ para o exterior, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
46 | Pormenor da relação da varanda da tipologia $T3_A$ com a envolvente, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
47 | Vista da rua da Praia do edifício Cais d'Afurada, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
48 | Pormenor da fachada do volume superior, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
49 | Pormenor da relação das fachadas voltadas para a marginal, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
50 | Vista do passeio marginal do edifício Cais d'Afurada, fotografia de autora [28 de abril, 2023]

51 | Fotografia da galeria de distribuição, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
52 | Pormenor do betão com as paredes em marmorite lavado, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
53 | Pormenor das escadas do núcleo de acesso, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
54 | Pormenor da entrada, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
55 | Relação do piso térreo com a envolvente, fotografia de autora [2 de maio, 2023]
56 | Planta de implantação do edifício Seca do Bacalhau, desenho de autora
57 | Esquisso do edifício Seca do Bacalhau, desenho de autora
58 | Vista geral do edifício Seca do Bacalhau, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
59 | Corte transversal do edifício Seca do Bacalhau, João Paulo Loureiro [disponibilizado a 2 de junho, 2021]
60 | Planta piso térreo e planta piso 4, desenho de autora
61 | Planta da tipologia $T2_{A}$, desenho de autora
62 | Planta da tipologia $T3_{A}$, desenho de autora
63 | Planta da tipologia $T3_{B}$, desenho de autora
64 | Planta da tipologia $T2_{B}$, desenho de autora
65 | Planta da tipologia $T2_{A1}$, desenho de autora
66 | Planta da tipologia T0, desenho de autora
67 | Planta da tipologia $T3_{B1}$, desenho de autora
68 | Planta da tipologia $T2_{B1}$, desenho de autora
69 | Fotografia do espaço interior da tipologia T0, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
70 | Pormenor da relação do interior com a varanda, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
71 | Pormenor da varanda com os muros à altura do vão, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
72 | Vista do espaço interior da tipologia T0 para o exterior, fotografia de autora [5 de maio, 2023]
73 | Planta da tipologia $T4_{A}$, desenho de autora
74 | Planta da tipologia $T4_{B}$, desenho de autora
75 | Planta da tipologia $T4_{C}$, desenho de autora
76 | Fotografia da frente principal com as diferentes varandas, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
77 | Pormenor da frente traseira das varandas e o piso térreo elevado, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
78 | Pormenor da entrada, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
79 | Fotografia da frente principal e lateral nordeste, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
80 | Pormenor da frente traseira no topo sudoeste, fotografia de autora [28 de abril, 2023]
81 | Fotografia da frente principal e lateral sudoeste, fotografia de autora [28 de abril, 2023]

Anexos

Anexo A: Entrevista ao *arquiteto* João Paulo Loureiro

(3 de maio, 2023)

C. *O que procuro aqui é uma conversa mais direcionada à parte do processo das suas três obras na marginem sul do rio, de como é surgiram e também os diferentes intervenientes, porque é um tema que durante a Faculdade não existe. Neste sentido, como é que surgiu o cliente? Já conhecia, já havia alguma relação?*

JPL. O primeiro, o Cais do Cavaco, é um investimento do engenheiro José Belo. Eu já tinha feito uns projetos com ele, o *Smart Residence* em Aveiro, que é um edifício de apartamentos T0 para estudantes, em termos de público-alvo. E começamos aí precisamente.

Ele foi-me apresentado para desenvolver esse projeto. Isto porque eu tinha tido uma experiência no atelier do arquiteto Alcino Soutinho, com quem trabalhei cerca de 10 anos (foi meu professor na faculdade), onde fizemos para o grupo Amorim um conjunto de edifícios com esta tipologia, ao qual chamaram *Studio Residence*, junto ao Arrábida Shopping. Foi das primeiras empresas que viram esta necessidade muito direcionada para o mercado estudantil, porque, na altura, já havia uma falta de resposta de tipologias T0. Portanto, estamos a falar, destes projetos, no final do século passado, início do século XXI. O *Studio Residence*, acabou de ser construído entre 2004-2005, foi coincidente na altura em que eu saí do gabinete do Alcino Soutinho e montei a minha empresa.

E como tinha experiência, tinha trabalhado nisso, um amigo comum apresentou-me ao eng. José Belo, porque ele pretendia também investir, na área do Porto ou nas proximidades, nessa tipologia. Ironicamente, não começamos no Porto, mas sim em Aveiro. Mas tinha as mesmas circunstâncias do projeto que tinha feito para o grupo Amorim ainda no escritório do arquiteto Soutinho. Ou seja, era um edifício vocacionado para estudantes e que adotava também a proximidade a um centro comercial. No Arrábida era aquele centro comercial, em Aveiro foi o centro comercial Glicínias. Porquê? Porque os T0 davam uma resposta de alojamento, a uma população mais flutuante, e, por outro lado, os centros comerciais exerciam uma complementaridade com esta estrutura residencial, em termos de refeições, serviços, etc.

Construímos uma boa relação e, posteriormente, alargou-se o investimento para outros projetos. O Cais do Cavaco já foi diferente, já tinha uma outra lógica. Analisou-se e discutiu-se muito sobre isso; este processo foi sempre participado pelo arquiteto, mas também muito discutido com o promotor. Aí adotou-se por tipologias maiores, T2, T3 e alguns T4, mais convencional, para famílias. E no da Afurada o mesmo, também entre estas tipologias. Ou seja, abandonou-se aquela tipologia que era muito monotipológica, mas foi através dela, que era a sua pergunta, que foi o primeiro projeto em conjunto com este promotor.

Durante o processo, convém referir que se juntou à equipa um outro parceiro, o construtor: a empresa SPintos. Construíram o primeiro projeto por empreitada. Construiu-se uma boa relação e, por isso, nos outros edifícios eles já foram associados ao empreendimento, tiveram uma participação logo de raiz.

Convém diferenciar que no Cais do Cavaco eles foram construtores, selecionados através de um concurso. Eu fiz o projeto de execução, caderno de encargos, tudo; estabeleceram-se regras de concurso e convidaram-se várias empresas de construção da zona norte.

C. *Portanto, selecionou um conjunto de empresas…*

JPL. Exato. Foram selecionadas várias empresas para dar preço para a construção. Ganhou a SPintos. Já na Afurada e na Seca do Bacalhau, não houve esse concurso, porque o SPintos foi logo parceiro à partida.

C. *O que significa que o cliente é o mesmo nas 3 habitações, certo?*

JPL. Sim. No primeiro era só o eng. José Belo, com a sua empresa. Eu aqui personalizo nele, mas a empresa a que pertencia era a IMOSTEEL. Já nos restantes, deixa de ser esta e passa a ser a empresa Cais d'Afurada, com uma participação entre o eng. José Belo e a SPintos, embora o José Belo fosse sempre maioritário nestes processos. Ou seja, o construtor tinha uma percentagem, era sócio, mas o poder de decisão seria sempre do José Belo, representando a empresa IMOSTEEL.

C. *E a Seca do bacalhau igualmente?*

JPL. Igual. A empresa promotora foi também a Cais d'Afurada.

C. *Já me respondeu a algumas questões até. E quanto ao pedido, o quê que o cliente lhe pediu propriamente, neste caso, no primeiro edifício que foi o primeiro contacto? Foi quem definiu as tipologias ou isso foi em conjunto?*

JPL. O processo do Cais do Cavaco surge ainda como uma ideia de investimento um pouco mais genérico. A pretensão de construir sobre um terreno em que tinha até algumas alternativas de edificação… O processo começa pelo cliente comprar esse terreno. Antes de comprar, eu já entro no processo sendo que eu já era o arquiteto dele, e vou analisar se é possível construir primeiro.

C. *Ajudou então nessa escolha…*

JPL. É uma primeira análise, de viabilidade. Independentemente das tipologias que pudessem ser construídas. Fiz vários estudos. Logo no início havia uma ruína, a antiga fábrica de cerâmica do Cavaquinho, e o meu primeiro impulso foi até de a reabilitar; o que não foi possível porque a CMVNG não quis, pelo facto de haver um PP, ainda que não vinculativo. Portanto, embora houvesse um estudo não vinculado – desenvolvido pelo gabinete Manuel Fernandes Sá e o arquiteto Mário Trindade –, a CMVNG seguia esse PP como base de desenho urbano. Foi decisão municipal a não preservação dessas ruínas, não é que tivessem em muito bom estado… e eu segui então uma base de PP que já definia a implantação, mais ou menos como ficou, uma frente urbana. Nessa fase fiz uma série de estudos, maquetes,

reuniões na CMVNG; mas depois abandonou-se essa ideia, por questões administrativas, não que nos não quiséssemos. Mesmo o cliente queria.

C. *Também estava interessado em preservar.*

JPL. Estava interessado, era uma solução interessante, do ponto de vista de relação com o rio e de preservação do património. Ironicamente, aí foi a CMVNG; como tinham o PP como referência, abdicaram dessa memória e preferiram respeitar esses estudos já elaborados. Dito isso, eu comecei a trabalhar com base nesse polígono de implantação. A única diferença que eu fiz, é que no terreno que o meu cliente comprou, a volumetria de base era fraturada a meio. Portanto, no PP, eu apanhava duas barras. E eu depois fui negociar e discutir com os autores do plano e propus criar um edifício único no meu terreno e fraturar de acordo com a margem cadastral, e assim ficou.

Porque ia estar a construir dois edifícios que depois no futuro nem sabia o que ia acontecer. Então fiz uma barra única e mantive a ideia base do PP, de fraturar a frente urbana, agora com os terrenos vizinhos, garantindo uma distância lateral. Porque eles queriam que o volume tivesse alguns vazios, para não ser um objeto contínuo. Mas mantive os valores de profundidade. A volumetria também já estava definida: os pisos de garagem eram acima do piso da rua, para não haver escavação, até pela proximidade ao rio, e no primeiro andar era aceite algum espaço complementar, mas só poderia haver habitação do segundo andar para cima.

A questão tipológica, o cliente decidiu conjuntamente com a arquitetura. Não houve um programa definido à priori, foi também explorar e ver o potencial que aquela volumetria dava. Não se partiu à priori com um programa. A definição tipológica resulta também das circunstâncias da localização do edifício, do ponto de vista de exposição solar. Ou seja, o edifício, ao estar na margem sul, tinha uma fachada principal praticamente voltada a norte, o que não convidava a ter tipologias de uma só frente, não é. E por isso é que optamos também por tipologias maiores e de esquerdo-direito, para poder ter apartamentos com duas frentes: norte e sul. E optou-se precisamente por tipologias esquerdo-direito e T3, que ficou a tipologia dominante. Portanto, a definição das tipologias também resultou dessa investigação e desse problema, de modo a dar resposta a esse problema.

Nesse projeto, junto a sala e a cozinha para terem tanto uma frente para norte como sul e, assim, eu vou contaminar a sala, que está totalmente virada a norte – voltada para a melhor panorâmica que é a cidade do Porto e o rio –, com luz direta através de uma cozinha a sul que se abre sobre a sala, com a qual é interconectada (tem umas divisórias, mas estará sempre aberta). E depois dois quartos a sul e um terceiro, o principal, voltado para a panorâmica… Convidou-me a fazer essa tipologia T3 que articulava bem e tinha rentabilidade de jogar com as duas fachadas. E depois há umas exceções de T2 e T4, em que o T3 perde um quarto e vira a T2 e o T4 é o T3 que ganha um quarto.

C. *Eu até digo que na conjugação, como é tão padronizado, o T4 acaba por "roubar" o quarto da frente do módulo adjacente e acaba por jogar ali com a frente do edifício.*

JPL. Exato. Em termos de área bruta é idêntico, foi só por uma questão de haver alternativa tipológica, para diferentes mercados/famílias.

C. *Já que fala no programa, no plano, previa-se estacionamento associado a espaços de serviços. Mas, no sítio em que estes estavam previstos, optou-se por fazer um T3+1, o duplex.*

JPL. Sim, o cliente não queria serviços, queria um edifício residencial. Até porque naquela zona havia uma falta de habitação; os serviços e comércio estavam na zona histórica de Gaia. Ali era uma zona predominantemente residencial. Aí sim, foi o cliente que não quis serviços de todo. Ainda pus a hipótese da existência de uma loja ou outra, mas, por questões de mercado, ele não quis. Sentia que não tinha saída. Então, o que eu fiz foi, no piso em que não podia ter habitação, tinha uma garagem privativa e crio um espaço que, ao fim e ao cabo, aproxima-se de um espaço de serviço. Embora esteja ligado à casa, a ideia foi criar um espaço de office, um espaço multifuncional, de trabalho, de escritório ou de lazer, complementar ao apartamento. Achamos que isso era, na altura, um complemento interessante, tendo até em conta o público-alvo que se veio a verificar: estrangeiros. Foi a primeira vaga, digamos, aqui no Porto, de vinda de muitos estrangeiros para cá.

C. *E consegue proporcionar uma certa liberdade. O habitante pode criar um espaço que melhor sirva às suas necessidades.*

JPL. Mas há aqui uma questão interessante: quando no plano existe esse piso de serviços, a ideia não era uma questão funcional; ou seja, para o autor do plano, não é que estive preocupado em haver ali um piso de serviços. A questão era ao contrário. Esse piso de serviços fazia a transição da cota de cheia máxima que o rio Douro poderá atingir, salvo erro, era à cota 9 ou 8 ponto tal…

C. *8,5*

JPL. Ia a meio desse piso. O quê que isso provocou no projeto? Tendo em conta que é a cota de cheia, eu não posso ter habitação nessa zona, por questões de segurança. Enquanto que um espaço de comércio, garagem ou serviços as pessoas não são residentes, se houver uma cheia, podem sair; no caso da habitação, tem um impacto maior na vida das pessoas. Na altura víamos as cheias de Miragaia, ter de retirar pessoas porque não podiam viver nas suas habitações. Essa questão da cota de cheia é que determinava que esse piso não fosse habitação. Portanto, eu coloco esse piso como transição entre a garagem e os apartamentos, criando mesmo tipologias duplex. Passado uns anos e sei que pessoas fizeram disso salas com diversas atividades, espaços da casa; a questão era não haver propriamente habitação. Esse facto de risco de segurança e de fuga nunca seria posto em causa porque, em caso de cheia, como é duplex, a pessoa tem sempre acesso ao piso superior por dentro do seu apartamento.

Por falar neste tema, a cota de cheia também obrigou a que o edifício tivesse uma saída de emergência à cota superior. Assim, as escadas de emergência têm uma dupla função: saída de emergência em caso de incêndio (no piso térreo) e também saída de emergência em caso de cheia (cobertura). Ou seja, eu tive de garantir o acesso à cobertura do edifício, o que gerou um pequeno passadiço, uma ponte que associei ao muro a poente, que garante o acesso das pessoas a um arruamento à cota superior. As pessoas podem sair se houver alguma cheia, não precisam dos acessos à rua, podem sair por uma saída complementar que leva ao arruamento superior do terreno. Uma solução que resultou desta condicionante.

C. *Para além dessas condicionantes, existiram mais algumas impostas pelo cliente? Alguma restrição durante o projeto?*

JPL. Do ponto de vista programático?

C. *No desenvolver do projeto…*

JPL. Não, por acaso as restrições que surgiam estavam relacionadas principalmente com custos. As tipologias estavam definidas, depois foi mais a materialização do projeto, o rigor orçamental, discussões em relação aos materiais, algumas funções… Como disse, o programa foi construído em conjunto, não houve um programa inicial como fazemos na faculdade, em que há um exercício, ou até num concurso, onde se tem de dar resposta a um programa já delineado. Neste caso ia sendo discutida a ideia de ter suites, a lógica de uma cozinha comunicante com uma sala, os sistemas construtivos…

C. *Foram coisas que iam surgindo e ia propondo…*

JPL. Sim, foi uma coisa que foi construída durante o seu processo.

C. *Neste caso, já que estamos a falar mais especificamente do Cais do Cavaco, houve algum momento em que teve de convencer o cliente das suas ideias? Ou acha que ele sempre foi bastante recetivo?*

JPL. Não. Foi um processo contínuo… o ter sido muito próximo, facilitava isso. Ou seja, não havia propriamente um momento em que estava a pensar e que ia apresentar o projeto na totalidade. Era um processo muito gradual.

Eu posso dar até como exemplo, já numa fase mais tardia, em que o edifício já estava em construção, e a relação era muito forte, em que o cliente até pediu ajuda para a localização de um stand de vendas. A relação era tão boa que chamou o arquiteto para ajudar nessa escolha, nesse desenho. E posso dizer que a proposta do cliente era colocar um pavilhão lá no edifício; e, nessa visita, acabo por sugerir, até por impulso: o edifício chama-se Cais do Cavaco, o eng. José Belo quer vender, mas também quer promover esta relação com o rio, com a cidade do Porto. O sítio ideal do stand não é escondido na encosta, mas sim junto ao rio, no cais. E ele gostou imenso da ideia. Fizemos um pavilhão metálico, todo em vidro. Teve de se ter legalização disso, junto da CMVNG e da APDL, uma coisa provisória. E teve que se garantir que era desmontável, em caso de cheia. Mas foi possível fazer um objeto que parecia, à partida, muito mais caro; porque com criatividade, envolveu-se o construtor, alguns parceiros que, gostando da ideia do pavilhão de vidro, viram nisso uma oportunidade não de ser um stand de vendas convencional, mas também um show room onde pudessem ser expostos os materiais que iriam ser usados na construção. Tornou possível conciliar o interesse privado dele, de venda, com um objeto mais atrativo.

Isto para dizer que as coisas começavam assim, e foi discutido, e foi possível. Depois chegou ao fim de vida e foi desmontado. Portanto, houve sempre um processo criativo, em que, ao fim e ao cabo, o convencimento, a competência, a dedicação, da minha parte sempre, foi contínua, com momentos mais altos, outros mais baixos, de avanços e recuos, mas funcionou sempre muito bem entre nós…

Só para dar até mais um exemplo, que reforça isto: o batismo do Cais do Cavaco. Lembro-me que o eng. José Belo já previa vir a ter um público-alvo estrangeiro, que estava a florescer nessa altura; queria batizar com um nome em inglês e andava à procura de termos. E eu senti algum desconforto, um nome em inglês… nada contra, mas estamos em Portugal, então sugeri porque não batizar com o nome do lugar. O terreno já era o Cais do Cavaco antes de haver o edifício. E eu sugeri: porque é que não dá o nome do que já está lá? E convenci-o disso. Bastava pesquisar o lugar no Google, que ia logo lá. E não precisava de dizer que era rio, porque o Cais já remetia para isso. É um Cais, Cavaco era o sítio… ficou batizado naturalmente. A minha relação com o eng. José Belo ia para além de…

C. *Para além da Arquitetura…*

JPL. Eu ajudava-o em diferentes frentes. Na análise tipológica, conhecendo bem a zona do Porto – ele é da zona de Lisboa, da Almada –, também via em mim um bom conselheiro. Não só do ponto de vista da resposta de projeto, de forma, mas muitas vezes extravasando para outros setores que não o da Arquitetura.

C. *Por acaso, o nome da segunda obra também é Cais…*

JPL. Também foi debatido sobre esse aspeto. Aí já mais fácil, porque aí criava uma continuidade. Do ponto de vista comercial, para quem compra um apartamento, saber que o investidor, que não conhece muito bem, já tinha um edifício construído... Isso é importante, dá conforto às pessoas. E, portanto, se é Cais do Cavaco, o outro passou a ser Cais d'Afurada. Aí sim, é um nome introduzido por nós. Afurada porque é o nome daquele lugar; o Cais é uma extrapolação nossa, mas que vem de uma lógica de uma tradição do rio Douro nesta zona, porque há o Cais do Lugan, Cais da Ribeira... Há um conjunto de Cais. E nós demos continuidade, criando mais um.

C. *Uma continuidade não só dos edifícios, mas também de lugar.*

JPL: O último, o da Seca do Bacalhau, é na Seca do Bacalhau, já não há Cais nenhum, ficou apenas o nome do lugar. Por isso, houve aquela discussão no início, numa tentativa pelo cliente de um nome internacional. Lembro-me de termos discutido isso.

C. *Para preservar o nacional…*

JPL. Acho que faz sentido o nome do lugar. Dar valor ao que é nosso, à tradição.

C. *Qual era o público-alvo destes edifícios?*

JPL. Do cavaco sempre foi pensado precisamente para famílias, casais… começando já a perceber-se aqui um conjunto de clientes estrangeiros. O edifício começou a ser projetado não nesse período, mas depois, quando se aproximou a fase de construção, foi construído num período de grande crise imobiliária. E foi o mercado estrangeiro que suportou, digamos, o sucesso do edifício na altura. E depois no Cais d' Afurada já apanhou uma retoma, mas também teve um mercado predominantemente estrangeiro.

C. *Mas ao projetar, não pensou nesse mercado estrangeiro, pensou para a população de cá?*

JPL. Exato. Não pensei nada em específico, para as pessoas apenas, fossem elas de qualquer nacionalidade. Nos três, não houve isso. O que prova que essa atratividade não era turística, foi de mercado, puramente de mercado. E essa pergunta é interessante. Não foi pensado como se fosse uma zona turística, no Algarve, num ambiente de férias ou lazer. O projeto foi desenhado para famílias. As famílias é que começaram a vir de outras zonas do mundo.

C. *Relativamente a esta segunda obra, as condicionantes que existiam para o lugar, porque é semelhante ao Cais do Cavaco, no entanto também existia um plano que, como uma vez disse, não estava a ser seguido. O quê que teve aí por base?*

JPL. Aí o plano era diferente, era mais genérico. O plano do Cavaco estava mais desenhado. Nessa zona, o PP não estava a ser seguido. Havia um conjunto de edifícios, de loteamentos melhor dizendo, envolventes e o nosso terreno não estava inserido em nenhum loteamento. Portanto, houve ali depois, em conjunto com a CMVNG, uma ideia de dar alguma continuidade em termos de desenho urbano e o edifício, apesar de não estar integrado em nenhum loteamento, até foi o primeiro a ser construído.

Então, até por iniciativa própria, eu articulei e segui essas regras, também discutindo com a CMVNG. Estabeleci um forte relacionamento com o edifício a nascente, projeto do arquiteto Rogério Cavaca, que já tinha esta proposta de ter uma base com dois ou três pisos onde tinha lojas e garagens, e ter os edifícios soltos nessa base, com acesso pelo arruamento superior. Isto era uma exigência da CMVNG e que já estava materializada no projeto do Rogério Cavaca. E no loteamento a poente, também já havia essa indicação, embora sem forma. Que é agora a Quinta Marques Gomes: é uma zona de moradias, mas que também tem ali uma parte frontal prevista para a construção de edifícios plurifamiliares.

C. *Do atelier Barbosa & Guimarães…*

JPL. Talvez. Eu nem percebi muito bem quem fez isso, porque era só um loteamento, quase como um zoning... Tinha também a ideia de ter a tal base e depois só tinha índices, não tinha volumetrias. Portanto, eu dei mais continuidade ao lote nascente, até porque já havia desenho, projeto, forma, e estabeleci uma relação com esse, embora houvesse uma separação física entre os dois terrenos, por haver ali uma escadaria pública já construída Até fui ao escritório do arquiteto Rogério Cavaca e discutimos os projetos, ele é sempre muito simpático.

Aceitando esses pressupostos, eu avancei com o projeto. No entanto com uma estratégia diferente, não de volumes tão fragmentados. Criei antes aquele quadrado, aquele elemento mais forte, porque achei que tinha essa responsabilidade do ponto de vista de desenho urbano. Como era uma zona predominantemente residencial, eu quis criar um objeto – eu sabia que ia estar algum tempo sozinho – que tivesse força e que também tivesse esse carácter quase como abertura de um novo espaço urbano. Quase como se de um equipamento se tratasse. Joguei com essa ambiguidade, digamos, de uma escala de um edifício mais imponente, mas com um edifício de habitação.

Ou seja, a plataforma comum foi a base, a volumetria superior já não tinha nada estipulado, ao contrário do Cais do Cavaco, por exemplo, em que havia a forma e número de pisos. Havia sim coeficientes de ocupação do solo nesse local. Aquela base, de três pisos, tem depois mais

uma construção de r/c + 5 pisos no volume superior. E para ver que a questão do número de pisos não era uma condicionante, mas um coeficiente de ocupação de solo, que eu pude gerir a área de construção no desenvolvimento do projeto: pude, por exemplo, libertar o piso de entrada com pilotis. E fiz isso porque tinha liberdade para o fazer, porque já tinha gasto a ocupação de solo de acordo com os critérios que a CMVNG impunha, que era só a habitação. As zonas de circulação não contavam, nem as varandas, coisa que agora já não é bem assim. Isto permitiu o edifício ter muitos espaços exteriores. E isso até é uma coisa interessante de se discutir. O coeficiente de ocupação do solo deu-me liberdade para, por um lado, o cliente ter a construção que precisava de ter, e que pagou para ter; por outro, deu-me a possibilidade de criar outros subespaços e inclusive o piso de entrada ser muito liberto. Enfim, pesar também na cidade. Nunca quis fazer um condomínio fechado que virasse costas à rua, mas sim que, a quem passa nesta via, tenha sempre presente a panorâmica do rio.

A parte junto ao rio, de passeio, era também imposição da CMVNG. De não haver acesso de garagens, para ser predominantemente pedonal. Por isso, os acessos da garagem são sempre feitos pelo piso superior, libertando essa base para ter algumas lojas e espaços de lazer.

C. E*, neste caso, no embasamento são projetadas habitações em duplex com um pátio exterior que tem uma grande importância no desenho do espaço habitacional, porque é essencialmente através deste que se faz a relação de toda a casa. Como é que surgiu esta ideia e, acima de tudo, como é que o cliente reagiu? Porque geralmente os clientes não gostam de correr riscos neste tipo de empreendimentos…*

JPL. Este facto é engraçado, ainda bem que faz essa pergunta. A relação que fui construindo com este cliente… A verdade é que ele sempre mostrou uma grande disponibilidade e houve sempre da parte dele um grande respeito e, precisamente, uma atração pelo risco e a inovação.

A forma como se propõe um conjunto de variantes na área da habitação não resulta por bizarria ou por fetichismo, mas para dar resposta a um conjunto de circunstâncias. E há pouco eu referi-lhe a questão do coeficiente da ocupação do solo. Ou seja, eu tinha uma base que vinha de uma forma urbana só com uma frente sobre o rio; tinha dificuldades a norte, se bem que aqui não era tão claramente a norte como no Cais do Cavaco, era um norte/poente, em que se via o pôr do sol – muito melhor. E o coeficiente de ocupação do solo tinha uma área definida para projetar, salvo erro eram 5.000 e tal metros (5.300/5.4000 m^2, por aí). Essa área era contabilizada por todos os espaços de habitação, comércio e serviços, só não contabilizava zonas de circulação, varandas e áreas técnicas, nem garagens, claro. Portanto, essa base, que resultava de uma necessidade ou de uma pretensão da CMVNG através dos tais alinhamentos, criava uma frente urbana de uma só frente, mas que era profunda. As garagens não ocupavam todo esse espaço e, deste modo, os apartamentos que se podiam aí fazer não tinham uma boa exposição solar e eram muito pequenos. E daí surge a possibilidade de introduzir os pátios. Primeiro, possibilitando a duplicação das frentes de fachadas, criando mais luz natural e ventilação, dando-lhes habitabilidade e a possibilidade de serem mais complexos e extensos. Depois, o facto de fazer um pátio e de explorar estas áreas de circulação exteriores, tinham um grande aliado: essas áreas não eram

contabilizadas para o PDM. O que me permitiu fazer aquele átrio de entrada que lhe falei, varandas generosas, estes pátios, estas escadas…

Na altura tive como referência uma casa do arquiteto Tadao Ando, a Azuma House. Mostrei ao cliente e ele aderiu logo e viu que era uma solução diferente. Os sócios dele, os construtores SPintos, tinham algumas reservas, por ser um espaço aberto. Mas assim se fez. E posso lhe dizer que foram as tipologias mais rapidamente vendidas, tiveram uma grande atratividade, ironicamente. Essa tipologia, nesse aspeto, é interessante porque possibilitou usos diferenciados, potencializou alguns usos extra de serviços. São T2, com sala e cozinha separados por um pátio e em cima dois quartos, mas um podia servir como escritório. Alguns proprietários compraram por essa razão.

É um bom exemplo da construção do programa conjuntamente com o cliente e também das dificuldades que iam surgindo, usando tipologias, formas e conceitos adequados às circunstâncias do projeto.

C. *Porque isso surgiu ali, no momento…*

JPL. Essa tipologia surge nesse empreendimento, não surge no anterior porque não havia essa condição. Não quer dizer que não haja alguns pontos de contacto. Aqui a cota de cheia também existia, mas só afetava o primeiro piso do edifício, como já está perto da foz, é inferior. Também não há construção em cave; a garagem está acima do arruamento marginal. Nesse primeiro piso, existem lojas de áreas muito pequenas porque o cliente, mais uma vez, não queria apostar em comércio. E fez-se então pequenos espaços para aquela frente urbana.

C. *Foi então o cliente que definiu o tipo de serviços que queria que se integrasse?*

JPL. Foi. Nunca quis apostar numa grande frente de comércio (de restaurantes e assim), e como estas eram contabilizadas para o PDM, ele queria o mínimo possível de lojas. Mas eu arranjei um mecanismo de ampliá-las um pouco, associando a estas espaços de garagem privativos, que não eram contabilizados comercialmente, mas que davam um pouco mais de eficácia às lojas. As lojas de 40m^2 estavam associadas a espaços de garagem de 60 m^2 e, portanto, funcionou aqui como um artifício arquitetónico.

C. *E as entradas laterais, têm como intuito o fácil acesso à marginal?*

JPL. Sim, para garantir o acesso à marginal por parte do edifício. Tendo em conta a grande relação com o rio, as pessoas que vivem mesmo nos pisos superiores, podem ter um acesso direto a este espaço junto ao rio. Embora a entrada principal seja pela cota superior, onde os automóveis circulam. Esses acessos, para além das questões de emergência, também garantiam o acesso à marginal.

Já no interior, as garagens são em boxes, é um estacionamento comum, mas com garagens privativas. No Cais do Cavaco também existia isso. São decisões que foram tomadas e que o cliente depois também quis manter. São decisões principalmente de índole comercial…

C. *E no último piso, os T0 dão lugar a um espaço exterior…*

JPL. Pela questão do coeficiente de ocupação. A câmara exigia aquelas áreas de construção. Retirou-se os T0 e foram criados uns pátios para as tipologias T3. E isto até surgiu quase na parte final, como um acerto pelo incremento de área para a introdução exigida das lojas, mas que foi uma mais-valia.

C. *Simultaneamente, é feita a obra da Seca do Bacalhau, mas aqui resultante de uma operação de loteamento, o que significa que já estava praticamente definida, como número de pisos, áreas …*

JPL. As áreas de construção e de implantação, volumetria, número máximo de fogos… estava tudo definido.

C. *Neste caso, qual é que foi a intenção no projeto?*

JPL. Havia ali algo novo. O loteamento era muito esquemático, impunha só uma volumetria e um conjunto de dados. Ainda não estava nada construído e, portanto, como primeiro edifício, colocaram-se algumas questões. Primeiro o desenho das varandas; ao contrário do que fiz na Afurada, a CMVNG não queria que houvesse varandas contínuas, isto é, não queria que a volumetria fosse camuflada pelas varandas contínuas. Daí eu ter optado por varandas projetadas e soltas, para não anular a leitura do volume base.

Aqui tomo a decisão tipológica que irá organizar todo o edifício, até o desenho das fachadas: voltar os quartos todos a nascente e as salas e cozinhas (zonas de serviço) para o mar, um poente torcido para norte. Estava vinculado, não tinha possibilidade de reajustar a implantação e, por isso, a fachada com vista para o mar estava orientada à partida para noroeste. O autor do projeto de loteamento foi o gabinete Risco, do arquiteto Manuel Salgado; na altura, ele seguiu uma matriz que, pelo que percebi, respeitava uma memória dos traçados da antiga Seca do Bacalhau. É evidente que esse espaço estava desenhado precisamente para essa atividade, para apanhar os ventos dominantes a norte. Ao fazer esse desenho urbano, criou-me logo essa dificuldade. Ou seja, a fachada a poente/norte ia sofrer um forte impacto do vento. E para tentar minimizar esse elemento, optei por criar umas varandas com paredes laterais, quase como – lembrando o segredo das praias do norte – "para-ventos". Esses espaços eram necessários pela relação forte com o mar, para usufruir desta envolvente. Lembro-me de estar com as primeiras ideias a ver o projeto e havia essa questão do vento, tinha de se procurar uma forma de minorar, mas a atração do mar é sempre tão forte e bela…

A sul as varandas espelham também os espaços a que correspondem. Na fachada principal são varandas maiores, associadas às salas e cozinhas, enquanto que a nascente, cada varanda é um quarto. Percebe-se o desenho funcional do edifício através da fachada. Embora sem se perceber bem as tipologias.

C. *Consegue-se facilmente identificar os espaços…*

JPL. Sim. Em cima, é recuado, decorrente do loteamento.

C. *O primeiro, Cais do Cavaco, serviu como exemplo para os restantes? Porque seguem os três materiais muito idênticos.*

JPL. Mais ou menos. No primeiro, a materialidade nasce de uma proposta minha, muito forte. Na altura, eu estava a desenhar uma casa em Monção que me estava a dar muito prazer, foi muito publicada até. Achei interessante e tive a intenção de transpor – na altura pensei precisamente isso – esse desenho de autor, esse desenho de uma casa, de projeto único, transpô-lo para um projeto de um edifício de habitação plurifamiliar, um projeto mais standardizado. Este paradoxo, este jogo, foi intencional. Eu peguei e levei a um extremo, em que usei as mesmas lâminas de betão, a mesma horizontalidade, e usei os mesmos muros de granito. E aí fui mesmo provocatório; não bastou colocar no caderno de encargos essa vontade, eu trouxe e disponibilizei o contacto do pedreiro que fez os muros de Monção, que era da zona de Ponte de Lima. Os construtores locais estavam com grande dificuldade de como é que iriam fazer o que eu queria. Nem conseguiam encontrar quem o fizesse, só encontravam soluções standard de pedras de granito próprias para fachadas. Eu não queria nada daquilo, queria mesmo um aparelho em que houvesse erro, incerto, em que não havia dois iguais.

C. *Queria aquela característica particular…*

JPL. Queria trazer uma característica de obra de carácter mais artesanal, de uma moradia. Numa contradição com o standard. Então eu dei o contacto ao construtor desse pedreiro e foi ele que veio cá ao Porto fazer essa construção da parte de granitos. Houve essa intencionalidade, mesmo do ponto de vista artesanal, dominarmos a tectónica.

Tinha um conjunto que partia dessa ideia de materialidade entre o betão e a pedra, este confronto entre a modernidade e o artesanal, as grandes lâminas de betão, quase como lembrando as grandes obras de arte, do ponto de vista da ponte da Arrábida. Pensei também nessa analogia. E depois com os muros de granito que também existem no Douro. Os restantes materiais surgiram no seguimento destas decisões: mármores, pedras naturais, madeiras naturais… Isso criou uma panóplia de materiais e de sistemas construtivos e detalhes.

Houve aqui depois, para o edifício seguinte, uma reflexão interessante entre mim e o cliente. Ou seja, tentar valorizar ou anular coisas que não correram tão bem, e o correr bem não tem a ver com o ser bonito ou que não funcionasse, mas que poderiam dar alguns problemas de uso pós-venda. Por exemplo, as divisórias de duche, ou o sistema que utilizei de portas pivotantes, etc. Usámos o registo da obra anterior, que já estava feita; um levantamento que vinha através dos proprietários que habitavam os espaços e procurámos anular esses problemas. O projeto da Afurada surge então de materiais que foram acordados logo à priori. O betão foi eleito como o material base dos projetos que daí surgissem, era o elemento de continuidade.

C. *E isso surgiu da sua parte ou do cliente?*

JPL. Esta construção concetual surge muito da minha parte, da Arquitetura. E achei que isso era uma boa base para o projeto seguinte e o cliente achou bem. Saber os problemas, até de fornecimento… reajo a isso.

C. *Ou seja, não só procurou saber a insatisfação dos habitantes, dos problemas que surgiram a estes, mas também a nível de construção…*

JPL. Exato, também dos construtores, visto que a empresa era a mesma. Não repetir problemas ou dificuldades. E depois resultaram algumas alterações entre elas, como o uso das guardas metálicas galvanizadas. Enquanto que no Cais o Cavaco era em vidro laminado, na Afurada já não. O cliente até queria que fossem de vidro, mas não achei que se adequassem ao projeto, até porque a CMVNG o exigia na altura. Ou seja, na construção de um projeto, muitas vezes, estipulam-se determinados materiais que são uma base de diálogo entre os dois, mas depois, no seu desenvolvimento, são feitas algumas alterações, mesmo que tivéssemos acordado os elementos base, de materiais ou soluções. E aí justifiquei. As guardas tive um aliado também: a mim interessava-me pela proporção do edifício, a transparência; mas a CMVNG, também não via com muitos bons olhos as guardas de vidro pelos acidentes, sendo que a guarda metálica nos dá mais garantias de segurança.

E mesmo no Cais do Cavaco usei o vidro parcialmente, porque as lâminas de betão são grandes. Eu desenhei a pensar do ponto de vista estrutural, mas também do ponto de vista de proteção das varandas, do interior. E pela analogia à casa de Monção, interessava-me umas lâminas imponentes.

Na Afurada, a lógica foi totalmente diferente. Houve algo que me interessou mais nesse projeto, que foi um certo classicismo estrutural. Eu senti logo de início que, enquanto o outro se inseria numa frente urbana, este era muito autónomo, quase como um templo. Ia estar ali sozinho por muito tempo, ainda está, começaram só agora a construir. E mesmo assim mantém-se isolado. Sempre imaginei isso. Tive logo desde início o desejo de fazer uma planta muito clássica. E a estrutura tem um papel fundamental nessa leitura desse edifício. Portanto, os mecanismos são diferentes.

É importante perceber que o diálogo com o cliente desenvolve-se apenas numa pequena parte do processo. Depois há toda uma leitura integrada do projeto, feito solitariamente por nós, arquitetos, e muitas vezes é comunicado ao cliente ou não. Há uma reflexão muito pessoal. Eles talvez nem se apercebem do que estamos a fazer, porque estamos a pensar para além do cliente, para além da venda, para além da circunstância. Estamos a pensar no futuro, na cidade. E muitas vezes nem há tempo para explicar isto tudo. Mas é intimamente pensado e sentido, sem dúvida.

C. *O arquiteto é quem pensa e projeta. Mas claro que têm de existir todas estas relações com o cliente, com as circunstâncias do lugar ou com a legislação, que pode impor muitas coisas…*

JPL. Sim, mas isso faz parte do processo. Eu vejo isso quase como o período da ditadura, com tantas condicionantes. Eu quase que diria que os arquitetos não têm uma liberdade plena. As condicionantes dão-nos alento para, de forma criativa, arranjarmos soluções. E eu aqui relembro o apartamento-pátio que fiz no Cais d'Afurada. Será que se não houvessem aquelas condicionantes, da área e do lugar, o cliente me deixaria fazer essa tipologia? Se calhar não.

C. *E aqui vai de encontro a uma questão: sente que a legislação condiciona ou que, de certa forma, orienta os projetos? Porque há aquela ideia comum de que a câmara e os regulamentos restringem significativamente…*

JPL. Eu já nem penso nisso, porque já faz parte do processo. No desenho de habitação, principalmente, há uma panóplia de legislação… Já faz parte do cozinhado. Para mim já não

é uma questão de se condiciona ou não, mas algo que é integrante e que é necessário no ato de pensar e desenhar todo um conjunto de espaços. Por exemplo, o RGEU, que está intimamente ligado à nossa profissão, acho que é um bom documento. Tem um conjunto de pressupostos e bases de trabalho, principalmente para um jovem arquiteto, é um bom guião. Talvez por outro tipo de legislação que surge, mais volátil, como a térmica e o gás, etc, que estão sempre em mudança…

C. *De um ponto de vista geral, da primeira obra para a terceira, o quê que sente que mudou? Porque são quase 15 anos de diferença.*

JPL. Mudaram algumas coisas por acaso. Essencialmente o arquiteto, que ficou mais velho! E também o relacionamento com o cliente. Uma relação mais forte, que não resultou ironicamente numa maior liberdade. Ou seja, embora os empreendimentos tivessem sempre sucesso, houve um conjunto de circunstâncias de crises económicas… As alterações socioeconómicas ditavam alterações e limitações essencialmente económicas, o que também acabava por provocar uma mudança de atitude por parte dos intervenientes, até mais do promotor.

Do primeiro para o terceiro, com o da Afurada pelo meio, a escolha de materiais foi o que teve mais impacto. A parte de betão foi uma base automática, caixilharias, serralharias, mas a nível de acabamentos interiores, houve uma alteração de atitude. Não por uma opção minha, de primeira, mas como uma reação a uma tentativa de economia muito forte por partes dos promotores, por vários motivos, até pelo aumento do custo dos materiais.

Eu tentei também com isso reagir, e comecei a usar um conjunto de materiais que garantissem essa economia de meios e que mantivessem na mesma uma linguagem confortável, que eu achasse arquitetonicamente sustentável e interessante. O uso de marmorites, materiais mais duros, mais brutalistas. No Cais do Cavaco usavam-se mais mármores e madeiras naturais. No último, na Seca do Bacalhau, as tipologias voltaram um pouco às bases do Cais do Cavaco, as madeiras de carvalho… não de riga, procurando fugir-se aos problemas iniciais que esta deu. Problemas, isto é, as pessoas preferem algo que não risque, que não envelheça, em detrimento de um material nobre.

E isto é um ponto interessante. Estamos a pensar na relação arquiteto/cliente e, neste caso, é o próprio consumidor que cria interferência, pelas mudanças dos valores, da relação com os materiais, da construção. Criam problemas elevados. Quando há pouco disse que procuramos saber os problemas, muito são neste sentido. A madeira de riga que risca… E o promotor muitas vezes – e eu percebo isso – foge de utilizar materiais nobres e dignos, que envelhecem com dignidade… Às vezes pensamos que o diálogo ou a problemática existe entre o cliente e o construtor ou o arquiteto, mas aqui é o próprio consumidor final que intervém indiretamente.

C. *Poderia ser o cliente, por questões financeiras, não querer determinados materiais pelo seu valor, como é uma habitação plurifamiliar. Mas acaba por ser o habitante que acaba por fazer alterações nos edifícios. Muito obrigada pela sua disponibilidade e por este esclarecimento sobre o seu trabalho.*

Anexo B: Entrevista ao *promotor* José Belo

(online | 8 de maio, 2023)

C. *O objetivo desta conversa é perceber como surgiram as obras, o arquiteto e a empreitada... Sobretudo a sua perspetiva nestes três edifícios na margem de Vila Nova de Gaia. Num primeiro momento, como é que escolheu o arquiteto? Já havia alguma relação?*

JB. Eu comecei a trabalhar com o arquiteto em 2003 num empreendimento que fiz em Aveiro, o Smart Residence, junto ao centro comercial Glicínias. Inicialmente, contactei o atelier do arquiteto Alcino Soutinho, que já faleceu, e fui reencaminhado para a filha dele, a Andrea Soutinho, que na altura já fazia alguns trabalhos da sua autoria e penso que também em colaboração com o arquiteto João Paulo Loureiro. Entretanto, o arquiteto João Paulo Loureiro saiu deste atelier e começou a trabalhar sozinho. E eu continuei com ele. Foi ele o meu interlocutor no contacto com o gabinete do Alcino Soutinho. A IMOSTEEL promoveu sozinha o Cais do Cavaco, mas depois esta é a sócia maioritária de uma outra empresa que se fez para fazer o edifício Cais d'Afurada, daí o seu nome, Cais d'Afurada – Investimentos Imobiliários, Lda.

C. *Relativamente aos terrenos, já os possuía ou como é que os adquiriu?*

JB. Eu moro na Caparica, por isso sempre trabalhei aqui na margem sul do Tejo, preferencialmente, numa empresa que tive. Depois vendi a minha cota e comecei a trabalhar sozinho. E entendi que não devia trabalhar mais na margem sul porque não havia necessidade de estar a concorrer com os meus ex-sócios, nem eles comigo. Portanto, comecei a trabalhar na marginal em Lisboa. Tive um empreendimento em Algés, frente de rio; depois também tive um lote na Beloura, junto ao campo de golfe… E, entretanto, tive temporariamente uns sócios que eram de Aveiro e comecei a ir para o norte.

Foram-me apresentados terrenos e projetos para investir na zona de Vila Nova de Gaia, sendo que eu sempre procurei coisas na primeira linha. E aquilo acabou por acontecer naturalmente. Os terrenos iam aparecendo, à medida que iam aparecendo eu falava com o arquiteto e pedia-lhe para consultar o PDM, porque ele tinha outros mecanismos que eu não tinha para saber o quê que o terreno permitia em termos de área de construção. Em função disso, decidia se avançava ou não. E se avançava, ele fazia o projeto.

C. *Verificava a viabilidade da construção... Antes de contactar o arquiteto, já tinha ideia do que pretendia?*

JB. Ideia tinha sempre. Não avanço um projeto se não tiver um conceito, uma ideia, para avançar para ele. Isto de ter só uma área de construção, não chega…

C. *E qual era?*

JB. Os meus requisitos não são só esses. Portanto, existem dois fatores, para mim, que são fundamentais para além da área de construção, sem falar no preço, como é evidente: além da localização, que é o que atrai, é o facto de ser ou não um ponto conspícuo. Ou seja, ser um sítio onde passe muita gente ou que seja visível de muito lado. Porque isso facilita imenso

a venda, não é preciso investir tanto em publicidade, está à vista de toda a gente. Quem tiver curiosidade ou gostar da zona, vai com mais facilidade a um stand de vendas ou até visitar um andar modelo. Por outro lado, os projetos também tinham de ter uma dimensão mínima em termos de área de construção. Dimensão mínima, para mim, eram por exemplo 3.000 m^2 de área habitável.

Portanto os critérios eram esses: a localização, o facto de ser um ponto de passagem, preferencialmente com movimento, ou até junto de uma praia, mesmo que não tenha muito movimento, no verão tem certamente; e ter uma dimensão que justifique o investimento naquele sítio.

C. *Numa conversa com o arquiteto João Paulo Loureiro, ele referiu que a empreitada surgiu por concurso. Ele ajudou-o no processo do concurso e na apreciação das propostas?*

JB. Na apreciação das propostas não. Eu lancei a obra a concurso e a ajuda que ele me deu foi indicar-me algumas empresas para concorrerem à construção. Mas todo o processo de adjudicação, a análise das propostas e assim, foi sempre feito por mim.

C. *Os três edifícios tinham os mesmos objetivos?*

JB. Não vale a pena estar a pintar isto de cor de rosa. O objetivo de qualquer investimento, seja imobiliário seja outro, é o lucro, não é. Portanto, sim. Objetivamente, sim. Secundariamente a isso, e até porque facilita a venda, era construir objetos de boa qualidade e que de alguma maneira tivessem uma atratividade, que fossem diferenciadas. Sempre foi a minha filosofia. Se for fazer igual aos outros ou mais do mesmo, como eu costumo dizer, não tenho vantagem concorrencial. Porque se eu não tenho uma força de trabalho própria, tenho um custo acrescido, uma vez que tenho de pagar a margem de alguém que a vá construir para mim. Portanto, tenho de fazer a diferença de alguma maneira e essa diferença queria fazê-la através do projeto e de pormenores e elementos que dessem ênfase. Por exemplo, no Cais do Cavaco, por sugestão do arquiteto, foi introduzida aquela pedra de granito, colocada à mão, que está no exterior e que também ocupa uma das paredes da sala. Acho que é um elemento diferenciador e que potencia o projeto.

C. *E que acaba por atribuir uma certa particularidade à obra… Já agora, nas outras duas obras, existe algum elemento que também considere que as diferencie?*

JB. São duas obras à semelhança do Cais do Cavaco, com uma localização fantástica. Penso que aqui as três obras são nos três melhores sítios na marginal de Vila Nova de Gaia. É a minha opinião.

Foi mantida ali uma matriz de alguma maneira identificativa: todos eles são em betão à vista. Apesar de no projeto inicial do Cais do Cavaco estar previsto o betão pintado e não à vista. Entretanto o arquiteto é que quis mudar. E na altura eu fiquei um bocado hesitante, por razões meramente comerciais, de como é que as pessoas aceitariam isso. Mas resolvi aceitar que fosse em betão à vista porque é uma situação que posso reverter e se fosse pintado já não o conseguia fazer. Isso funcionou bem e mantivemos a matriz para os restantes.

De resto, a Cais d' Afurada tem um elemento diferenciador, mas que eu penso que a maior parte das pessoas nem se apercebe. Ou seja, tudo o que é perímetro exterior dos

apartamentos não tem nenhum elemento de betão ou de alvenaria, é tudo feito em caixilharia, com alumínio e vidro, com perfis minimalistas. Já na Seca do Bacalhau, é de carácter técnico, que é o sistema de aquecimento das águas quentes sanitárias e de ar condicionado… Tem todo um conjunto de elementos que foi a primeira vez que em Portugal se usou em edifícios. Normalmente, como é um sistema bastante caro, é usado em moradias.

C. *A nível do programa, recorda-se como é que surgiu? Havia algo que já quisesse ou foi surgindo em conjunto com a arquitetura?*

JB. Bom. No caso do Cais d' Afurada, a realidade dos planos sobrepõe-se aquilo que nós muitas vezes queremos. Portanto, eu ali penso que é um sítio privilegiado para a habitação permanente. Por isso, procuramos tipologias T2 a T4, com aquela solução dos T2 duplex que existem na parte da frente, no fundo para maximizar um bocado a área edificável. Porque foi um projeto muito difícil de ser aprovado. Muito, muito difícil mesmo. Do ponto de vista político. De resto estava tudo bem.

C. *Pois, o PP impunha muitas questões, haviam muitas exigências para o local.*

JB. Exigências e depois era lá que se fazia o festival do marés vivas e, portanto, teve que haver ali alguma paciência e eu diria que aquilo atrasou-nos a aprovação do projeto talvez dois anos e meio… são custos adicionais que a empresa tem de suportar. São custos de não rentabilidade de um investimento. E a opinião pública era que aquele terreno era camarário e quando a CMVNG informa que vão haver construções no local… tudo isto traz uma mancha sobre o projeto que foi preciso combater com alguma calma e alguma prudência.

As tipologias acabam por serem as possíveis dentro da área de construção que o PDM permitia para aquele lugar. No caso da Seca do Bacalhau, as coisas ainda eram mais restritivas. Não só a área de construção estava limitada a um determinado parâmetro, como o número de fogos. O que significava que se eu quisesse fazer tipologias menores com a mesma área não podia, porque faria fogos a mais; e por outro lado, se fizesse só tipologias grandes com fogos a menos, se calhar não vendia todos com a mesma facilidade com as vendi. Portanto, ali optou-se novamente por um mix entre T0, T2 e T3, com três T4 no último piso.

C. *Nos três edifícios, o arquiteto cumpriu os requisitos, na sua perspetiva?*

JB. Mais ou menos, mas também são outras questões… de projeto sim.

C. *E qual era o público-alvo que pretendia?*

JB. Era um setor médio-alto, essencialmente. Porque quando eu cheguei a Vila Nova de Gaia e comecei a construir aí, não havia nada. As empresas daí nunca apostaram na marginal de Vila Nova de Gaia. Os únicos que apostaram foi num projeto difícil, que era a destilaria do álcool, uma recuperação. E um aspeto que eles não puderam alterar: tinham uma frente de rio fantástica, sem varandas e com janelas pequeníssimas. Não faz sentido. É a mesma coisa que ter uma obra de Rembrandt e pôr-lhe uma cortina à frente. Para mim não faz sentido. Só porque era uma reconstrução e não o podiam fazer… estamos a retirar qualidade de vida às pessoas e rentabilidade ao empreendimento. Prejudica as pessoas deixar entrar a luz ou permitir que tenham uma paisagem boa? É ridículo, para mim não faz sentido nenhum.

C. Ou seja, nos edifícios esta questão de ter os grandes vãos e as varandas, foi algo que sempre quis?

JB. Sim. Sim. Então da parte de frente de rio… o maior possível, como é evidente. Não tem a ver com custos, porque é muito mais caro meter um bom caixilho do que fazer alvenarias. Mas tem a ver com a qualidade e até com a qualidade de vida das pessoas.

C. *E a nível de materiais, existiram alterações da primeira obra para as seguintes?*

JB. A nível de materiais não houve assim uma transformação tão grande. Os pavimentos eram todos em madeira, exceto nas zonas húmidas; continuaram a ser em madeira, mas outro tipo de madeira. Nas zonas húmidas, cozinha e casa de banho, foi sempre mármore; a única diferença é que enquanto no Cais do Cavaco fizemos peças de 1,20m de altura por 60cm de largura, nas outras fizemos peças à medida, a toda a altura e a casar os veios da pedra…

As diferenças não foram substanciais. O quê que mudou? Foram as carpintarias, que apesar de continuarem a ser da altura do pé direito, evitamos alguns problemas de pós-venda. Erros, coisas que não funcionavam, tiveram de parar para o segundo edifício. Mas são sensivelmente iguais. Melhoramos questões mais técnicas, do que propriamente de materiais. Depois as guardas das varandas em vez de serem em vidro temperado laminado passaram a ser em aço galvanizado, mas isso também foi uma exigência da CMVNG que eu nunca percebi. Não deixava nem no Cais d'Afurada nem na Seca do Bacalhau fazer as guardas em vidro temperado laminado…

C. *Mas de uma forma geral, ficou satisfeito com os resultados obtidos?*

JB. Bom, do ponto de vista económico fiquei. Do ponto de vista de projeto, de uma maneira geral, sim. São as primeiras obras naquelas frentes… São obras que se destacam.

C. *Sim, têm um grande impacto na marginal de Vila Nova de Gaia. Muito obrigada pela sua disponibilidade e por este esclarecimento.*

JB. De nada e boa sorte.

Anexo C

(documentos disponibilizados pelo *arquiteto* João Paulo Loureiro)

1. Edifício Cais do Cavaco

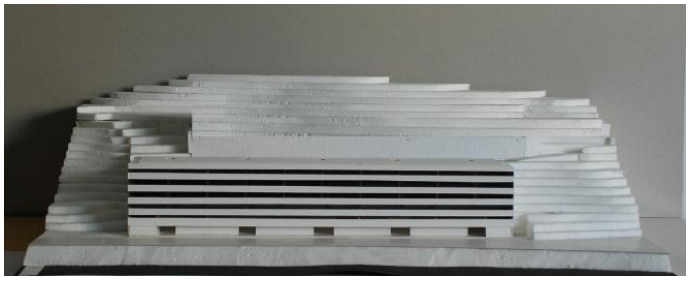


Figura 1| Maquete de estudo

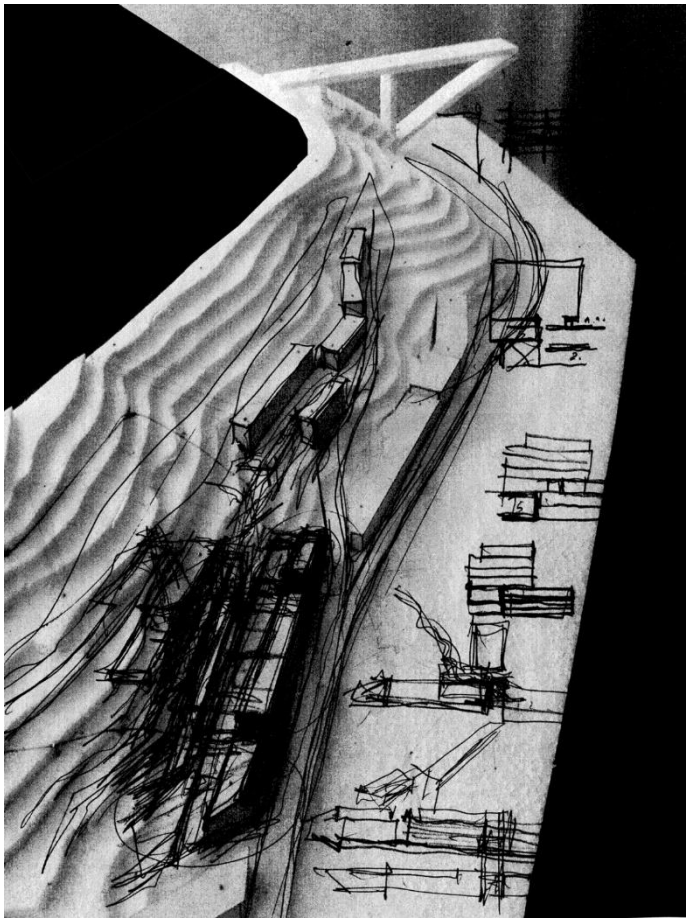


Figura 2| Esquisso de estudo sobre fotografia da maquete

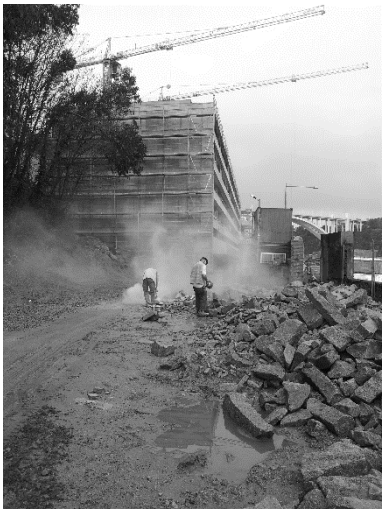


Figura 3| Fotografia do edifício em fase de construção



Figura 4| Fotografia geral do edifício Cais do Cavaco

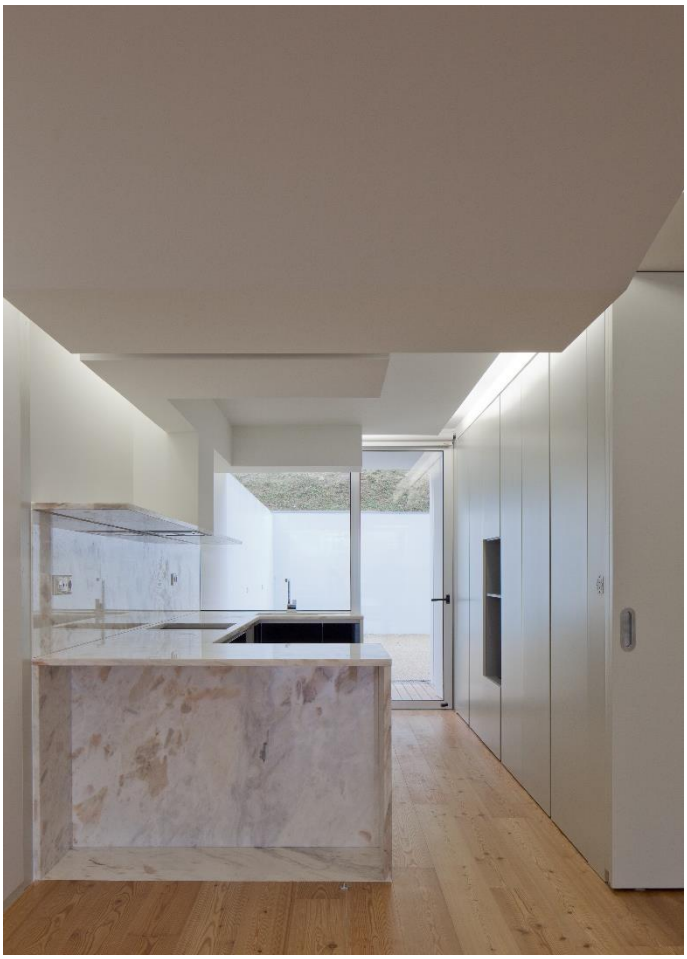


Figura 5| Vista da cozinha para o terraço exterior



Figura 6| Pormenor da relação da sala com a varanda e o rio Douro



Figura 7| Fotografia do estacionamento no piso térreo

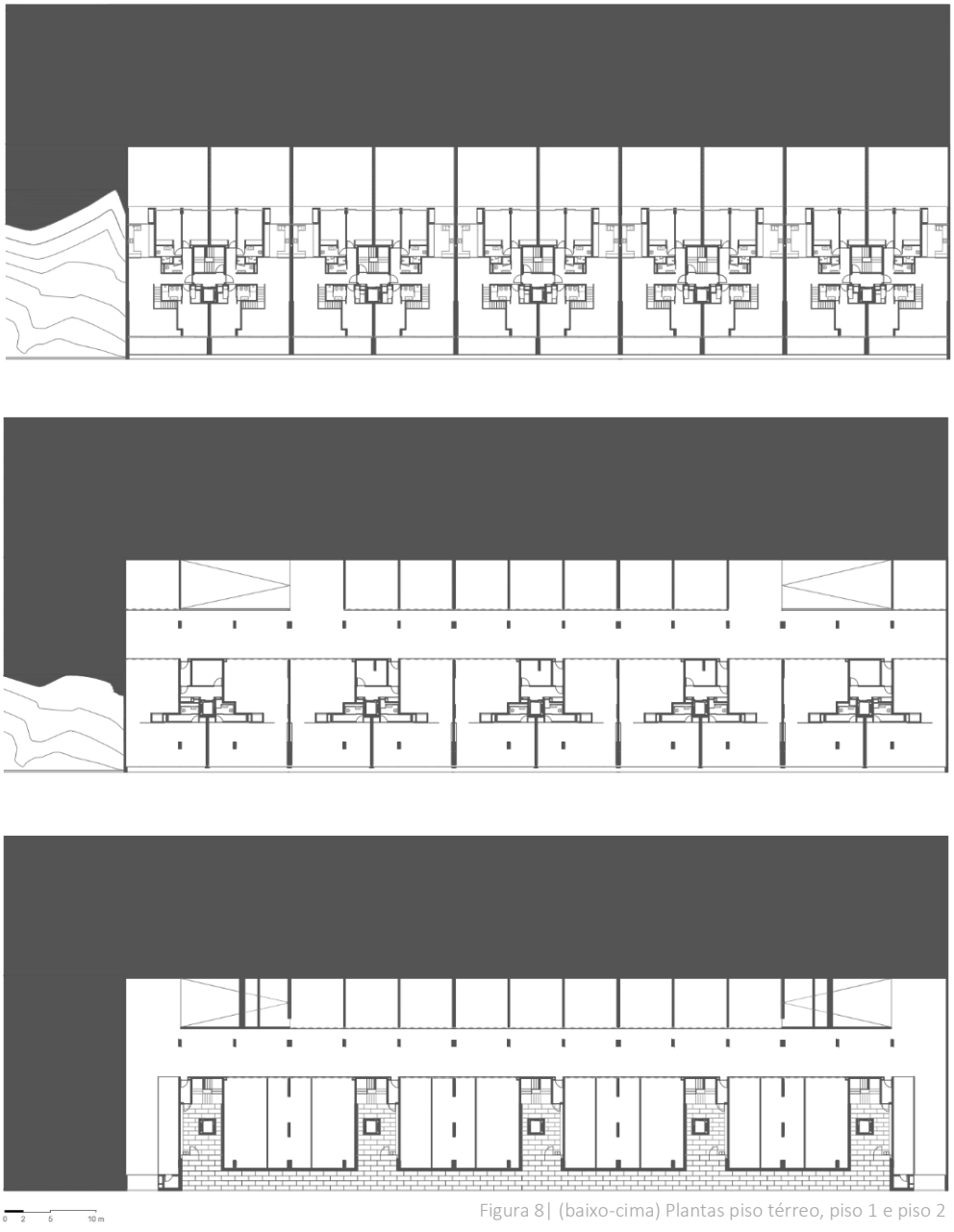


Figura 8| (baixo-cima) Plantas piso térreo, piso 1 e piso 2

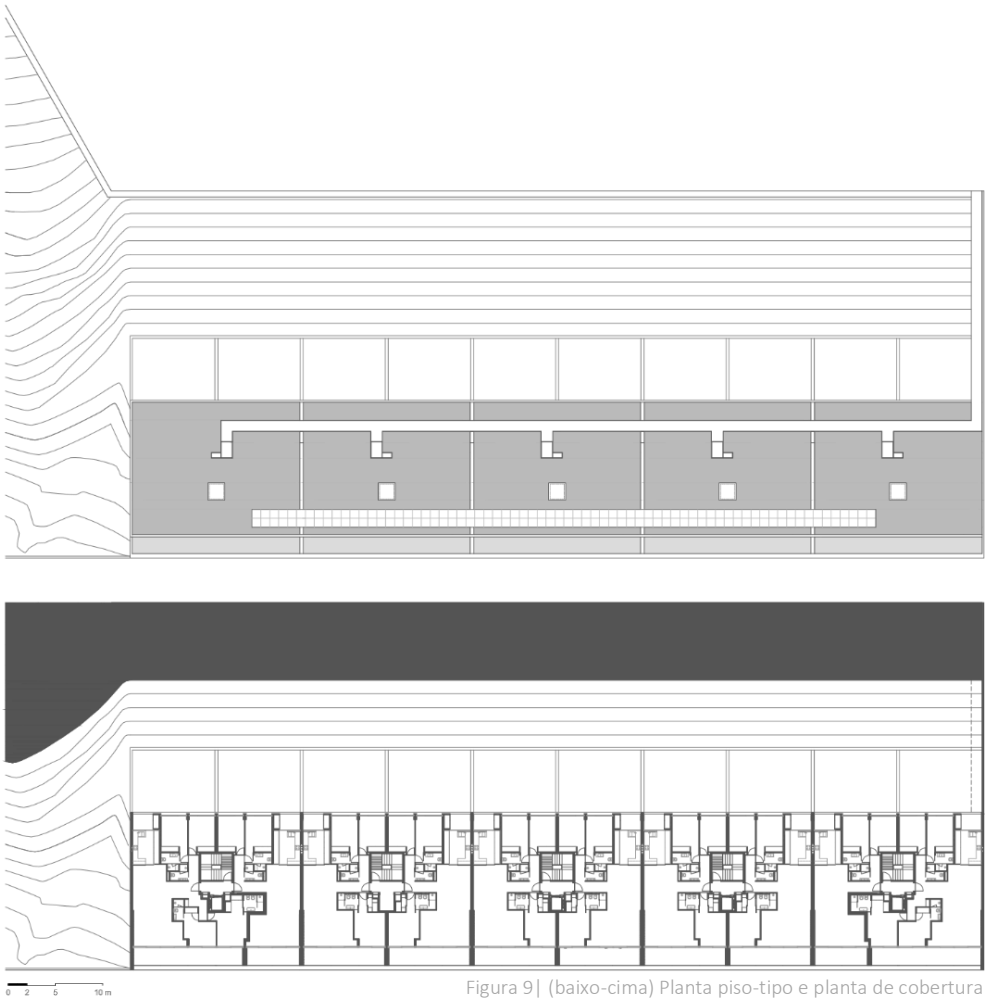


Figura 9| (baixo-cima) Planta piso-tipo e planta de cobertura

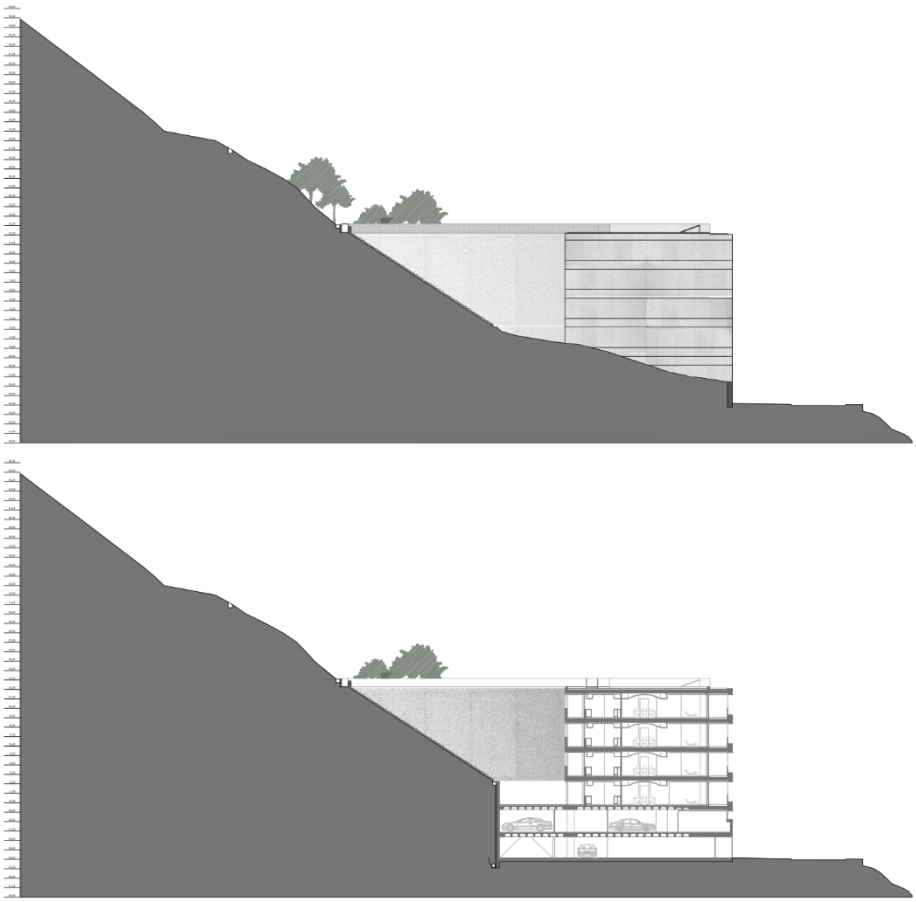


Figura 10| (baixo-cima) Corte transversal e alçado lateral nascente

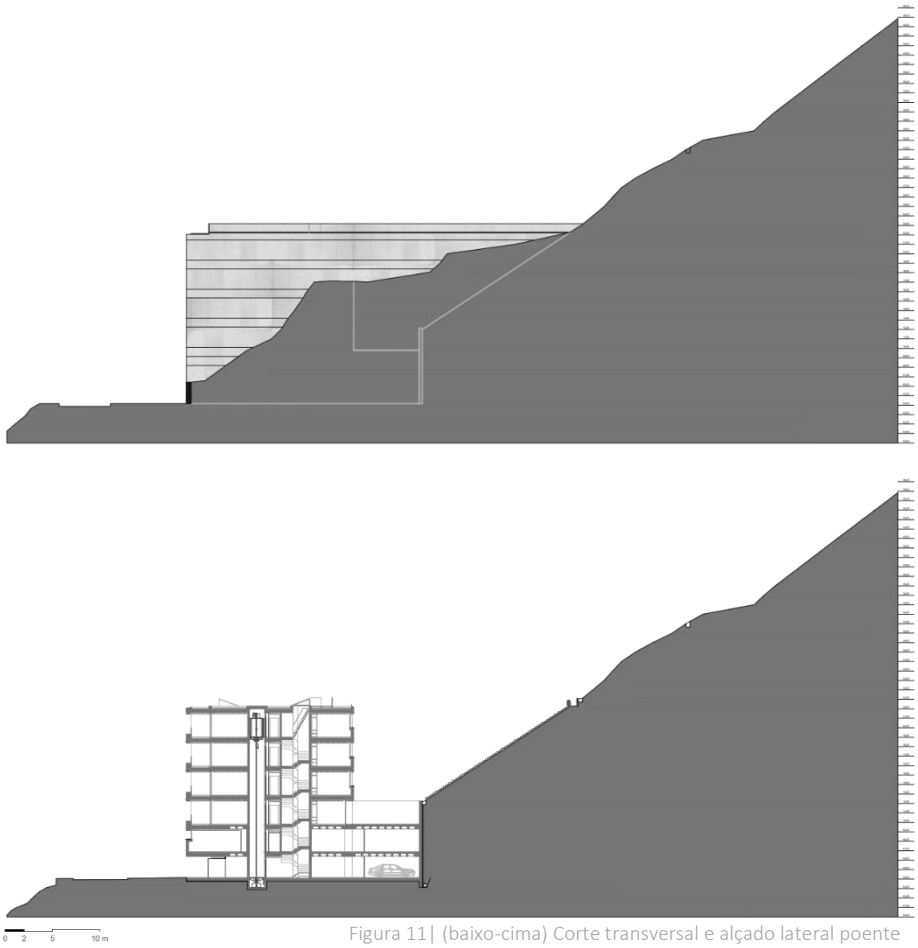


Figura 11| (baixo-cima) Corte transversal e alçado lateral poente

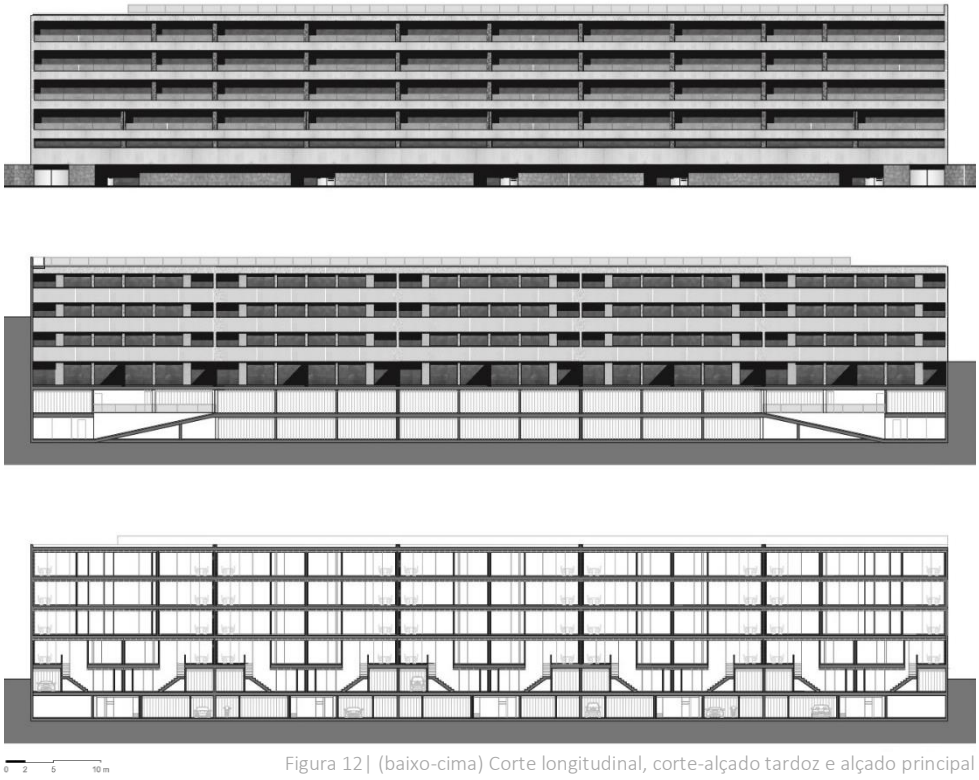
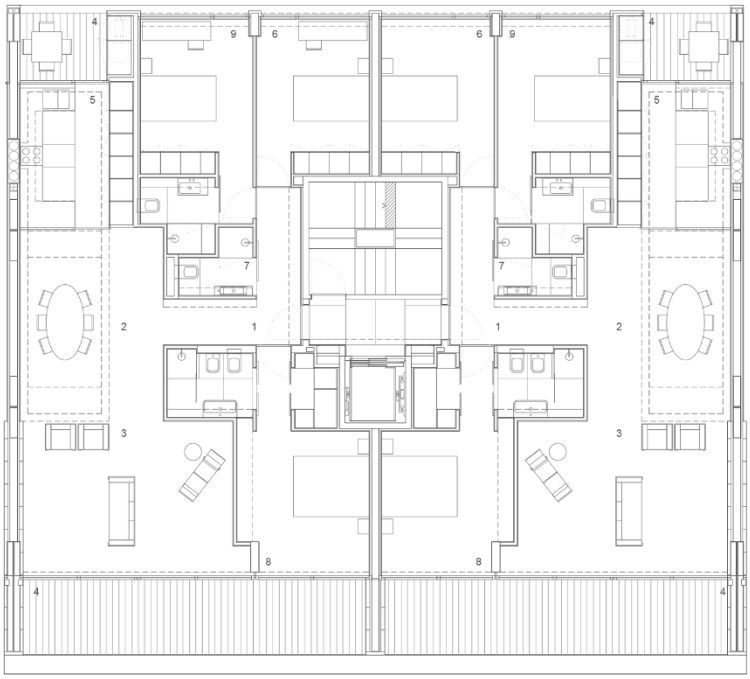


Figura 12| (baixo-cima) Corte longitudinal, corte-alçado tardoz e alçado principal





0 1 5 m

Figura 13| (baixo-cima) Alçado módulo tipo e planta módulo tipo

2. Edifício Cais d'Afurada

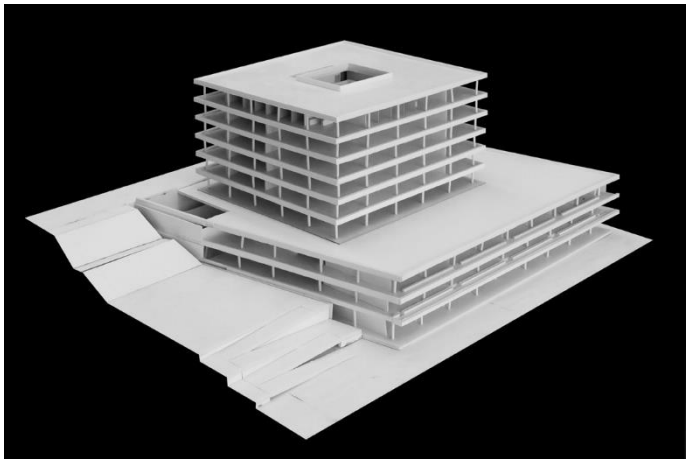


Figura 14| Maquete de estudo



Figura 15| Fotografia da tipologia $T2_B$ duplex em fase de construção



Figura 16| Fotografia de uma habitação no volume superior em fase de construção





Figura 17| (esq.-dir.) Fotografias da galeria em fase de construção



Figura 18| Fotografia do pátio central da tipologia duplex em fase de construção



Figura 19| Fotografia da galeria em fase de construção



Figura 20| Vista da rua da Praia do volume superior do edifício Cais d'Afurada



Figura 21| Pormenor da relação do edifício com o espaço público



Figura 22| Vista da rua da Praia do edifício Cais d'Afurada



Figura 23| Pormenor do piso térreo



Figura 24| Pormenor da relação do piso térreo com a envolvente

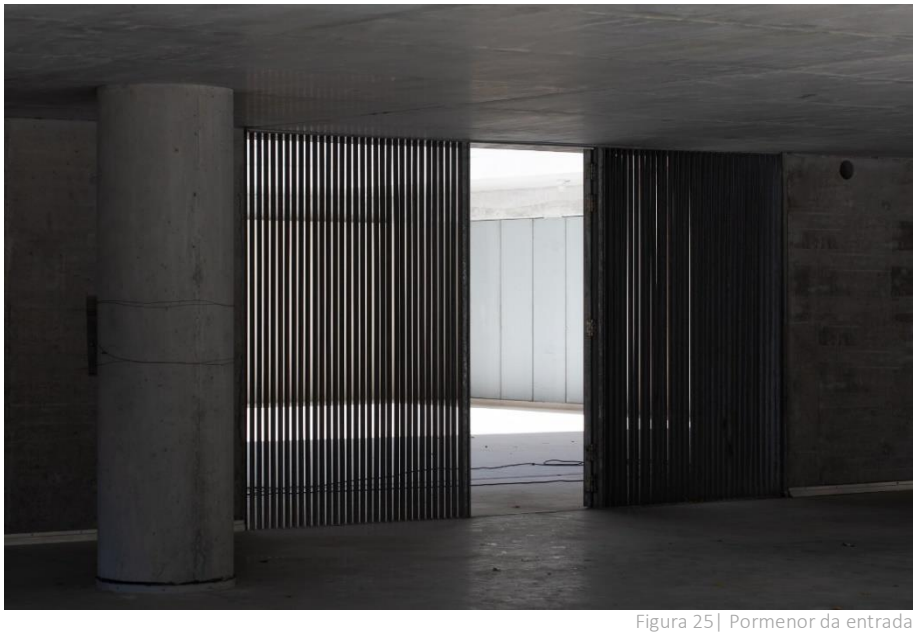


Figura 25| Pormenor da entrada

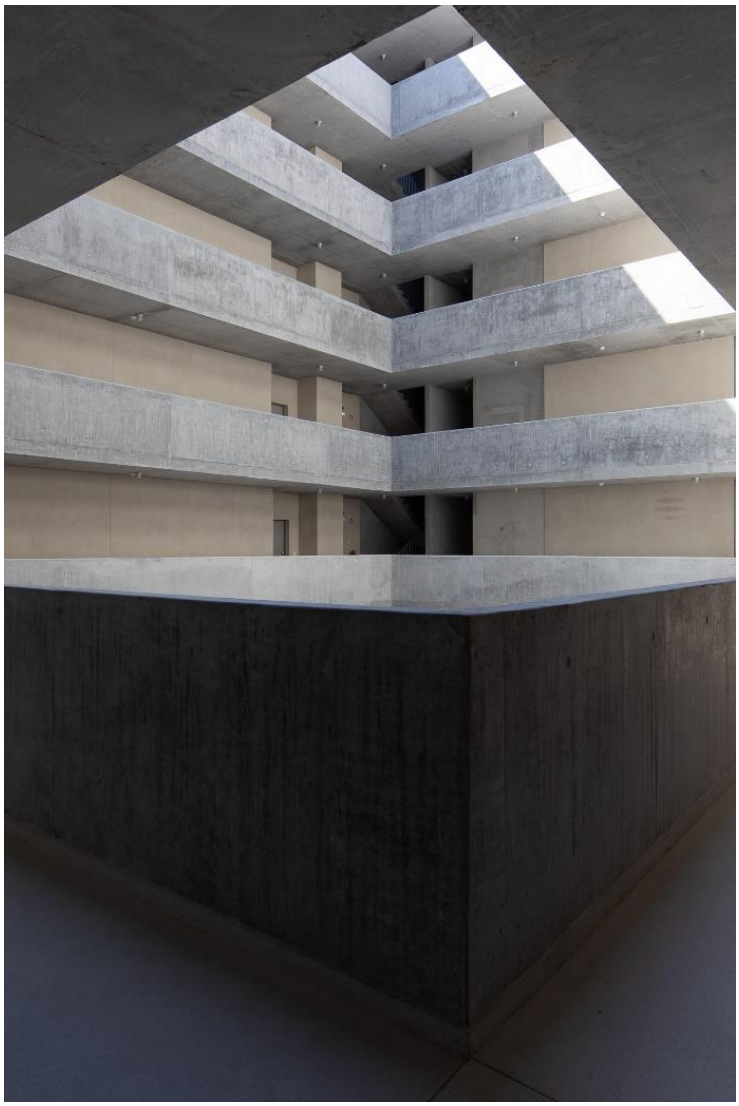


Figura 26| Fotografia da galeria

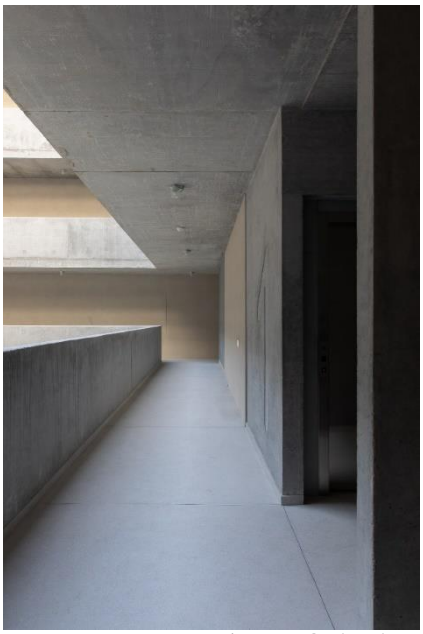


Figura 27| Fotografia da galeria



Figura 28| Pormenor do núcleo de acesso



Figura 29| Pormenor da entrada das habitações duplex



Figura 30| Fotografia do estacionamento no piso -2



Figura 31| Fotografia da área social da tipologia $T3_B$



Figura 32| Fotografia da varanda da tipologia $T3_B$



Figura 33| Fotografia da relação dos quartos com o pátio da tipologia duplex

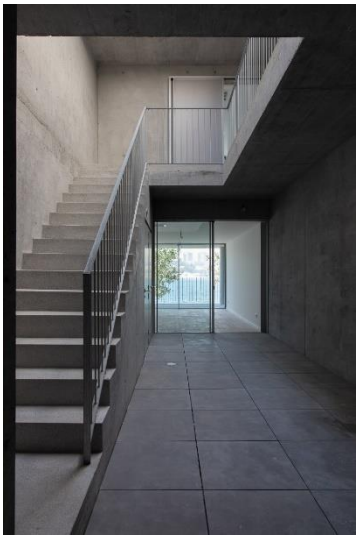


Figura 34| Fotografia do pátio central da tipologia T2 duplex

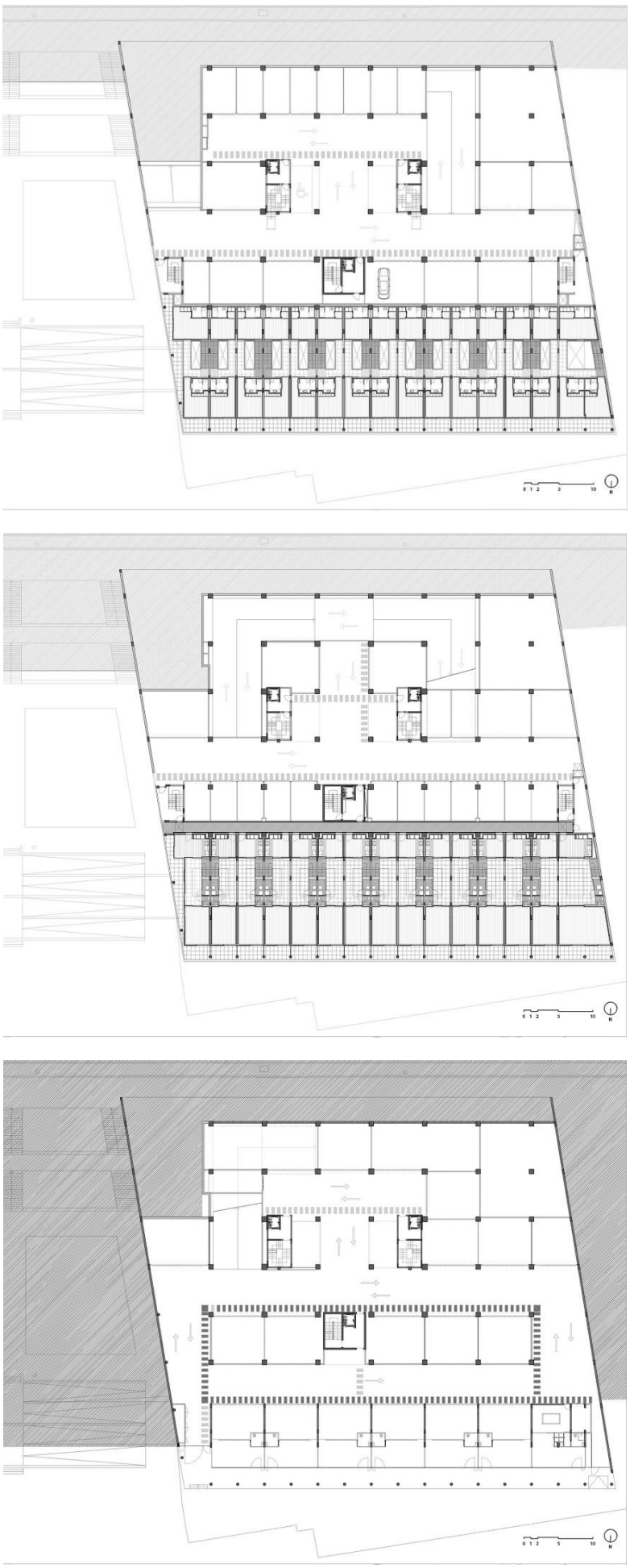


Figura 35| (baixo-cima) Plantas piso -3, piso -2 e piso -1

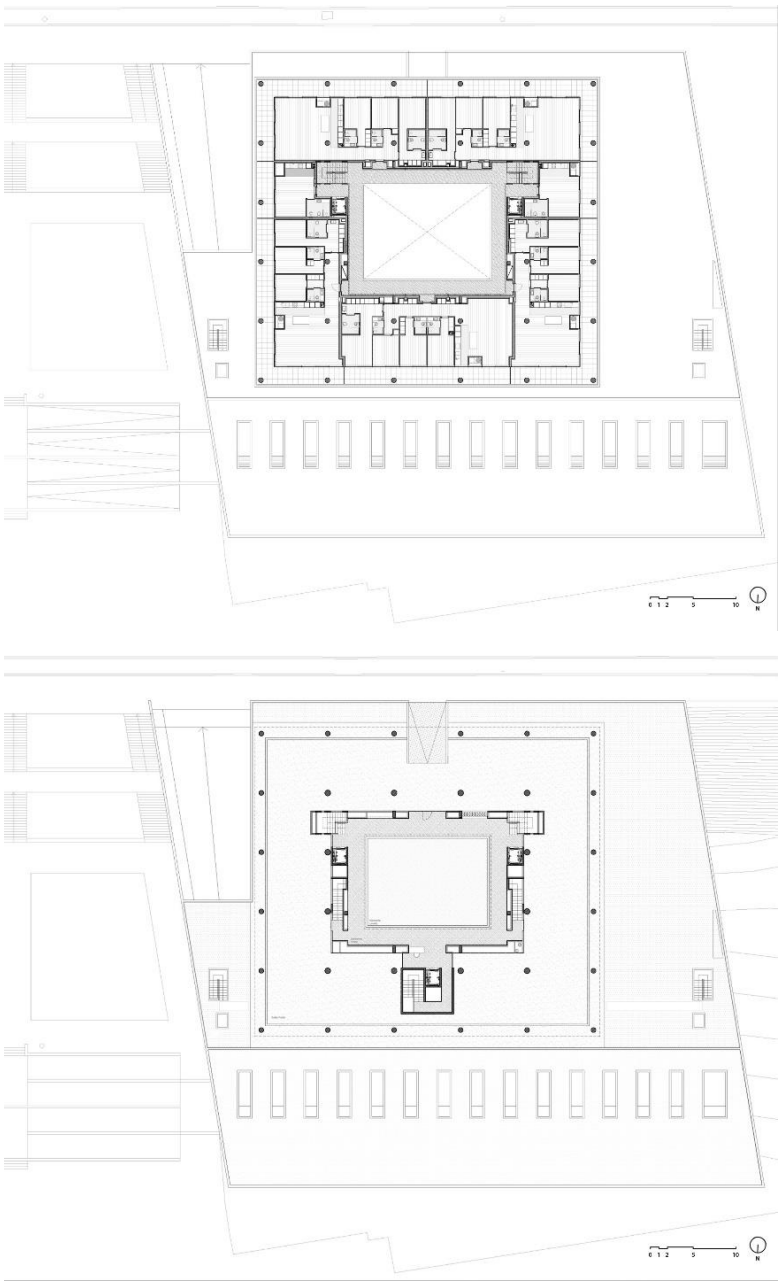


Figura 36| (baixo-cima) Planta piso térreo e planta piso-tipo

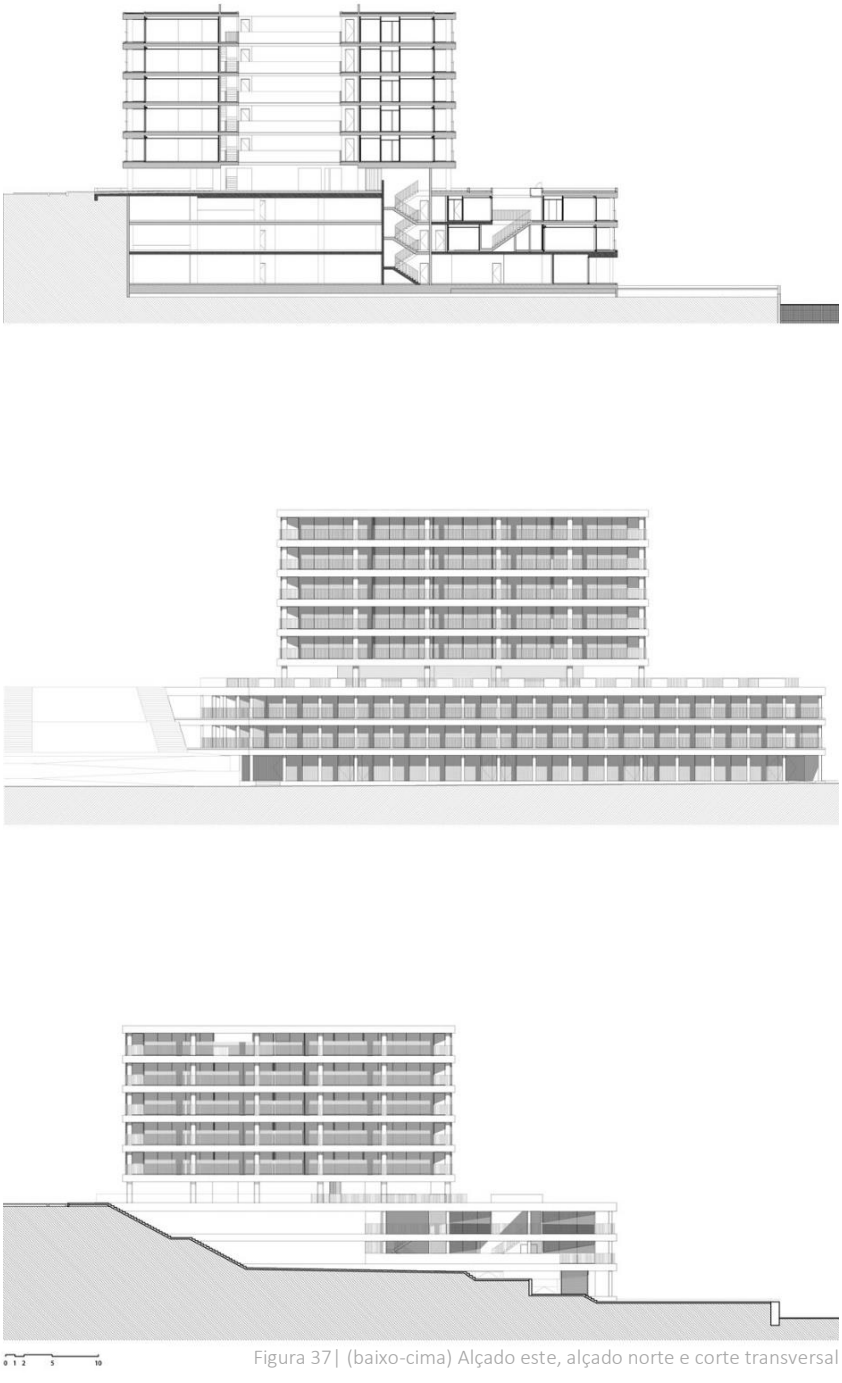


Figura 37| (baixo-cima) Alçado este, alçado norte e corte transversal

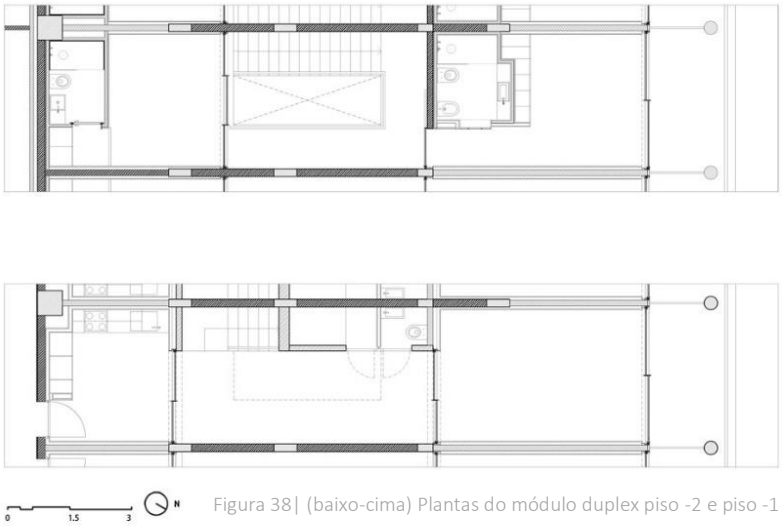


Figura 38| (baixo-cima) Plantas do módulo duplex piso -2 e piso -1

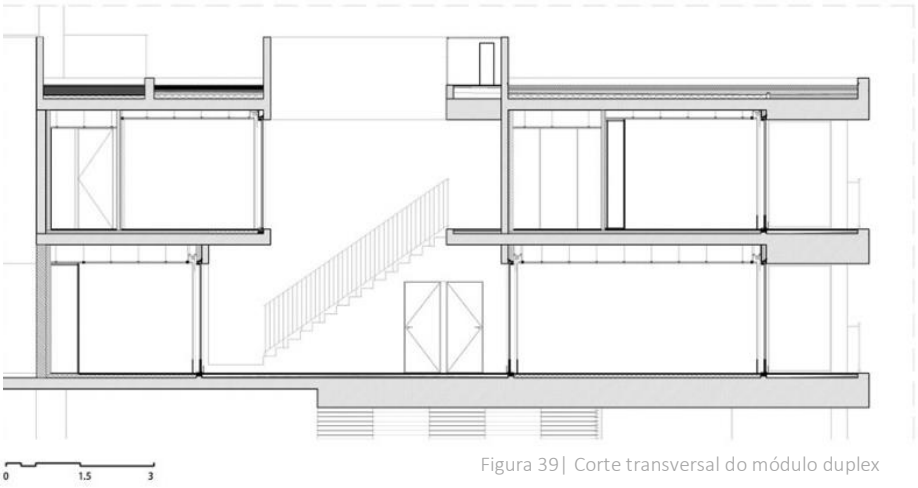


Figura 39| Corte transversal do módulo duplex

3. Edifício Seca do Bacalhau

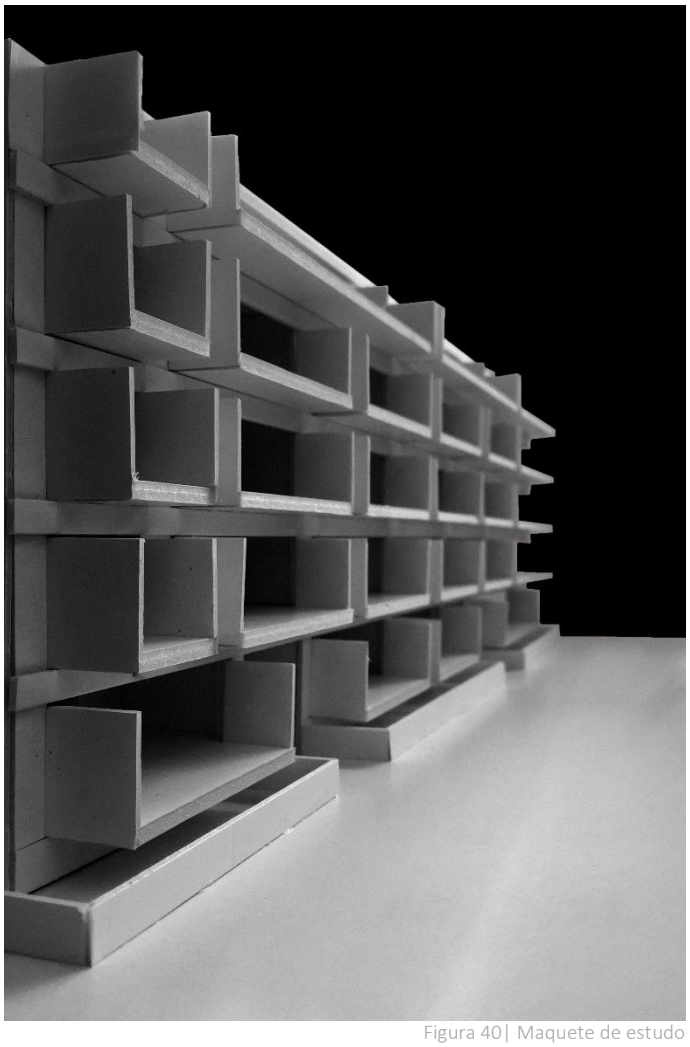


Figura 40| Maquete de estudo



Figura 41| Fotografia da frente traseira e lateral sudoeste em fase de construção



Figura 42| Fotografia da frente traseira em fase de construção



Figura 43| Pormenor da varanda traseira em fase de construção

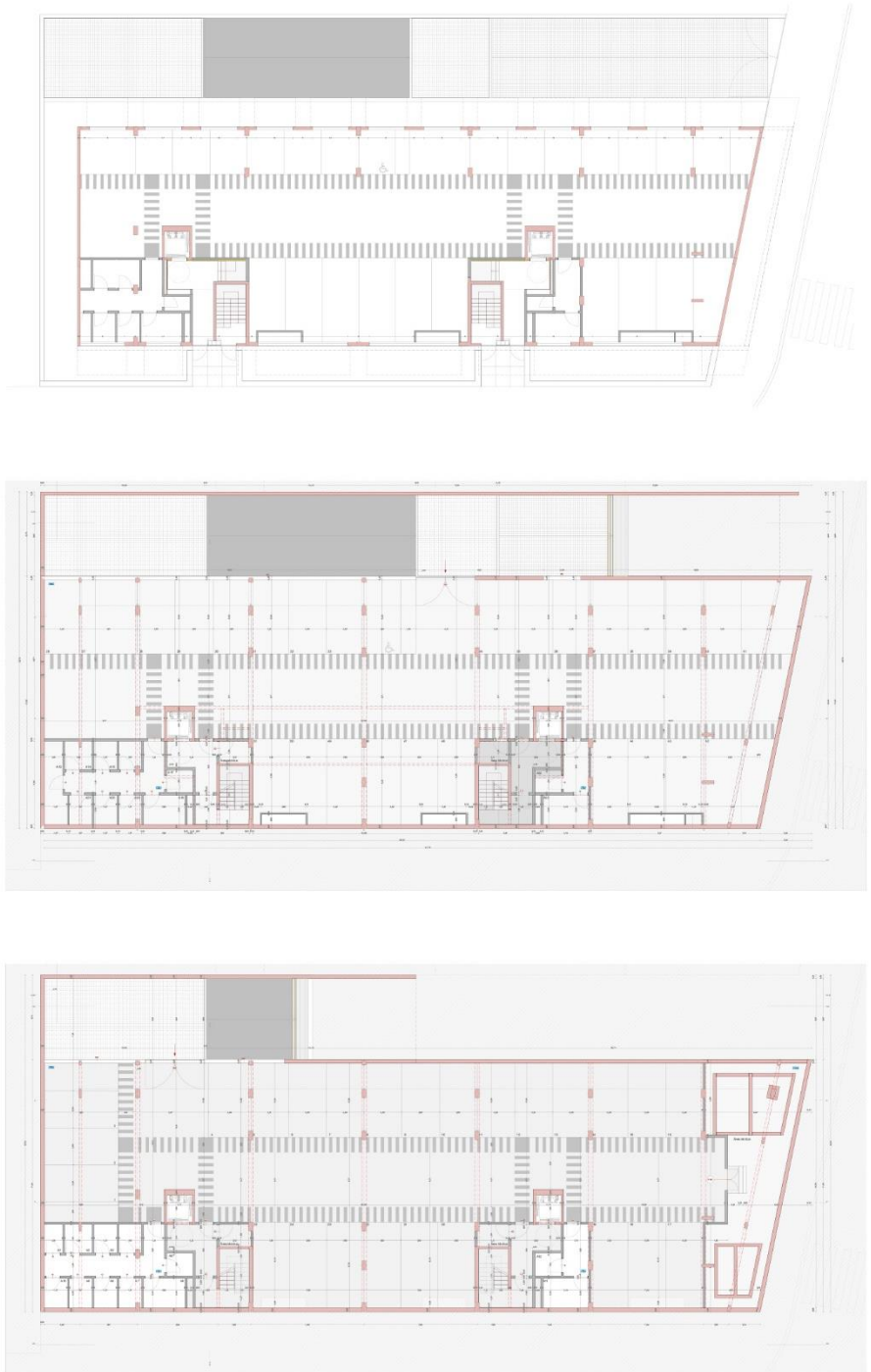


Figura 44| (baixo-cima) Plantas piso -2, piso -1 e piso intermédio

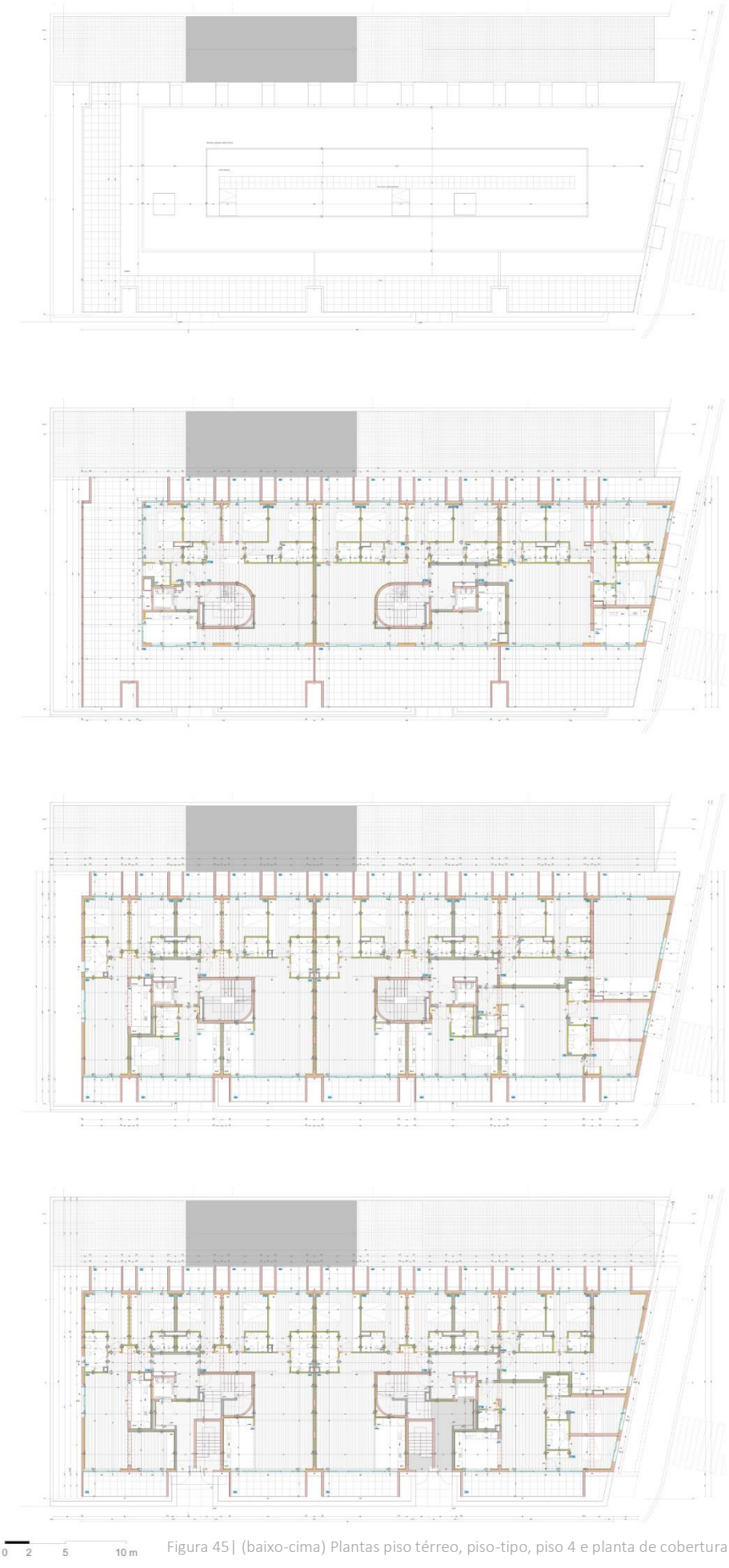


Figura 45| (baixo-cima) Plantas piso térreo, piso-tipo, piso 4 e planta de cobertura



Figura 46| (baixo-cima) Corte-alçado nordeste, alçado sudoeste, alçado sudeste e alçado noroeste

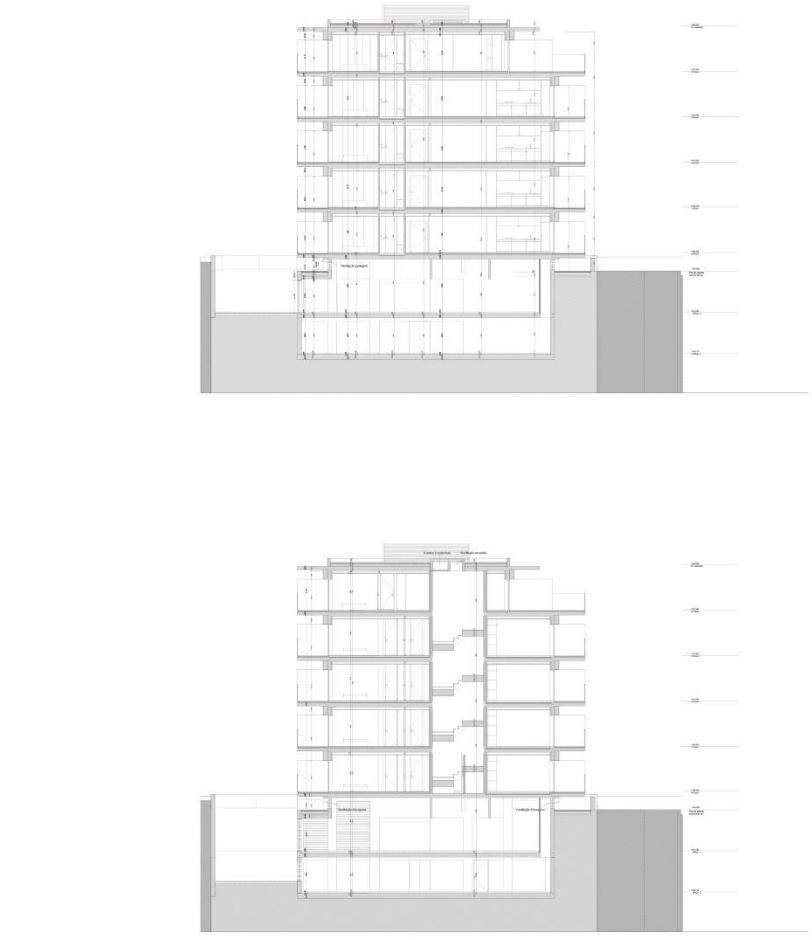
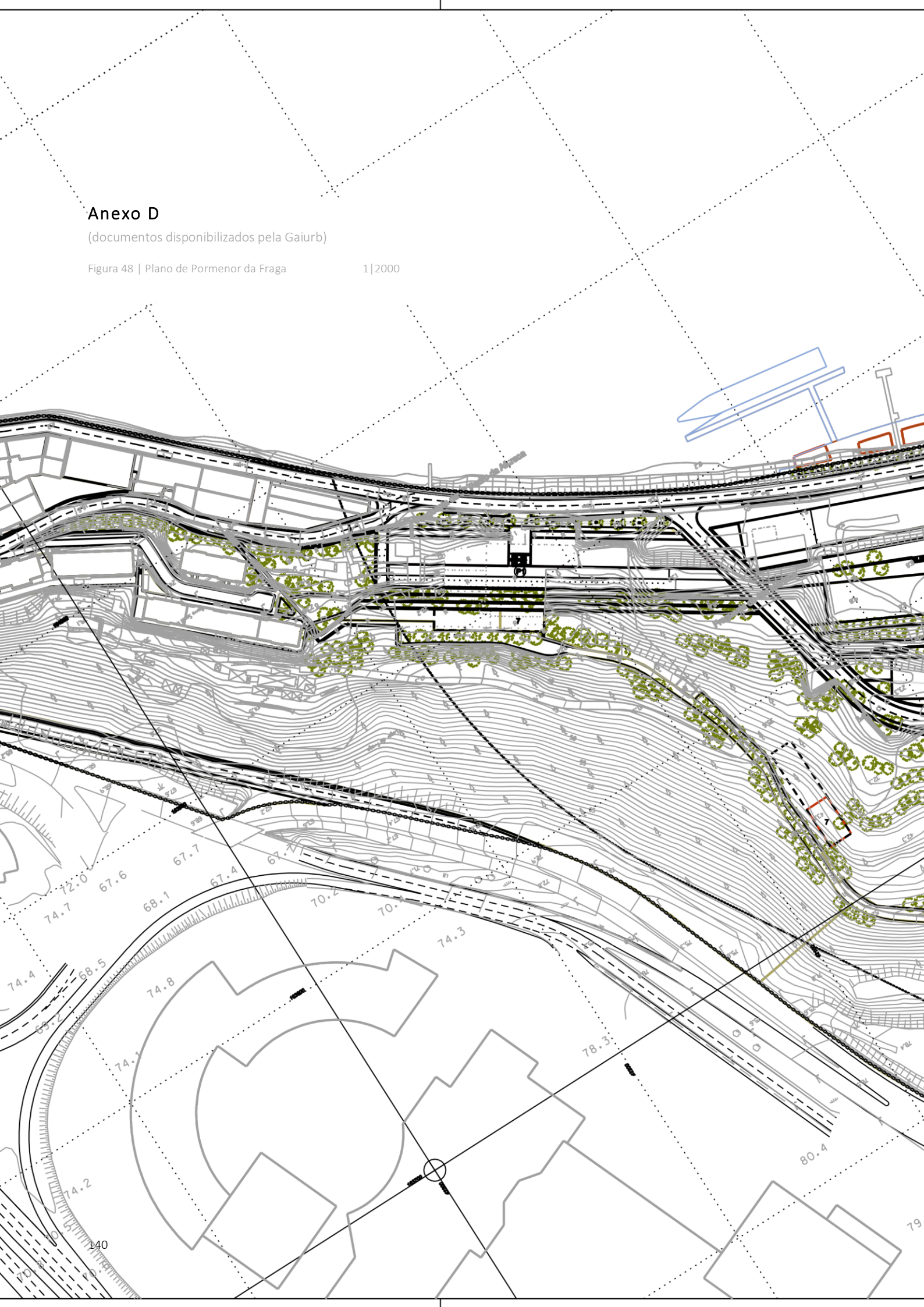


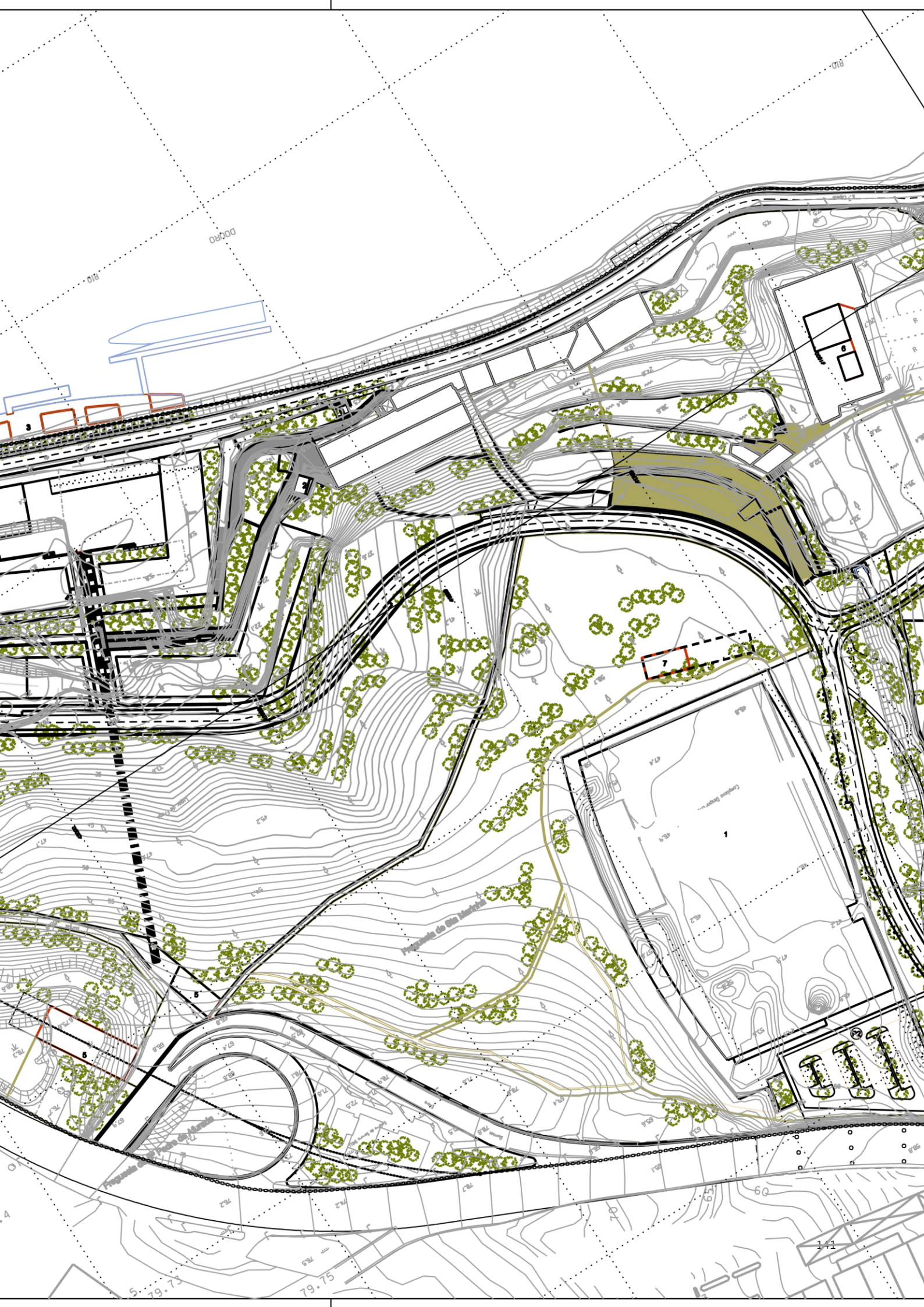
Figura 47 | (baixo-cima) Corte transversal EE' e corte transversal DD'

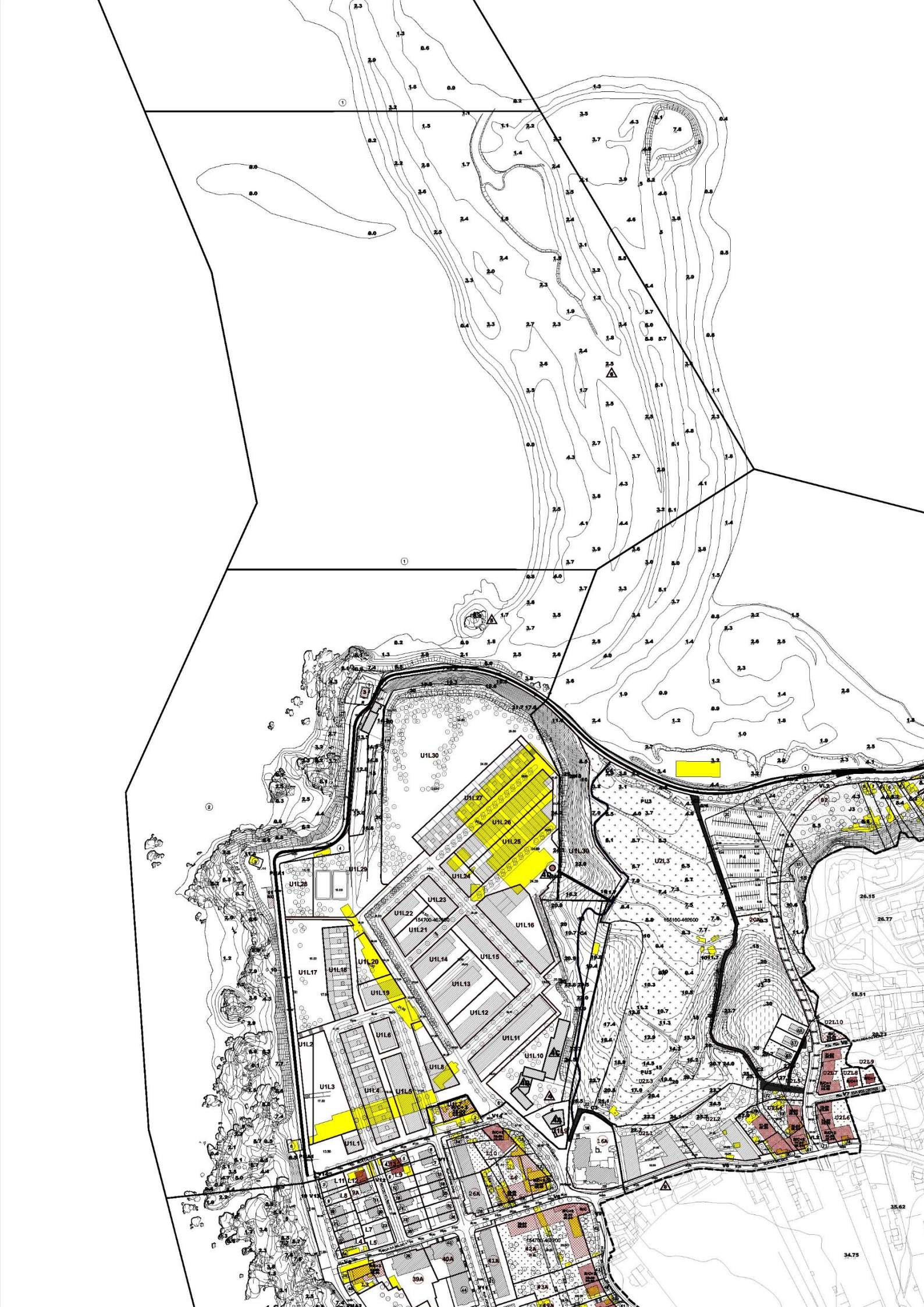
Anexo D

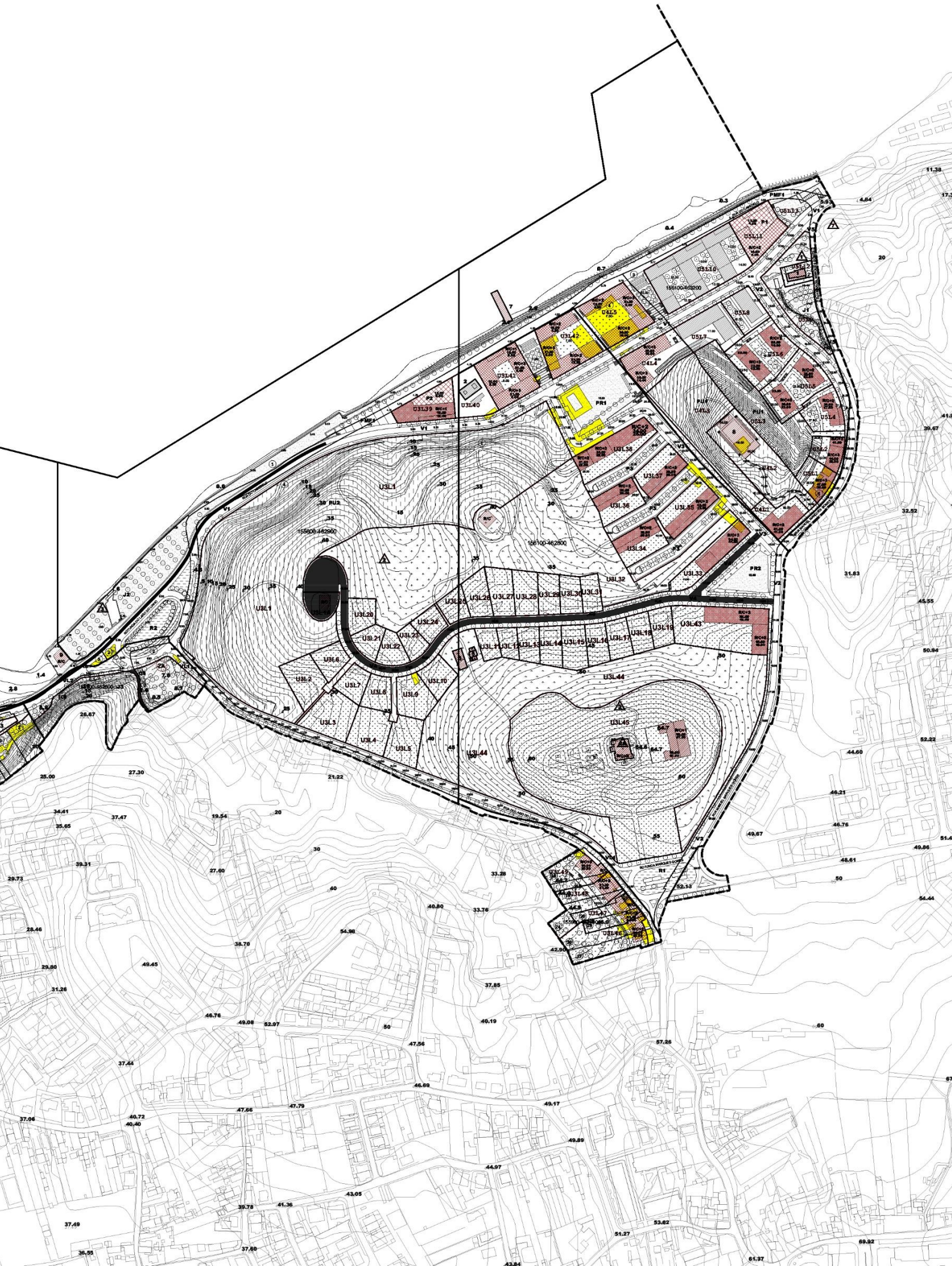
(documentos disponibilizados pela Gaiurb)

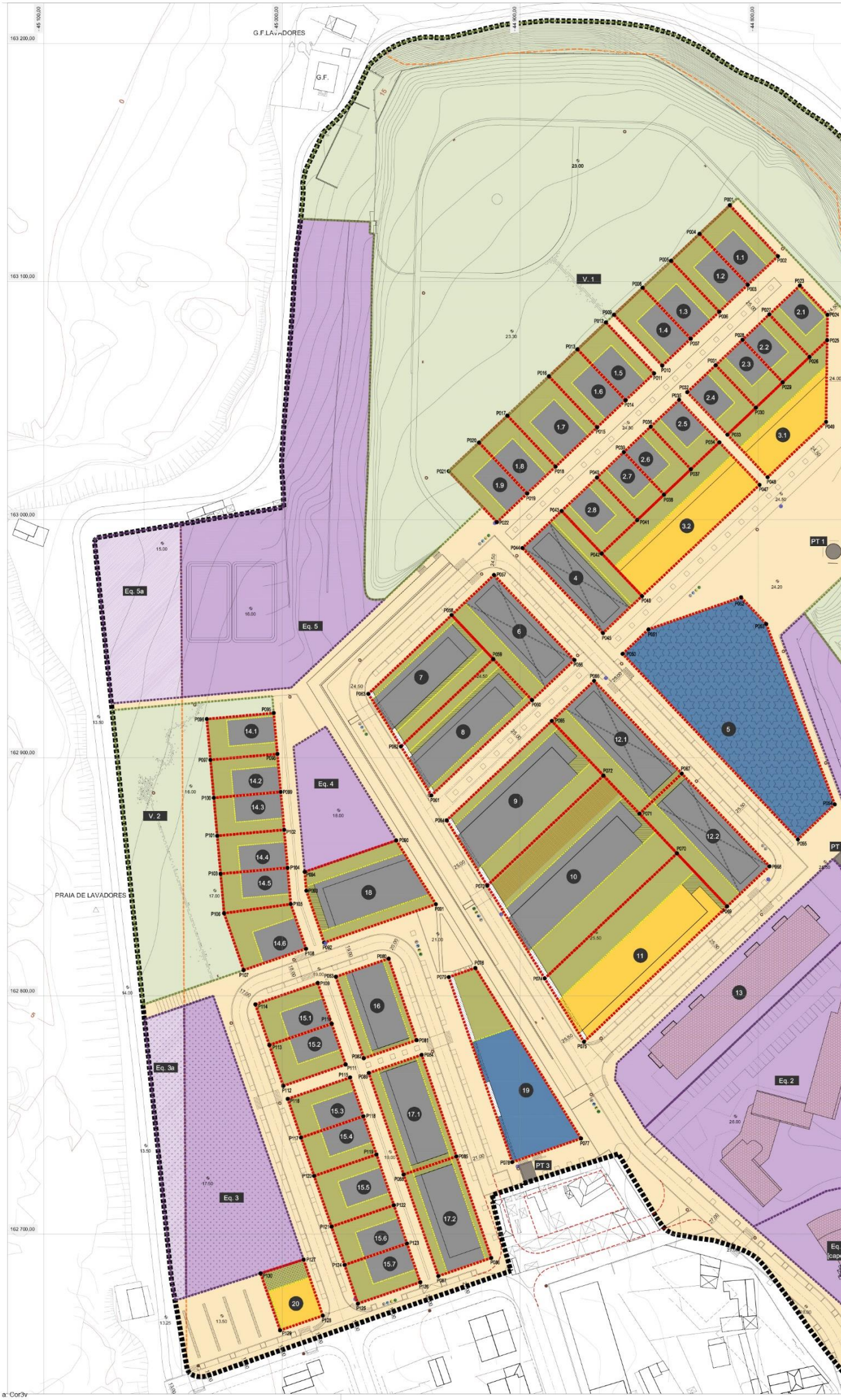
Figura 48 | Plano de Pormenor da Fraga 1|2000

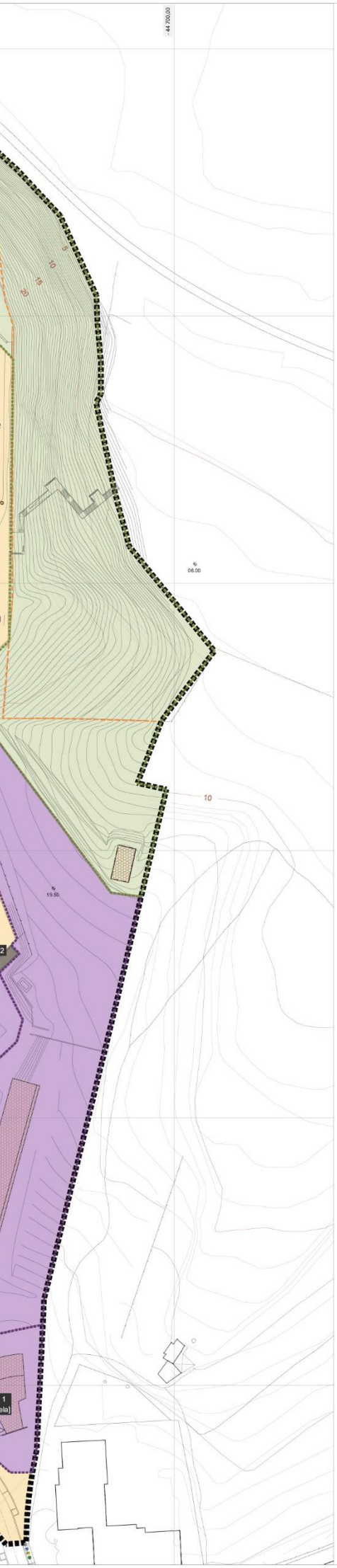



DOURO
810
3
2
6
7
1
5
5
Frequesia de São Martinho
Frequesia de S. Pedro de Adaúfe
79.75
79.73


U1L30
U1L27
U1L26
U1L25
U1L24
U1L23
U1L22
U1L21
U1L16
U1L29
U1L28
U1L20
U1L17
U1L18
U1L19
U1L14
U1L15
U1L13
U1L12
U1L11
U1L10
U1L6
U1L8
U1L4
U1L5
U1L2
U1L3
U1L1
U2L3
U2L10
U2L9
U2L7
U2L8
U2L6
U2L5
U2L4
U2L2
U2L1
L11
L12
L9
L8
L7
L4
L5
9A
26A
39A
40A
41A
42A
43A
1A
1Б
154700-462000
155160-462600




G.F.LAVADORES
G.F.
PRAIA DE LAVADORES
V. 1
V. 2
Eq. 5a
Eq. 5
Eq. 4
Eq. 3a
Eq. 3
Eq. 2
PT 1
PT 3
1.1
1.2
1.3
1.4
1.5
1.6
1.7
1.8
1.9
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
2.8
3.1
3.2
4
5
6
7
8
9
10
11
12.1
12.2
13
14.1
14.2
14.3
14.4
14.5
14.6
15.1
15.2
15.3
15.4
15.5
15.6
15.7
16
17.1
17.2
18
19
20



QUADRO DE PARÂMETROS

LOTES	ÁREA DO LOTE (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA (m2)	Nº PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA (un)	Nº PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA (un)	ÁREA MÁX. DE CONSTRUÇÃO POR USO HABITAÇÃO (m2)	MISTA (m2)	ESTACIONAMENTO (m2)	Nº MÁXIMO UNIDADES POR USO HABITAÇÃO (área média por unidade: 115 m2) (un)	MISTA (área média por unidade: 100 m2) (un)	ESTACIONAMENTO PRIVADO (PDM) (un)
1.1	515	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.2	487	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.3	487	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.4	487	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.5	487	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.6	487	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.7	708	294	330	2	1	330	0	50	1	0	3
1.8	485	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
1.9	516	242	300	2	1	300	0	50	1	0	3
2.1	406	194	270	2	1	270	0	50	1	0	3
2.2	381	179	240	2	1	240	0	50	1	0	2
2.3	381	179	240	2	1	240	0	50	1	0	2
2.4	406	196	270	2	1	270	0	50	1	0	3
2.5	406	196	270	2	1	270	0	50	1	0	3
2.6	381	179	240	2	1	240	0	50	1	0	2
2.7	381	179	240	2	1	240	0	50	1	0	2
2.8	504	196	270	2	1	270	0	50	1	0	3
3.1	1.126	716	2.713	3 +1	2	1.966	715	1430	17	7	34
3.2	1.873	1.156	4.420	3 +1	2	3.264	1.156	2312	28	12	56
4	1.107	836	3.000	4 +1	2	3.000	0	1.672	26	0	36
5	4.141	3.106	13.500	8	4	0	13.500	12.423	0	135	262
6	1.205	836	3.283	4 + 1	2	3.283	0	1.672	29	0	41
7	1.293	868	3.354	4 +1	2	3.354	0	1.716	29	0	42
8	1.326	951	3.777	4 +1	2	3.777	0	1.902	33	0	47
9	2.022	1.272	5.375	4 +1	2	5.375	0	2.544	47	0	67
10	3.228	1.436	7.157	5 +1	3	7.157	0	4.308	62	0	89
11	2.440	1.614	8.176	5 +1	3	6.715	1.461	4.842	58	15	103
12.1	1.312	911	4.305	5 +1	3	4.305	0	2.733	37	0	54
12.2	1.312	911	4.305	5 +1	3	4.305	0	2.733	37	0	54
13	3.568	1.496	2.250	2	0	0	2.250	0	0	23	36
14.1	485	220	300	2	1	300	0	50	1	0	3
14.2	452	220	300	2	1	300	0	50	1	0	3
14.3	452	220	300	2	1	300	0	50	1	0	3
14.4	452	220	300	2	1	300	0	50	1	0	3
14.5	452	220	300	2	1	300	0	50	1	0	3
14.6	626	266	330	2	1	330	0	50	1	0	3
15.1	503	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
15.2	503	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
15.3	477	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
15.4	472	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
15.5	624	219	330	2	1	330	0	50	1	0	3
15.6	472	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
15.7	477	219	300	2	1	300	0	50	1	0	3
16	853	616	2.817	4+1	3	2.817	0	1.848	24	0	35
17.1	1.060	766	3.362	4+1	3	3.362	0	2.298	29	0	42
17.2	1.060	766	3.412	4+1	3	3.412	0	2.298	30	0	43
18	1.389	925	4.068	4+1	3	4.068	0	2.775	35	0	51
19	1.741	1.308	6.008	5	4	0	6.008	5.224	0	60	118
20	477	306	918	3	3	612	306	918	5	3	12
Total	46.664	27.410	94.930	-	-	69.534	25.396	57.148	559	254	1.331

CEDÊNCIAS

EQUIPAMENTOS	ÁREA DA PARCELA (m2)
Eq. 1 (capela)	1.685
Eq. 2	12.649
Eq. 3	3.784
Eq. 3a	1.340
Eq. 4	1.491
Eq. 5	9.473
Eq. 5a em APC (POOC)	2.366
TOTAL	32.788
Valor previsto pela portaria	25.134

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	ÁREA DA PARCELA (m2)
V.1	38.642
V.2	4.872
TOTAL	43.514
Valor previsto pela portaria	22.138

INFRAESTRUTURAS		(m2)
Arruamentos		8.309
Circulação pedonal (passeios)		25.250
Estacionamento público		2.181
Postos de transformação		122
PT 1	34	
PT 2	40	
PT 3	48	
TOTAL		35.862

Área do terreno (m2)	158.828
Índice global de construção	0,60
Volume total de construção (m3)	297.488
Área de impermeabilização (m2)	98.080

NOTA 1: O estacionamento externo público estipulado é de 247 lugares. Uma vez que estão implantados 272 lugares na via pública verifica-se um excendente de 25 lugares relativamente ao dimensionamento estabelecido.

NOTA 2: os valores referentes ao estacionamento (nº de caves, área e nº de lugares) não são vinculativos. Poderão ser alterados em fase de elaboração dos projectos dos edifícios, sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável.

LEGENDA

- LIMITE DO LOTEAMENTO
- LIMITE DOS LOTES DE HABITAÇÃO E MISTOS
- LIMITE DAS PARCELAS DE EQUIPAMENTO
- LIMITE DAS PARCELAS DE ESPAÇO VERDE
- nn — IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES DE HABITAÇÃO E MISTOS
- X. n — IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS DE EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES
- POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMO
- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA - 75% DA ÁREA DO LOTE
- LIMITE DO POOC

USOS:

- EDIFÍCIOS MISTOS
- EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO
- EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO COM ACTIVIDADES ECONÓMICAS NO PISO TÉRREO
- LOGRADOURO PRIVADO
- LOGRADOURO PRIVADO COM CAVE
- ESPAÇO PÚBLICO
- PT n — POSTO DE TRANSFORMAÇÃO
- EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA
- ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA
- ESPAÇO PRIVADO DE USO PÚBLICO
- FACHADA DO PISO TÉRREO RECUADA 2m (lotes 9, 10, 11 e 19) NÃO É PERMITIDA A EXISTÊNCIA DE PILARES AO NÍVEL DO PISO TÉRREO
- ESPAÇO ABERTO COBERTO PELA EDIFICAÇÃO ACESSOS E SALA DE CONDOMÍNIO
- ACESSO DE BOMBEIROS À FACHADA
- EDIFÍCIOS EXISTENTES
- P000 — PONTO COORDENADO

EQUIPAMENTO PARA RESÍDUOS SOLIDOS URBANOS:

- I — Resíduos indiferenciados 5000 e 3000 litros
- P — Resíduos diferenciados (Papelão) 5000 e 3000 litros
- E — Resíduos diferenciados (Embalão) 5000 e 3000 litros
- V — Resíduos diferenciados (Vidrão) 3000 litros
- Papeleiras (a sua localização poderá sofrer alterações com a realização do projecto de urbanização)
- Marco de incêndio

RISCO

VILA NOVA DE GAIA
CÂMARA MUNICIPAL

Aprovado nos termos da informação 1288615-2 deferida por despacho do Exmo. Senhor Vice-Presidente Eng. Patrocínio Azevedo, em 11-11-2014

Está conforme o original, 09/03/2016

Figura 50 | Projeto de loteamento Seca do Bacalhau

0 10 20 30 40 50m N

NOTA:
Conversão para o sistema de coordenadas cartográficas PT-TM06/ETRS89 através de aplicação de procedimento simplificado disponibilizado pela Divisão de Informação Geográfica (DIG) da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Cliente
Invesfundo III - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Projecto
Seca do Bacalhau: Pedido de alteração à licença de loteamento - alvará 05/10

Fase
Instrução do pedido

Especialidade
Urbanismo

Técnico responsável
Tomás Salgado

Título do desenho
Planta síntese

Data
Abril 2013

Revisão	Data
B - Ofício GAIURB 12501/13	Dezembro 2013
C - Ofício GAIURB 15207/13	Fevereiro 2014
D	Julho 2014
E	Setembro 2014
F - Conversão PT-TM06/ETRS89	Outubro 2015

Nº de registo
KKU 004 EF