U.PORTO

MESTRADO INTEGRADO

ARQUITETURA

Ruína, entre Recuperação e Criação

Intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo

Leonor Ribeiro de Campos

M

2025

U.PORTO

Leonor Ribeiro de Campos. Ruína, entre Recuperação e Criação
Intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo

M.FAUP **2025**

Ruína, entre Recuperação e Criação
Intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo

Leonor Ribeiro de Campos

FACULDADE DE ARQUITETURA

FAUP
Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura
Ruína, entre Recuperação e Criação. Intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo
Estudante: Leonor Ribeiro de Campos
Orientador: Prof.ª Raquel Alexandra Geada e Paulino

AGRADECIMENTOS

À minha orientadora, a Professora Raquel Alexandra Geada e Paulino,

pela disponibilidade e orientação deste trabalho, pela motivação e pelo conhecimento partilhado,

À minha família,

Aos meus amigos.

ÍNDICE

RESUMO 6
ABSTRACT 8
00 INTRODUÇÃO 10
00| INTRODUÇÃO 11
01 ANÁLISE 20
01.1| ENQUADRAMENTO URBANO 22
01.2| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E 25
TIPOLÓGICO 25
01.3| EVOLUÇÃO DO EDIFICADO 29
01.4| LEVANTAMENTO 45
62
02 PROBLEMÁTICA 62
02.1| HABITAR O PRESENTE 64
02.2| NOVOS MODOS DE HABITAR 67
02.3| SOLUÇÕES INOVADORAS 71
02.4| REFERÊNCIAS 81
93
03 ABORDAGEM 93
03.1| CIDADE DO PORTO 95
03.2| O PROBLEMA DA HABITAÇÃO 99
03.3| ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO 103
04 CONSIDERAÇÕES FINAIS 142
04| CONSIDERAÇÕES FINAIS 143
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 145
ICONOGRAFIA 149
ANEXOS 151

RESUMO

A presente Dissertação de Mestrado, de natureza teórico-prática, parte do desenvolvimento de uma reflexão que elege como objeto de estudo o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, no Porto, e da oportunidade de desenvolver uma estratégia de revitalização do contexto urbano em que se inscreve, articulada com um projeto de reconstrução, adaptação e reuso do edificado existente.

A partir da análise e interpretação da pré-existência e do enquadramento urbano em que esta se insere, levanta-se a problemática da habitação, tanto no que diz respeito à escassez, como ao desajuste das soluções morfotipológicas face a uma sociedade em profunda reconfiguração. A reflexão conduz à necessidade de pensar a habitação como uma estrutura aberta, capaz de responder às transformações sociais, económicas e culturais, tendo em consideração referências que exploram novas formas de habitar e oferecem estratégias inovadoras para o desenho do espaço doméstico.

A investigação teórica articula-se com a dimensão prática do projeto, que propõe uma solução habitacional orientada pela flexibilidade e pela capacidade de adaptação a um público diversificado, cujas exigências se encontram em constante mutação. A proposta considera as limitações físicas impostas pelo desnível topográfico e pela degradação da ruína, transformando-as em oportunidades de redefinição espacial. Neste sentido, a intervenção visa não só recuperar a memória histórica do conjunto edificado, mas também integrar usos contemporâneos capazes de devolver vitalidade social e urbana à frente ribeirinha, afirmando a reabilitação como exercício de continuidade crítica entre preservação e inovação.

Palavras-chave: Modos de Habitar | Flexibilidade | Intervir na Ruína | Cais Novo

ABSTRACT

This investigation, of a theoretical and practical nature, takes as its object of study a ruined built complex, the Casa Nobre do Cais Novo and its warehouses, in Porto, and the opportunity to develop a strategy for the revitalization of the urban context in which it is inscribed, articulated with a project of reconstruction, adaptation and reuse of the existing structures.

From the analysis and interpretation of the pre-existence and the urban framework in which it is located, the research raises the issue of housing, both in terms of scarcity and in the inadequacy of current morpho-typological solutions when confronted with a society in permanent reconfiguration. This reflection reveals the need to conceive housing as an open structure, capable of responding to social, economic and cultural transformations, while drawing on national and international references that explore new ways of living and propose innovative strategies for the design of domestic space.

The theoretical investigation is articulated with the practical dimension of the project, which proposes a housing solution guided by flexibility and adaptability to a diverse public with constantly evolving needs. The proposal addresses the physical limitations imposed by the topography of the site and the degradation of the ruin, transforming them into opportunities for spatial redefinition. In this sense, the intervention aims not only to recover the historical memory of the built complex, but also to integrate contemporary uses capable of restoring social and urban vitality to the riverside front, affirming rehabilitation as an exercise of critical continuity between preservation and innovation.

Keywords: Ways of living | Flexibility | Intervention in Ruins | Cais Novo

00 INTRODUÇÃO

00| INTRODUÇÃO

Já em 2009, Álvaro Siza Vieira afirmava que "a arquitectura dos próximos anos será marcada pela prática da recuperação. Recuperação e criação serão complemento e não especialidades passíveis de tratamentos autónomos. Reconhecer-se-á que a linguagem se adapta à realidade, para lhe dar forma. Tudo será reconhecido como património colectivo e, nesta condição, objecto de mudança e de continuidade. Os instrumentos de reconhecimento do real chamam-se História, a arte de construir a transformação chama-se Arquitectura." [1]

[1] VIEIRA, Álvaro Siza. Citado por COSTA, Alexandre Alves (2009). *Identidade Nacional e Património Construído – Arquitectura, cidade e território*. Auditório da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Neste sentido, tendo em consideração que o objeto de estudo corresponde a um conjunto edificado em ruína, o conjunto da Casa Nobre do Cais Novo, a intervenção que nos propomos a desenvolver constitui um exercício de equilíbrio entre a preservação da memória histórica e adaptação às exigências contemporâneas. Esta intervenção será realizada segundo diversas abordagens, sendo condicionada pelo estado de conservação da ruína e pelas intenções definidas no âmbito do projeto.

O conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo situa-se na frente ribeirinha do Porto, num ponto estratégico de ligação entre o centro histórico e o cais de Gaia. Datada dos séculos XVII e XVIII, esta edificação pertence a um conjunto urbano de grande valor patrimonial e desempenhou, ao longo do tempo, funções residenciais e comerciais ligadas ao vinho. Atualmente, encontra-se em estado avançado de degradação, marcada pela perda de elementos construtivos, pela deterioração das fachadas e por infiltrações que resultam da ausência de manutenção e da contínua exposição aos agentes naturais. Torna-se, assim, essencial uma intervenção de forma crítica, superando abordagens meramente preservacionistas ou classificações normativas desajustadas que, ao cristalizar ruínas em colapso, comprometem a regeneração urbana. O objetivo é devolver coerência ao conjunto, restabelecendo a sua relação com a frente ribeirinha e com os espaços públicos.

Paralelamente, é apresentada uma reflexão sobre a crise habitacional contemporânea, não só no âmbito da escassez de oferta, mas sobretudo da crise tipológica. Os modelos habitacionais tradicionais, rígidos e pouco adaptáveis, revelam-se incapazes de responder às transformações sociais, às novas dinâmicas familiares e às mutações laborais, nomeadamente o crescimento do teletrabalho. Deste modo, a habitação deve ser pensada como um organismo, aberto à apropriação e à mudança. A flexibilidade surge como princípio funda-

mental no desenho do módulo associado a diversas soluções, que permitem a sua adaptação a diferentes modos de vida.

É neste cruzamento, entre preservação patrimonial e inovação habitacional, que se inscreve a proposta de intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo. A ruína é entendida como matéria de projeto e a habitação é assumida com espaço mutável. Assim, o projeto pretende afirmar-se como exercício de continuidade crítica. Uma visão que orienta o projeto para reconciliar memória e contemporaneidade, construindo uma arquitetura que devolva vida e identidade ao tecido urbano.

ESTRUTURA

00

"(...) caminhemos, sim, do geral para o particular mas que o estudo do geral não invalide o estudo do particular, pois que um não pode viver sem o outro por indissociáveis (...)" [2]

[2] TÁVORA, Fernando. (2015). *Da Organização do Espaço*. FAUP publicações, Porto. p. 19.

A presente dissertação organiza-se em três momentos fundamentais, - *A Análise*, *A Problemática*, *A Abordagem* - estruturados a partir de uma lógica de aproximação gradual ao objeto de estudo, o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo.

O primeiro momento, *A Análise*, desenvolve-se ao longo de quatro subcapítulos: *Enquadramento Urbano*, *Enquadramento Histórico e Tipológico*, *Evolução do Edificado* e *Levantamento*. Inicia-se com a leitura da frente ribeirinha, marcada pela sua topografia singular e pela vocação mercantil que condicionou o crescimento da cidade e a implantação do conjunto edificado. Segue-se a contextualização histórica e tipológica do conjunto, entendendo-o como expressão arquitetónica de um período de prosperidade e de intensa atividade comercial. Posteriormente, procede-se à análise da evolução do edificado, em confronto com os sucessivos planos de ordenamento do território, evidenciando as tensões entre a salvaguarda patrimonial e as transformações urbanas. O capítulo conclui-se com o levantamento crítico da pré-existência, que expõe não só as patologias acumuladas, mas também as potencialidades de intervenção.

O segundo momento, *A Problemática*, organiza-se em quatro subcapítulos: *Habitar o Presente*, *Novos Modos de Habitar*, *Soluções Inovadoras* e *Referências*. Inicia-se com uma reflexão sobre as alterações sociais e culturais, que influenciam profundamente a forma como os indivíduos ocupam e se relacionam com o espaço doméstico, evidenciando a inadequação dos modelos habitacionais convencionais face à diversidade contemporânea. Em seguida, aborda-se a necessidade de repensar as tipologias residenciais, defendendo a flexibilidade como eixo central para a conceção de habitações capazes de acompanhar mudanças da estrutura familiar e dos estilos de vida. No subcapítulo seguinte, são apresentadas estratégias projetuais que traduzem este princípio em medidas concretas. Por fim, a análise de projetos promovidos pelo Instituto Balear da Habitação evidencia práticas inovadoras que articulam adaptabilidade, eficiência e qualidade de vida.

O terceiro momento, *A Abordagem*, estrutura-se em quatro subcapítulos: *Cidade do Porto*, *O Problema da Habitação*, *Estratégia de Intervenção* e *Memória Descritiva*. Inicialmente, examina-se a transformação urbana do Porto, desde o período pré-industrial à ter-

ciarização da economia, identificando os impactos sociais, demográficos e morfológicos sobre o território. Segue-se uma análise das dificuldades na habitação, reflete-se sobre as tipologias tradicionais e os desafios contemporâneos, como a pressão imobiliária, a escassez de habitação acessível e a necessidade de reconfiguração do espaço doméstico. Posteriormente, delineia-se a estratégia de intervenção com base no contexto urbano em que se insere o objeto de estudo. Por último, a memória descritiva, caracteriza o ato de deambulação pela proposta de intervenção, assim como a definição de módulos de habitação tipo, que garantem a flexibilidade de usos no espaço doméstico.

Em síntese, esta dissertação evidencia que a intervenção no conjunto da Casa Nobre do Cais Novo parte da articulação entre memória e contemporaneidade. Ao conciliar preservação e inovação, recria percursos, fortalece a identidade urbana e promove uma regeneração física, simbólica e social, devolvendo ao lugar relevância e vitalidade.

METODOLOGIA

Entendemos que uma intervenção num conjunto edificado pré-existente é indissociável de um profundo conhecimento do mesmo. Assim, o trabalho desenvolve-se segundo componentes estratégicas, complementares e paralelas.

A primeira refere-se à análise e interpretação do objeto de estudo, o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo. Procura-se compreender a evolução do conjunto ao longo do tempo, documentando as suas transformações e as intervenções prévias, de modo a contextualizar o seu estado atual. Para tal, procede-se à realização de um levantamento fotográfico, tanto atual quanto histórico, que é essencial para perceber a evolução física e identificar transformações no edificado. A obtenção de plantas de implantação, cortes, alçados e documentos topográficos permite uma leitura espacial e estrutural do conjunto. Por outro lado, a recolha de documentação escrita e a análise de antigas propostas de intervenção permite identificar as diferentes fases de transformação e as respetivas razões. Por fim, foi necessário organizar sistema-ticamente todo o material recolhido, de forma a encontrar padrões e definir estratégias de projeto.

Seguidamente, a partir do levantamento fotográfico e da análise das plantas de implantação e cortes do conjunto foi possível perceber o estado da ruína, bem como as ações de conservação ou restauro a implementar. Estas ações baseiam-se em soluções construtivas adotadas noutras obras arquitetónicas de referência alinhadas com o

programa e a intenção do projeto.

Posto isto, inicia-se a procura e a interpretação de referências arquitetónicas que exploram os "novos modos de habitar". Neste sentido, abordam-se projetos arquitetónicos com soluções inovadoras, no que concerne à flexibilidade e à adaptabilidade na habitação, refletindo as necessidades mutáveis da sociedade. Estes projetos podem também ser um exemplo de integração do património recuperado em novas dinâmicas habitacionais e culturais, sendo fundamentais na requalificação de áreas urbanas degradadas.

Por fim, com base nas informações recolhidas e nos casos de estudo analisados, seguiu-se a elaboração do Projeto. Esta etapa foi caracterizada pela formulação de uma estratégia de intervenção que procura ter em consideração as especificidades do lugar e do conjunto edificado. Esta abordagem envolveu a identificação das principais problemáticas e potencialidades do objeto de estudo. Seguiu-se o desenvolvimento do projeto procurando, não só o equilíbrio entre a preservação do valor patrimonial e a adaptação do espaço a novos usos, como também a sintonia com as dinâmicas contemporâneas.



1. Termas Romanas de São Pedro do Sul, João Mendes Ribeiro.
Fonte: Levantamento Fotográfico *Archdaily*.

"Intervir no passado exige uma abordagem quase arqueológica: escavar o sentido do lugar, compreender as suas camadas, e projetar algo que as respeite." [3]

[3] VIEIRA, Álvaro Siza. (2008). Entrevista à Fundação Gulbenkian. Lisboa.

01 ANÁLISE

01.1 ENQUADRAMENTO URBANO

01.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TIPOLÓGICO

01.3 EVOLUÇÃO DO EDIFICADO

01.4 LEVANTAMENTO


N
10
0
100

"As encostas exigem muros de pedra penosamente ajustada, plataformas abraçadas à lógica essencial da paisagem, Douro acima, a criar o vinho que depois alimenta a cidade, o vinho que paga os jardins do interior dos quarteirões, dos grandes quintais sobre o rio (...).
Os grandes trabalhos do século XIX enfrentam todas as resistências: a da Natureza e a Outra (as máquinas não mudam de repente mentes e mãos). Sobre o rio, os grandes muros de retenção, em cantaria lavrada (ameaçados muros) reforçam as linhas da paisagem, ou transformam-na reintegrando, sobrepõem superfícies colossais, juntam monumentos, morros e terraços ao que resta das muralhas, reforçam o cinzento que o céu confirma, escavam túneis, abrindo novas perspectivas." [4]

[4] VIEIRA, Álvaro Siza. (2019). Textos 01. Porto. 1ª edição, Parceria A. M. Pereira, Lisboa. p. 201.

A zona ribeirinha da cidade do Porto, situada na margem direita do rio Douro, caracteriza-se por um terreno de topografia irregular, e por um declive acentuado das encostas na relação com o rio. Esta morfologia singular condicionou, desde cedo, a organização do espaço urbano e o modo como este se articulou com a frente ribeirinha, onde se estabeleceram importantes estruturas associadas ao comércio e ao armazenamento de mercadorias. Entre o património edificado deste território destacam-se, de forma expressiva, a Casa Nobre do Cais Novo e os seus armazéns adjacentes.

Segundo Gaspar Martins Pereira, a designação surgiu após a construção do "Cais Novo", em 1631, impulsionada pela necessidade premente de estabelecer um ponto de desembarque de mercadorias fora das muralhas da cidade, em resposta à crescente expansão comercial do Porto naquela época. Este local tornou-se, assim, um importante ponto de atracagem para embarcações de grande porte, dedicadas à navegação e ao transporte de mercadorias, transformando o Rio Douro numa via comercial estratégica, especialmente para o escoamento do vinho.

No final do século XVII, os vinhos provenientes do Alto Douro registaram um aumento expressivo na procura, fruto das rivalidades entre os impérios marítimos do Norte da Europa — nomeadamente flamengos e ingleses — que passaram a privilegiar os vinhos da Península Ibérica em detrimento dos franceses. Este movimento culminaria, em 1703, com a assinatura do Tratado de Methuen, no contexto da Guerra de Sucessão Espanhola.[5] Também conhecido como o "Tratado dos Panos e Vinhos", o acordo entre Portugal e Inglaterra estabeleceu condições comerciais vantajosas para ambos

[5] PEREIRA, Gaspar Martins. (2003). *Porto – um vinho com História*. Instituto dos Vinhos do Douro e Porto.

os países, permitindo a entrada de tecidos de lã ingleses em Portugal com isenção de direitos e garantindo que os vinhos portugueses fossem taxados em Inglaterra a um terço do imposto aplicado aos vinhos franceses.

Estas novas dinâmicas comerciais tiveram um profundo impacto no desenvolvimento socioeconómico da região do Porto, traduzindo-se numa vaga de construções e reconstruções, sobretudo durante o século XVIII, com forte influência do estilo barroco.[6] A zona ribeirinha tornou-se, assim, um dos epicentros da vida mercantil e social da cidade, atraindo famílias abastadas ligadas ao comércio vinícola, que aqui instalaram as suas residências e os seus negócios. A Casa Nobre do Cais Novo, nesse contexto, ergue-se como um testemunho material desta época de prosperidade, representando a intersecção entre a vivência senhorial e as exigências funcionais do comércio transatlântico.

[6] ALVES, Armando. (1990). A Alfândega do Porto e o Despacho Aduaneiro. 1ª edição, Diversos, Porto. p. 19-115.

Armando Alves sublinha que a construção do edifício da Alfândega Nova, no século XIX, junto aos Armazéns, surgiu como resposta à modernização das infraestruturas portuárias e veio reforçar o seu papel estratégico na estrutura urbana ribeirinha.
Implantado entre o casario histórico da antiga Rua do Cais e o traçado funcional do novo sistema alfandegário, o conjunto edificado do Cais Novo inscreve-se num território de confluência entre o espaço residencial de prestígio e as práticas logísticas que sustentaram a economia da cidade durante séculos. É, por isso, um exemplo paradigmático da forma como a arquitetura doméstica nobre se adaptou às exigências do contexto mercantil, revelando a permeabilidade entre o mundo privado das elites e a esfera pública do comércio internacional.

A Casa Nobre do Cais Novo e os seus armazéns devem, portanto, ser compreendidos como parte integrante de um conjunto urbano que reflete a evolução da cidade do Porto nas suas múltiplas dimensões: urbanística, económica, social e simbólica. A sua presença na paisagem ribeirinha constitui um marco da memória coletiva e um testemunho material das transformações que moldaram o Porto.



2. Local de intervenção, vista a partir da margem sul (Gaia).
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

01.2| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TIPOLÓGICO

A contextualização histórica que se segue baseia-se na obra *Provezende Antigo e Moderno. O Templo Romano de S.ta Marinha de Provezende*, cuja monografia principal é da autoria de José Augusto Pinto da Cunha Saavedra. Trata-se de um estudo que, para além de valorizar o património arquitetónico e cultural de Provezende, fornece elementos essenciais para compreender a trajetória das famílias fidalgas da região e o seu papel na afirmação económica do Alto Douro. É a partir desta perspetiva que se apresenta o percurso da Casa da Praça e das suas linhagens, enquadrando a Casa Nobre do Cais Novo e os Armazéns anexos, peças centrais da estrutura ribeirinha.

José Pinto da Cunha Pimentel, 10.º Senhor da Casa da Praça, mandou erguer, por volta de 1750, a Casa Nobre do Cais Novo, destinada a servir de residência para si e para os seus descendentes. Proveniente de uma linhagem fidalga com extensas posses no Alto Douro — adquiridas maioritariamente por via de alianças matrimoniais — a família explorava vastas propriedades vitivinícolas, dedicadas à produção de vinho do Porto, um dos principais motores económicos da região.

Com o falecimento de José Pinto da Cunha Pimentel, coube ao seu irmão, o Doutor Pantaleão da Cunha, a tutela dos sobrinhos e a responsabilidade pela conclusão das obras, que se viriam a finalizar em 1781. A residência evidencia um notável repertório de influências estilísticas ligadas à Escola de Mafra, em particular ao traço do arquiteto alemão João Frederico Ludovice, patente em elementos como a imponente varanda nobre, a entrada principal, os remates das janelas, os frontões e as cornijas cuidadosamente lavradas.

A construção dos Armazéns do Cais Novo foi iniciada pouco tempo depois, tendo sido concluída em 1798 por José Pinto da Cunha Godinho Saavedra, sobrinho do fundador, que os utilizou para armazenar os seus vinhos até 1822.[7] Estas estruturas, de conceção robusta e notável solidez construtiva, desenvolviam-se em três andares abobadados sustentados por numerosas colunas, concebidas para resistir às frequentes inundações do rio Douro, demonstrando uma compreensão funcional e adaptativa ao contexto geográfico e climático da zona ribeirinha.

Nas primeiras décadas do século XIX, a intensificação do tráfego fluvial e o crescimento da cidade ditaram a necessidade de reconfiguração das infraestruturas alfandegárias. Entre 1822 e 1872,

[7] PEREIRA, A. Gonçalves. (1935). Provezende Antigo e Moderno. O Templo Romano de S.ta Marinha. Lisboa.

os Armazéns do Cais Novo foram integrados na orgânica da administração pública, passando a funcionar como principal depósito da Alfândega do Porto, sob a designação de Alfândega de Massarelos. Com a inauguração da Alfândega Nova, em 1872, os armazéns regressaram à esfera da propriedade privada. Por sua vez, a Casa Nobre deixou de ser um espaço residencial, tornando-se também num conjunto de armazéns.[8]

[8] CORDEIRO, José Manuel Lopes. (2000). Memória da Cidade. Porto.

A investigação documental conduzida no Arquivo Histórico Municipal do Porto (Casa do Infante) revelou um conjunto significativo de licenças de obra que testemunham a evolução arquitetónica e funcional do conjunto edificado. Num requerimento datado de 1873, a firma Paes & Meneres, que aí operava uma fábrica de rolhas, solicita autorização para a construção de um barracão de arrumação, em perpianho e madeira, no terraço dos armazéns.[9]

[9] Licença de obra nº 59/1873, identificador 480141.

Em 1883, José Augusto Pinto da Cunha Saavedra submete um pedido para o encanamento de águas de uma mina, seguindo-se, no ano seguinte, duas novas solicitações: uma para a edificação de um muro e de uma rampa de acesso, e outra para a limpeza de um cano de esgoto.[10] A análise dos desenhos anexos ao processo revela que a construção do muro e da rampa implicou a supressão de um antigo caminho que ligava a Rua da Alfândega à Rua da Restauração, tendo sido substituído por uma escadaria posicionada a poente do traçado original. Ainda em 1884, a empresa Santos Cirne & Companhia solicita autorização para a edificação de um muro e a instalação de um portão, bem como para a limpeza de uma mina. O portão referido aparenta corresponder ao exemplar que ainda hoje se encontra no local.[11]

[10] Licença de obra nº 153/1884, identificador 76747.

[11] Licença de obra nº 529/1884, identificador 461456.

A "Planta Topográfica da Cidade do Porto", elaborada em 1892 sob a direção de Augusto Gerardo Teles Ferreira, identifica, na quadrícula 199, a configuração do conjunto edificado na época. É possível observar a existência de uma escadaria de acesso à Casa Nobre, que parece corresponder à que atualmente se encontra no local. A planta assinala igualmente um segundo lanço de escadas, proporcionando acesso a um espaço intermédio entre os dois edifícios principais – um terraço.

Já no século XX, José Maria Rodrigues d'Ascensão apresenta à Câmara Municipal um pedido de licença para a construção, "sobre parte do terraço da casa nº 49 da Rua do Cais Novo", de duas armações destinadas a proteger o espaço das intempéries. A proposta incluía a edificação de pilares em "tijolo burro" com 1,20 metros de largura, que serviriam de apoio às coberturas.[12] No ano seguinte, o mesmo requerente solicita autorização para a reforma de um dos armazéns de sua posse na Rua Nova da Alfândega, "sob a Rua da Restauração", substituindo as paredes de madeira, em risco de ruí-

[12] Licença de obra nº 292/1908, identificador 75683.

na, por novas estruturas em pedra.[13]

Esses armazéns localizavam-se na área entre a Casa Nobre e os Armazéns do Cais Novo, espaço identificado na planta topográfica como um possível terraço. A memória descritiva do projeto refere que o novo edifício se destinaria ao armazenamento de cortiça, prevendo a reconstrução das paredes em perpianho e a inclusão de um arco de cantaria voltado para o rio, elemento que ainda hoje permanece visível.[14] Em 1920, a firma Carlos de Souza & Cia. Lda. arrendava o imóvel, como demonstra um pedido de licença submetido nesse ano para a ampliação do edifício, então utilizado como fábrica de rolhas de cortiça. A memória descritiva anexada ao processo refere a intenção de construir uma escadaria em "pedra de boa qualidade", ligando o cais ao pavimento superior.

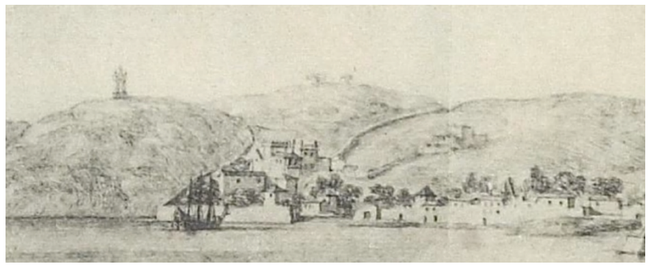
Mais tarde, em 1934, Mercedes Pinto da Cunha Saavedra apresentou um pedido de licença para a realização de obras de segunda categoria — reparações e intervenções de conservação — no edifício do Cais Novo, não especificando a natureza exata das intervenções a executar.

Em maio de 2010, um violento incêndio assolou a antiga *Fábrica de Encerados da Restauração,* provocando o colapso de grande parte da fachada sobre a Rua de Monchique. A análise dos registos fotográficos realizados na sequência do sinistro revela que o edifício fabril permanece em ruínas, e que tanto a Casa Nobre do Cais Novo como as construções anexas que ligam aos armazéns se encontram em estado de evidente degradação, carecendo urgentemente de obras de conservação e reabilitação.

[13] Licença de obra nº 430/1909, identificador 116010.

[14] Licença de obra nº 941/1920, identificador 88576.

1668



Pormenor da vista panorâmica da cidade do Porto, da autoria de Pier Maria Baldi. Elaborada para ilustrar o diário de viagem de Cosme de Médicis a Espanha e Portugal. Constatamos que, na data da visita do artista a Portugal , a zona de Massarelos era ainda pouco urbanizada, não sendo possível identificar qualquer edificação com a configuração da Casa Nobre do Cais Novo e seus Armazéns.

Fonte: Biblioteca Nacional Digital de Portugal.

1750

Construção da Casa Nobre do Cais Novo, por José Pinto da Cunha Pimentel.

1780



O *Plano da praia de Miragaia e rio Douro*, de autor desconhecido, apresenta, ainda que sem grande detalhe, dois corpos de edifícios separados, que parecem corresponder à Casa Nobre e seus armazéns.

Fonte: Gisaweb.

1790



1791

A *Vista da cidade do Porto, desde a Torre da Marca até às Fontainhas*, da autoria de Manuel Marques de Aguilar. Oferece uma perspetiva semelhante à de Baldi, mas já evidenciando um significativo crescimento urbano na região, nomeadamente a presença dos Armazéns do Cais Novo, ainda em construção na época.

Fonte: Gisaweb.

1798

Construção dos Armazéns Cais Novo.

1822

Armazéns são utilizados para o armazenamento de vinhos.

1826



1872

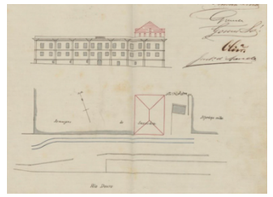
Armazéns passam a depósito da Alfândega do Porto.

Inauguração da Alfândega Nova. Armazéns regressam à esfera de propriedade privada.

O Plano topográfico, *Para dirigir a continuação que deve seguir a Rua Nova da Bandeirinha, ao sítio de Massarelos*, permite-nos identificar com clareza os edifícios, bem como alguns elementos que não se encontram representados em registos anteriores. É possível verificar que a Casa Nobre possuía, então, uma escadaria central, contrariamente à sua disposição atual.

Fonte: Gisaweb.

1873



Licença de obra nº59/1873, identificador 480141.

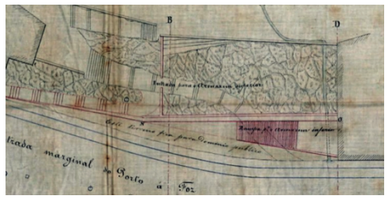
Construção de um barracão no terraço dos Armazéns do Cais Novo, que não chegou a ser concretizado.

Fonte: Arquivo Histórico da cidade do Porto (Casa do Infante).

Casa Nobre deixa de ser um espaço residencial. Torna-se num conjunto de armazéns.

1884

Construção de um portão no pátio da Casa Nobre.



Licença de obra nº153/1884, identificador 76747. Supressão do caminho que ligava a rua d'Alfândega à rua da Restauração, a qual foi substituída por uma escadaria que ainda prevalece no local.

Fonte: Arquivo Histórico da cidade do Porto (Casa do Infante).

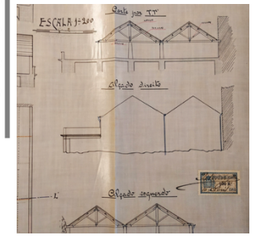
1892



Pormenor da planta topográfica da cidade do Porto, da autoria de Augusto Gerardo Teles Ferreira (quadrícula 199). É evidente que já existia construção encostada a poente da Casa. Neste edifício funcionou a *Fábrica de Encerados da Restauração*.

Fonte: Gisaweb.

1908



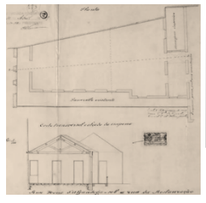
Licença de obra nº292/ 1908, identificador 75683. Construção de armações no terraço dos Armazéns.

Fonte: Arquivo Histórico da cidade do Porto (Casa do Infante).

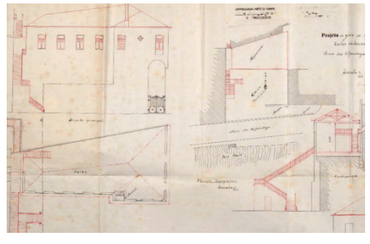
1909

Licença de obra nº430/1909, identificador 116010. É possível observar a organização espacial do edifício. A poente, um corredor separa a Casa Nobre de forma a "não lhe tirar a luz da porta e janelas" e, voltado para o rio, um patamar identificado como *Passerelle existente*.

Fonte: Arquivo Histórico da cidade do Porto (Casa do Infante).



1920



Licença de obra nº941/1920, identificador 88576. Desconhece-se se esta obra foi concretizada, uma vez que na configuração atual do edifício, não se encontram evidências inequívocas da sua execução. No entanto, o número e formato das janelas, bem como a presença do óculo losangular a nascente da fachada, corresponde à realidade atual.

Fonte: Arquivo Histórico da cidade do Porto (Casa do Infante).

2010



Vista panorâmica da Casa Nobre e seus armazéns, em 2010. Antes do incêndio consumir a *Fábrica dos Encerados da Restauração*.

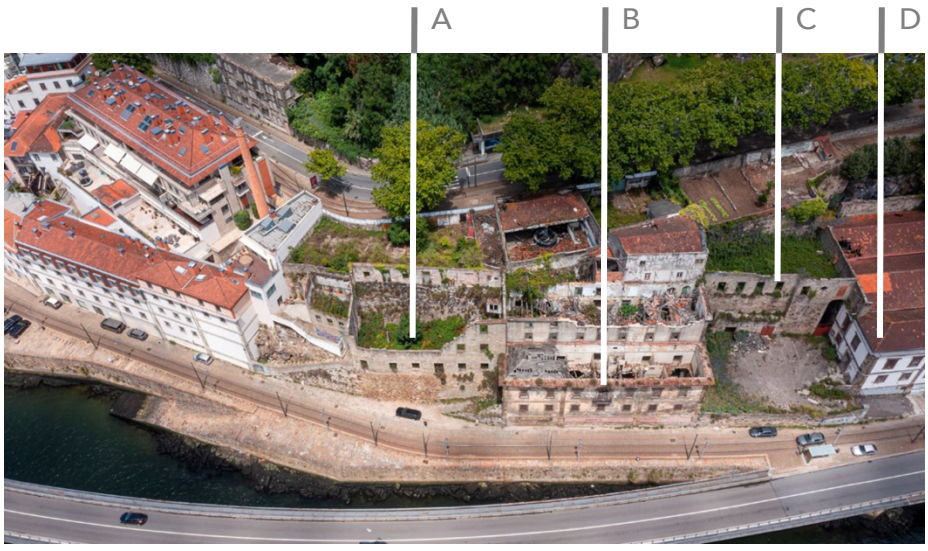
Fonte: Google Earth Pro.

01.3| EVOLUÇÃO DO EDIFICADO

A salvaguarda do património edificado exige, hoje mais do que nunca, uma leitura crítica das ferramentas normativas que balizam a ação sobre o território. No caso da Casa Nobre do Cais Novo e do conjunto arquitetónico que a acompanha, essa leitura revela-se essencial para compreender em que medida os instrumentos que orientam a gestão urbanística da cidade, designadamente os sucessivos Planos Diretores Municipais (PDM) do Porto reconheceram, regulamentaram ou, porventura, negligenciaram o seu valor patrimonial. Mais do que um exercício técnico, trata-se de interrogar o modo como foi tida em consideração a memória construída e compreendidos e salvaguardados os valores intangíveis do lugar.

Neste capítulo apresenta-se, assim, uma análise aprofundada da evolução do PDM da cidade do Porto, com especial foco sobre os dispositivos legais e cartográficos que incidem sobre os edifícios que integram o conjunto da Casa do Cais Novo. Através do estudo desenvolvido, procurou-se não apenas mapear o grau de proteção atribuído a cada unidade edificada, mas também estabelecer uma correlação crítica entre o valor patrimonial reconhecido e o estado de conservação efetivamente observado no terreno.

Ao articular estas duas dimensões, a normativa e a material, foi-nos possível discernir de modo fundamentado sobre quais os edifícios que, face à sua relevância histórica, arquitetónica ou simbólica, devem ser objeto de preservação. Essa leitura cruzada permitiu-nos, igualmente, identificar eventuais desencontros entre a teoria e a prática do planeamento urbano, pondo em evidência a necessidade de operar ajustes nos processos de tutela patrimonial.



3. Local de intervenção, vista aérea através de um drone.
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

A. Fábrica dos Encerados da Restauração
B. Casa Nobre do Cais Novo
C. O *Terraço* – Antiga Fábrica de Rolhas de Cortiça
D. Armazéns do Cais Novo

Em seguida, procurou-se analisar a evolução do enquadramento urbanístico e patrimonial do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, a partir dos sucessivos Planos Diretores Municipais do Porto e das diferentes Cartas Regulamentares que os integram.

A leitura segue uma linha cronológica estruturada em quatro momentos: no PDM de 1993, realça-se a integração do imóvel num tecido urbano histórico a preservar; no PDM de 2006, através das Cartas de Condicionantes e de Património, consolida-se o seu estatuto de imóvel de interesse público; no PDM de 2012, as Cartas de Qualificação do Solo, Condicionantes e Património reforçam esse reconhecimento, sublinhando a sua inserção no Centro Histórico classificado pela UNESCO como Património Mundial; por fim, no PDM de 2021, as Cartas de Qualificação do Solo, Condicionantes e Património I e II traduzem uma abordagem mais seletiva e operativa, que articula proteção patrimonial, sensibilidade arqueológica e restrições ambientais. A comparação crítica destas etapas permite, assim, compreender não só a evolução do reconhecimento da Casa Nobre do Cais Novo e da sua envolvente, mas também as tensões e desafios atuais entre a preservação da memória, a reabilitação urbana e a sustentabilidade territorial.

PDM 1993

A planta de Ordenamento datada de julho de 1991, que estabelece diretrizes para a edificação urbana, foi uma das várias cartas que precederam e informaram a elaboração do Plano Diretor Municipal (PDM) do Porto, de 1993. Na referida planta, a área do Cais das Pedras, onde se localiza a Casa Nobre do Cais Novo, está inserida numa área de reabilitação e valorização urbana. As diferentes cores representam áreas às quais correspondem circunstâncias específicas. Já em 1991, se reconhecia a importância de inscrever a Casa Nobre do Cais Novo numa zona de proteção e salvaguarda, evidenciando a notoriedade histórica e cultural do conjunto no tecido urbano.



4. Planta das Unidades de Ordenamento (1991).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

PDM 2006

A análise das diversas cartas que compõem o Plano Diretor Municipal do Porto, de 2006, permite-nos, mais uma vez, constatar o valor patrimonial do conjunto edificado da Casa Nobre, tanto do ponto de vista histórico e arquitetónico, como urbanístico e simbólico.

A Carta de Condicionantes, elaborada em 2005, assinala a Casa Nobre do Cais Novo como um Imóvel de Interesse Público ou Patrimonial. Esta classificação implica a aplicação de um regime de proteção legal que condiciona qualquer intervenção, exigindo medidas rigorosas de conservação, reabilitação e valorização. Além disso, este conjunto edificado está inserido na faixa de proteção ribeirinha do rio Douro, sujeita a restrições ambientais e urbanísticas, nomeadamente pelo risco de cheias. Este enquadramento obriga à adoção de cuidados acrescidos em qualquer operação de transformação do espaço edificado ou do seu entorno imediato.



5. Carta de Condicionantes Geral (2005).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Simultaneamente, a área onde se insere a Casa Nobre integra zonas de recuperação e reconversão urbanística, às quais estão associados critérios específicos de intervenção orientados para a requalificação sustentável do tecido urbano existente. A Carta de Património, também datada de 2005, representa a Casa Nobre do Cais Novo a vermelho, identificando-a como um imóvel classificado ou de interesse público. A sua localização no seio do Centro Histórico do Porto, reconhecido como Património Mundial pela UNESCO, confere-lhe um estatuto acrescido de proteção, implicando o cumprimento rigoroso das diretrizes internacionais e nacionais aplicáveis à salvaguarda do património cultural.

Para além do exposto, o edifício encontra-se abrangido por uma Zona Especial de Proteção (ZEP), que inclui um perímetro de salvaguarda arqueológica. Esta delimitação impõe restrições a intervenções no subsolo, devido à eventual presença de vestígios com valor científico e patrimonial, reforçando a necessidade de uma abordagem multidisciplinar e preventiva em qualquer ação urbanística ou de reabilitação.



6. Carta de Património (2005).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

O conjunto edificado está ainda inserido num tecido urbano consolidado e antigo, identificado no PDM como "Casco", representado cartograficamente pela cor vermelho escuro. No relatório do PDM volume I, esta designação refere-se ao núcleo urbano mais antigo da cidade, caracterizado por uma malha densa, na qual existe um conjunto assinalável de edifícios históricos, e de origem possivelmente medieval.[15] A sua localização privilegiada na frente ribeirinha acentua a sua ligação histórica à atividade portuária e comercial que, durante séculos, moldou o desenvolvimento económico e urbano da cidade do Porto.

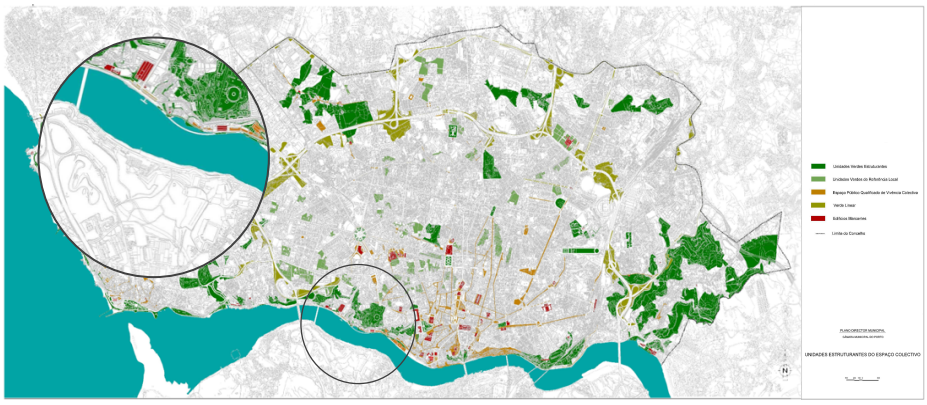
[15] Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 54.

Para além do seu valor intrínseco, este conjunto encontra-se próximo de áreas classificadas como "Cidade Tradicional", zonas caracterizadas por uma elevada densidade construtiva, forte coerência morfológica e valor patrimonial reconhecido.



7. Mapa do Tecido Urbano (2005).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Por outro lado, a proximidade a espaços públicos qualificados e a áreas verdes estruturantes revela que o conjunto edificado participa ativamente na composição de um ambiente urbano que valoriza simultaneamente a preservação do património construído, do património paisagístico e, por conseguinte, a qualidade da vivência coletiva. Esta relação entre património edificado e paisagístico reforça o papel da Casa Nobre do Cais Novo como um elemento estruturante na malha histórica da cidade, contribuindo para a construção da sua identidade e para a dinâmica socioespacial da frente ribeirinha.



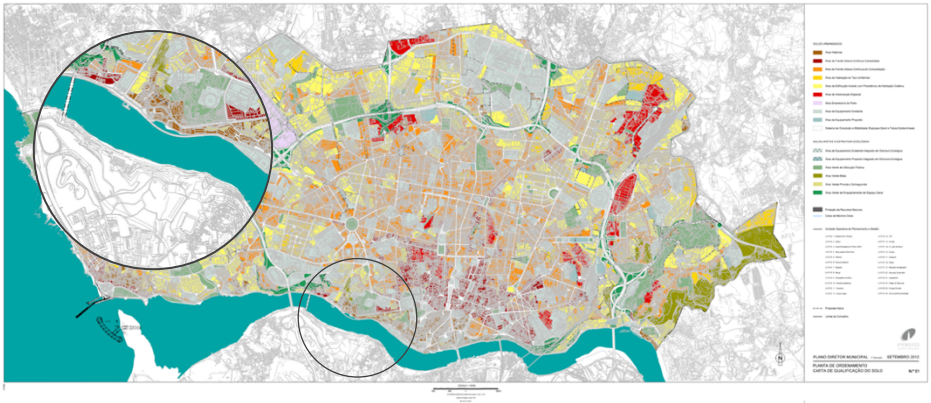
8. Mapa de Unidades Estruturantes do Espaço Coletivo (2005).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Em síntese, a leitura integrada das cartas do PDM de 2006 permite concluir que o conjunto da Casa Nobre do Cais Novo se insere num contexto territorial de excecional valor patrimonial e urbano, onde as exigências de preservação e valorização se cruzam com as oportunidades de reabilitação estratégica e sustentável.

PDM 2012

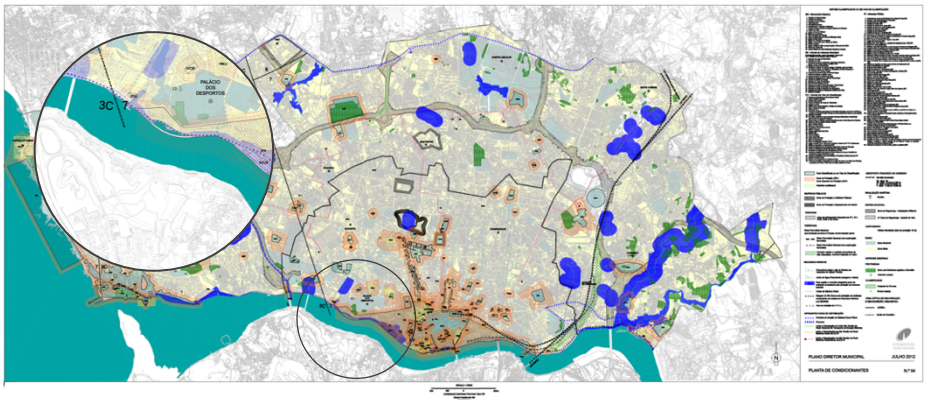
A leitura cruzada das diversas cartas que integram a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) do Porto, aprovada em 2012, permite aferir com clareza o reconhecimento do valor patrimonial do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, bem como o enquadramento regulamentar que condiciona a sua transformação e conservação.

A Carta de Qualificação do Solo inscreve este conjunto edificado na designada "Área Histórica" e, simultaneamente, numa "Área de Frente Urbana Contínua Consolidada". A estas classificações está associada a adoção de medidas rigorosas de proteção, conservação e valorização do edificado existente. As normas aplicáveis limitam fortemente a possibilidade de novas construções, orientando qualquer intervenção no sentido da salvaguarda das pré-existências e da sua integração harmoniosa na malha urbana consolidada. Assim, o imóvel deve ser preservado não apenas enquanto testemunho material de um passado coletivo, mas também como elemento ativo na estruturação do espaço urbano contemporâneo.



9. Carta de Qualificação do Solo (2012).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

A Carta de Condicionantes reforça esta leitura, ao assinalar que a Casa Nobre do Cais Novo se encontra numa zona sujeita a múltiplas restrições legais e operacionais, de cariz patrimonial e ambiental. Por um lado, a inserção em zona de proteção patrimonial impõe critérios específicos para qualquer intervenção arquitetónica, exigindo a manutenção da integridade formal e estética do conjunto. Por outro, a proximidade à frente ribeirinha do rio Douro implica que o mesmo esteja igualmente sujeito a condicionantes de natureza ambiental, nomeadamente no que respeita ao risco de inundações, à estabilidade das encostas e à conservação dos ecossistemas fluviais. A existência de servidões administrativas, relacionadas com infraestruturas públicas ou áreas de interesse estratégico, pode ainda restringir o uso e a ocupação dos edifícios.



10. Carta de Condicionantes Geral (2012).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Já a Carta de Património do PDM de 2012 atribui ao conjunto o estatuto de Imóvel de Interesse Patrimonial, situando-o no seio do Centro Histórico do Porto, reconhecido pela UNESCO como Património Mundial. Esta dupla valorização - nacional e internacional - sublinha o seu notável valor histórico, arquitetónico e cultural, conferindo-lhe um estatuto de exceção no quadro das políticas de salvaguarda patrimonial. A sua localização numa área de reconhecido interesse urbanístico e estético reforça a necessidade de assegurar a preservação da sua autenticidade, promovendo a sua reabilitação criteriosa como parte integrante do cenário urbano portuense.



11. Carta de Património (2012).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

A análise das cartas do PDM de 2012 permite-nos, ainda, constatar que o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo se encontra

sujeito a um enquadramento regulamentar exigente, que espelha o seu elevado valor patrimonial, urbanístico e ambiental. As classificações enquanto Área Histórica, Imóvel de Interesse Patrimonial e parte integrante do Centro Histórico do Porto — Património Mundial da UNESCO — impõem um conjunto coeso de restrições que visam salvaguardar a sua integridade física, identidade formal e inserção urbana.

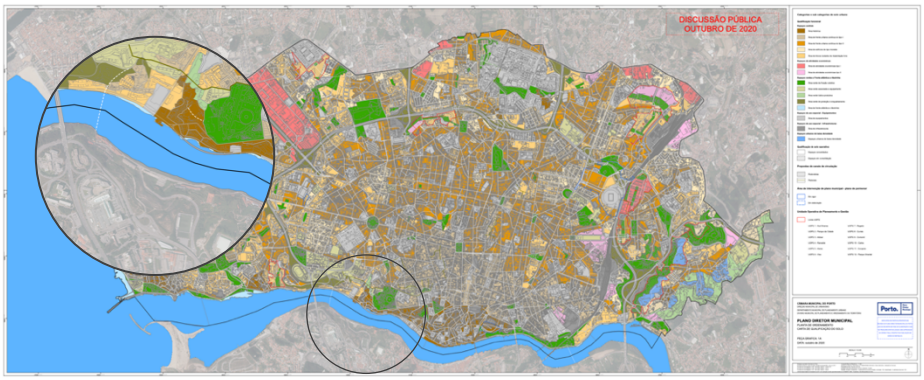
A par destas determinações, as condicionantes ambientais e as servidões administrativas existentes mais uma vez exigem que qualquer intervenção seja cuidadosamente ponderada, sustentada por uma avaliação técnica e multidisciplinar.

PDM 2021

Por fim, a análise das diversas cartas do Plano Diretor Municipal do Porto de 2021, que se encontra em vigor, permite traçar um enquadramento regulamentar preciso sobre o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, evidenciando a sua relevância no contexto urbano e patrimonial da cidade. Referimo-nos à Carta de Qualificação do Solo, à Carta de Condicionantes, às Cartas de Património I e II.

Segundo a Carta de Qualificação do Solo, o imóvel insere-se numa "Área Histórica", representada a castanho, o que denota a sua integração num tecido urbano consolidado, marcado pela coerência morfológica e pela continuidade histórica. Esta classificação assume um papel determinante na definição dos critérios de intervenção, uma vez que, de acordo com o Regulamento do PDM, "Nestas áreas pretende-se promover a preservação e a requalificação do edificado, bem como dos espaços livres públicos e privados.".[16] Assim, qualquer ação sobre o conjunto edificado deve privilegiar a conservação e valorização das pré-existências, assegurando a sua integração harmoniosa na malha urbana e garantindo a compatibilização com os demais instrumentos de planeamento e salvaguarda patrimonial.

[16] Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 13.



12. Carta de Qualificação do Solo (2020).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

A Carta de Condicionantes reforça este quadro exigente, identifican-

do a localização do imóvel em zona de domínio público marítimo e fluvial. Esta condição implica restrições legais associadas à proximidade do rio Douro e ao risco de cheia. Tal como estabelece o artigo 77º do Regulamento do PDM, "nas áreas inundáveis estão interditas as seguintes ações: alteração dos usos de utilização dos edifícios existentes para equipamentos de utilização coletiva, (...) e a realização de obras suscetíveis de obstruir a livre circulação do sistema de escoamento natural".[17] Apenas em situações excecionais se admite a construção ou ampliação do edificado, desde que as cotas dos pisos inferiores se situem acima da cota da máxima cheia conhecida, o que denota a exigência normativa que condiciona qualquer transformação nesta área.

[17] Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 30.

A este enquadramento acresce a integração do imóvel numa Zona Especial de Proteção (ZEP), o que obriga a uma articulação direta com a Direção-Geral do Património Cultural para qualquer proposta de alteração, reforçando o dever de preservação da integridade do edifício e da sua envolvente.

Para além do exposto, a área está sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública associadas a infraestruturas e equipamentos. O artigo 8º do Regulamento do PDM especifica que "nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições expressas para a categoria de espaço sobre que recaem, (...) sem prejuízo das disposições vinculativas das servidões ou restrições de utilidade pública".[18] Isto significa que, para além da classificação urbanística da área, subsistem limitações legais próprias destas servidões, o que restringe a margem de intervenção e exige uma abordagem projetual tecnicamente fundamentada, capaz de compatibilizar segurança, preservação patrimonial e sustentabilidade urbana.

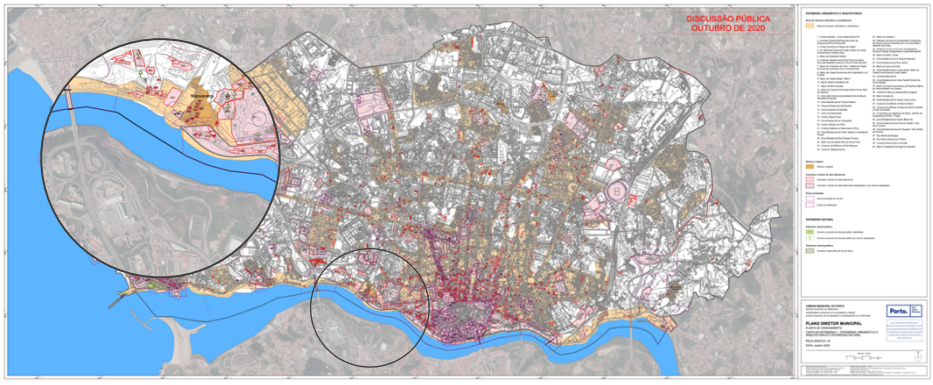
[18] Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 10.



13. Carta de Condicionantes Geral (2020).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

A Carta de Património I identifica o conjunto edificado como parte de uma área de interesse urbanístico e arquitetónico, inserida numa malha histórica densa e em continuidade com edifícios classificados ou em vias de classificação. Esta localização traduz-se numa responsa-

bilidade acrescida de preservar a leitura do conjunto e garantir a sua valorização no contexto da frente ribeirinha.



14. Carta de Património I: Urbanístico, Arquitetónico e Natural (2020).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Por sua vez, a Carta de Património II posiciona o imóvel em área de sensibilidade arqueológica, o que exige, em qualquer intervenção, o recurso a acompanhamento técnico especializado e, potencialmente, a realização de escavações ou estudos prévios. Este fator reforça a relevância cultural do local, não apenas pelo edificado visível, mas também pelo património arqueológico oculto que dele possa advir.



15. Carta de Património II: Arqueológico (2020).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

COMPARAÇÃO CRÍTICA

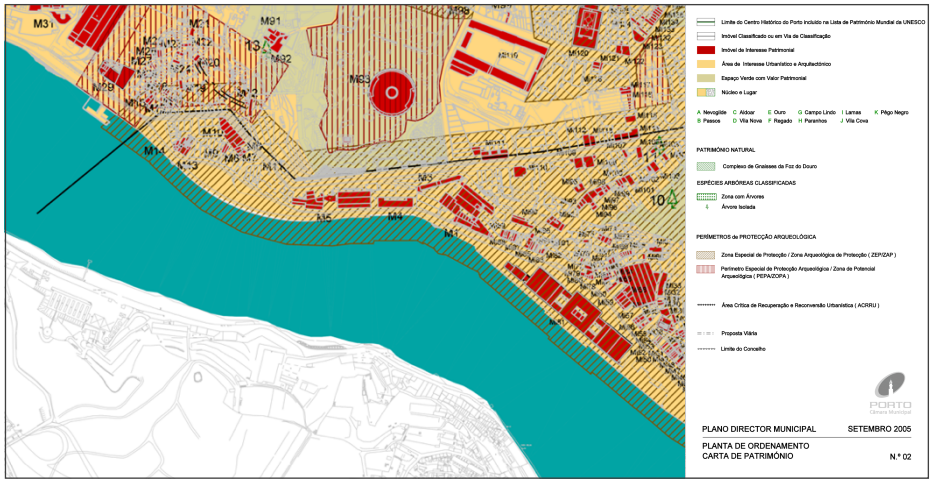
Ao observar a evolução do entendimento sobre a intervenção e transformação da Casa Nobre do Cais Novo e do edificado envolvente, a partir das Cartas de Património definidas em 2005, 2012 e 2020, torna-se evidente uma transformação significativa na forma como o território e os seus elementos patrimoniais foram sucessivamente interpretados e valorizados. Esta evolução traduz não apenas uma mudança nos critérios de classificação, mas também uma reconfiguração conceptual da memória urbana, marcada por uma crescente tensão entre a preservação do legado construído e a sua compatibilização com as exigências funcionais da cidade contemporânea.

Contudo, esta interpretação nem sempre foi precisa e coerente com

o estado físico do edificado, revelando por vezes um desajuste entre a representação cartográfica e o estado de conservação dos edifícios.

Em 2005, a leitura patrimonial do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo e da sua envolvente era marcadamente inclusiva e abrangente. A Carta de Património desse ano atribuía valor a um vasto leque de edificações, mesmo àquelas que já apresentavam sinais evidentes de degradação. Esta abordagem fundava-se numa lógica de reconhecimento do tecido urbano como expressão contínua da história da cidade, onde mesmo os edifícios anexos ou em ruína parcial eram considerados testemunhos significativos do passado coletivo. O critério de salvaguarda assentava, assim, na valorização tipológica e simbólica do edificado, independentemente do seu estado de conservação.

Assim, ensaiou-se uma proposta de reformulação da Carta de Património, representada num esquema em planta, que introduz uma leitura mais seletiva do conjunto. Nesta perspetiva, os edifícios com reconhecido valor tipológico e urbanístico, assinalados a vermelho, passam a integrar a categoria de "Imóvel de Interesse Patrimonial". Por sua vez, as construções anexas de carácter fabril, resultantes de fases construtivas posteriores, não são abrangidas por essa classificação, uma vez que não possuem a mesma representatividade no contexto histórico e arquitetónico. Procura-se, deste modo, estabelecer critérios de proteção mais ajustados, capazes de reforçar a valorização dos elementos que verdadeiramente estruturam a identidade do lugar.

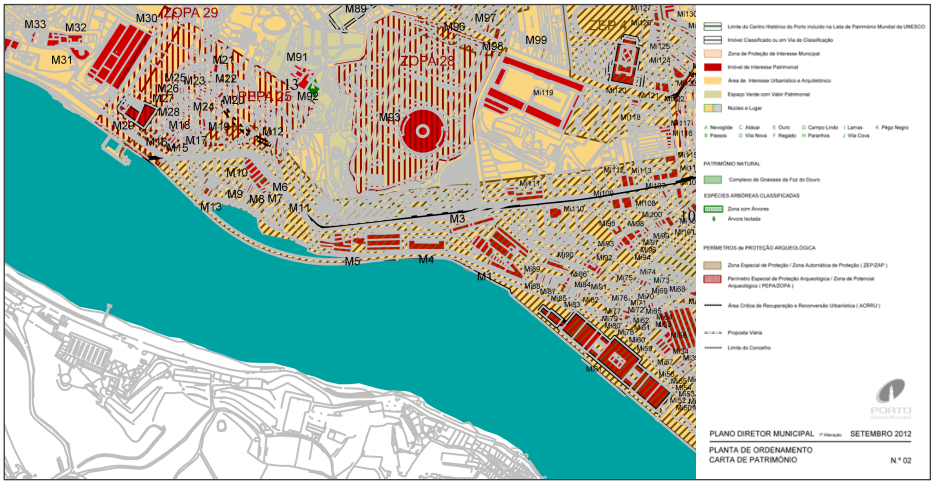




16. Aproximação da Carta de Património (2005).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Na Carta de Património de 2012 assiste-se a uma mudança de critério assente numa perspetiva mais seletiva, procurando distinguir os edifícios com valor patrimonial efetivo daqueles cuja preservação já não se justificava, por falta de relevância histórica, arquitetónica ou viabilidade de reabilitação. Esta mudança traduz-se numa lógica mais pragmática, centrada na funcionalidade e na coerência urbana.

Contudo, no caso específico do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, esta inflexão não tem reflexo direto. A sua classificação como "Imóvel de Interesse Patrimonial" é mantida, tal como a do anexo a norte, demonstrando uma continuidade no reconhecimento do seu valor. Apesar da revisão dos critérios aplicados noutras áreas do território, neste caso concreto prevalece a valorização do conjunto, mantendo-se inalterada a sua inclusão na esfera de proteção patrimonial.



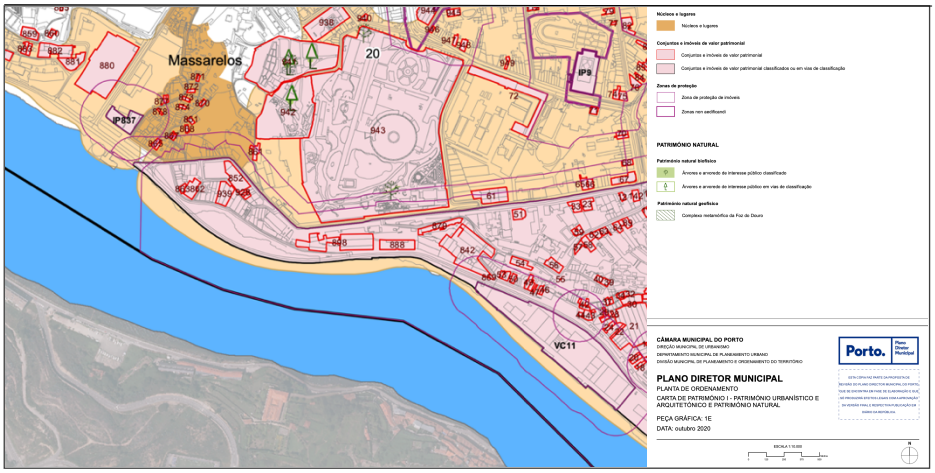
17. Aproximação da Carta de Património (2012).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Exemplo paradigmático desta tensão é o caso do edifício da antiga *Fábrica de Encerados da Restauração*, que, apesar de ter sido significativamente danificado por um incêndio em 2010 — facto claramente observável nas imagens panorâmicas do Google Earth de 2010 —, surge na Carta de 2012 ainda como "Imóvel de Interesse Patrimonial". Esta classificação, não obstante o colapso físico evidente, ignora a realidade da ruína e revela uma dissonância entre a cartografia patrimonial e a condição material do edifício. A ruína da antiga fábrica poderia, alternativamente, ter sido identificada como "Área de Interesse Urbanístico e Arquitetónico", reconhecendo o seu valor simbólico sem o risco de perpetuar uma representação desatualizada, tal como evidencia o esquema em planta.



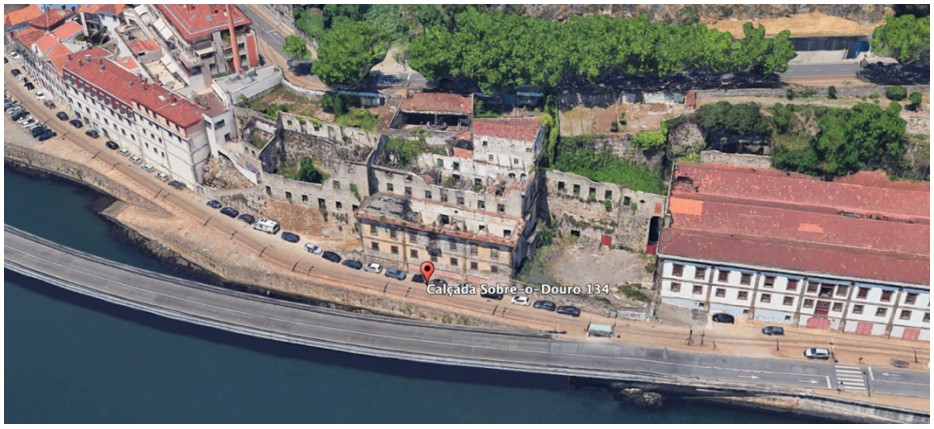
18. Vista panorâmica do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo (2010). Antes do incêndio consumir a Fábrica de Encerados da Restauração.
Fonte: Google Earth Pro.

A Carta de Património I de 2020 leva mais longe esta racionalização. O processo classificativo torna-se mais rigoroso, eliminando da esfera patrimonial ativa os edifícios em estado avançado de degradação, agora considerados dissonantes. Os critérios de seleção passam a privilegiar a integridade formal, a qualidade arquitetónica e a possibilidade real de reabilitação. Neste contexto, a Casa Nobre do Cais Novo mantém o seu estatuto de elevado valor patrimonial, mas o seu contexto edificado imediato é significativamente re-configurado. A nova abordagem reflete uma perspetiva mais contemporânea, orientada para a sustentabilidade urbana, a coerência morfológica e a viabilidade de reintegração funcional dos edifícios preservados.



19. Aproximação da Carta de Património I: Urbanístico, Arquitetónico e Natural (2020).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Apesar disso, a realidade física da envolvente imediata não pode ser ignorada. Observações atuais, como as obtidas através do Google Earth, demonstram que tanto a antiga Fábrica como o edifício que designamos d'*O Terraço* se encontram em ruína, desprovidos de cobertura e profundamente degradados. A sua permanência como "Conjunto e Imóveis de Valor Patrimonial" nas cartas mais recentes revela um desfasamento entre a cartografia oficial e a situação concreta no terreno. A degradação acentuada, associada à ausência de função, compromete a sua leitura patrimonial e desvaloriza o conjunto urbano, afetando negativamente até os edifícios efetivamente dignos de proteção, como a própria Casa Nobre.



20. Vista panorâmica do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo (2021).
Fonte: Google Earth Pro.

Assim sendo, a presença de edifícios em ruína junto à Casa Nobre do Cais Novo impõe um questionamento sobre o verdadeiro impacto da preservação quando esta é feita de forma descontextualizada. Ao longo do tempo, muitos destes edifícios, outrora integrados num tecido urbano ativo, foram perdendo valor — primeiro material, depois simbólico. O seu estado atual, marcado pela degradação, abandono e desarticulação com o contexto histórico original, contribui para uma leitura distorcida do território e compromete a valorização do património. Por este motivo, o esquema em planta identifica o edifício d'*O Terraço* como "Área de Interesse Urbanístico e Arquitetónico".

Manter estas ruínas, sem função nem viabilidade de recuperação, não fortalece a identidade do lugar: enfraquece-a. Assim, consideramos que a sua presença afeta negativamente o conjunto edificado, mesmo nos casos em que existem imóveis de elevado valor histórico, como é o caso da Casa Nobre. A ruína não é neutra — ela impõe-se como obstáculo à coesão urbana e à vivência cultural do espaço.

É necessário, por isso, repensar estratégias de intervenção que sejam promotoras de uma abordagem mais crítica e propositiva: intervir com novas arquiteturas que respeitem o lugar, sem o mimetizar, e que contribuam para dar nova vida ao território. A regeneração urbana deve ser entendida como um processo dinâmico, onde o passado se liga ao presente por via de soluções contemporâneas, integradas e culturalmente enraizadas. Como afirma Françoise Choay, "o património não pode ser reduzido a um objeto de culto imóvel, mas deve ser pensado como um recurso vivo, capaz de dialogar com as necessidades atuais da sociedade".[19]

[19] CHOAY, Françoise. (2001). *A alegoria do património*. 2ª edição, Edições 70, Coimbra. p. 212.

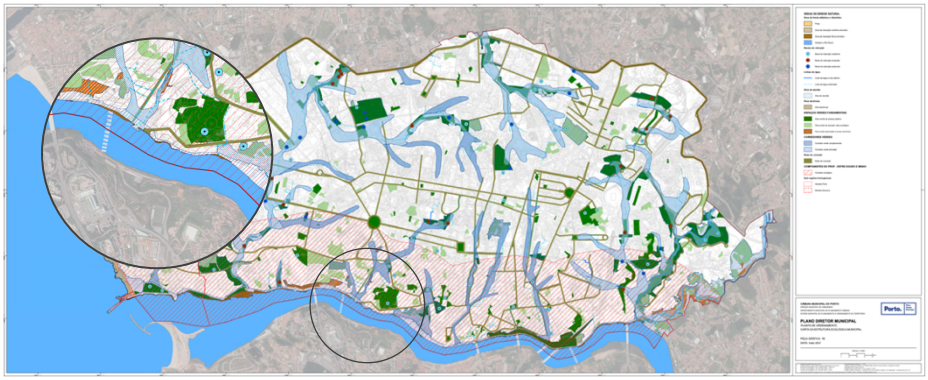
Neste processo, é fundamental considerar a estrutura dos espaços públicos em que estes edifícios se inserem. A análise cuidadosa da sua organização, usos e relação com a envolvente pode revelar tanto limitações como oportunidades. São esses elementos — os percursos, as aberturas, os vazios, os fluxos e as vivências coletivas — que, quando bem compreendidos, podem orientar e valorizar uma intervenção, tornando-a mais eficaz, enraizada e socialmente significativa. Tal como sublinha Aldo Rossi, "a cidade é a memória coletiva dos seus habitantes, e como a memória, está ligada a lugares e a acontecimentos".[20] Assim, só através de uma intervenção que reconheça essa dimensão simbólica e vivencial é possível regenerar o tecido urbano de forma culturalmente enraizada.

[20] ROSSI, Aldo. (1996). A arquitetura da cidade. Edições Cosmos, Lisboa. p. 130.

Importa, igualmente, integrar na análise o sistema de espaços públicos e o enquadramento ecológico em que se insere o conjunto edificado. A Carta da Estrutura Ecológica Municipal de 2021 classifica a frente ribeirinha do Porto como zona de elevada sensibilidade ecológica, sujeita a restrições específicas devido à proximidade ao rio

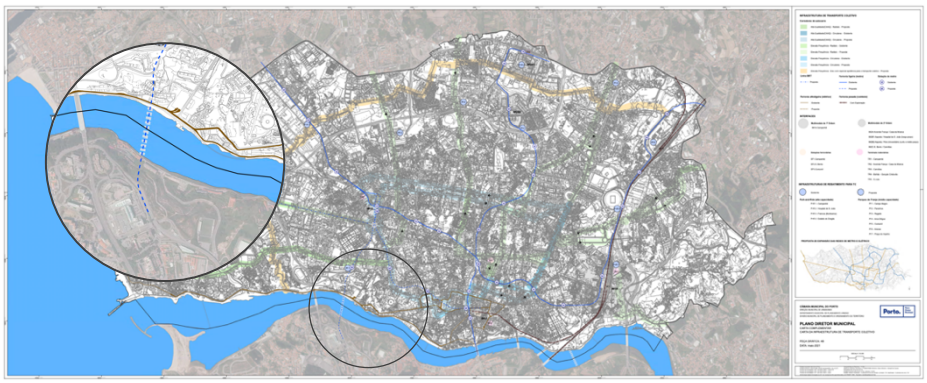
Douro. A existência de corredores verdes e zonas ecológicas estratégicas impõe diretrizes de sustentabilidade que devem ser consideradas em qualquer proposta de intervenção, nomeadamente a obrigação de que "as intervenções urbanísticas e de edificação a realizar nas zonas da Estrutura Ecológica Municipal devem respeitar as características ambientais existentes, promovendo a sua integração harmoniosa no tecido urbano e evitando a fragmentação dos corredores ecológicos".[21]

[21] Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 9.



21. Carta da Estrutura Ecológica Municipal (2021). Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Por sua vez, a análise da Carta de Infraestruturas de Transporte Coletivo confirma a centralidade e a acessibilidade do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, dado o seu posicionamento junto a importantes corredores de mobilidade urbana e intermodal. A proximidade à rede de metro, interfaces de autocarros e zonas pedonais reforça a vocação do imóvel para usos de carácter público e cultural, com elevado potencial de reabilitação e valorização funcional.



22. Carta da Infraestrutura de Transportes Coletivos (2021).
Fonte: Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

Em síntese, podemos afirmar que, a leitura comparada das Cartas de Património do PDM entre 2005 e 2020 evidencia uma transição de uma lógica preservacionista abrangente para uma abordagem mais seletiva, baseada em viabilidade, integridade e sustentabilidade. A Casa Nobre mantém o seu destaque no património edificado da cidade, mas a sua envolvente exige uma nova visão, capaz de superar a inércia da ruína e reconciliar memória e contemporaneidade na valorização e requalificação do território.

01.4| LEVANTAMENTO

"A ruína preserva o caráter de um lugar, mesmo quando a função original foi perdida. O arquiteto deve reconhecer esse caráter ao projetar sobre ela." [22]

[22] ROSSI, Aldo. (1996). A arquitetura da cidade. Edições Cosmos, Lisboa.

O conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo apresenta um estado avançado de degradação, encontrando-se num processo de ruína que compromete gravemente a sua integridade física, identidade arquitetónica e potencial de reabilitação. O desgaste acumulado ao longo das últimas décadas, agravado pela total ausência de manutenção, reflete-se em colapsos estruturais parciais, perda de elementos construtivos e uma paisagem urbana marcada pelo abandono.

As fachadas evidenciam um elevado grau de deterioração: observam-se fissuras de grandes dimensões, desagregações materiais e desmoronamentos localizados, a par da perda progressiva de cantarias e ornamentos arquitetónicos que outrora caracterizavam o conjunto. A contínua exposição aos agentes atmosféricos tem acelerado a corrosão dos materiais, fragilizando as paredes e tornando o edificado particularmente suscetível a novos episódios de instabilidade e desmoronamento.

Em muitos pontos, as coberturas desapareceram parcial ou totalmente, deixando o interior vulnerável e exposto à ação da água da chuva. Esta exposição prolongada tem causado danos severos nos espaços interiores, promovendo o apodrecimento de estruturas em madeira, a deterioração de revestimentos e a perda da definição espacial dos compartimentos. O contacto constante com os elementos naturais criou um ambiente propício à proliferação de bolor e fungos, tornando o interior insalubre e profundamente comprometido do ponto de vista construtivo e funcional.

A estes danos junta-se a presença generalizada de vegetação invasiva, que se apodera dos interstícios da construção, enraizando-se nas fendas e contribuindo para o agravamento das patologias existentes. As raízes das plantas alargam as fissuras e aceleram o processo de desagregação dos materiais, minando ainda mais a estabilidade estrutural do edificado. Esta ocupação vegetal descontrolada reforça a perceção de abandono e contribui para o colapso progressivo da construção.

O interior das construções apresenta um cenário igualmente alarmante. As paredes mostram sinais evidentes de fissuração, infiltrações e vandalismo. Num dos volumes em alvenaria de pedra, os pavimentos ruíram por completo, enquanto noutros espaços, as

estruturas existentes revelam-se instáveis e comprometidas. Os sistemas técnicos, elétrico e hidráulico, encontram-se destruídos ou à vista, completamente inoperacionais. A humidade, omnipresente, acelera o processo de degradação e torna impraticável qualquer uso sem uma intervenção profunda.

Este levantamento evidencia a urgência de repensar a abordagem à preservação deste conjunto. A insistência numa lógica de conservação meramente formal, que prolongue indefinidamente o estado de ruína, mostra-se insustentável, tanto do ponto de vista técnico como urbano. O avançado grau de deterioração compromete não só a leitura do valor patrimonial, como também desqualifica o espaço público envolvente e fragiliza a relação do conjunto com a memória coletiva da cidade.

Neste sentido, impõe-se a definição de uma estratégia de intervenção assente numa leitura crítica do território. Essa estratégia deverá articular a reabilitação dos elementos edificados que ainda preservam valor patrimonial com a reconversão qualificada das estruturas irremediavelmente comprometidas. A introdução de novas arquiteturas, ancoradas na identidade do lugar e capazes de dialogar com o preexistente sem recurso ao mimetismo, poderá contribuir para reativar o conjunto da Casa Nobre do Cais Novo no contexto urbano contemporâneo — promovendo uma regeneração que seja, simultaneamente, física, simbólica e funcional.

Na sequência do exposto, procuraremos, de seguida, para cada uma das estruturas construídas, designadamente para a Casa Nobre do Cais Novo, para o edifício que designamos de *O Terraço* e para a Fábrica de Encerados da Restauração, desenvolver uma análise mais aprofundada, que permita identificar especificidades construtivas, patologias e potencialidades de intervenção.

No caso da Casa Nobre, a leitura centrar-se-á na sua condição de núcleo identitário do conjunto, avaliando os elementos ainda preserváveis. O edifício *O Terraço* será analisado na sua relação com a topografia e com o espaço público, refletindo sobre a sua reconversão como mediador urbano. Já a Fábrica de Encerados da Restauração, enquanto vestígio da memória industrial, será reintegrada no tecido urbano.

Esta análise individualizada permitirá, assim, estabelecer um diagnóstico rigoroso e fundamentar uma estratégia de intervenção integrada, que articule preservação patrimonial, inovação arquitetónica e revitalização urbana.

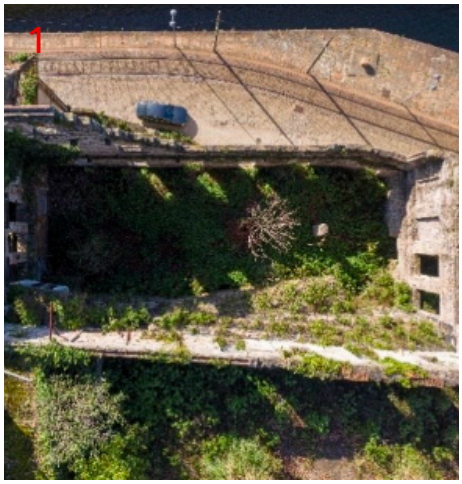
Deste modo, a leitura global do conjunto edificado constitui uma etapa preliminar indispensável para compreender a complexidade do seu estado atual e as múltiplas camadas de valor que nele subsistem. É a partir deste enquadramento que se torna possível avançar para uma análise individualizada de cada edifício, capaz de revelar não apenas as suas especificidades construtivas e patologias mais marcantes, mas também o papel que cada um desempenha na identidade e na memória coletiva do lugar.

Esta progressão metodológica culminará, no fecho do capítulo, com a apresentação dos elementos gráficos mais relevantes para a compreensão do conjunto, nomeadamente a planta de implantação da pré-existência e o alçado sul, documentos que, pela sua clareza e poder ilustrativo, permitem articular de forma direta a leitura crítica do edificado com a realidade física do lugar. Estes registos serão ainda complementados por outros materiais incluídos em anexo, que reforçam e aprofundam a interpretação realizada, fornecendo uma base sólida para a definição de estratégias de intervenção coerentes e fundamentadas.

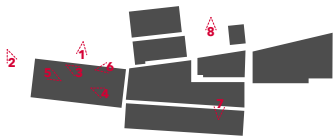


23. Vista aérea do conjunto da Casa Nobre do Cais Novo. Evidencia a degradação da estrutura pré-existente.

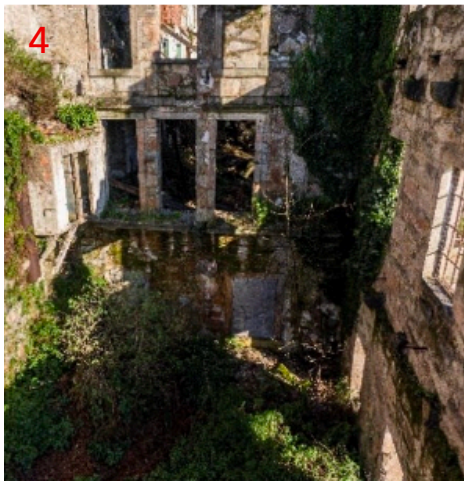
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

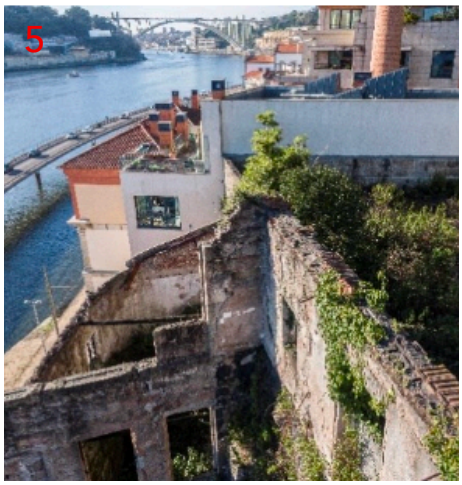

1

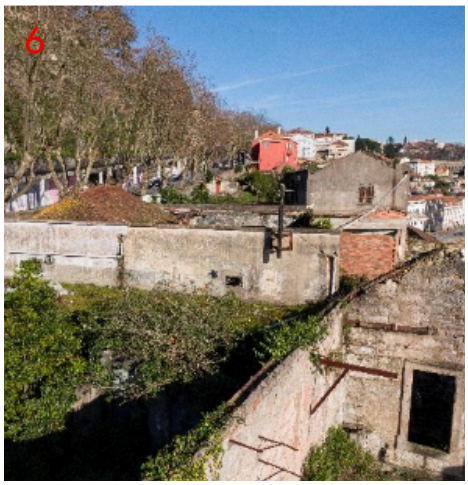

2

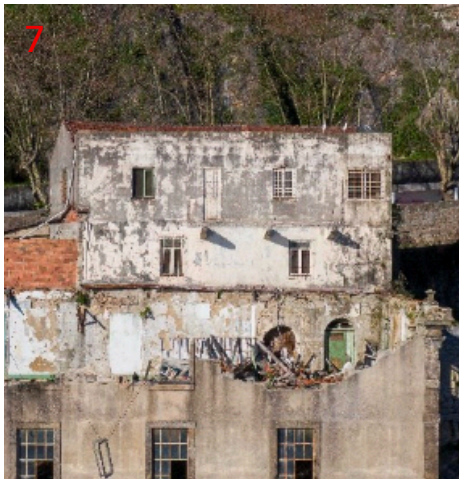

1
2
8
7


3

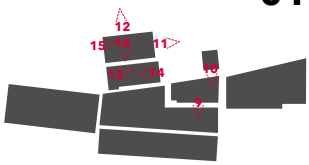

4


5

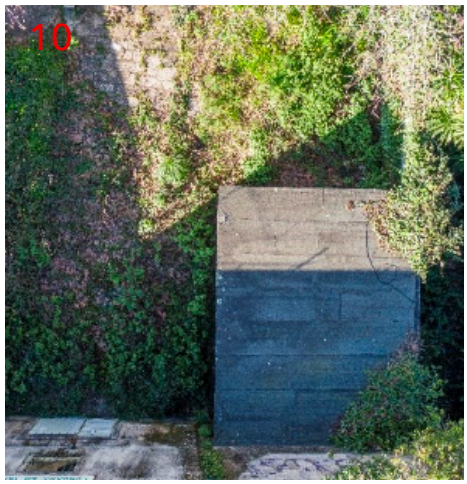

6

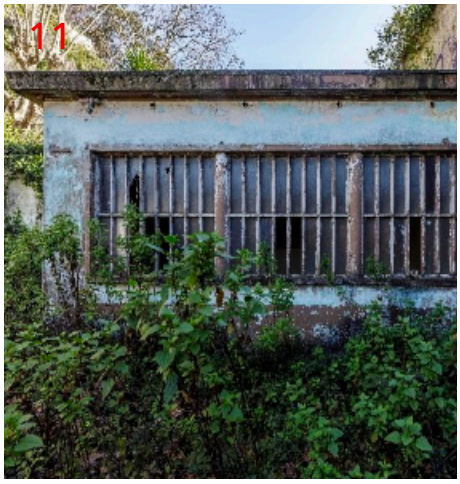

7


8

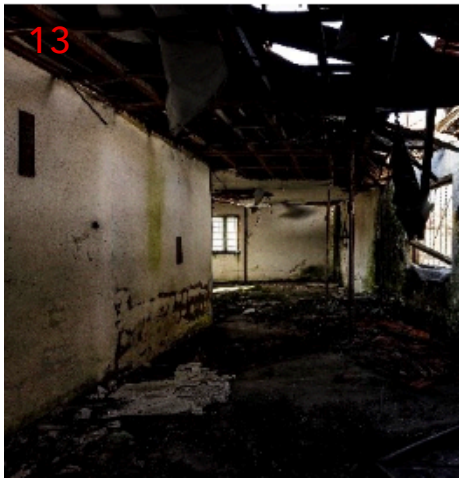


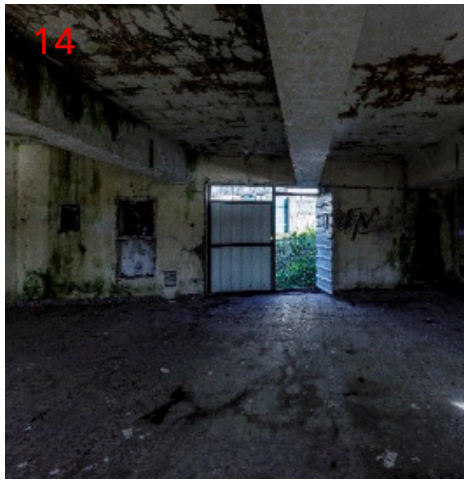


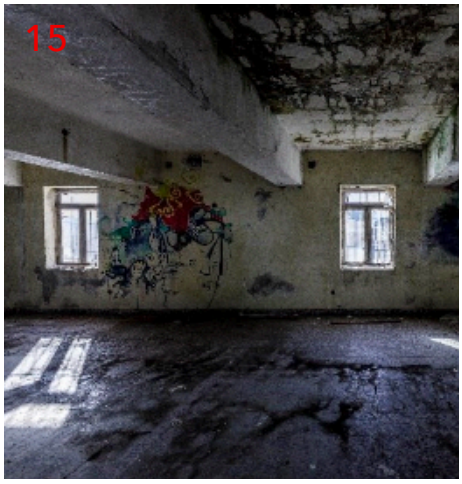














24. Diversas perspetivas do conjunto da Casa Nobre do Cais Novo.
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

CASA NOBRE DO CAIS NOVO

01



A Casa Nobre do Cais Novo, cuja construção remonta a meados do século XVIII, com início por volta de 1750, integra um conjunto edificado de significativo valor histórico e patrimonial, classificado como "Imóvel de Interesse Patrimonial". Apesar das transformações que o edifício terá sofrido ao longo do tempo – tal como analisado previamente – e do seu atual estado de ruína, permanecem evidências arquitetónicas que permitem reconhecer o valor identitário da construção e, em particular, a possibilidade concreta de preservação da sua fachada principal.

O edifício desenvolve-se em quatro pisos, apresentando, na sua configuração atual, um elevado grau de degradação resultante de décadas de abandono e ausência de manutenção. O piso térreo é composto por dois espaços distintos, organizados por uma sucessão de pilares e arcos em cantaria, originalmente destinados a funções de armazém. As paredes exteriores, também em cantaria, conservam ainda alguns apoios do antigo sistema de madeiramento do piso superior, entretanto substituído por vigas de betão armado e elementos de alvenaria em tijolo. Parte significativa do teto está destruída, resultado do colapso de elementos estruturais provenientes dos pisos superiores. No extremo noroeste do edifício, subsiste uma rampa que assegura o acesso ao piso seguinte. As fenestrações, portas e janelas, são de desenho simples, com molduras lisas e sem ornamentação.

No primeiro piso, voltado para o pátio, assume particular destaque a fachada principal, onde se localiza o acesso nobre à habitação. Esta entrada é marcada por uma porta encimada por um frontão em quartela com motivos vegetalistas, coroado por uma carranca. As janelas deste piso apresentam igualmente frontões decorativos, denotando um cuidado compositivo próprio da arquitectura residencial erudita do período. Na fachada lateral voltada para o rio, destaca-se, ao centro, uma janela de sacada com frontão encimado por um brasão e uma pequena varanda com balaustrada em pedra, elementos que reforçam o carácter simbólico e representativo da casa.

A zona norte do primeiro piso corresponde a um grande espaço aberto, parcialmente ocupado por um piso intermédio em madeira, que testemunha alterações posteriores à construção original. Não foi possível aceder aos pisos superiores, dada a ausência de condições de segurança estrutural que garantam a sua visita.

Não obstante o estado avançado de degradação, a leitura arquitetónica do conjunto permite afirmar a persistência de valores

patrimoniais significativos, sobretudo na fachada principal e em elementos ornamentais de cantaria. Estes dados sustentam a viabilidade de uma intervenção criteriosa que preserve a memória formal e simbólica da edificação, articulando a salvaguarda da sua imagem urbana com soluções contemporâneas de reabilitação.



25. Registo fotográfico da Casa Nobre do Cais Novo. É evidente o estado de degradação do interior. Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

EDIFÍCIO *O TERRAÇO*

01



O edifício, que designamos de *O Terraço*, encontra-se atualmente em ruínas, apresentando um avançado estado de degradação. A sua origem remonta, com elevada probabilidade, ao ano de 1909, conforme indica a licença de obra n.º 430/1909. A sua construção terá ocupado um espaço já parcialmente delimitado ou edificado, ainda que de forma precária, reforçando a ideia de que esta intervenção correspondeu à reorganização ou ampliação de uma estrutura preexistente.

Implantado entre a Casa Nobre do Cais Novo e os seus antigos Armazéns, este imóvel assume uma posição estratégica na organização do conjunto edificado, funcionando como elo físico e simbólico entre os dois corpos principais. Para além da sua função de articulação, define uma pequena praça interior, que conecta com os Armazéns, um espaço de charneira que confere ritmo e profundidade à leitura do pátio central e da envolvente arquitetónica.

Ao nível do pátio, são visíveis três arcos completos em cantaria, um dos quais se encontra entaipado, e vestígios do início de outros dois. Um deles aparenta nunca ter sido concluído, ao passo que o outro terá sido destruído ou modificado, possivelmente no seguimento de uma alteração no traçado das escadas, apresentando uma dimensão claramente inferior à dos restantes. Estes arcos revelam a intenção de conferir ao conjunto uma estrutura coerente e ritmada, com linguagem arquitetónica própria, hoje interrompida pela ruína.

À cota correspondente ao segundo piso da Casa Nobre — que coincide com o antigo terceiro piso dos armazéns, entretanto desaparecido, observa-se um alinhamento de vãos de janelas que percorrem longitudinalmente a fachada do Terraço. A sua tipologia remete para a licença n.º 941/1920, que previa a construção de vãos semelhantes e a introdução de um óculo losangular. Presume-se, assim, que estas aberturas tenham sido realizadas nesse período. Contudo, subsistem dúvidas quanto à concretização plena das obras projetadas nessa licença, uma vez que não se identificam vestígios das escadas previstas na parede da Casa Nobre. Estas incertezas são agravadas pela existência de um troço de parede construído posteriormente, que obstrui parcialmente um dos vãos da fachada da casa, evidenciando alterações posteriores que comprometeram a leitura original da ligação entre os volumes.

Apesar do seu estado de ruína, *O Terraço* revela-se um elemento estruturante na composição e funcionalidade do conjunto edificado. A sua preservação, ainda que parcial, poderá desempenhar um papel fundamental na requalificação do pátio interior, reposição da coerên-

cia morfológica entre os diferentes corpos edificados e na valorização do espaço público envolvente. A leitura crítica da sua ruína permite, assim, reconhecer o potencial de uma intervenção que recupere a sua função articuladora, respeitando a linguagem do conjunto e promovendo a continuidade histórica do lugar.



26. Registo fotográfico do edifício "O Terraço".
É evidente observar a rampa que conecta com os Armazéns.
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

FÁBRICA DE ENCERADOS DA RESTAURAÇÃO **01**



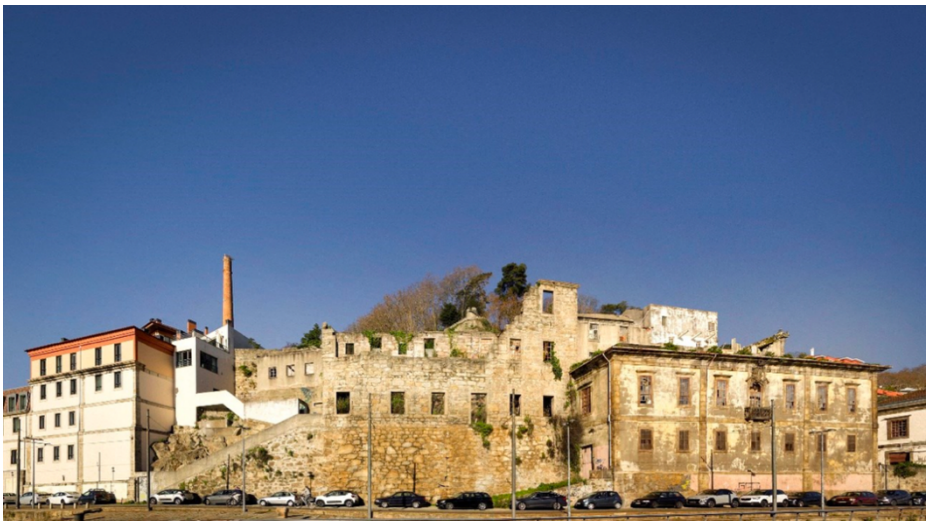
A antiga Fábrica de Encerados da Restauração encontra-se atualmente em estado de ruína total, resultado do incêndio que a consumiu em 2010. Apesar da destruição generalizada, o que resta do edifício continua a ocupar um lugar relevante na morfologia e na leitura urbana da frente ribeirinha, assumindo-se como uma peça fundamental na articulação entre a Casa Nobre do Cais Novo e o tecido edificado adjacente.

Construída sobre uma encosta de acentuado declive, a fábrica articulava-se estruturalmente com uma escadaria que, ainda hoje, marca a topografia do lugar. Esta escadaria, de grande valor funcional e urbano, permitia vencer a expressiva diferença de cotas entre os vários níveis do terreno, servindo simultaneamente como elemento de transição e de conexão entre os diferentes edifícios que compõem o conjunto.

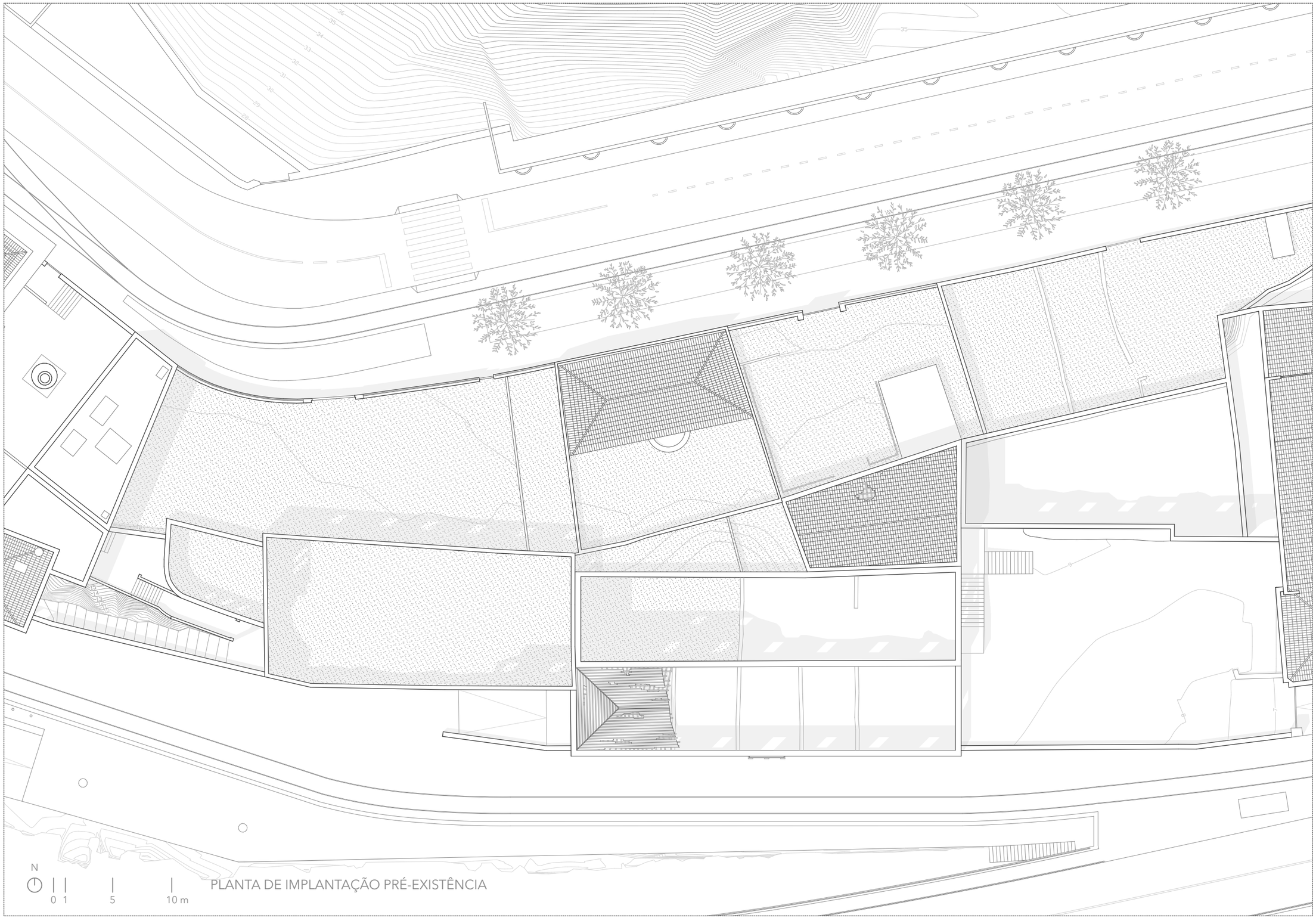
Embora o edifício tenha perdido por completo a sua integridade construtiva, restam vestígios das suas paredes perimetrais, evidências formais que ajudam a reconstruir a volumetria original e a perceber a relação entre os vários corpos edificados da frente ribeirinha. A sua localização estratégica, junto à Casa Nobre do Cais Novo, revela uma função de charneira, contribuindo para a leitura coerente do conjunto e para a definição do perfil urbano da encosta voltada ao rio.

A manutenção da sua classificação como "Imóvel de Interesse Patrimonial" na Carta de 2012, apesar da evidente destruição, evidencia um desfasamento entre a definição e a representação nos instrumentos de gestão urbana e a realidade material do edificado. A condição atual da ruína requer, por isso, uma abordagem crítica e atualizada, que reconheça o valor simbólico e urbanístico do lugar sem, contudo, cristalizar a memória numa forma irrecuperável.

Assim sendo, a ruína da antiga fábrica, ainda que despojada de função e estrutura, mantém uma presença significativa no território, não apenas como testemunho do passado industrial do Porto ribeirinho, mas também como oportunidade para reimaginar o espaço urbano em diálogo com a memória, a topografia e a arquitetura envolvente.



27. Fachada da antiga Fábrica de Encerados da Restauração, vista do Cais das Pedras.
Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO PRÉ-EXISTÊNCIA



ALÇADO SUL PRÉ-EXISTÊNCIA

N

0 1 5 10 m

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

45.35
29.67
23.67
21.20
25.53
18.55
13.00
8.51
24.80
8.75

"1. O arquiteto deve conceber edifícios não como monumentos, mas como recetáculos para os fluxos da vida a que devem servir, e
2. que esta conceção deve ser suficientemente flexível para criar um pano de fundo adequado, capaz de absorver as características dinâmicas da nossa vida moderna." [23]

[23] GROPIUS, Walter. (1954). EIGHT STEPS TOWARD A SOLID ARCHITECTURE. in Architectural Forum, the magazine of building, Nova Iorque. Vol. 100 nº2.

02 PROBLEMÁTICA

02.1 HABITAR O PRESENTE
02.2 NOVOS MODOS DE HABITAR
02.3 SOLUÇÕES INOVADORAS
02.4 REFERÊNCIAS



28. Incorporação do tele-trabalho no quotidiano.
Fonte: *Transparent City 28*, Michael Wolf (2007).

02.1| HABITAR O PRESENTE

"A arquitetura da habitação deve estar em permanente diálogo com as transformações da sociedade, evitando cristalizar-se em soluções que rapidamente se tornam obsoletas." [24]

[24] BYRNE, Gonçalo. (2006). *Geografias Vivas*. Ordem dos Arquitetos, Lisboa. p. 118

As transformações que atravessam a sociedade contemporânea, profundas na sua essência e aceleradas na sua progressão, têm vindo a alterar significativamente os modos de vida e a forma como os indivíduos se organizam, interagem e ocupam o espaço doméstico. As configurações familiares, hoje mais diversas e instáveis, refletem mudanças estruturais nos papéis sociais, nas relações inter-geracionais e nas condições económicas que moldam a experiência habitacional. Como propõe Nuno Portas, a habitação não deve ser apenas vista como um abrigo físico, mas como um suporte para a vida social, mutável e plural,[25] antecipando já a inadequação dos modelos rígidos face à diversidade contemporânea.

[25] PORTAS, Nuno. (2004). *A Habitação Social: Proposta para a metodologia da sua Arquitetura*. FAUP Publicações, Porto. 2 volume.

Paralelamente, as fronteiras que tradicionalmente delimitavam as diversas esferas da vida quotidiana têm vindo a diluir-se, conduzindo a uma realidade em que atividades profissionais, momentos de lazer, responsabilidades familiares e processos educativos se entrelaçam no mesmo espaço e tempo. Esta simultaneidade confirma a necessidade, destacada por Herman Hertzberger, de conceber a habitação como "uma estrutura aberta, capaz de acolher diferentes modos de vida e apropriações, em vez de impor padrões fixos de utilização".[26]

[26] HERTZBERGER, Herman. (1991). *Lessons for students in architecture*. 010 Publishers, Roterdão. p.

Segundo Ana Tostões, a casa moderna expressa-se como espaço de síntese entre novas exigências sociais e inovação tipológica, refletindo tanto a permanência como a mudança.[27] Acresce a este panorama um fenómeno demográfico incontornável: o enve-lhecimento progressivo da população. Este processo, que tende a acentuar-se nas próximas décadas, impõe novas exigências no desenho e uso do espaço doméstico, sobretudo no que respeita à acessibilidade, à promoção da convivência intergeracional e à criação de condições que permitam aos idosos preservar a sua autonomia.

[27] TOSTÕES, Ana. (2015). *Arquitectura do século XX em Portugal*. Dafne Editora, Porto.

Neste contexto, evidencia-se um claro desfasamento entre os modelos habitacionais ainda predominantes, frequentemente basea-dos em pressupostos normativos e tipologias rígidas, e a diversidade das realidades sociais atuais. A casa, enquanto construção cultural e reflexo das estruturas sociais, revela-se por vezes inadequada face à complexidade das exigências contemporâneas. Sérgio Fernandez já alertava para este problema ao afirmar que as tipologias resultantes

do funcionalismo mostraram-se incapazes de acompanhar a diversidade crescente dos modos de vida contemporâneos.[28]

[28] FERNANDEZ, Sérgio. (1982). *A Arquitetura e a Vida*. Editora Presença, Lisboa.

Assim, a crise habitacional que hoje se faz sentir em múltiplos contextos urbanos não se resume à sua dimensão quantitativa, relacionada com a escassez de oferta ou a especulação imobiliária, mas manifesta-se, sobretudo, como uma crise de adequação tipológica e funcional. Na qual persistem soluções habitacionais assentes em modelos morfotipológicos concebidos para uma sociedade que já não existe: uma sociedade centrada na figura da família nuclear tradicional, com papéis rigidamente definidos e funções espacialmente compartimentadas. Esse paradigma, apesar de obsoleto, persiste como matriz dominante, orientando tanto a produção pública como a promoção privada da habitação, como se a sociedade tivesse permanecido estática.

Na verdade, os estilos de vida evoluíram de forma significativa, acompanhando dinâmicas sociais que, embora já identificadas por Monique Eleb, em 1988, se tornaram hoje ainda mais evidentes e estruturantes. A longevidade crescente favorece a convivência intergeracional sob o mesmo teto, exigindo novas lógicas de coabitação. A emancipação tardia dos jovens, condicionada por fatores económicos, adia a autonomia residencial e prolonga a dependência familiar. A coabitação entre jovens, quer em contextos conjugais, quer informais, generalizou-se, enquanto a taxa de casamentos diminui, adiando a estabilização habitacional. Simultaneamente, a queda da natalidade e a fragmentação do modelo familiar nuclear, aliadas ao aumento dos divórcios, originam uma diversidade crescente de arranjos familiares, incluindo a expansão das famílias monoparentais. Além disso, a crescente dessincronização dos ritmos da vida no seio dos agregados familiares, marcada por horários de trabalho, estudo e lazer cada vez mais desencontrados, acentua a instabilidade e desafia os modelos espaciais tradicionais.



29. Apropriação da habitação na década de 1960. Fonte: *La Maison des locataires*, Robert Doisneau (1962).

Em 2012, na conferência *Architectures de l'habiter en Ile de France*, Monique Eleb questionava e refletia sobre a evolução do espaço doméstico:

"O que é que a arquitectura da habitação colectiva nos diz sobre os modos de vida e a sua evolução? Mostrar a arquitectura doméstica no que ela tem de banal, de excepcional e de judicioso, confrontar o 'standard' e a 'vanguarda', a concepção e, simultaneamente, a recepção pelos habitantes do que lhes é proposto, é reflectir sobre o espaço doméstico e as suas representações, sobre o íntimo e o "em casa". Trata-se de apresentar exemplos de 'habitat' social, de produção corrente ou diferenciada, desde 1945. Esta habitação colectiva foi o vetor e o substrato de numerosas inovações arquitetó-

nicas e urbanas. Questionamo-nos também sobre quem, no "interior", participa na construção do "exterior", sobre a relação entre os usos e os dispositivos da arquitectura doméstica, os ambientes de cada época, os slogans e ideais estéticos do momento (salubridade, saúde, educação, hedonismo, flexibilidade, desenvolvimento sustentável, etc.) e, enfim, sobre o impacto dos regulamentos sobre a organização interna da habitação".[29]

Esta reflexão, ainda hoje pertinente, denuncia a estagnação de grande parte do setor habitacional face às transformações profundas do tecido social. Passadas várias décadas, essas tendências não apenas se confirmam como se acentuaram, tornando ainda mais visível o desfasamento entre as formas de habitar e as soluções arquitetónicas dominantes.

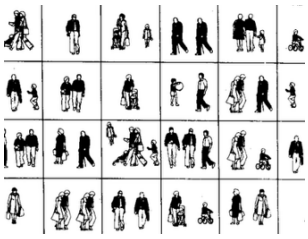
A pandemia da COVID-19 veio, de forma inesperada e quase brutal, tornar ainda mais visível essa inadequação. A súbita necessidade de trabalhar, estudar, cuidar e conviver no interior do espaço doméstico revelou a rigidez de muitas habitações, incapazes de absorver esta multifuncionalidade sobreposta. Aquilo que antes se considerava excecional, como o trabalho remoto ou a educação à distância, tornou-se parte integrante do quotidiano, impondo uma reconfiguração profunda da vivência do espaço privado. Essa reconfiguração profunda exigiu uma expansão funcional da habitação, que, no entanto, não estava preparada para responder a estas novas exigências. Esta realidade evidencia a pertinência da reflexão de John Habraken, o qual afirmava que uma habitação deve ser concebida como suporte, passível de ser completado e transformado pelos seus habitantes, em função de necessidades futuras imprevisíveis.[30]

Perante este cenário, torna-se imperativo repensar o projeto habitacional a partir de princípios de flexibilidade e adaptabilidade, capazes de dar resposta à diversidade e mutabilidade das formas de vida contemporâneas. A habitação deve, assim, deixar de ser entendida como uma estrutura estática, e passar a ser concebida como um organismo vivo, em permanente diálogo com as transformações sociais, culturais e tecnológicas que marcam o nosso tempo.

[29] ELEB, Monique. (2012) *Architectures de l'habiter en Ile de France. Généalogie 1945-2010*. Conferência na Casa da Música, Porto.

[30] HABRAKEN, N. John. (1972) *Supports: An alternative to mass housing*. The Architectural Press, Londres.

02.2| NOVOS MODOS DE HABITAR



30. A diversidade de unidades familiares dos anos 80.
Fonte: Pisos Piloto, Ed. Gustavo Gilli.

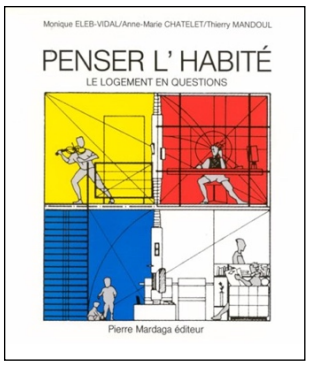
Perante as profundas transformações sociais ocorridas nas últimas décadas, impõe-se uma revisão criteriosa dos modelos morfotipológicos. Contudo, esta resposta não exige uma arquitetura entregue ao improviso ou à indeterminação total, mas antes um modelo que reconheça a imprevisibilidade da condição contemporânea. Projetar habitação não deve traduzir-se na imposição de modelos fechados ou formas rígidas de habitar, mas na criação de estruturas flexíveis e adaptáveis, capazes de acolher diferentes modos de vida. Em vez de ditar funções estáticas, o espaço deve abrir-se à diversidade de usos e permitir a sua contínua reinvenção pelos próprios habitantes.

É, neste sentido, que o conceito de flexibilidade deixa de ser uma qualidade opcional para afirmar-se como princípio fundamental na conceção do espaço.
Esta valorização da flexibilidade enquanto princípio estruturante não surge de forma isolada, mas antes se inscreve numa reflexão contínua, desenvolvida por diversos arquitetos ao longo das últimas décadas, que têm procurado repensar e adaptar o modo como habitamos e concebemos o espaço doméstico.

O conceito de flexibilidade habitacional começou a ganhar relevo nos anos 1980, com Herman Hertzberger a defender, no livro *Lições de Arquitectura* (1984), uma arquitetura neutra, capaz de acolher a mudança sem perder identidade. O autor, "entende a flexibilidade como a negação absoluta de um ponto de vista fixo".[31]

[31] HERTZBERGER, Herman. (1996). *Lições de Arquitetura*. Edição Martins Fontes, São Paulo.

Na prática, esta abordagem concretiza-se num sistema operativo assente em elementos móveis denominados por planos flexíveis. Embora reconheça que esta mobilidade permite responder a necessidades temporárias, o autor defende que nunca será uma solução verdadeiramente eficaz ou apropriada. Num contexto em que a produção industrial de componentes móveis era ainda incipiente e pouco eficaz, o autor propõe uma alternativa: conceber espaços que assumam a mudança como condição permanente. Isso exige uma arquitectura polivalente, com compartimentações ambíguas, capazes de acolher múltiplos usos sem alterar a sua configuração.
A esta qualidade essencial, Herman Hertzberger chama *flexibilidade mínima*, uma forma de adaptação enraizada na própria estrutura do espaço.



31. Livro *Penser l'Habité*, Monique Eleb.

No final da mesma década, Monique Eleb lidera uma investigação fundamental sobre os modos de habitar, no livro *Penser l'Habité*.

Através da análise das propostas do concurso PAN 14, Eleb e a sua equipa inovam, explorando uma abordagem híbrida interdisciplinar a partir de uma aproximação que combina arquitetura e ciências sociais. O conceitos emergentes da análise das propostas deram origem a um glossário específico e permitiram a divulgação de soluções experimentais e reestruturações inovadoras do espaço doméstico.[32] Deste glossário, destacam-se dois tipos de flexibilidade: a inicial, que permite escolhas na fase de conceção, e a permanente, que possibilita transformações ao longo do tempo.

[32] ELEB, Monique; CHÂTE-LET, Anne Marie; MAN-DOUL, Thierry. (1988). Penser l'Habité: Le Loge-ment en Questions. Pierre Mardaga éditeur, Liège.

Nos anos 1990, Gustau Gili Galfetti retoma e sintetiza estas contribuições no livro *Pisos Piloto*.
Refere que "a flexibilidade na habitação coletiva surge como um mecanismo capaz de solucionar a falta de conexão existente entre o arquiteto e o ocupante desconhecido, acrescentando que a flexibilidade é entendida como um grau de liberdade que permite diferentes estilos de vida".[33]
No seu livro, reforça as noções de flexibilidade inicial e permanente, subdividindo esta última em três dimensões: mobilidade, evolução e elasticidade. Galfetti sublinha ainda que a flexibilidade pode assumir diferentes intensidades, qualitativas e quantitativas, e combinações consoante o contexto.

[33] GALFETTI, Gustau Gili. (1997). Pisos Piloto: Células domésticas experimentales.
Editorial Gustavo Gili, Barcelona. p. 73

Em 1998, Manuel Gausa alerta para o esvaziamento do conceito de flexibilidade na prática arquitetónica, resultado de um revivalismo tipológico, propostas baseadas em conceitos rígidos e controversos, como a flexibilidade mecânica ou a mutabilidade artificial dos interiores. Este movimento levou a uma crise de ideias e a uma consequente estagnação no desenho de processo, afetando diretamente a habitação.[34]

[34] GAUSA, Manuel. (1993). Sistemas técnicos para uma nueva flexibilidad.
Quaderns d' Arquitectura i Urbanisme, Catalunha.

Mais tarde, em 2005, Jeremy Till e Tatjana Schneider propuseram uma definição atualizada de habitação flexível, retomando os princípios já defendidos por Monique Eleb e Gustau Galfetti, mas adaptando-os às transformações sociais e tecnológicas contemporâneas.
Para os autores, a habitação flexível é aquela que se adapta às mudanças de necessidades e padrões ao longo do tempo. Distinguem quatro categorias: *soft use* e *hard use* (relativas à forma como o espaço é utilizado), e *soft technology* e *hard technology* (relacionadas com os sistemas e infraestruturas que suportam essa utilização).[35]

[35] TILL, Jeremy; SCHNEIDER, Tatjna. (2007). Flexible housing. Routledge, Londres.

No entanto, o contributo mais significativo reside na identificação de três escalas de intervenção: a do bloco, a do piso e a da célula habitação Ou seja, a flexibilidade pode manifestar-se através da mudança de uso de todo o edifício, da possibilidade de expansão ou reconfiguração entre células - frações habitacionais -, ou ainda da

adaptação interna de cada célula às necessidades do utilizador, respetivamente.

Em 2007, Txatxo Sabater apresenta uma investigação crítica sobre a evolução do habitar contemporâneo, através da publicação *Nuevos Descriptores, nuevos operadores proyectuales*, aprofundando conceitos como espaços de apropriação, a matriz indiferenciada ou o habitat satélite. Com um olhar atento às práticas atuais, Sabater sublinha o valor das pequenas inovações espaciais, recuperando a flexibilidade como operador projetual central.

Ao longo destas décadas, a flexibilidade passou de um conceito associado à transformação física do espaço para um princípio estrutural da habitação contemporânea. Hoje, representa não apenas a capacidade de resposta às mudanças, mas sobretudo uma nova forma de conceber o espaço habitado - aberta, evolutiva e sensível à diversidade das formas de vida.



32. Estudantes a cozinhar no corredor exterior da residência Weesperstraat, Amesterdão (1959-1966).
Fonte: *Lições de Arquitetura*, Herman Hertzberger.

"Quais são, então, os mecanismos necessários para garantir a flexibilidade?" [36]

Para respondermos à questão, destacamos a dissertação de mestrado, intitulada *Habitação flexível: análise de conceitos e soluções* (2002), na qual Alexandra Paiva elaborou, a partir das definições de vários autores, entre os quais se incluem os já mencionados, uma base de dados na qual sistematiza estratégias e elementos operativos associados à flexibilidade na habitação.[37]

Tendo por base o referido trabalho, de seguida, apresentamos as estratégias que consideramos mais relevantes para o desenvolvimento da presente dissertação, designadamente os *Espaços Neutros e Polivalência de Usos*, a *Planta Livre*, a *Compartimentação Ambígua*, os *Módulos Autónomos*, a *Concentração de Serviços em Banda e em Núcleo*, os *Dispositivos Móveis* e, por fim, as *Formas de Circulação*.

[36] GALFETTI, Gustau Gili. op. cit.

[37] PAIVA, Alexandra. (2002). Habitação Flexível: Análise de Conceitos e Soluções. Dissertação de Mestrado sob orientação do arquiteto António Reis Cabrita. Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.



33. Edifício Nemausus, Jean Nouvel. Nimes (1987). Diferentes formas de apropriação da habitação. Fonte: *Nemausus I – Une HL.M. des années 80*. Registo em vídeo, realização de Richard Copans e Stan Neumann (1995).

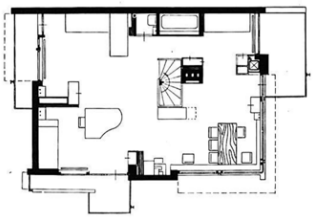
Perante a dificuldade de antecipar as necessidades e usos futuros da habitação, a rigidez funcional das compartimentações revela-se limitadora. Assim, a criação de espaços polivalentes, através da redução ou eliminação de divisórias fixas, permite maior adaptabilidade ao longo do tempo, oferecendo aos habitantes a liberdade de organizar o espaço conforme as suas necessidades e modos de vida.

Esta abordagem assenta na desierarquização dos ambientes habitacionais, através do redimensionamento dos espaços e da adoção de uma planta indiferenciada, composta por compartimentos de escala e proporção semelhantes, capazes de acolher diferentes funções.

Segundo Alexandra Paiva, essa neutralidade e versatilidade espacial traduz-se em duas estratégias distintas. A primeira, a *planta livre*, corresponde ao terceiro dos *Cinco pontos para uma nova arquitetura*, introduzida por Le Corbusier nos anos 20, consistindo na libertação do espaço interior da habitação. A segunda assenta numa modelação da compartimentação que, pelas suas características formais, dimensionais e distributivas, se afasta de uma lógica funcionalista, permitindo múltiplas possibilidades de uso, denominada *composição ambígua* (Paiva 2012: 188).



Piso 1 – Painéis Fechados

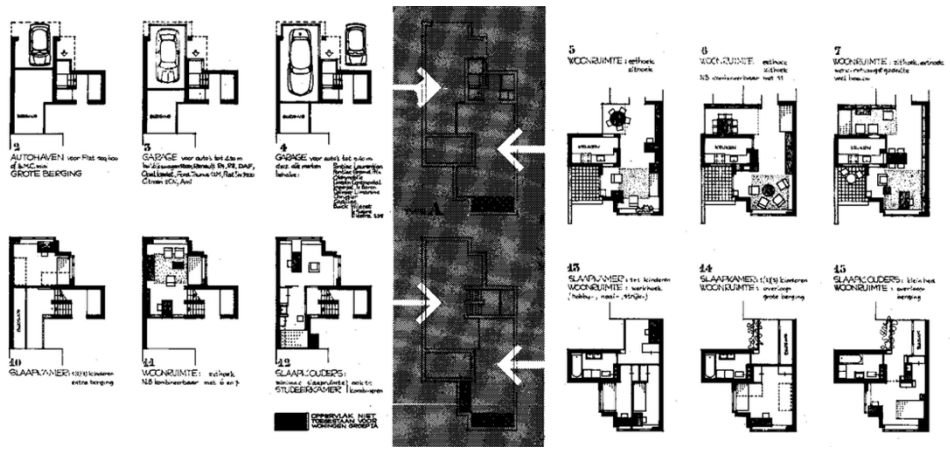


Piso 1 – Painéis Abertos



Piso Térreo

34. Casa Schroder, Gerrit Rietveld. Utrecht (1924). Fonte: Architecture in the Twentieth Century (1991).



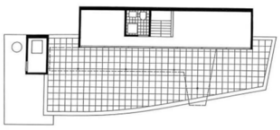
35. Moradia Diagoon, Herman Hertzberger. Delf (1999). Várias possibilidades de organização e crescimento das moradias. Fonte: Lições de Arquitectura, Herman Hertzberger (1999).

A evolução das técnicas construtivas, dos equipamentos e do mobiliário permitiu repensar a habitação como um espaço aberto, reduzido a um plano horizontal equipado com redes de infraestruturas, como água, eletricidade e aquecimento, integradas em paredes espessas que concentram os serviços essenciais. Assim, a habitação passou a ser concebida como um espaço habitável livre, delimitado por uma periferia equipada e marcado pela redução, ou mesmo eliminação, de compartimentações fixas.

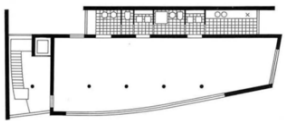
Como refere Alexandra Paiva, a habitação pode deixar de ser um conjunto de divisões com funções definidas para se tornar num espaço neutro, sem barreiras físicas – *um espaço por conquistar* (Paiva 2012:188). Esta visão aproxima-se do conceito de planta livre associado ao Movimento Moderno, reinterpretado ao longo do tempo graças aos avanços tecnológicos.

Um exemplo desta abordagem é o edifício De Kaai, na Antuérpia, projetado, em 1990, por Willem Jan Neutelings e Marc de Kooning. Neste edifício, os quatro andares superiores oferecem um espaço contínuo e neutro, passível de ser usado como habitação ou escritório, consoante as necessidades.

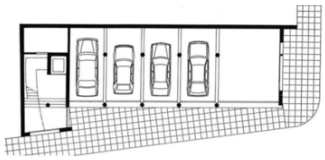
Projetar com base numa matriz indiferenciada permite múltiplas configurações para um mesmo fogo, oferecendo ao utilizador liberdade para ajustar o espaço ao seu estilo de vida e adaptar-se a eventuais mudanças na estrutura familiar. Esta estratégia, inserida na chamada *flexibilidade inicial*, exige, no entanto, uma complexa antecipação por parte do arquiteto, que deve prever inúmeras possibilidades de organização. Tal abordagem tem sido criticada por autores como Rem Koolhaas, que defende que a flexibilidade não é a antecipação exaustiva de todas as modificações possíveis, mas sim, a criação de uma capacidade de ampla margem, que permita diferentes e mesmo opostas interpretações e usos.[38]



Sótão



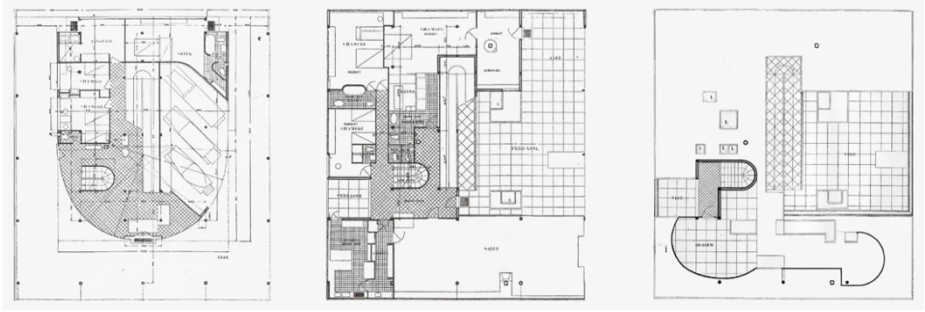
Piso Tipo



Piso Térreo

36. Plantas do edifício de Kaai, Willem Jan Neutelings e Marc de Kooning. Antuérpia (1990-92).
Fonte: Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme nº202, Manuel Gausa.

[38] O.M.A; KOOLHAAS, Rem; MAU, Bruce. (1995). S, M, L, XL. Jennifer Sigler, Roterdão.



Piso Piso 1 Piso 2

37. Villa Savoye, Le Corbusier. Poissy (1928).
Segundo ponto dos *Cinco pontos para uma nova arquitetura*, baseia-se na eliminação de paredes portantes no interior.
Fonte: Lições de Arquitetura, Herman Hertzberger.

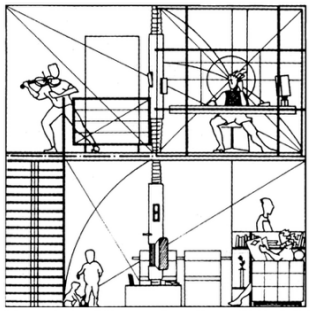
"Espaços desmesurados podem mesmo tornar-se inadaptados para determinadas funções, introduzindo rupturas de escala, dimensão e uso." [39]

Algumas soluções baseadas em espaços livres e indeterminados revelaram-se, com o tempo, inviáveis. Oferecer apenas um espaço aberto não é suficiente, é fundamental orientar o habitante, fornecendo-lhe um ponto de partida a partir do qual possa construir e apropriar-se do espaço. A desejável neutralidade do edifício deve traduzir-se numa passividade espacial que não implique ausência de identidade.

Para alcançar uma verdadeira polivalência de usos pode recorrer-se à compartimentação ambígua, através da definição e repetição de espaços com características espaciais e dimensionais idênticas. Esta homogeneidade permite conceber um espaço não hierarquizado, onde a função de cada divisão não é previamente determinada. Assim, cada compartimento, por ter dimensão e relação semelhantes, pode assumir múltiplas funções ao longo do tempo. Este princípio inscreve-se no conceito de "flexibilidade mínima" ou "flexibilidade útil",[40] como definido por Herman Hertzberger e Robert Venturi. Trata-se de uma adaptação funcional sem alterações físicas, que permite reorganizações consoante as necessidades do utilizador.

Xavier Monteys defende que "quanto maior for a especialização das peças da casa, maior será a perda de flexibilidade".[41] A indefinição programática oferece ao habitante a liberdade de moldar o espaço de acordo com o seu estilo de vida, e de o reajustar face a mudanças futuras, prolongando a vida útil da habitação. Este tipo de flexibilidade torna o fogo mais resiliente a transformações sociais e à crescente mobilidade, acolhendo diferentes modelos de família ou formas de coabitação.

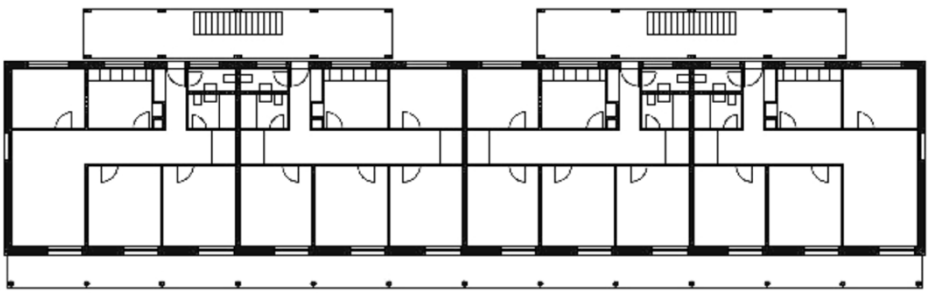
[39] GASPAR, Pedro Lima. (2000). *Para a Compreensão da Flexibilidade*.
Prova de Aptidão Pedagógica e Capacidade Científica, Porto.



38. *Télémaque*, PAN14.
Limite entre público e privado.
Fonte: *Penser l'Habité*, Eleb-Vidal.

[40] VENTURI, Robert. (1974). *Complejidad y contradicción en la arquitectura*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

[41] MONTEYS, Xavier; FUERTES, Pere. (2020). *Casa collage: un ensayo sobre la arquitectura de la casa*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

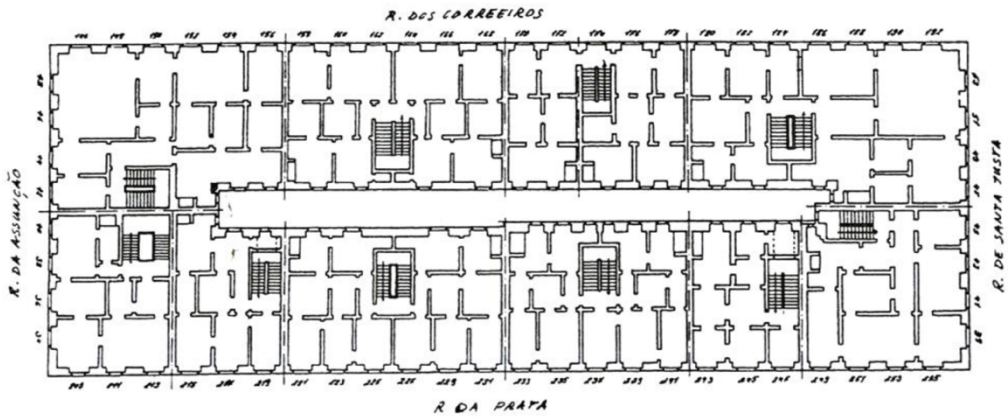


39. Edifício em Lenzburg, Kuhn e Pfiffner.
Apesar de os espaços não serem totalmente idênticos, a sua forma, dimensão e articulação promovem um uso indiferenciado e polivalente.
Fonte: Housing: Nuevas Alternativas, Nuevos Sistemas, Manuel Gausa.

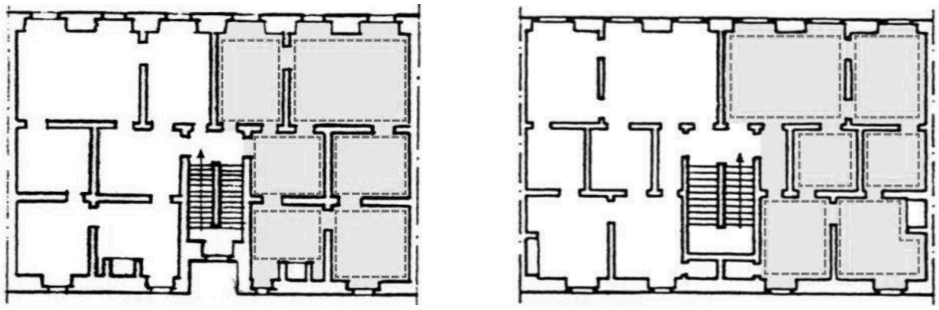
Na habitação plurifamiliar, a flexibilidade pode também ser alcançada através da existência de múltiplos acessos ao mesmo fogo. Esta estratégia permite a criação de áreas autónomas dentro da habitação, promovendo a independência de membros do agregado familiar, como jovens adultos, ou facilitando situações de coabitação e a integração de atividades profissionais no espaço doméstico. Para alguns arquitetos, trata-se da criação de *dispositivos de boa distância*, que garantem privacidade e autonomia. Como refere Xavier Monteys, esta é uma das variantes da flexibilidade menos contestadas.

Esta solução foi explorada em Portugal, em edifícios da burguesia, diferenciando-se o acesso de serviço, destinado aos criados e o acesso principal para os patrões. Embora marcadas por conotações sociais negativas, essas entradas secundárias permitiam uma separação funcional e a independência de certas áreas da casa. Com as mudanças sociais e económicas, entretanto ocorridas, esses acessos ganharam novos usos, agora partilhados por todos os habitantes.

Nos dias de hoje, estes acessos oferecem novas possibilidades: por exemplo, um filho que procure maior independência pode ocupar uma área com entrada própria, mantendo apenas ligação funcional à cozinha. Esta lógica aplica-se a diferentes situações, oferecendo ao habitante maior liberdade na organização e adaptação do espaço à sua realidade.

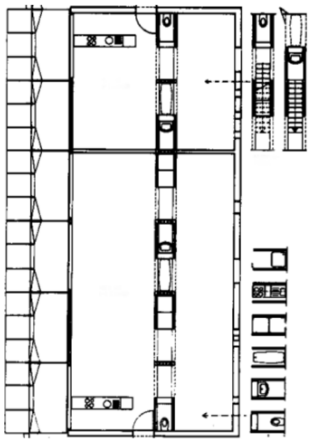


40. Edifício pombalino.
Fonte: *Sistemas de Construção: O edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa,* Jorge Mascarenhas.



41. Compartimentação ambígua na casa pombalina.
Fonte: *Sistemas de Construção: O edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa,* Jorge Mascarenhas.

As chamadas bandas de serviços localizam-se, geralmente, nas paredes interiores da habitação, embora existam soluções onde são posicionadas na fachada, como na proposta *Domus Demain* de Yves Lion (1984). Esta configuração, ao concentrar as infraestruturas de água e saneamento junto à fachada, facilita a instalação, manutenção e substituição dos sistemas, além de permitir uma ventilação natural direta e melhorar o desempenho térmico do edifício, pois as paredes que constituem a fachada ganham uma nova espessura. Liberta-se assim o espaço interior aberto e contínuo, se o utilizador assim o desejar. No entanto, esta disposição pode limitar a iluminação e ventilação natural de algumas áreas interiores.

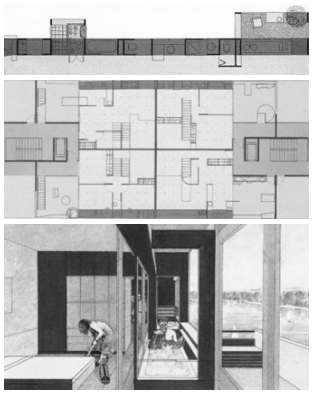


42. Projeto Europan 1, Zechner & Zechner.
Fonte: *Modes de vie, architectures de logements* (1989).

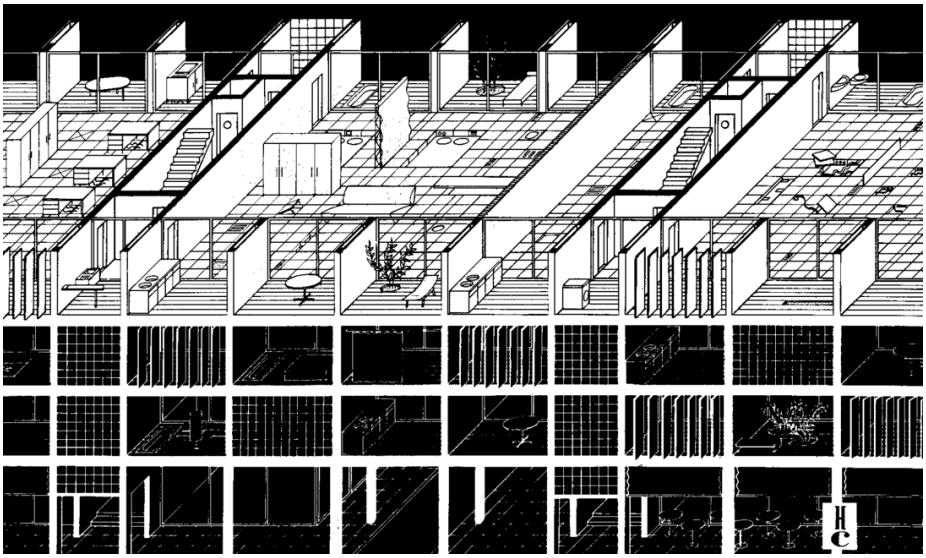
Quando integradas no interior do fogo, as bandas de serviço assumem também funções de compartimentação e distribuição. Um exemplo desta abordagem é o projeto vencedor do concurso Europan 1, em 1989, um edifício em Graz, dos arquitetos Zechner & Zechner, onde, num espaço estruturalmente vazio, a organização é feita através de mobiliário. Como resultado, "os espaços tendem geralmente a ser muito pouco diferenciados ou particularizados, o que permite uma dupla visão de dia e de noite".[42]

[42] GALFETTI, Gustau Gili. op. cit. p.52.

Gustau Galfetti descreve estas faixas como *elementos esponja* — na medida em que são constituídas por sistemas flexíveis com paredes deslizantes e elementos basculantes que se ajustam consoante o uso: dia | noite, trabalho | descanso, abertura | privacidade. Esta versatilidade permite uma constante reconfiguração do espaço, adaptando-se às rotinas e necessidades dos habitantes.

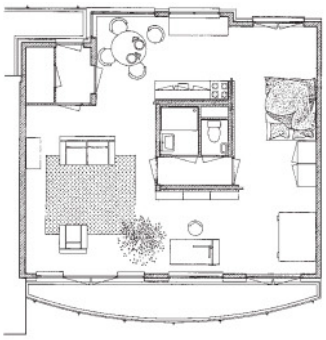


43. *Domus Demain* – Investigação de um habitat para os princípios do século XXI, Yves Lion.
Fonte: *Pisos Piloto: Células Domésticas Experimentales,* Ed. Gustavo Gilli.

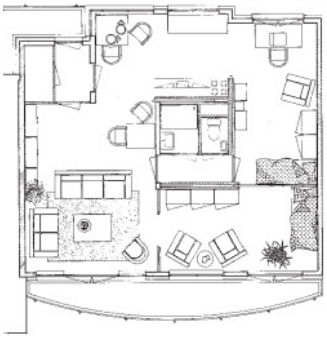


44. Vivenda para o concurso *Habitatge i Ciutat*, W.J. Neutelings.
Fonte: *Pisos Piloto,* Ed. Gustavo Gilli.

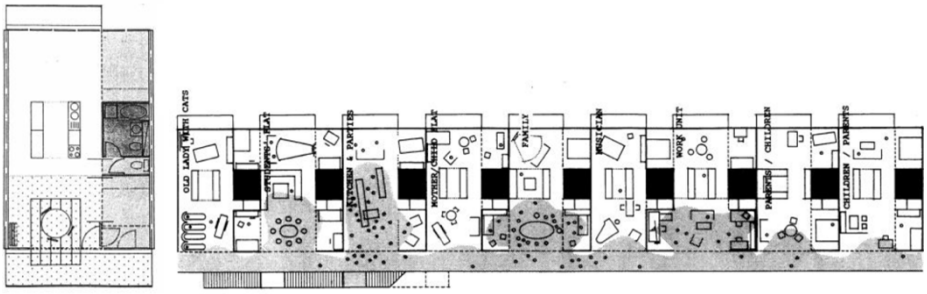
A organização em bloco técnico, também designado núcleo ou nódulo, consiste na concentração das zonas húmidas e infraestruturas técnicas numa área central ou específica da habitação.
Ao contrário das bandas técnicas, esta solução apresenta-se como um núcleo compacto, frequentemente localizado no centro do fogo, em torno do qual se organiza o restante espaço. Segundo Alexandra Paiva, esta centralização liberta a periferia do fogo, permitindo maior flexibilidade na sua ocupação e simplificando a distribuição de ductos e circulações internas. O núcleo pode situar-se no interior, junto à fachada ou na parede de separação entre fogos.



Um exemplo notável é o complexo habitacional Dapperbuurt, em Amesterdão (1989), projetado por Margret Duinker e Machiel Van der Torre. A planta quadrada desenvolve-se em torno de um núcleo central que integra cozinha, casa de banho e hall de distribuição. O espaço envolvente pode ser dividido com painéis móveis ou permanecer como uma área ampla e contínua. Esta configuração favorece a entrada de luz e ventilação natural nas zonas habitáveis, embora os espaços técnicos centrais exijam ventilação mecânica.



45. Habitações em Dapperbuurt, Margreet Duinker e Machiel van der Torre. Fonte: *Pisos Piloto,* Ed. Gustavo Gilli.



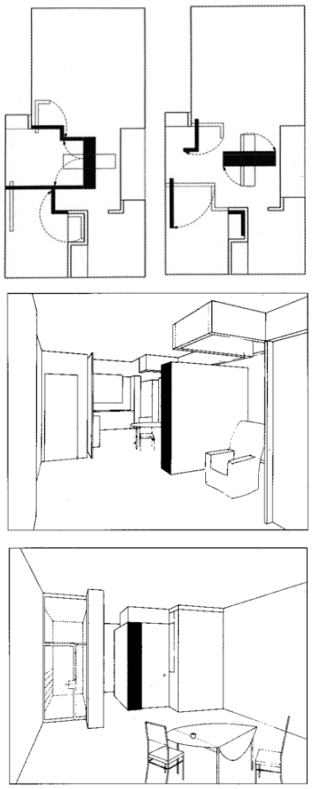
46. Concurso Europan 3, Helena Njiric e Hrvoje Njiric. Núcleo central, permitindo diversas apropriações.
Fonte: *Housing: Nuevas Alternativas, Nuevos Sistemas,* Manuel Gausa

Gustau Galfetti defende que o uso de elementos móveis, como paredes, painéis ou mobiliário, permite adaptar os espaços interiores às necessidades dos seus utilizadores, seja de forma pontual (dia/noite) ou ao longo do tempo, acompanhando a evolução do agregado familiar. Para Monique Eleb, esta flexibilidade deve assentar numa conceção simples e funcional.[43]

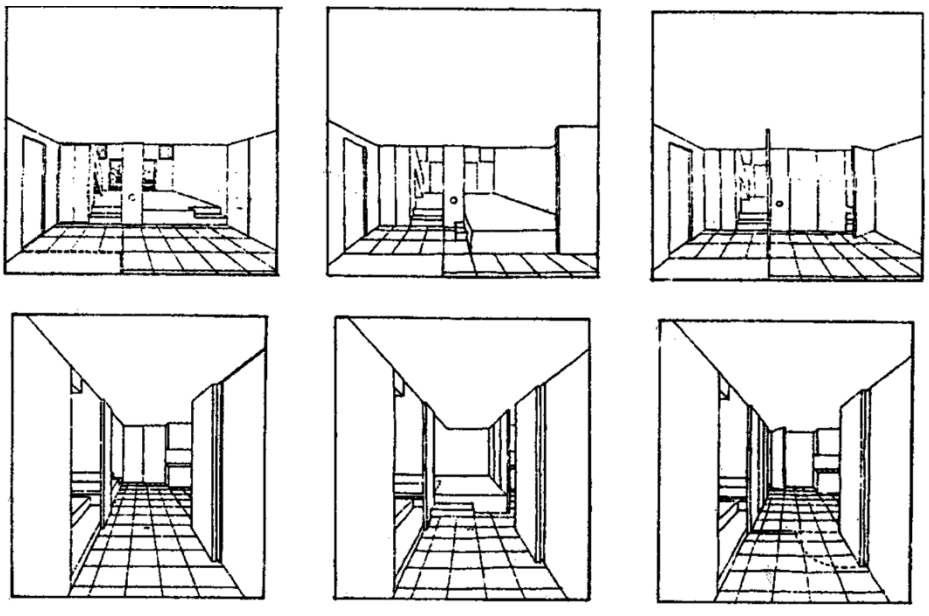
[43] ELEB, Monique; CHÂTELET, Marie; MANDOUL, Thierry. (1993). La flexibili-dade como dispositivo. Quaderns d' Arquitectura i Urbanisme, Catalunha.

Embora a ideia de *flexibilidade suave* se baseie em soluções simples, estas podem ser apoiadas por sistemas mais sofisticados, como painéis de diferentes alturas ou armários giratórios. A pré-fabricação tem facilitado a produção de divisórias móveis ou desmontáveis, adaptáveis às necessidades do espaço. No caso das chamadas divisórias espessas, é possível garantir um maior isolamento acústico e olfativo, criando zonas intermédias, como áreas de arrumação, que contribuem para uma separação mais eficaz dos ambientes. Estas soluções revelam-se especialmente úteis em habitações de pequena dimensão, ao conjugar compartimentação flexível com capacidade de arrumação.

Um exemplo emblemático desta abordagem é o edifício habitacional de Steven Holl em Fukuoka, Japão (1992), inspirado na tradição japonesa do espaço polivalente. Através de armários, painéis e portas pivotantes, é possível reorganizar o interior dos fogos, ampliando as áreas de estar durante o dia e convertendo-as em zonas de descanso à noite. Esta versatilidade permite acompanhar as transformações do núcleo familiar, respondendo, por exemplo, à presença temporária de mais membros e possibilitando reconfigurações futuras quando os filhos saem de casa.



47. Habitações em Fukuoka – *Void Space*, Steven Holl.
Fonte: *Pisos Piloto,* Ed. Gustavo Gilli.



48. *La maison comme réponse*, PAN 14.
Fonte: *Penser l'Habité*, Eleb-Vidal.

Por fim, destaca-se a estratégia da circulação alternativa como meio de introduzir flexibilidade na habitação. Ao permitir múltiplos acessos a cada espaço, esta solução proporciona diferentes graus de privacidade e maior liberdade de organização, melhorando a funcionalidade da casa. Segundo Alexandra Paiva, este tipo de circulação possibilita percursos diversos entre compartimentos, aumentando as possibilidades de uso e adaptação.

Uma das variações mais relevantes é a circulação interna aos núcleos técnicos. Retomando o exemplo do conjunto habitacional Dapperbuurt, em Amesterdão, da autoria de Margret Duinker e Machiel van der Torre, observa-se a presença de um pequeno corredor dentro da zona técnica, onde se localizam as instalações sanitárias, que permite uma circulação dupla: encurtando acessos e garantindo a passagem mesmo com divisórias móveis ou fixas encerradas.

Com base na análise destas estratégias e do seu potencial de aplicação, pretende-se, realizar uma compilação de um conjunto de referências nas quais se identifica a exploração das estratégias referidas.



49. Conjunto residencial e de escritórios *Pflegiareal*, Gigon e Guyer.
Apartamentos loft, 150 m^2.
Apartamentos T4, 150 m^2.
Fonte: *El Croquis nº102,* 2000.

"A flexibilidade não é a antecipação exaustiva de todas as modificações possíveis. Muitas alterações são imprevisíveis (...). A flexibilidade é a criação de uma capacidade de ampla margem que permita diferentes e mesmo opostas interpretações e usos." [44]

[44] KOOLHAAS, Rem. (1997). *S, M, L, XL*. Taschen. p. 240.

A flexibilidade na habitação resulta de um conjunto de estratégias que procuram responder à imprevisibilidade dos usos futuros e à diversidade dos modos de vida. A criação de *Espaços Neutros* e polivalentes é central, podendo concretizar-se através da *Planta Livre*, que liberta o espaço de divisórias fixas e apoia a sua organização numa periferia equipada, ou da *Compartimentação Ambígua*, baseada na repetição de compartimentos homogéneos e não hierarquizados, aptos a acolher funções diversas ao longo do tempo.



50. Crianças a tomar banho no lava-loiça.
Fonte: *Hacer Vivienda,* 1998.

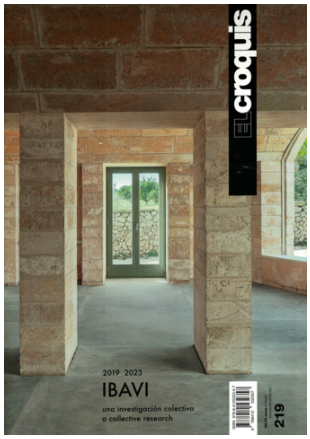
Complementarmente, a estratégia dos *Módulos Autónomos*, viabilizada por acessos múltiplos, garante independência e privacidade dentro do mesmo fogo, respondendo a diferentes formas de coabitação. Já a *Concentração de Serviços em Banda ou em Núcleo* permite racionalizar infraestruturas e libertar áreas habitáveis, favorecendo a reorganização do espaço em torno desses elementos técnicos.

A incorporação de *Dispositivos Móveis* – painéis, paredes deslizantes ou mobiliário transformável – acrescenta uma dimensão dinâmica, permitindo adaptações quotidianas e a longo prazo, sobretudo em habitações de menor dimensão. Por sua vez, as *Formas de Circulação Alternativas* asseguram maior fluidez e diferentes graus de privacidade, ampliando as possibilidades de uso.

Estas estratégias, apesar de distintas, revelam-se complementares: umas atuam pela neutralidade e polivalência espacial, outras pela organização técnica ou pela mutabilidade física do espaço. Em conjunto, contribuem para uma habitação mais resiliente, capaz de se adaptar às transformações sociais e familiares e de prolongar a sua pertinência ao longo do tempo.

02.4| REFERÊNCIAS

O trabalho desenvolvido pelo Instituto Balear da Habitação (IBAVI) tem vindo a afirmar-se como um modelo inovador de promoção de habitação pública, ao conjugar uma resposta eficaz à emergência habitacional com um compromisso claro com a sustentabilidade ambiental e a justiça social. Recuperando e atualizando práticas construtivas tradicionais, os projetos promovidos pelo IBAVI articulam conforto habitacional, eficiência energética e impacto social, recorrendo a soluções de baixo custo ambiental e a uma arquitetura centrada nas pessoas.



51. El Croquis 219. *IBAVI-Una Investigación Colectiva*, Fernando Márquez Cecilia e Richard Levene.

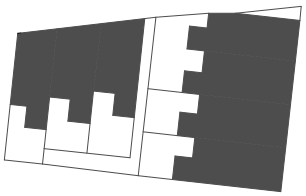
É precisamente neste contexto que se inscreve a presente análise, dedicada ao estudo de casos exemplares selecionados da compilação de projetos promovida pelo IBAVI. Estes exemplos não apenas ilustram os princípios fundamentais que orientam a sua ação – como a adaptabilidade dos espaços às necessidades dos seus habitantes, a aplicação de estratégias construtivas sustentáveis ou a integração consciente da perspetiva de género – como também evidenciam uma profunda transformação no modo de conceber habitação pública. Mais do que simples soluções formais, estes projetos traduzem uma verdadeira mudança de paradigma, revelando uma arquitetura comprometida com o seu tempo e atenta às exigências do século XXI.

"O regulamento do concurso recomenda a criação de divisões generosas e não hierarquizadas, sem determinar previamente as atividades a nelas desenvolver. Isto traduz-se em modelos habitacionais que propõem sequências de espaços funcionalmente indeterminados, oferecendo ao utilizador liberdade na sua interpretação e flexibilidade na forma como os habita. Em alguns casos, estes espaços organizam-se através de paredes estruturais que formam uma espécie de grelha de figuras quadrangulares. Noutros, predominam sequências espaciais em "Z" ou composições definidas por duas "naves" paralelas entre si, cobertas por abóbadas, que resultam num espaço contínuo passível de ser dividido por paredes leves. Existem ainda soluções compostas pela repetição de paredes estruturais paralelas entre si." [45]

[45] CECILIA, Fernando Márquez; LEVENE, Richard. (2023). *El Croquis 219. IBAVI – Una Investigación Colectiva*. El Escorial, Madrid.

14 UNIDADES DE HABITAÇÃO SOCIAL, FORMENTERA

02



Localização: Sant Ferran, Formentera. Ilhas Baleares, Espanha.

Arquiteto(s): IBAVI

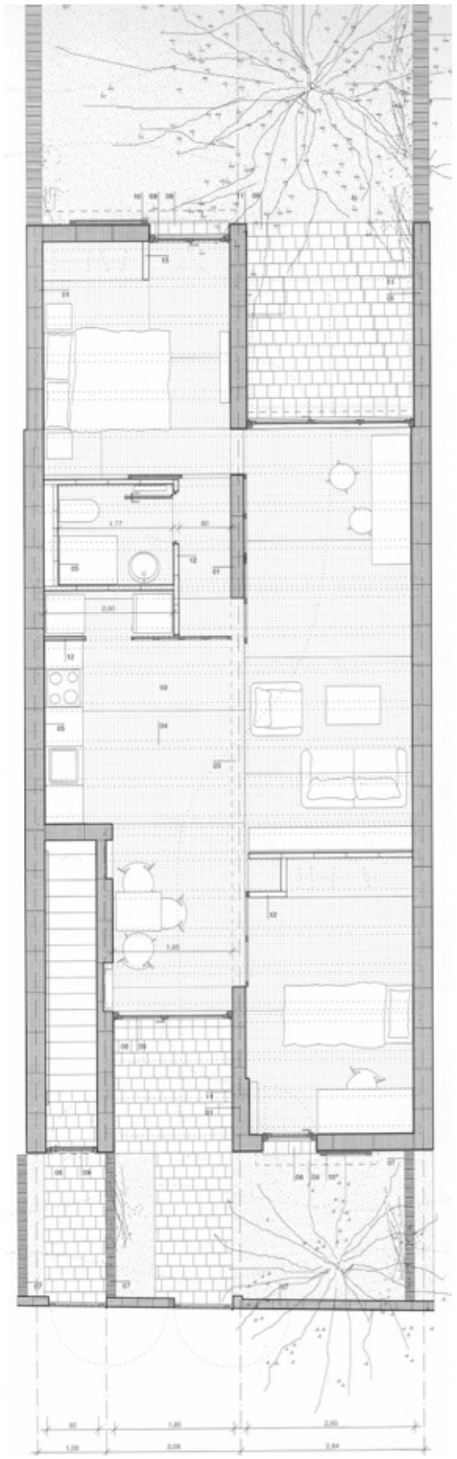
Ano: 2009-2017

O projeto das 14 Unidades de Habitação Social em Sant Ferran, Formentera, representa uma proposta arquitetónica exemplar que alia clareza construtiva, adequação ao lugar e inteligência programática.
Desenvolvido no âmbito do programa europeu LIFE+ e promovido pelo Instituto Balear da Habitação (IBAVI), este conjunto habitacional demonstra como é possível conceber espaços públicos e domésticos que respondem simultaneamente às exigências contemporâneas de habitar e às especificidades do território.

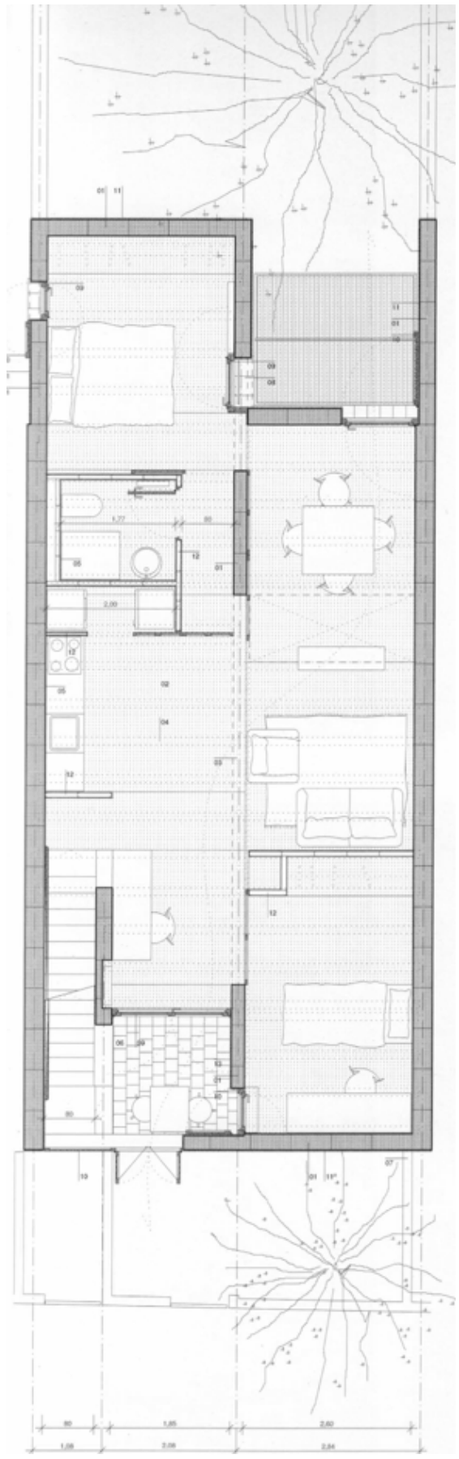
O elemento central da estratégia projetual reside na organização espacial das habitações. Estas desenvolvem-se a partir de paredes estruturais dispostas segundo uma grelha ortogonal que define compartimentos retangulares. Esta disposição permite configurar uma sequência de espaços equivalentes em dimensão e proporção, sem função pré-definida, promovendo um modelo de habitação funcionalmente ambíguo e não hierarquizado. A repetição e a homogeneidade dimensional das divisões abrem caminho a uma ocupação flexível ao longo do tempo, considerando que cada compartimento pode ser sala, quarto, escritório ou qualquer outro uso, conforme as necessidades dos habitantes. Este princípio, conhecido como "flexibilidade mínima", permite que a arquitetura seja durável e adaptável, sem recorrer a sistemas complexos ou transformações dispendiosas.

A organização interna das habitações reforça ainda o desempenho ambiental do edifício. Todas as unidades beneficiam de ventilação cruzada, assegurada por uma dupla orientação que acompanha os ventos dominantes da ilha. As zonas sociais – sala, cozinha e zona de refeições – ocupam o centro da casa, com abertura para duas fachadas opostas, enquanto os quartos se distribuem nas extremidades. Esta disposição favorece tanto a eficiência térmica como a vivência confortável e funcional dos espaços.

Do ponto de vista urbano, o projeto privilegia a relação direta com o espaço público: todas as entradas se fazem a partir da rua, fomentando a apropriação comunitária do exterior e recuperando a dimensão coletiva do habitar mediterrânico.
No projeto de Sant, a clareza estrutural e a versatilidade espacial não são apenas soluções técnicas, mas instrumentos para uma habitação mais livre, onde o tempo e o uso definem o espaço.



PLANTA PISO 0 TIPO



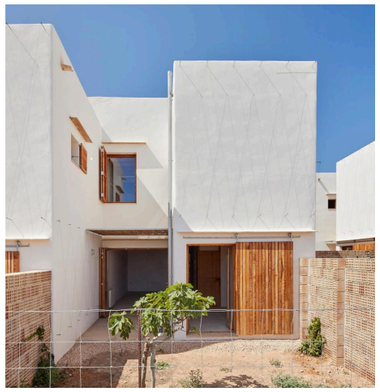
PLANTA PISO 1 TIPO

N

0 0,5 1 2





















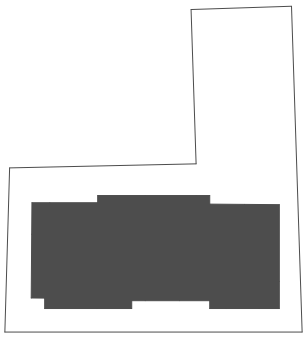




52. Registo Fotográfico 14 Unidades de Habitação Social, Formentera.
Fonte: El Croquis 219. *IBAVI - Una Investigación Colectiva*. p. 38-59.

43 UNIDADES DE HABITAÇÃO SOCIAL, IBIZA **02**

O projeto das 43 Unidades de Habitação Social em María Teresa León, em Ibiza, propõe uma resposta racional e climaticamente consciente. Concebido para funcionar sem climatização ativa, aposta numa arquitetura passiva e densa, que maximiza os recursos disponíveis. Num contexto urbano pouco definido, o edifício assume-se como um volume único, cuja forma é modelada por recuos e descontinuidades que dialogam com a escala da vizinhança, enquanto potenciam a ventilação cruzada através da orientação estratégica das fachadas aos ventos dominantes.



Localização: María Teresa León, Ibiza. Ilhas Balea-res, Espanha.

Arquiteto(s): IBAVI

Ano: 2018-2022

A estrutura de muros portantes em blocos de terra compactada (BTC), com elevada inércia térmica e boa regulação higrotérmica, garante um ambiente interior estável, reduzindo as necessidades energéticas. As vigas, inicialmente previstas em madeira, foram desenvolvidas em betão pré-fabricado minimizando o uso de material e reforçando a eficiência térmica e acústica da construção.

Do ponto de vista espacial, o projeto explora uma organização modular e flexível, onde as habitações se estruturam a partir de uma grelha regular de compartimentos de 4x3 metros. Esta repetição de módulos com características espaciais e dimensionais idênticas permite configurar tipologias de um a três quartos sem hierarquias fixas entre os espaços. Ao abdicar de uma divisão funcional rígida, cada compartimento pode assumir usos diversos ao longo do tempo – quarto, sala, espaço de trabalho – em função das necessidades dos habitantes.

A flexibilidade alcançada decorre da própria lógica construtiva: as paredes estruturais definem uma matriz onde os espaços se interligam, como peças intercambiáveis, através de grandes vãos e portas deslizantes. A centralidade da cozinha reforça esta abordagem fluida, ao eliminar corredores e assumir-se como ponto de distribuição e de vida doméstica partilhada, um gesto que também questiona os papéis de género na organização do espaço habitacional.

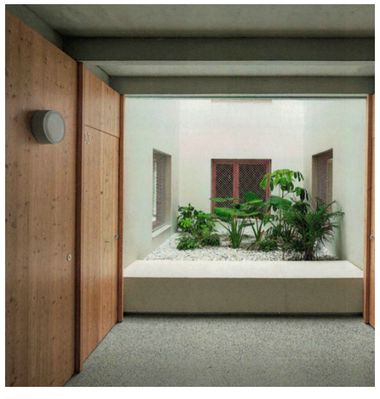
Neste edifício, cada espaço é pensado como célula autónoma e, simultaneamente, parte de um sistema contínuo. A ausência de hierarquia formal permite a adaptação dos usos no tempo, promovendo uma arquitetura habitável, duradoura e próxima da realidade quotidiana dos seus ocupantes. Ao valorizar a repetição, a ambiguidade e a capacidade de transformação, o projeto aponta para um novo paradigma de habitação social.

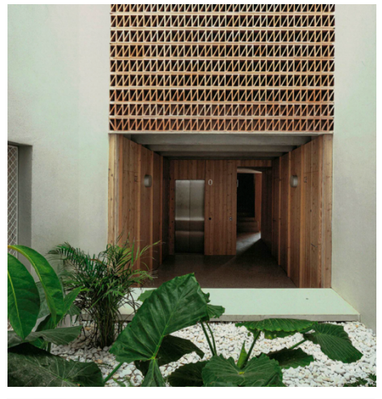


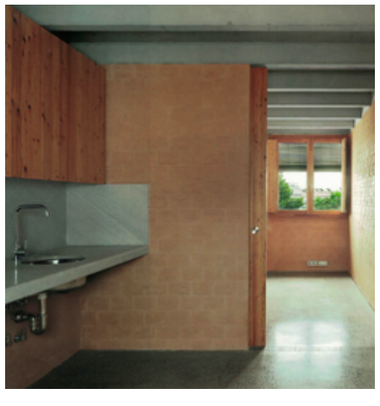




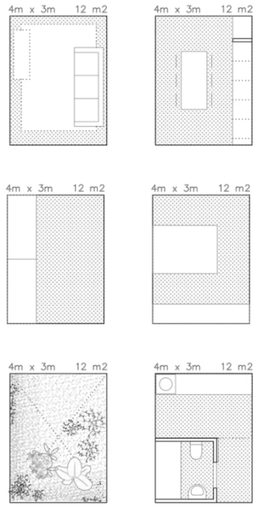






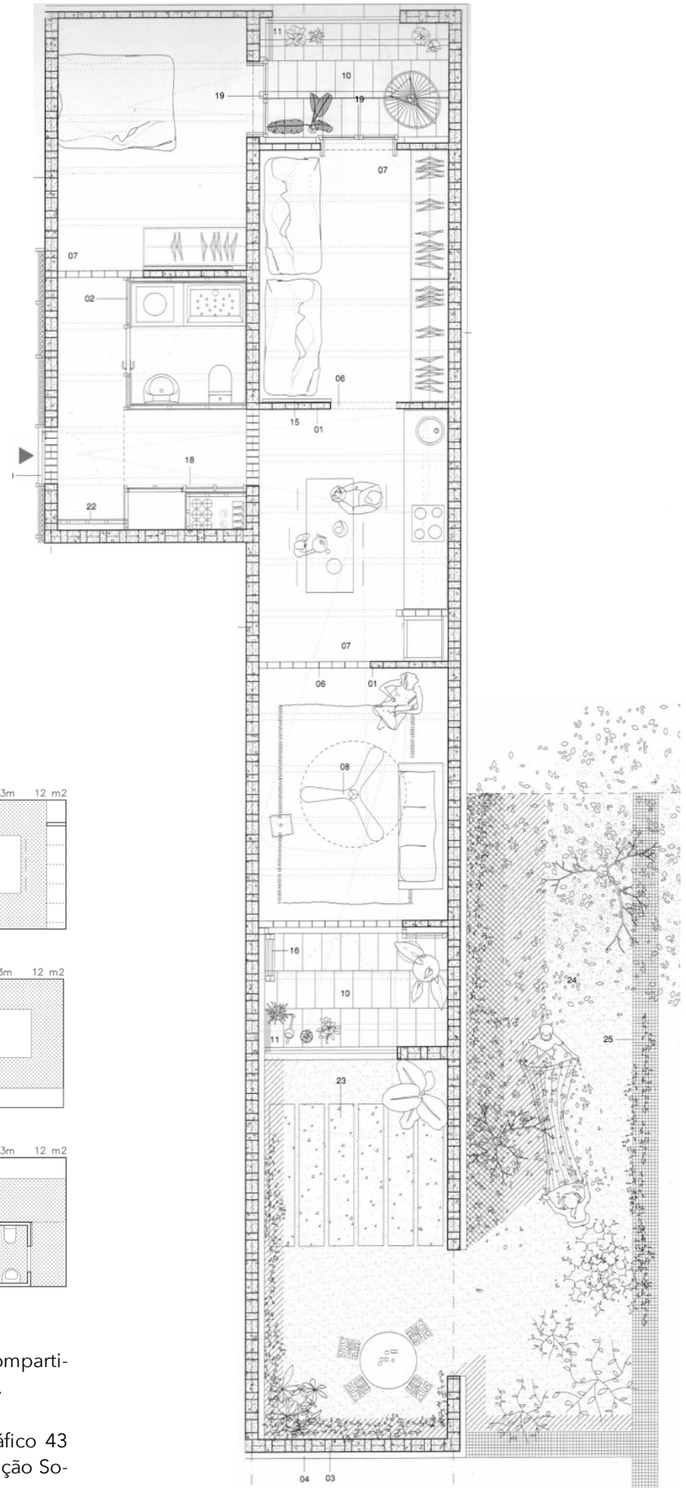




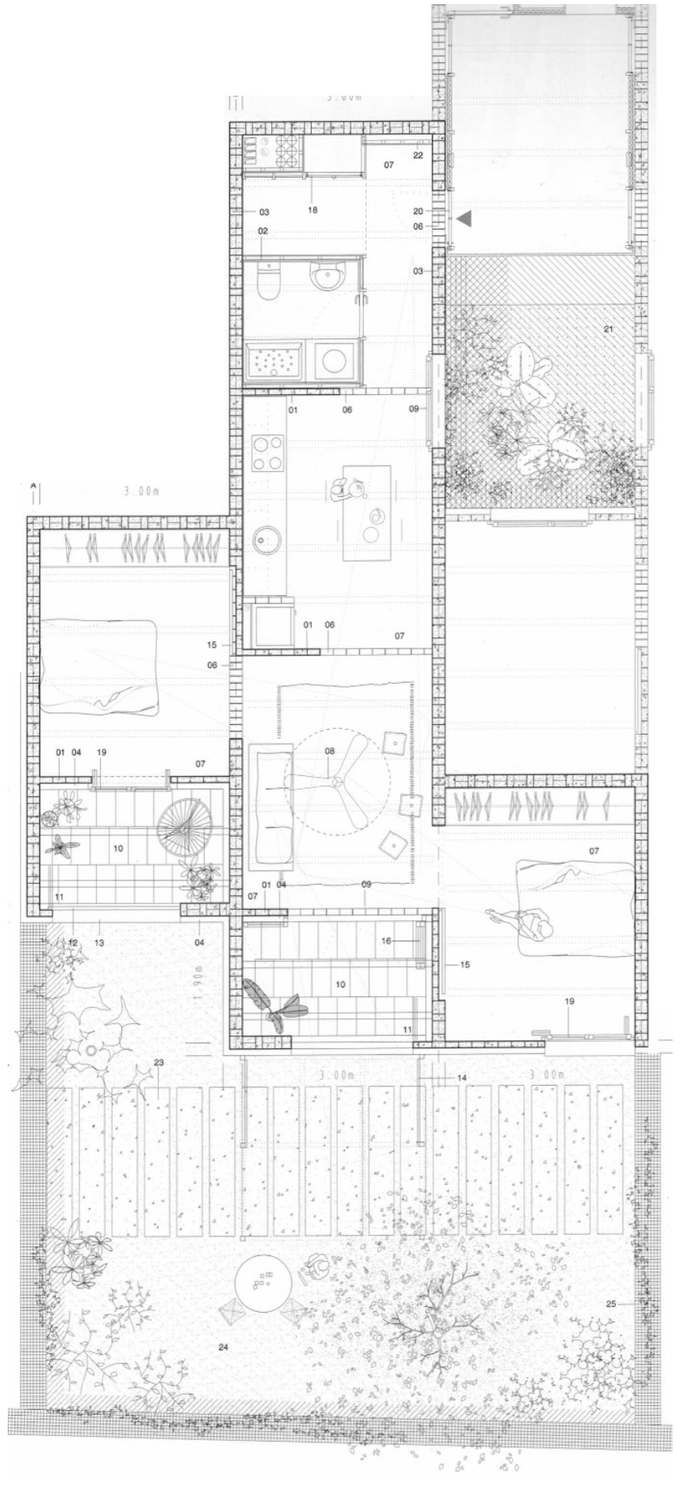


53. Estratégia de Compartimentação Ambígua.

54. Registo Fotográfico 43 Unidades de Habitação Social, Ibiza.
Fonte: El Croquis 219. *IBAVI - Una Investigación Colectiva*. p. 232-259.



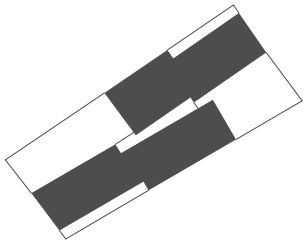
PLANTA PISO 2 TIPO



PLANTA PISO 1 TIPO

N
0 0,5 1 2

42 UNIDADES DE HABITAÇÃO SOCIAL, MAIORCA **02**



Localização: Son Severa, Maiorca. Ilhas Baleares, Espanha.

Arquiteto(s): IBAVI

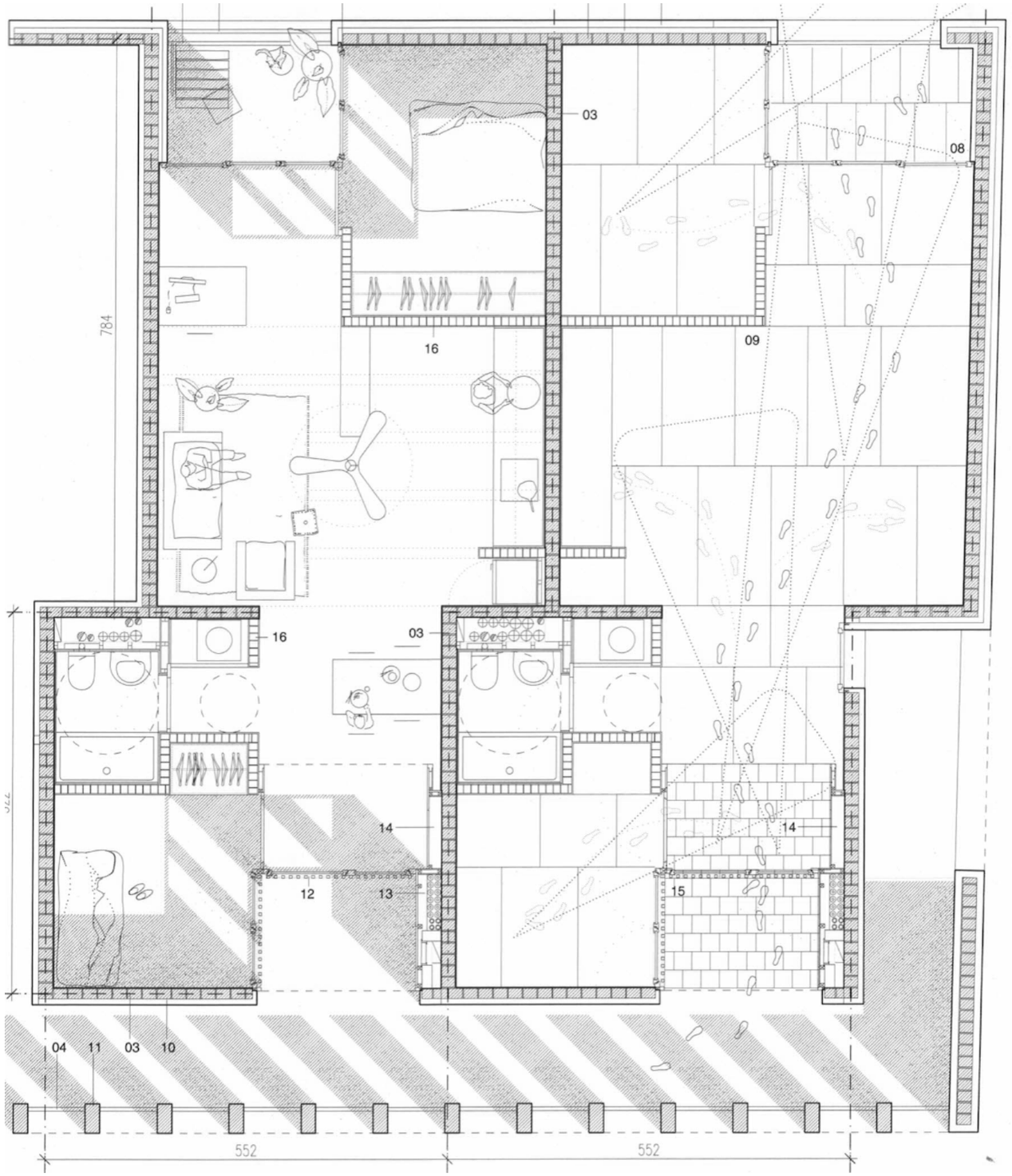
Ano: 2020-2023

O projeto das 42 Unidades de Habitação Social em Son Servera, Maiorca, desenvolve-se a partir de uma leitura atenta do contexto urbano em que se insere. Localizado na transição entre o centro histórico e a periferia do aglomerado, o edifício adapta-se à escala fragmentada do parcelamento vizinho através de dois volumes alinhados às ruas perimetrais. A sua implantação em declive é suavizada por uma volumetria escalonada e pela criação de dois pátios diagonais, que estruturam os acessos e introduzem espaços intermédios de diferentes naturezas. Elementos como as coberturas inclinadas em telha árabe, os muros em pedra e as fachadas perfuradas contribuem para uma integração subtil e coesa na envolvente.

Cada bloco agrupa entre seis e oito habitações por piso, organizadas em torno de uma galeria central. As soluções de planta garantem iluminação e ventilação cruzada: pequenas aberturas ou pátios iluminam as habitações de um lado da galeria, enquanto as restantes dispõem de dupla orientação. A estrutura de paredes de carga dispostas em grelha diagonal articula a planta e define diretamente a compartimentação dos espaços. Esta configuração permite uma ocupação fluida, sem hierarquias rígidas, onde os quartos se localizam em extremos opostos e a sala passante, voltada às fachadas principais, estabelece longas relações visuais e funcionais no interior da habitação.
A flexibilidade é potenciada por múltiplos acessos, permitindo autonomizar módulos habitacionais, solução que responde a diferentes composições familiares ou à possibilidade de integrar funções profissionais no espaço doméstico. Neste caso, existe mesmo um módulo que se pode tornar facilmente autónomo, uma vez que é acessível diretamente a partir da galeria.

A materialidade do edifício privilegia soluções locais de baixo impacto ambiental, tais como os muros de carga em tijolo cerâmico produzido com biomassa e preenchido com areia, revestidos com argamassa de cal ou forjados de betão branco com nervuras visíveis, cuja cofragem é reaproveitada na estrutura da cobertura inclinada. A fachada em pedra de marés, autoportante, varia de espessura conforme a sua função construtiva, reforçando a expressividade tectónica do conjunto.

Este projeto afirma uma abordagem à habitação social que alia racionalidade construtiva, sensibilidade ao contexto e versatilidade programática, oferecendo soluções habitacionais duráveis, dignas e adaptadas à diversidade de modos de habitar contemporâneos.



PLANTA PISO TIPO

N
0 0,5 1 2



55. Registo Fotográfico 42 Unidades de Habitação Social, Maiorca.
Fonte: El Croquis 219. *IBAVI - Una Investigación Colectiva*. p. 268-333.

A análise dos projetos promovidos pelo IBAVI evidencia uma abordagem à habitação atenta às exigências sociais, ambientais e culturais do século XXI. Através da conjugação entre práticas construtivas tradicionais e soluções inovadoras, estes edifícios assumem-se como exemplos de flexibilidade espacial, eficiência energética e integração urbana.

Mais do que simples respostas programáticas, estes projetos configuram um paradigma na intervenção habitacional, na medida em que os espaços, organizados de forma não hierarquizada e passíveis de múltiplas leituras pelos seus ocupantes, promovem a liberdade de apropriação e a continuidade da vida quotidiana. Desta forma, o IBAVI evidencia como a arquitetura pode contribuir decisivamente para a regeneração urbana e para uma experiência do habitar, que coloca o habitante e a sua diversidade de necessidades no centro da criação arquitetónica.

"A Ruína preserva o carácter de um lugar, mesmo quando a função original foi perdida. O Arquiteto deve reconhecer esse carácter ao projetar sobre ela." [46]

[46] ROSSI, Aldo. (2016). *A Arquitetura da Cidade*. Edições 70, Lisboa.

03 ABORDAGEM

03.1 CIDADE DO PORTO

03.2 O PROBLEMA DA HABITAÇÃO

03.3 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

03.4 MEMÓRIA DESCRITIVA



56. Vista para nascente, com a área de intervenção no canto inferior esquerdo. Fonte: Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

03.1| CIDADE DO PORTO

Intervir no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo exige, antes de mais, um entendimento profundo da forma como a cidade do Porto se foi transformando ao longo dos séculos – nas suas dinâmicas urbanas, sociais e construtivas. Só conhecendo a evolução do tecido urbano envolvente, e as sucessivas camadas históricas que moldaram o território, é possível projetar uma intervenção que respeite a memória do lugar e dialogue com a identidade da cidade.

"E cresce, cresce sempre, porque para a cidade parar é morrer. E porque cresce em ritmo quase louco, não é mais possível impor um sistema de relações coerente entre os seus espaços organizados e ela constitui assim mais uma soma de espaços do que um todo estruturado, que se misturam e confundem funções, em que a desordem é soberana. E por efeito desta incontrolada rapidez de crescimento, enormes extensões da cidade sofrem um processo de delapidação e o que hoje era espaço vivo pode ser amanhã espaço morto, o que ainda hoje era ordem pode amanhã ser desordem." [47]

[47] TÁVORA, Fernando. (2008). *Da Organização do Espaço*. FAUP, Porto. p.

A cidade do Porto, tal como tantas outras cidades com uma longa história urbana, não cresceu de forma linear ou contínua. A sua evolução foi marcada por ciclos alternados de crescimento e estagnação, que deixaram marcas profundas no território.

A cidade pré-industrial permaneceu fortemente enraizada num modelo doméstico, no qual a residência e o local de trabalho coexistiam no mesmo espaço. Aldo Rossi caracteriza a cidade medieval pela "absoluta identidade do local de trabalho com a habitação no mesmo edifício",[48] isto é, pela coexistência indissociável entre a vida doméstica e a atividade laboral. No caso do Porto, mesmo após a expansão urbana do século XVIII, marcada pela demolição da Muralha Fernandina e pelos novos traçados definidos por João de Almada, esta relação entre habitar e trabalhar manteve-se. Segundo José Manuel Fernandes, o Porto manteve-se, até muito tarde, uma cidade de pequenas unidades produtivas, onde casa e trabalho partilhavam o mesmo espaço, numa persistência do modelo pré-industrial.[49] O conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo exemplifica essa proximidade entre a residência e os armazéns adjacentes.

[48] ROSSI, Aldo. (2016). *A Arquitetura da Cidade*. Edições 70, Lisboa. p.236.

[49] FERNANDES, José Manuel. (1990). *Lisboa e o Porto: Dois Modelos urbanos*. Editorial Presença, Lisboa.

A industrialização, iniciada na segunda metade do século XIX, constituiu um verdadeiro momento de viragem na estrutura da cidade Este processo trouxe consigo a proliferação de unidades fabris, o crescimento demográfico e a separação progressiva entre lo-

cais de trabalho e habitação, promovendo novas formas de construir e de habitar. Como refere Rossi, esta fase corresponde ao aparecimento dos primeiros meios de trabalho coletivo e à separação definitiva entre residência e trabalho.[50] Paralelamente, assistiu-se a um êxodo rural significativo estimulado pela crescente oferta de emprego urbano.

Na cidade do Porto, este fenómeno traduziu-se numa transformação profunda do território. Segundo Virgílio Borges Pereira, "o Porto foi uma cidade industrial – uma cidade com fábricas – e uma cidade operária - com habitações operárias específicas (...)".[51] Esta realidade evidencia que, embora a cidade fosse frequentemente percecionada como burguesa e pequeno-burguesa, a maioria da sua população era composta por operários. Assim, o retrato social da época evidencia a centralidade do operariado na estrutura de classes, sustentando o crescimento económico e a identidade urbana.

A industrialização trouxe também novas tipologias habitacionais adaptadas às exigências da produção e do quotidiano urbano. Como sublinha Nuno Portas, "as formas de habitar exprimem sempre as transformações sociais e técnicas de cada época, traduzindo em arquitectura as condições da produção e do quotidiano".[52] No Porto, surgiram as ilhas, as casas unifamiliares e os palacetes, que marcaram de forma indelével o tecido da cidade, refletindo uma nova lógica urbana orientada para a produtividade industrial e para a integração da população operária no espaço urbano.

Na segunda metade do século XX inicia-se a terceira fase, a desindustrialização. O avanço das infraestruturas urbanas e o desenvolvimento dos transportes individuais tornaram a habitação progressivamente independente do local de trabalho. Desta forma, "o trabalho e a sua localização desempenham na escolha da habitação um papel cada vez mais secundário",[53] permitindo a dispersão da população e o surgimento das cidades-dormitório.

Tal como observa Virgílio Pereira, "falar na importância dos serviços não deve fazer esquecer que este movimento foi acompanhado por um processo de desindustrialização".[54] Este declínio industrial, que se intensificou no final do século XX, provocou um despovoamento significativo do centro da cidade e uma transformação da sua estrutura urbana. Nesse contexto, Álvaro Domingues sublinha que os vazios urbanos e os edifícios devolutos não são apenas restos do passado, são sintomas de uma cidade que muda por dentro e onde as funções se deslocam,[55] evidenciando como a perda da atividade industrial alterou tanto a morfologia como a dinâmica do Porto.

A terciarização da economia e a reorganização dos sistemas produtivos afastam a população para as periferias, contribuindo para

[50] ROSSI, Aldo. (2016). *A Arquitetura da Cidade*. Edições 70, Lisboa. p.236.

[51] PEREIRA, Virgílio Borges. (2005). *Classes e Culturas de Classe das Famílias Portuenses*. Edições Afrontamento, Porto. p.80.

[52] PORTAS, Nuno. (2005). *Habitação e Cidade*. Livros Horizonte, Lisboa. p.

[53] ROSSI, Aldo. (2016). *A Arquitetura da Cidade*. Edições 70, Lisboa. p.237.

[54] PEREIRA, Virgílio Borges. (2005). *Classes e Culturas de Classe das Famílias Portuenses*. Edições Afrontamento, Porto. p.80.

[55] DOMINGUES, Álvaro. (2008). *Urbanismo e Cidade Contemporânea*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

a descaracterização de várias zonas centrais. O sociólogo Virgílio Borges Pereira lembra que "recuando até 1981, é possível verificar que a AMP se organiza em torno de dois lugares de classe cimeiros: o operariado industrial e a pequena-burguesia",[56] mostrando que a estrutura social ainda refletia a importância histórica da indústria, mesmo perante estas mudanças.

As antigas tipologias habitacionais, criadas em resposta às exigências da era industrial, tornaram-se gradualmente desadequadas face aos novos modos de vida. Muitos destes edifícios entre os quais , a Casa Nobre do Cais Novo, ficaram excluídos das políticas de reabilitação urbana, acabando por perder funcionalidade e significado. Como constata José António Bandeirinha, "a crise da habitação e a ruína do centro histórico são o reflexo de políticas urbanas fragmentadas, incapazes de integrar a dimensão social da reabilitação".[57] Deste modo, o desinteresse do setor público e do setor privado contribuiu para a degradação acelerada destes espaços.

A deslocação da população e a inadequação funcional das estruturas habitacionais criaram focos de vulnerabilidade urbana, com numerosas áreas centrais marcadas por edifícios devolutos ou em estado precário. Em certos casos, a deterioração atingiu tal ponto que a reabilitação deixou de ser economicamente viável, refletindo não apenas a ausência de políticas consistentes, mas também a falta de uma visão estratégica capaz de integrar as dimensões social, económica e patrimonial no planeamento urbano.

Assim sendo, compreender a evolução histórica da cidade do Porto – da matriz pré-industrial à terciarização – é fundamental para qualquer intervenção consciente no seu tecido urbano. A leitura crítica destas transformações socioeconómicas e morfológicas permite projetar com responsabilidade sobre o património, preservando a identidade do lugar e respondendo aos desafios contemporâneos de forma informada e sensível.

[56] PEREIRA, Virgílio Borges. (2005). *Classes e Culturas de Classe das Famílias Portuenses*. Edições Afrontamento, Porto. p.81.

[57] BANDEIRINHA, José António. (2010). *Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana em Portugal*. Edições Universidade do Porto, Porto.



57. Vista panorâmica da área de Massarelos e da barra do Douro, vendo-se os fornos da Fábrica de Cerâmica (1890).
Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto.

Ao longo do século XIX, três modelos habitacionais marcaram profundamente a paisagem urbana do Porto: os palacetes, as casas unifamiliares e as ilhas. Apesar das suas diferenças formais e funcionais, todas estas tipologias partilhavam o mesmo propósito, albergar e, inseriam-se num contexto histórico comum, o da revolução industrial.

A relação entre a habitação e a sua posição topográfica foi determinante na configuração da cidade. Como descreve Nelson Mota, "os quarteirões que se formam à cota baixa, adquirem uma geometria alongada no sentido paralelo ao rio, com o qual estabelecem uma relação intensa fruto das atividades mercantis que eram comuns aos seus ocupantes; a ocupação da encosta, com uma topografia acidentada, implica a formação de quarteirões com perímetros mais complexos".[58]

Neste contexto, as novas áreas residenciais burguesas construídas em Santo Ildefonso, Massarelos e Cedofeita constituíram, segundo Manuel Teixeira, "as primeiras zonas na expansão do Porto".[59] Estas habitações caracterizavam-se por programas híbridos, nos quais "se fundiam funções do habitar e do trabalho".[60] Contudo, em meados do século XIX, ocorreu uma transformação significativa, "o edifício especializa-se e torna-se monofuncional".[61]

As casas unifamiliares, entretanto, assumiram duas variantes principais: "as moradias isoladas, que se destacam dos limites do terreno que ocupam, procurando individualizar-se, e as moradias em banda que participam de um conjunto".[62] Paralelamente, as ilhas, enquanto resposta massificada às necessidades da classe operária, consolidaram uma realidade de forte densidade populacional e precariedade. Tal como afirma Ana Tostões, "a cidade oitocentista portuguesa construiu-se a partir de uma relação contraditória entre ostentação e carência, onde a fachada pública não raras vezes escondia a precariedade privada".[63]

Durante o século XX, estes edifícios, frequentemente envelhecidos e pertencentes ao mesmo proprietário, continuaram a evidenciar um tecido urbano denso e desigual. No interior dos quarteirões oitocentistas, a dicotomia entre fachadas burguesas e interiores degradados perpetuava condições habitacionais precárias e acentuava a fragmentação social da cidade.

Após a Revolução de Abril de 1974, a questão habitacional assumiu



58. "Ilha" da Rua de São Vítor (1941).
Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto.

[58] MOTA, Nelson. (2010). *A Arquitetura do Quotidiano*. Edarq, Coimbra. p.73.

[59] TEIXEIRA, Manuel C.. (2018). *Habitação Popular na Cidade Oitocentista*. Edições Afrontamento, Porto. p.20.

[60] MOTA, Nelson. (2010). *A Arquitetura do Quotidiano*. Edarq, Coimbra. p.74.

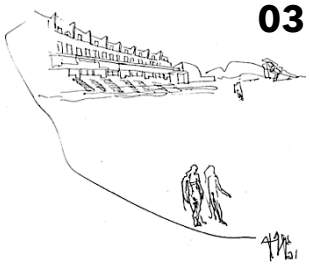
[61] *ibidem*. p.81.

[62] *ibidem*. p.103.

[63] TOSTÕES, Ana. (1997). *Os verdes anos na arquitectura portuguesa dos anos 50*. FAUP Publicações, Porto.

uma dimensão política inédita. O programa SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local), promovido pelo então secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, Nuno Portas, constituiu um marco ao afirmar o direito das populações pobres ao lugar. A sua metodologia privilegiava a permanência, a participação da população e a adaptação das estruturas existentes.

No Porto, estas intervenções incidiram sobre bairros consolidados, encarando a coexistência entre o novo e o velho como uma oportunidade. Como sublinha António José Bandeirinha, tratava-se de compreender "a sobreposição de realidades: por um lado, a densidade habitacional elevada e a insatisfação das populações realojadas nos bairros camarários; por outro, a configuração dos quarteirões do século XIX, marcada por uma clara dicotomia entre a frente nobre, voltada para a rua, e os interiores densamente ocupados por habitação operária degradada".[64] O SAAL demonstrou, assim, que a habitação exigia não apenas intervenção física, mas sobretudo uma resposta integrada, social e urbana.



59. Esquisso do projeto do Bairro da Bouça, Álvaro Siza Vieira (1973-1977).
Fonte: Fundación Docomomo Ibérico.

[64] BANDEIRINHA, José António. (2011). *O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*. Imprensa da Universidade, Coimbra. p.132.



60. Manifestação dos moradores portuenses contra a sublocação (1974).
Fonte: *O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*, José António Bandeirinha. P. 130.

Atualmente, a cidade do Porto enfrenta uma nova crise habitacional, distinta nas suas causas, mas semelhante nos seus efeitos sociais. A escassez de habitação acessível, a especulação imobiliária e a conversão acelerada de edifícios em alojamento local voltaram a colocar em risco a permanência da população no centro histórico. Como observa José Bandeirinha, "a crise da habitação e a ruína do centro histórico são o reflexo de políticas urbanas fragmentadas, incapazes de integrar a dimensão social da reabilitação".[65]

[65] *ibidem*. p.210.

A estagnação da construção nova, aliada à crescente pressão sobre o centro histórico, coloca a reabilitação urbana no cerne do debate. No entanto, na ausência de uma visão estratégica que integre o edifício na dinâmica da cidade, as intervenções tendem a ser ineficazes.
Apesar das desadequações às exigências contemporâneas, as ilhas, as casas unifamiliares e os palacetes do século XIX, mantêm um valor patrimonial e urbano inestimável. A sua reabilitação pode representar uma resposta eficaz, desde que acompanhada de soluções flexíveis com capacidade de adaptação aos novos modos de habitar. Como defende João Mendes Ribeiro, "cabe ao arquitecto ter a sensibilidade para, através do conhecimento da pré-existência, fazer uma síntese entre o passado e o presente, acrescentando novos significados e utilidades ao existente, sem o destruir ou anular".[66]

[66] RIBEIRO, João Mendes. (2012). *A Arquitetura e a pré-existência*. Imprensa da Universidade, Coimbra. p.57.

Segundo Manuel Teixeira, "a cidade pode ser vista como um texto – um texto colectivo escrito por sucessivas gerações de habitantes e construtores – que está a ser reescrito e novos capítulos a serem-lhe acrescentados".[67] Assim, pensar a arquitetura como organismo vivo e em permanente transformação é, neste sentido, crucial.
Projetar habitação hoje implica, portanto, projetar com base em estratégias de flexibilidade, tal como apresentado no capítulo anterior. Só assim será possível garantir uma habitação mais justa, duradoura e adequada aos modos de vida em constante mudança.

[67] TEIXEIRA, Manuel C.. (2004). *O Porto e a sua evolução urbana*. Edições Afrontamento, Porto. p.23.

Assim sendo, a questão da habitação no Porto constitui uma constante na sua evolução urbana. No século XIX, materializou-se na oposição entre a monumentalidade das fachadas burguesas e a precariedade dos interiores operários. Hoje, manifesta-se através da pressão imobiliária e do turismo no centro histórico. Apesar das transformações que sofreu ao longo do tempo, continua a ser essencial garantir habitação digna no centro da cidade. A reabilitação surge como instrumento fundamental para projetar o futuro.

RELAÇÃO COM A TOPOGRAFIA

RELAÇÃO COM A TOPOGRAFIA

EXPLORAÇÃO DAS DIFERENTES COTAS

CRIAÇÃO DE PERCURSOS QUALIFICADOS

INTEGRAÇÃO DA ESCARPA E DOS DESNÍVEIS NATURAIS

VALORIZAÇÃO DA PRÉ-EXISTÊNCIA

PRESERVAÇÃO DA CASA NOBRE

REINTERPRETAÇÃO DOS VOLUMES DEMOLIDOS

MATERIALIDADE



INTEGRAÇÃO NO TECIDO URBANO

CONSOLIDAÇÃO DA FRENTE URBANA

HARMONIZAÇÃO FORMAL E VOLUMÉTRICA

ARTICULAÇAO ENTRE ESPAÇOS PÚBLICOS, SEMIPÚBLICOS E PRIVADOS

REGENERAÇÃO SIMBÓLICA E FUNCIONAL

REATIVAÇÃO CULTURAL E SOCIAL

INTRODUÇÃO DE NOVOS USOS

CRIAÇÃO DE ESPAÇOS DE ENCONTRO E VIVÊNCIA COLETIVA

61. Diagrama que representa um momento de reflexão sobre as possíveis estratégias de intervenção.

03.3| ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

"Revisitando o passado reconhecemo-nos no presente e projectamo-nos no futuro." [68]

A formulação de uma proposta de intervenção para o conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo exigiu uma abordagem crítica, com a qual se pretendeu responder às exigências do presente sem comprometer o valor histórico e simbólico da pré-existência. A sua insersão no contexto urbano confere-lhe um papel de referência na memória arquitetónica da cidade, assim a proposta de intervenção que se apresenta foi um desafio não apenas técnico, mas sobretudo cultural e urbano. Neste sentido, a proposta procurou conciliar preservação e inovação, como refere Álvaro Siza, "a arquitetura é a transformação do lugar, não a sua negação." [69]

A estratégia de intervenção deve assentar numa leitura minuciosa do contexto, capaz de reconhecer as diferentes camadas de valor patrimonial e de identificar as oportunidades que emergem da singularidade do lugar. Tal perspetiva enquadra-se nos princípios da *Carta de Veneza* (1964),[70] que estabelecem a conservação como ato prioritário, reservando o restauro a situações de caráter excecional.

No caso da Casa Nobre do Cais Novo, tal como evidenciado no primeiro capítulo, entendeu-se que a preservação da sua fachada se revelava fulcral, não apenas por se encontrar em melhor estado de conservação, mas também pela sua relevância simbólica e identitária na construção da memória coletiva. Em contrapartida, o restante edificado encontra-se em estado avançado de ruína, destituído de condições de uso ou de integridade estrutural. Assim, considerou-se que os referidos elementos deveriam ser objeto de uma reinterpretação projetual através de novas arquiteturas que estabeleçam um diálogo crítico com o passado, evitando qualquer forma de mimetismo. De acordo com Eduardo Souto de Moura, não se trata de copiar o passado, mas de lhe dar continuidade,[71] sublinhando a necessidade de uma intervenção consciente do seu papel no processo de transformação.

A intervenção deveria, portanto, materializar-se através de um conjunto de estratégias que, partindo da leitura crítica do lugar, procurassem articular a preservação da memória com a afirmação de uma nova identidade arquitetónica. Entre estas, destaca-se: a relação com a topografia do terreno, explorada como oportunidade para estabelecer ligações entre diferentes cotas e criar percursos qualificados; a valorização da pré-existência, assegurando que a Casa Nobre do Cais Novo mantém o seu papel de referência, em diálogo

[68] FERREIRA, Carlos (1992). *Restauro de Monumentos Históricos – Restaurar porquê? Restaurar o quê? Restaurar quando e como?*. Português do Património Cultural, Lisboa.

[69] VIEIRA, Álvaro Siza. (1986). *Depoimentos sobre Arquitetura*. Editorial Presença, Lisboa.

[70] ICOMOS. (1964). *Carta Internacional sobre Conservação e Restauro de Monumentos e Sítios*. Carta de Veneza, Veneza.

[71] MOURA, Eduardo Souto. (2019). *Textos, Escritos e Entrevistas*. Casa da Arquitetura, Porto.

com um novo edificado que se relaciona de forma harmoniosa com os edifícos adjacentes; a integração no tecido urbano, reforçando a continuidade espacial e formal do conjunto; e, por fim, a regeneração simbólica e funcional do espaço, devolvendo-lhe relevância cultural e social no contexto da cidade contemporânea. Estas diretrizes orientaram o desenvolvimento da proposta, permitindo que a intervenção se afirme como um contributo coerente para a preservação e transformação deste património.

MANIPULAÇÃO DA TOPOGRAFIA

A complexidade topográfica do terreno constitui uma condição determinante para o desenvolvimento da proposta de intervenção. A morfologia irregular do solo converte-se, assim, em matéria de projeto, colocando-se, desde logo, como desafio a estruturação de percursos, a organização da planimetria e a definição de hierarquias de uso e de vivência. Segundo Peter Zumthor, a arquitetura nasce do lugar; deve dialogar com a topografia, o clima, a luz, o som e a densidade do espaço.[72]

[72] ZUMTHOR, Peter. (2006). *Atmosferas: Ambientes arquitetónicos – As coisas à minha volta*. Gustavo Gili, Barcelona.

A articulação entre cotas transcende a resolução funcional da acessibilidade. Cada cota é interpretada como um momento específico na sequência espacial, e as transições – escadas, rampas, plataformas e pátios – assumem um caráter arquitetónico, conferindo ritmo ao percurso. Assim sendo, o percurso transforma-se numa narrativa arquitetónica, evocando a *promenade architecturale* de Le Corbusier, onde o espaço se revela ao longo da deambulação.[73] A sucessão de cotas cria um encadeamento de perspetivas, de aproximações e distanciamentos que intensificam a perceção do edificado e da sua relação com o tecido urbano.

[73] Le Corbusier. (1923). *Vers une architecture*. Éditions Crès, Paris.

Neste sentido, o sistema de circulação assume-se como infraestrutura estruturante da intervenção. Mais do que uma rede de acessos, articula a pré-existência com as novas edificações, garantindo continuidade formal através da materialidade e de soluções construtivas que dialogam com a memória do lugar. As passagens funcionam como prolongamentos dos eixos de circulação, concebendo conexões visuais que ampliam a perceção do conjunto. Segundo Louis Kahn, "o terreno dá à arquitetura o seu ritmo; a edificação é a consequência da topografia que a sustenta",[74] sublinhando o papel decisivo da morfologia do solo na génese do edificado.

[74] KAHN, Louis Isadore. (2008). *Between silence and light: Spirit in the architecture of Louis I. Kahn*. Shambhala, Boston. p. 98.

Paralelamente, a topografia oferece uma lógica natural para a distribuição programática. Na medida em que os pisos inferiores, acolhem áreas técnicas ou de apoio, libertando os pisos superiores para funções públicas.

VALORIZAÇÃO DA PRÉ-EXISTÊNCIA E INTEGRAÇÃO DE NOVAS ARQUITETURAS

A Casa Nobre do Cais Novo é um elemento chave nesta intervenção. Para além do seu estado de conservação favorável, trata-se de um fragmento que carrega um elevado valor patrimonial, inscrito na memória urbana e coletiva. A sua preservação implica reconhecer o papel que desempenha enquanto testemunho da história da cidade. Como afirma Cesare Brandi, o restauro deve sempre considerar a dupla polaridade estética e histórica da obra[75], garantindo que a intervenção não compromete nem a materialidade nem o significado simbólico do edifício.

O restante conjunto apresenta-se profundamente degradado, impossibilitado de cumprir funções de uso e destituído de integridade estrutural. Esta condição permite projetar novas arquiteturas que possam prolongar o valor da pré-existência. Tal como defende Carrilho da Graça, em entrevista, "a arquitetura deve ser capaz de inventar uma continuidade, mais do que simplesmente prolongar o passado",[76] indicando que a ruína pode contribuir a uma criação que respeite o passado sem o replicar.

Neste sentido, a introdução de novos elementos deve assumir a sua temporalidade própria, evitando ambiguidades formais. A sua materialidade reforça a legibilidade entre o antigo e o novo, sem comprometer a unidade do conjunto. Álvaro Siza sintetiza esta visão de que a memória é indispensável à criação, mas não a condiciona, lembrando que a arquitetura deve simultaneamente conservar e transformar.[77]

Assim, a valorização da pré-existência e a integração de novas arquiteturas configuram-se como um processo dialético. A Casa Nobre permanece como referência identitária, enquanto os novos volumes procuram estabelecer um diálogo crítico com o passado e a contemporaneidade.

[75] BRANDI, Cesare. (2005). *Teoria do Restauro*. 3ª Edição. Edições 70, Lisboa.

[76] GRAÇA, João Luís Carrilho. (2008). *Entrevista sobre arquitetura e continuidade*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

[77] VIEIRA, Álvaro Siza. (2018). *Textos 02*. Parceria A. M. Pereira, Lisboa.

INTEGRAÇÃO NO TECIDO URBANO

A intervenção no conjunto edificado procura alcançar o objetivo da preservação patrimonial com uma adequada integração no tecido urbano envolvente. Entende-se que o conjunto não existe isoladamente, mas inserido numa malha urbana densa, marcada por uma diversidade de usos e escalas, que exige uma resposta arquitetónica coesa e contex-tualizada.

Assim, é também um objetivo da nossa proposta contribuir para a

qualificação dos espaços públicos circundantes, com especial atenção à fluidez dos percursos pedonais e à ligação com as infraestruturas de transporte público, localizadas a norte e a sul. A reorganização e criação de praças e pátios visa não só orientar os fluxos de circulação, mas também qualificar a experiência do observador.

A poente, a proximidade com uma área habitacional deve ser aproveitada para estabelecer uma transição com os novos volumes, através da criação de uma praça ou miradouro que promova o convívio e o sentido de comunidade. A nascente, a ligação aos Armazéns do Cais Novo reforça a continuidade urbana, mais uma vez segundo soluções de permeabilidade e percursos cobertos já existentes, assegurando condições de acessibilidade universal e a continuidade dos percursos. Esta articulação entre o edificado e o espaço público aproxima-se da perspetiva de Paulo Mendes da Rocha, segundo a qual "a arquitetura é sempre uma construção da cidade, nunca uma construção da casa".[78]

[78] ROCHA, Paulo Mendes. (2018). *Entrevista Diário de Notícias*.

Pretendemos, desta forma, que a intervenção proposta transcende a escala do edifício, contribuindo para a valorização do conjunto urbano.

REGENERAÇÃO DO CONJUNTO EDIFICADO

A intervenção na Casa Nobre do Cais Novo assume-se com uma oportunidade de regeneração não apenas física, mas também simbólica e funcional, devolvendo ao conjunto edificado um papel ativo no contexto urbano contemporâneo. Reabilitar, neste caso, é adaptar, integrar o existente e os novos volumes numa lógica de continuidade, capaz de responder às novas dinâmicas da cidade.

A regeneração simbólica decorre da capacidade de recontextualizar o lugar, valorizando a sua memória sem a cristalizar. Segundo o arquiteto Eduardo Souto de Moura, a arquitetura é feita de memórias que se renovam,[79] o que implica projetar a permanência através da trasnformação.

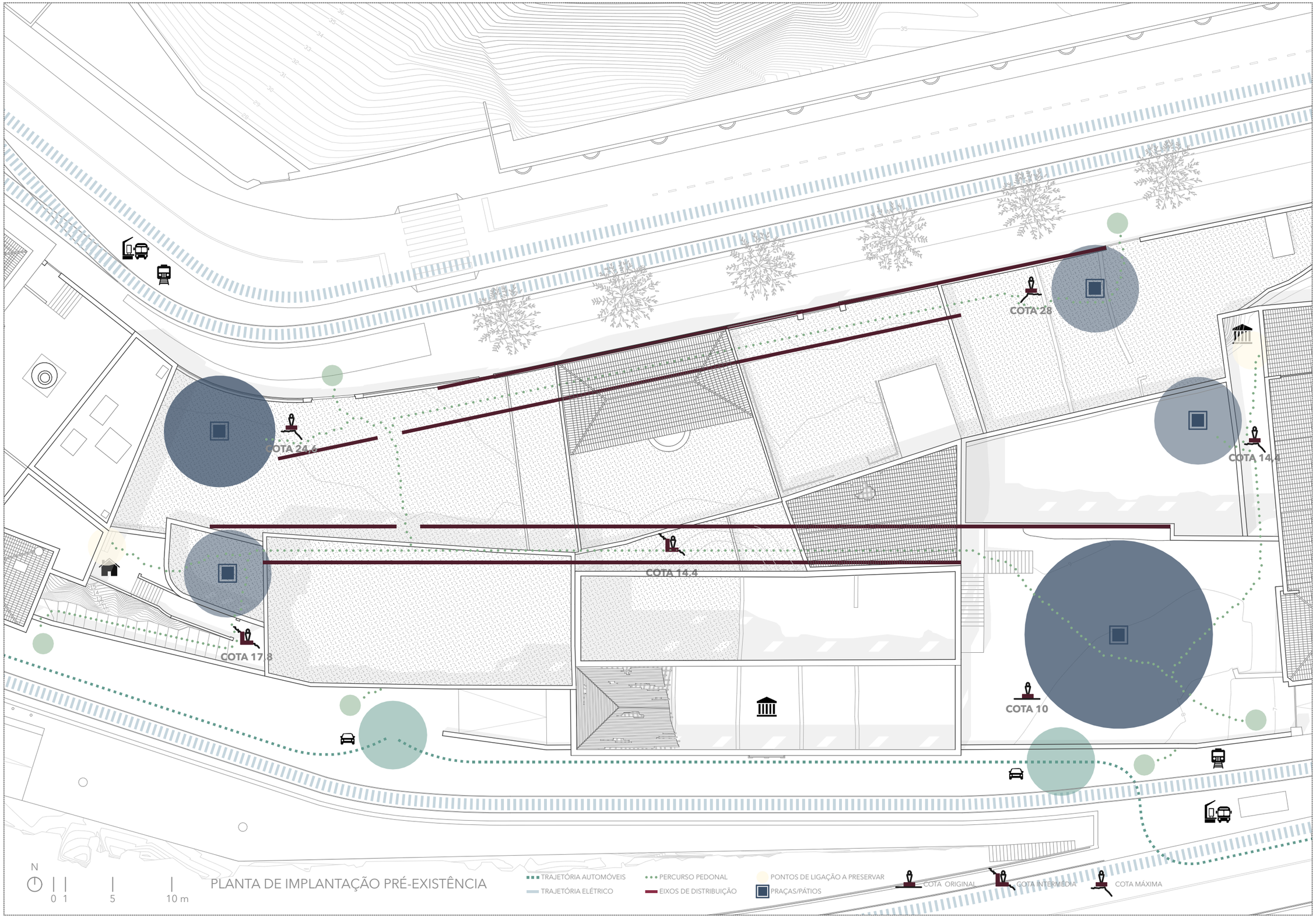
[79] MOURA, Souto Moura. (2012). *Atlas de Parede*. Dafne Editora, Porto.

O espaço público envolvente é parte integrante desta estratégia, funcionando como extensão do conjunto e mediador da relação com a cidade. A regeneração patrimonial assume-se, assim, como um exercício de atualização prática, articulando passado e presente. Do ponto de vista de Fernando Távora, "sem nunca se sobrepor ao que já existia, encontrei sempre uma forma de harmonizar o espaço e criar um diálogo entre o passado e o presente, com os olhos no futuro",[80] evidenciando que a intervenção deve respeitar a memória existente e, simultaneamente, projetar soluções contemporâneas.

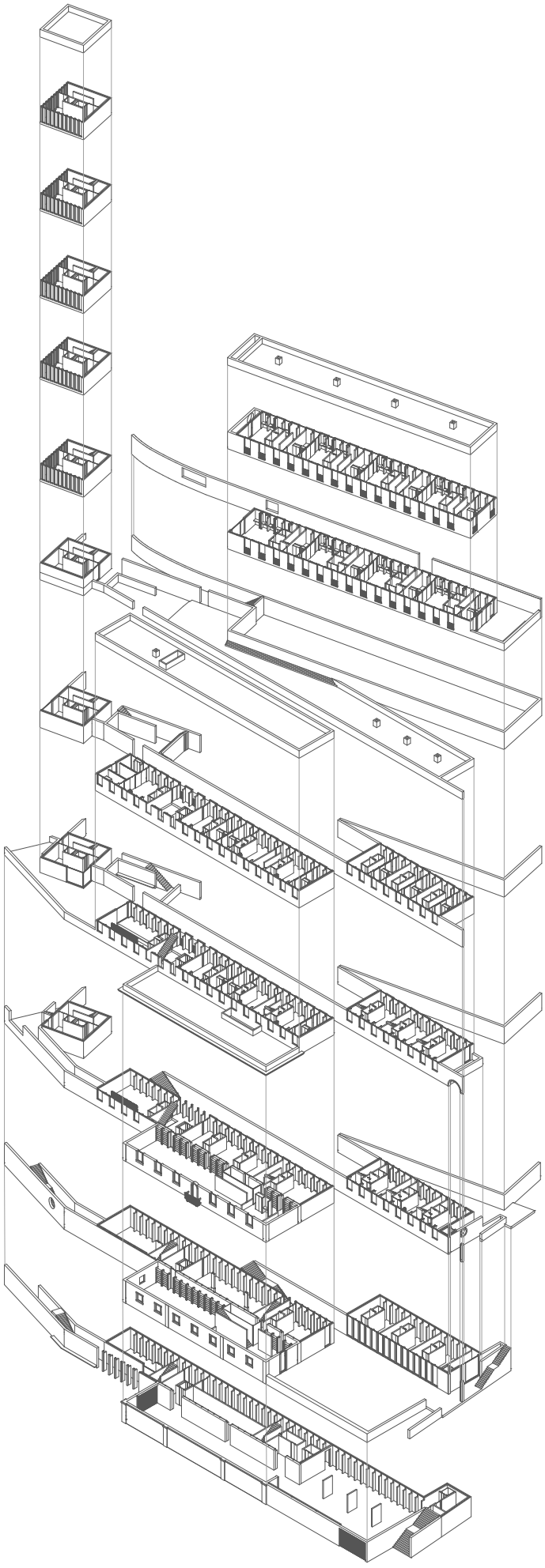
[80] TÁVORA, Fernando. (2020). *Fernando Távora, o arquiteto que encontrou Fernando Pessoa antes do tempo*. Artigo Espaço de Arquitetura. p.

As estratégias de intervenção mencionadas anteriormente constituiram a base conceptual do projeto no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo. Estas estratégias convergem no objetivo de preservar a memória do lugar, sem a cristalizar, articulando-a com novas arquiteturas que assumem a sua temporalidade própria e respondem às exigências contemporâneas. Trata-se, assim, de um processo de revisão crítica, em que a permanência histórica se funde com a inovação arquitetónica, garantindo a relevância futura do conjunto no contexto urbano.

Neste sentido, é apresentada em seguida uma planta de implantação da área de intervenção, que sintetiza e esquematiza as estratégias delineadas. Este desenho constitui um instrumento de clarificação do pensamento projetual, evidenciando a articulação entre passado e presente e a forma como o novo edificado se ancora na pré-existência, procurando-se assegurar a coerência espacial, funcional e simbólica da proposta.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO PRÉ-EXISTÊNCIA



62. Representação em axonometria da Proposta de Intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo.

03.4| MEMÓRIA DESCRITIVA

"…a arquitetura dos próximos anos será marcada pela prática da recuperação. Recuperação e criação serão complemento e não especialidades passíveis de tratamentos autónomos. Reconhecer-se-à que a linguagem se adapta à realidade e para lhe dar forma. Tudo será reconhecido como património colectivo e, nessa condição, objecto de mudança e de continuidade. Os instrumentos de reconhecimento do real chamam-se História, a arte de construir a transformação chamsa-se Arquitetura." [81]

[81] VIEIRA, Álvaro Siza. Citado por COSTA, Alexandre Alves. (2009). *Identidade Nacional e Património Construído – arquitectura, cidade e território*. Auditório da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra.

A intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo parte da necessidade de revitalização urbana deste conjunto, permitindo que este volte a assumir um papel ativo na cidade. O 'gesto' projetual aqui delineado resulta da síntese das estratégias previamente definidas, procurando articular estas intenções num discurso arquitetónico coeso e enraizado na memória do lugar.

Implantada na Rua do Monchique, a Casa Nobre do Cais Novo afirma-se como elemento patrimonial de referência, cuja presença garante a continuidade e a identidade da frente urbana. Para consolidar esta leitura, propõe-se a reinterpretação de volumes outrora demolidos, restituindo a sua memória através da materialidade pétrea que remete para a tradição construtiva da época. Assim, o corpo adjacente à Casa Nobre evoca a antiga Fábrica dos Encerados da Restauração, enquanto o outro recupera a imagem do edifício designado o *Terraço*, reconstituindo o limite da praça preexistente e reforçando a sua relação com os Armazéns do Cais Novo.

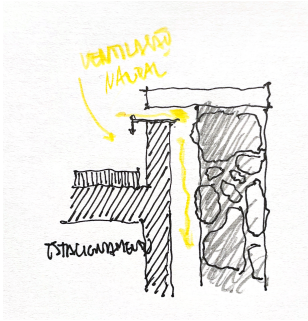
Entre estes edifícios define-se um eixo estruturante que conduz a um pátio intermédio, um espaço de articulação e transição no tecido urbano. A partir desta cota emergem dois volumes adicionais, que se distinguem dos anteriores pela sua expressão contemporânea, evidenciada pelo recurso ao betão aparente. Estes elementos, menos vinculados à memória edificada, estabelecem um diálogo com a Rua da Restauração através de um segundo eixo, ampliando a rede de relações espaciais e urbanas que sustenta o projeto.
Para compreender plenamente a experiência do observador neste contexto, torna-se indispensável uma leitura deambulatória do espaço, revelando a sucessão de momentos arquitetónicos que constroem a narrativa da intervenção.

Ao assumirmos a postura de observador e iniciarmos o percurso pela Rua do Monchique, junto à linha do elétrico, a cota de 5,6 metros revela de imediato a presença da escarpa que outrora possuia uma

escadaria de uso privado, permitindo aos moradores o acesso às suas propriedades. Na intervenção proposta, esta escadaria é reinterpretada garantindo que todos os pontos do terreno sejam acessíveis.

A seguir à escarpa, destaca-se um banco protegido pela sombra de uma árvore de copa ampla, oferecendo um momento de repouso e contemplação. No término deste assento, inicia-se uma galeria que permite à escadaria agora discretamente integrada no novo conjunto edificado. Esta galeria alberga uma área ténica e de armazenamento, que serve a Casa Nobre e o edifício adjacente.

Continuando a deambulação, surge o acesso ao estacionamento, inserido no embasamento da Casa Nobre do Cais Novo, de modo a tirar partido da diferença de cota em relação ao piso superior, que originalmente constituia o primeiro piso da Casa. Embora esteja posicionado a sul, o estacionamento serve todo o conjunto e integra uma área de cargas e descargas, áreas técnicas e de armazenamento dos resíduos. A aposta na mobilidade sustentável manifesta-se na oferta de um número de lugares para bicicletas superior ao destinado a veículos motorizados, promovendo a utilização de transportes públicos que servem a área. A ventilação natural do estacionamento é assegurada por dois vãos que permitem a circulação do ar e por um sistema inspirado na solução adotada no estacionamento do Campo das Cebolas, de Carrilho da Graça. Sobre esta obra o arquiteto afirma que, "a situação semi-enterrada do parque permite um acesso não mecânico facilitado, ventilação natural processada através da parede voltada para a avenida e pelo pátio adjacente aos edifícios existentes, pátio que também garante a iluminação natural do parque",[82] o que contribui para a qualidade ambiental do espaço.



63. Esquisso do sistema de ventilação, inspirado na obra Campo das Cebolas.
Fonte: Esquisso da autoria da estudante.

[82] Carrilho da Graça Arquitetos. (2018). *Campo das Cebolas & Doca da Marinha*. https://www.carrilhodagraca.pt/campo-das-cebolas

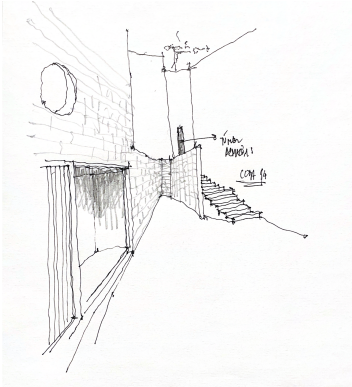


64. Vista aérea do Campo das Cebolas, Carrilho da Graça.
Fonte: Site Carrilho da Graça Arquitetos.

Junto à saída do estacionamento, encontra-se uma escadaria que conduz à praça principal já existente. Nesta praça, à cota de 10 metros, o observador é rodeado por edificado em três frentes exceto a sul, onde é confrontado com uma vista privilegiada sobre o rio Douro. A praça configura-se, assim, como um ponto de articulação e enquadramento do conjunto, reforçando a perceção da continuidade urbana e a leitura sequencial dos volumes. Como refere Gonçalo Byrne, "a compreensão do espaço urbano depende sempre da relação entre edifício e contexto, entre vazio e preenchimento",[83] enfatizando a importância de integrar o observador no espaço.

[83] BYRNE, Gonçalo. (2005). *Espaço e Cidade: Ensaios de Urbanismo Contemporâneo*. Editorial Presença, Lisboa. p. 47

O antigo edifício denominado o *Terraço*, agora demolido, é reinterpretado através de um novo volume. A proposta procura estabelecer um diálogo com a pré-existência, recorrendo à alvenaria de pedra e a vãos com uma disposição e proporção próxima da original. O primeiro piso, com comunicação direta com a praça, destina-se a usos comerciais e de serviços – lojas, restaurantes ou escritórios. Junto à fachada lateral dos Armazéns do Cais Novo, um arco, inspirado no elemento pré-existente, que para além da sua função simbólica, antecipa a experiência espacial que se segue. A partir deste ponto, o observador pode aceder ao elevador e às caixas de correio, situados no topo do edifício, ou optar pelas escadas exteriores que conduzem a um pátio. Este pátio funciona como núcleo de circulação e distribuição, permitindo não só acesso a um túnel existente que liga às traseiras dos armazéns, mas também aos pisos de habitação do edifício, que se diferenciam em dois tipos. As habitações adaptadas para mobilidade condicionada, que são diretamente acedidas pelo elevador, garantem condições de autonomia. Por sua vez, as habitações duplex encontram-se distribuídas nos pisos superiores. Esta configuração reforça a articulação entre as diferentes formas de ocupação, procurando integrar, de forma equilibrada, os espaços públicos, semipúblicos e privados.



65. Esquisso da ligação aos Armazéns do Cais Novo. Fonte: Esquisso da autoria da estudante.

O percurso do observador detém-se na Casa Nobre do Cais Novo, preservada na sua autenticidade e restaurada com o cuidado que o seu valor patrimonial exige. A fachada sul foi reabilitada, recebendo caixilharias em madeira de uma folha com vidro duplo, solução que conjunga a tradição construtiva com as necessidades contemporâneas de conforto térmico e acústico. Desta forma, reafirma-se a importância de conservar a memória arquitetónica e, em simultâneo de responder às exigências da atualidade. Como afirma, Eduardo Souto de Moura, "a reabilitação deve sempre permitir que o edifício existente dialogue com o presente, mantendo a memória e criando novas leituras espaciais".[84]

[84] MOURA, Eduardo Souto. (2010). *Projetos e Reabilitações*. Editorial ASA, Porto. p. 62

Os topos da Casa Nobre foram alvo de reinterpretação projetual. O topo poente, anteriormente marcado por uma rampa íngreme e um

e um portão encimado por uma janela, foi redesenhado para responder ao novo programa. O embasamento do edifício passou a integrar o acesso ao estacionamento, substituindo a rampa, enquanto a janela foi reinterpretada com novas proporções, ajustadas à composição da fachada sul.

O topo nascente, por sua vez, tornou-se objeto de maior reflexão. A análise da pré-existência mostrou que, embora a Casa tivesse um portão semelhante ao do topo oposto, o edifício adjacente - ligado interiormente à Casa Nobre – apresentava uma porta robusta coroada por um brasão, o que demonstra que provavelmente esta era a entrada nobre. Considerou-se, por isso, que este elemento deveria marcar a entrada principal, reforçando a centralidade da Casa Nobre do Cais Novo, no conjunto edificado. Esta decisão encontra ressonância em práticas arquitetónicas recentes, como a reabilitação do Museu Municipal Abade Pedrosa, projetada por Eduardo Souto de Moura. Neste projeto, replicou-se um vão ornamentado em substituição de uma porta, devolvendo um equilíbrio e uma simetria, que reforçam a monumentalidade da fachada. Assim, a intervenção não se limita à reposição formal, mas propõe uma leitura crítica da pré-existência.



66. Museu Municipal Abade Pedrosa, reabilitação do arquiteto Eduardo Souto de Moura.
Fonte: Site Archdaily.

Contíguo à Casa Nobre do Cais Novo, onde subsistia um edifício em ruína, ergue-se agora um novo volume que se prolonga até à antiga Fábrica dos Encerados da Restauração, entretanto demolida. Através deste corpo não se procura apenas preencher um vazio urbano, mas também restituir a frente urbana e recuperar a memória do lugar através da sua materialidade de alvenaria de pedra e da sua escala. O emparelhamento pétreo prolonga o ritmo da Casa Nobre, enquanto a proporção e a métrica dos vãos asseguram a continuidade compositiva.

Tal como outrora, os dois edifícios comunicam interiormente e organizam-se em torno de um pátio, que garante iluminação e ventilação natural, além de qualificar a vivência dos espaços. No que concerne à organização programática, os volumes acolhem um espaço de coworking, concebido para dinamizar o conjunto com usos contemporâneos. O piso térreo acolhe áreas de trabalho partilhado e individual, uma sala polivalente, zonas de convívio e cacifos de apoio. O acesso a este espaço faz-se tanto a partir da praça principal como pelo segundo piso, reforçando a permeabilidade funcional do conjunto.

A partir da praça principal, o observador é conduzido por uma passagem longitudinal, um dos eixos estruturantes da intervenção, que articula diferentes cotas e revela progressivamente novos espaços. Seguindo essa passagem, uma sequência de escadas conduz ao segundo patamar, onde se abre um pátio contido no interior do edifício adjacente. Este espaço assume-se como núcleo de distribuição vertical complementado por um elevador, que assegura que todos os pisos sejam utilizados por pessoas com mobilidade condicionada. Neste piso, à cota de 14,4 metros, encontra-se um café, concebido como ponto de encontro e de permanência, que se estende ao piso superior e se relaciona com o espaço de coworking. No referido espaço, para além das áreas já existentes no piso inferior, são criadas salas de reunião e uma kitchnette, reforçando a sua dimensão comunitária.

Prosseguindo pela escadaria, o percurso culmina num pátio elevado à cota de 17,8 metros, que assume simultaneamente a função de miradouro, oferecendo vistas privilegiadas sobre o Douro e a margem de Gaia. A esta cota é possível aceder ao segundo piso do café, que por sua vez se articula, através do pátio interior, com os módulos habitacionais simplex. Estes repetem-se no piso superior, com exceção do topo, onde um módulo excecional marca o remate do conjunto.

Neste pátio, o observador depara-se com uma torre, um elemento vertical de referência no conjunto. O seu piso inferior, parcialmente enterrado à cota de 14,4 metros, beneficia de iluminação zenital pro-

veniente de um vão amplo aberto no patamar de descanso da escadaria que parte da via pública. Este patamar, protegido por um muro de contenção, garante a articulação com o pátio da torre e restabelece o acesso às habitações existentes na encosta, anteriormente servidas por uma escadaria pré-existente.

A torre assenta sobre um embasamento em alvenaria de pedra, cuja materialidade confere continuidade à memória da pré-existência e reforça a solidez do conjunto. Este embasamento prolonga-se até ao alinhamento da platibanda dos novos volumes e do muro de contenção que estrutura um dos eixos longitudinais do projeto, assegurando a sua integração na frente urbana. O volume apresenta duas entradas distintas: uma voltada para o pátio e a outra para a Rua da Restauração, à cota 24,6 metros. A partir desta cota, a torre assume uma expressão contemporânea, caracterizada por uma estrutura de betão aparente, materialidade que sublinha a sua autonomia formal em relação às pré-existências. No desenvolvimento vertical, este volume apresenta uma organização modular repetitiva, destinada a escritórios. Cada piso foi concebido como unidade autónoma, possibilitando a ocupação por diferentes entidades, mas mantendo uma coerência espacial interna. Esta lógica modular reforça o caráter flexível da torre e a sua vocação como elemento de dinamização urbana.

O observador é então conduzido ao longo de outro eixo longitudinal, definido por um muro que se prolonga paralelamente à rua da Restauração. O muro integra vãos cuidadosamente posicionados, permitindo enquadramentos visuais da envolvente e criando continuidade entre o percurso deambulatório e o tecido urbano adjacente. Nesta trajetória, a experiência do visitante é ampliada pela possibilidade de aceder à cobertura ajardinada do edifício do *Terraço*, proporcionando um ponto de observação elevado e valorizando a dimensão paisagística do conjunto.

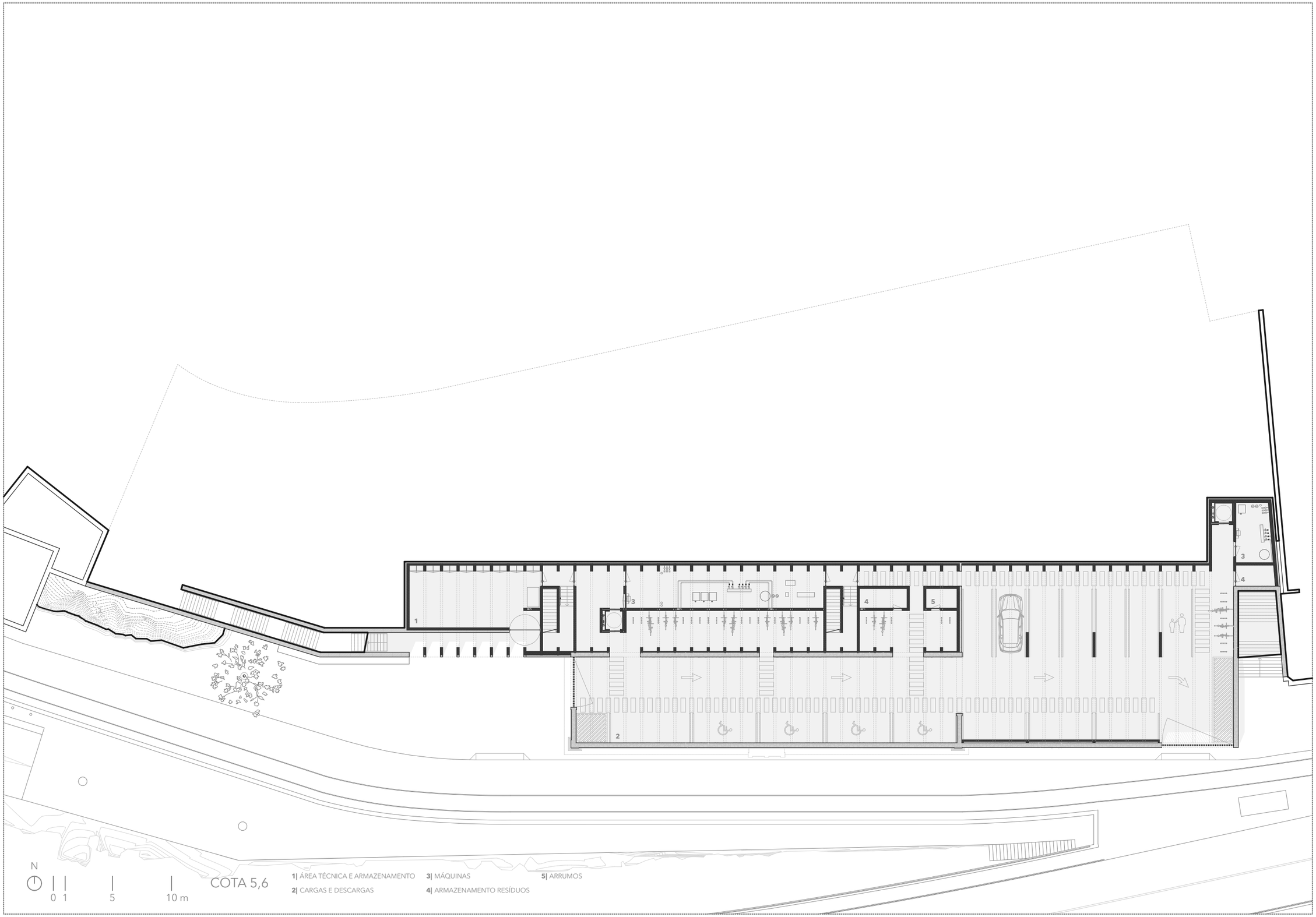
Uma sequência de escadas conduz o percurso à cota de 28 metros, ponto de implantação de um novo edifício habitacional. O acesso pode também ser realizado diretamente pela rua da Restauração, reforçando a permeabilidade urbana. Apesar de se distinguir pela materialidade em betão aparente, o edifício mantém uma modulação compatível com os demais volumes de habitação da intervenção. No primeiro piso, distribuem-se módulos adaptados à mobilidade condicionada, garantindo acessibilidade universal e continuidade do percurso inclusivo. E no topo nascente, um módulo excecional oferece compartimentos autónomos, conferindo flexibilidade programática. Por sua vez, o segundo piso mantém a tipologia modular dos pisos inferiores, porém sem adaptações específicas à mobilidade condicionada, retomando a lógica dos módulos simplex que caracterizam o edifício adjacente.

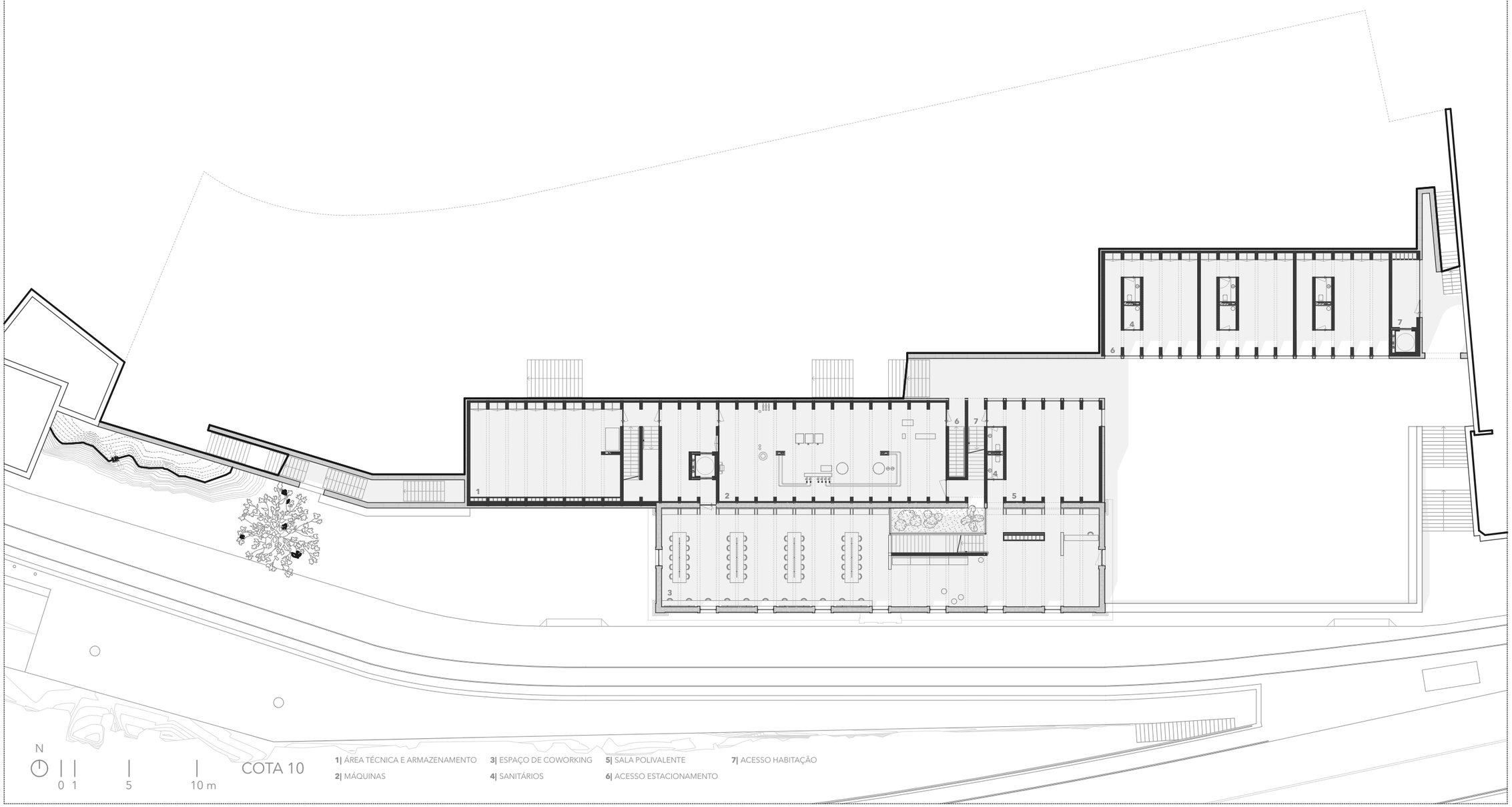
Assim sendo, a presente dissertação procura formular uma solução de revitalização urbana do conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo, na qual a acessibilidade se assume como princípio orientador, conciliando-se com a complexidade da morfologia topográfica do terreno. Neste sentido, o projeto de recuperação do bairro do Chiado de Álvaro Siza e Carlos Castanheira, nomeadamente no que se refere à ligação pedonal do pátio B do Chiado, Largo do Carmo e Terraços do Carmo, tornou-se uma referência fundamental, na medida em que, as diferenças de cota acentudas foram resolvidas através de soluções arquitetónicas como rampas graduais, escadarias articuladas, pátios e passagens, que funcionam simultaneamente como núcleos de circulação e espaços de contemplação, oferecendo ao utilizador uma experiência sequencial do espaço urbano.

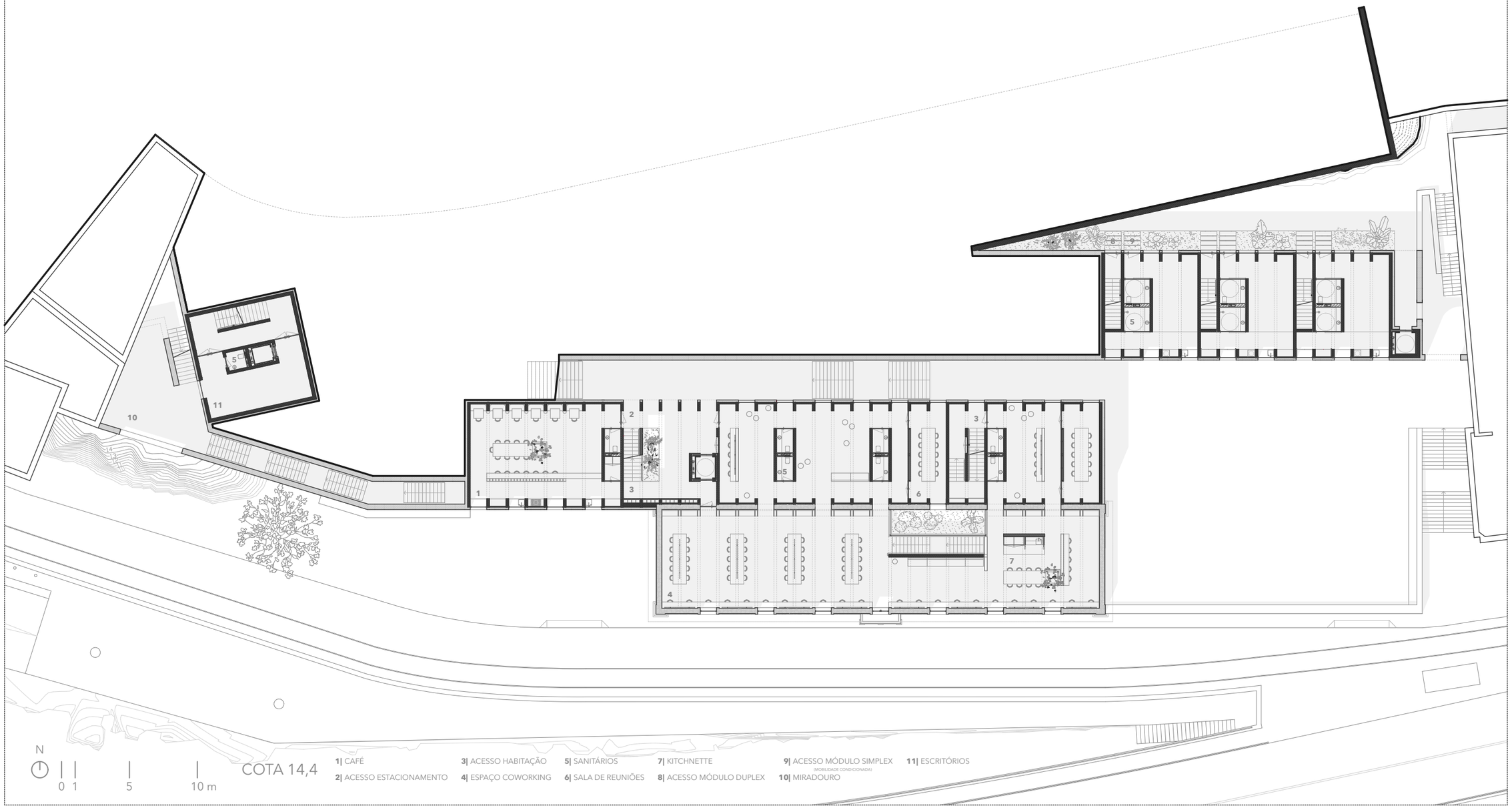
A questão da acessibilidade não se limita ao contexto urbano, estendendo-se ao interior do edificado, tanto nos módulos habitacionais como nos equipamentos de caráter público. Nos edifícios habitacionais, para elém de assegurar condições de mobilidade condicionada, procurou-se introduzir o conceito de flexibilidade espacial, permitindo que os compartimentos possam ser reorganizados mediante as diferentes necessidades e usos.

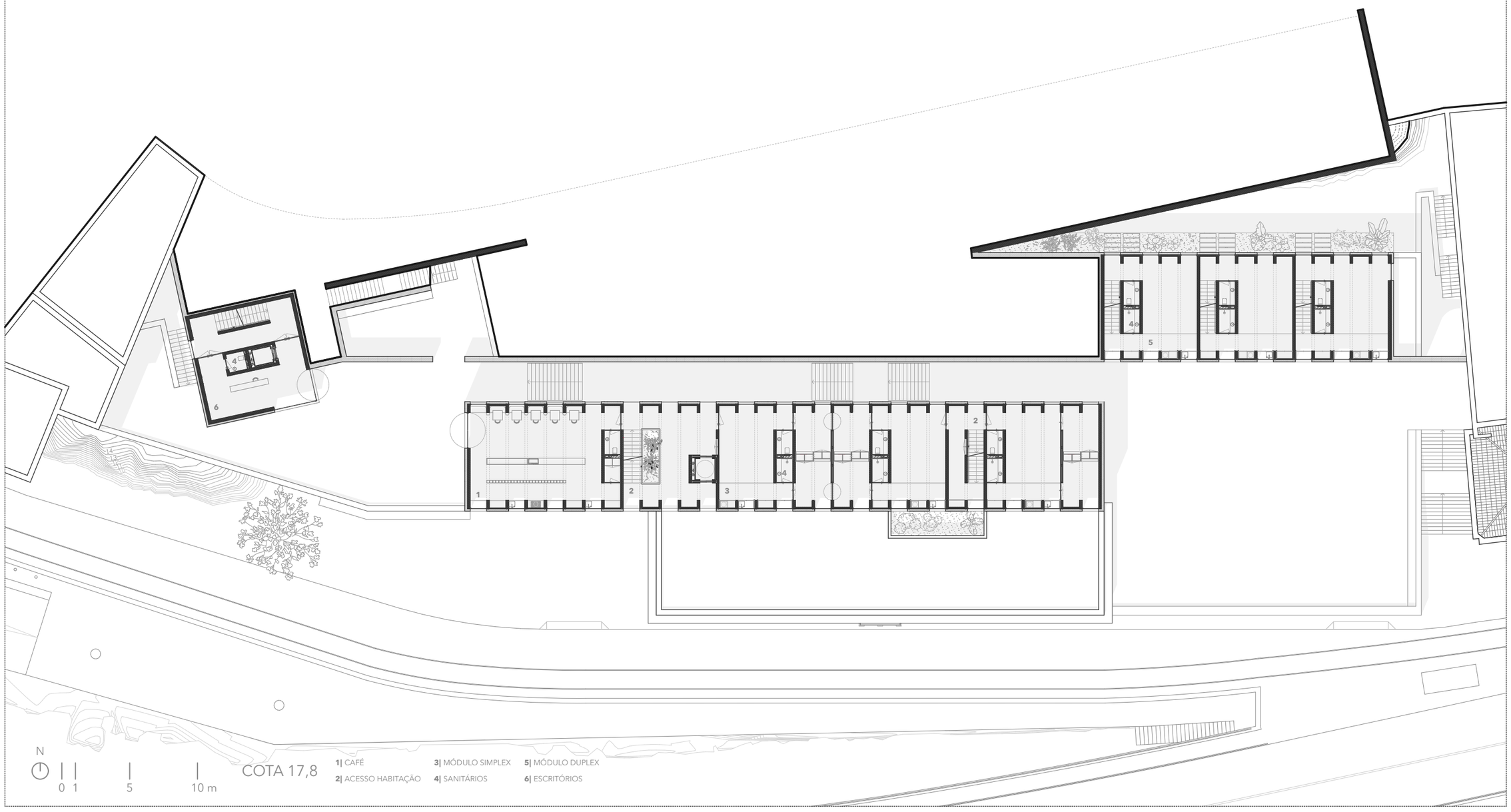


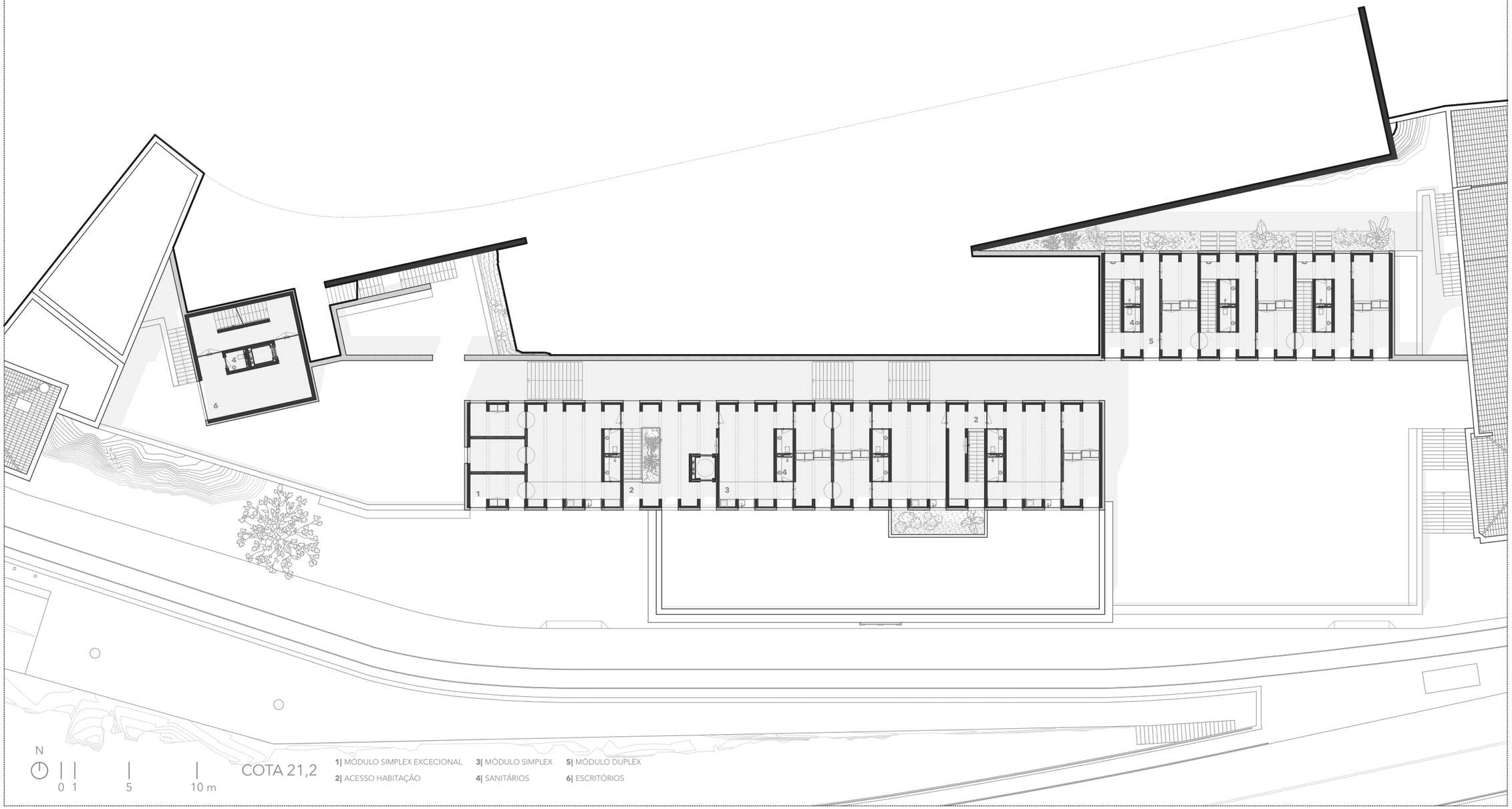
67. Recuperação urbana do bairro do Chiado, Álvaro Siza e Carlos Castanheira. Fonte: Site Archdaily.

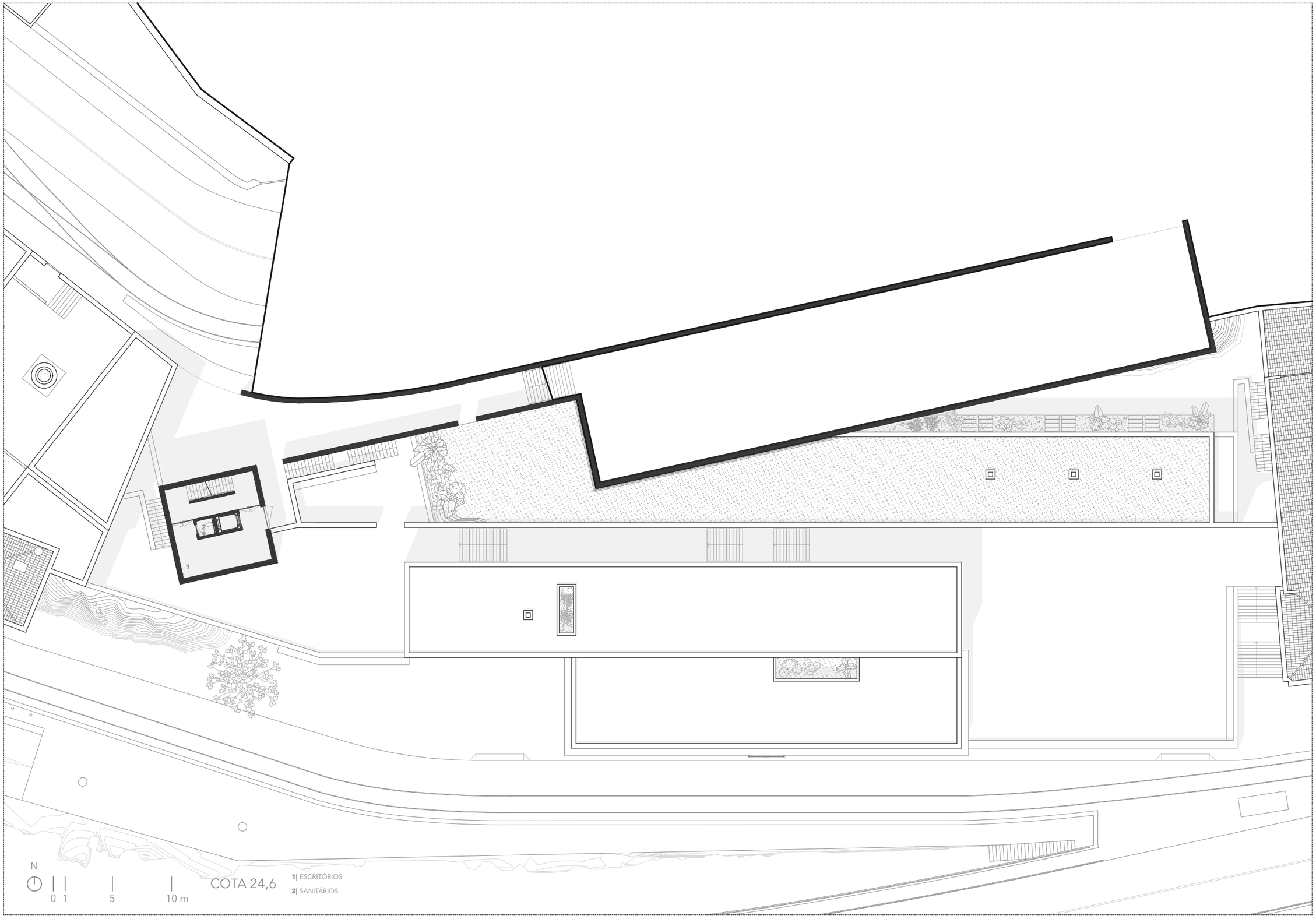

1
2
3
4
5
N
0 1
5
10 m
COTA 5,6
1| ÁREA TÉCNICA E ARMAZENAMENTO
2| CARGAS E DESCARGAS
3| MÁQUINAS
4| ARMAZENAMENTO RESÍDUOS
5| ARRUMOS

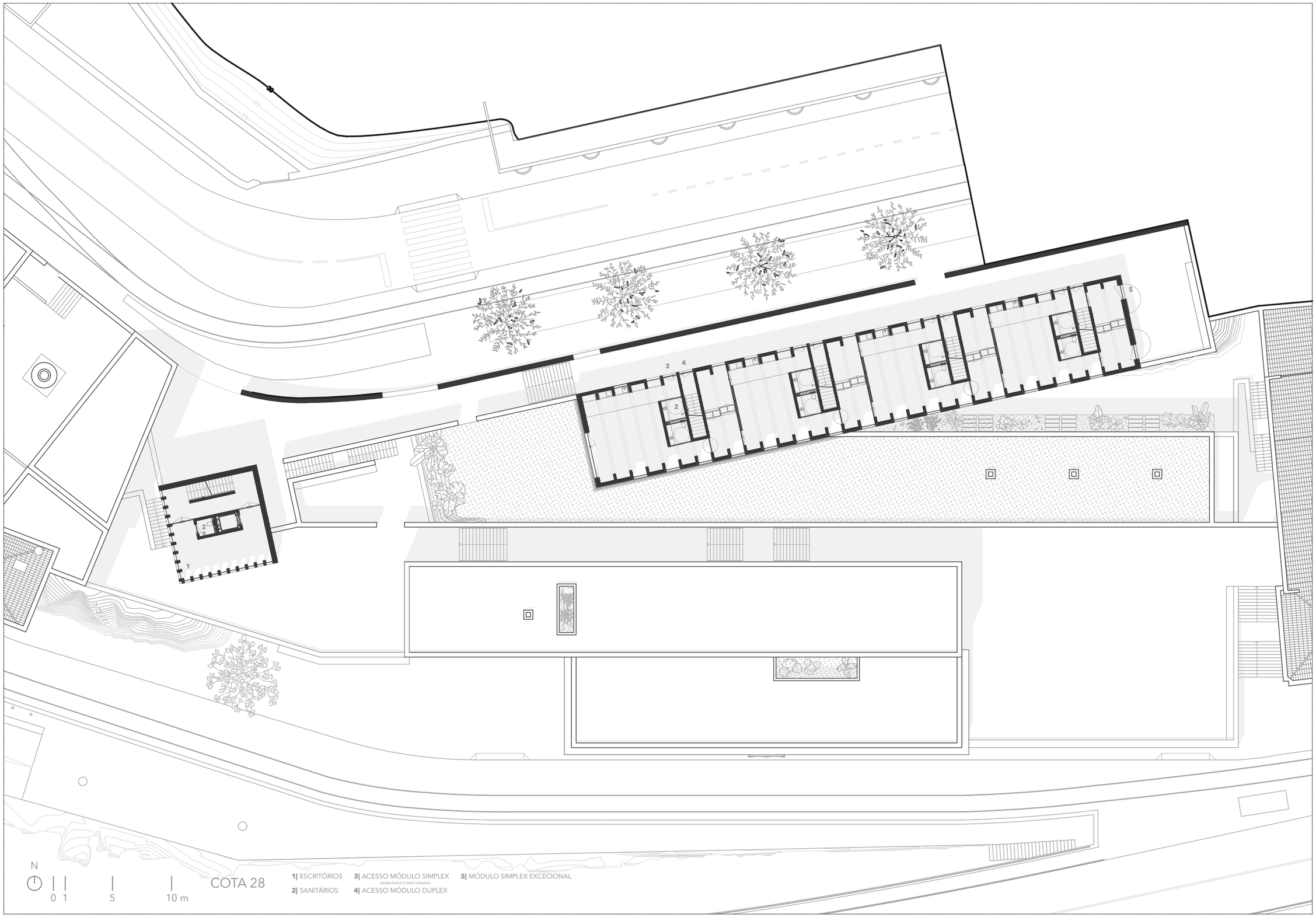

1
2
3
4
5
6
7
N
0 1
5
10 m
COTA 10
1| ÁREA TÉCNICA E ARMAZENAMENTO
2| MÁQUINAS
3| ESPAÇO DE COWORKING
4| SANITÁRIOS
5| SALA POLIVALENTE
6| ACESSO ESTACIONAMENTO
7| ACESSO HABITAÇÃO

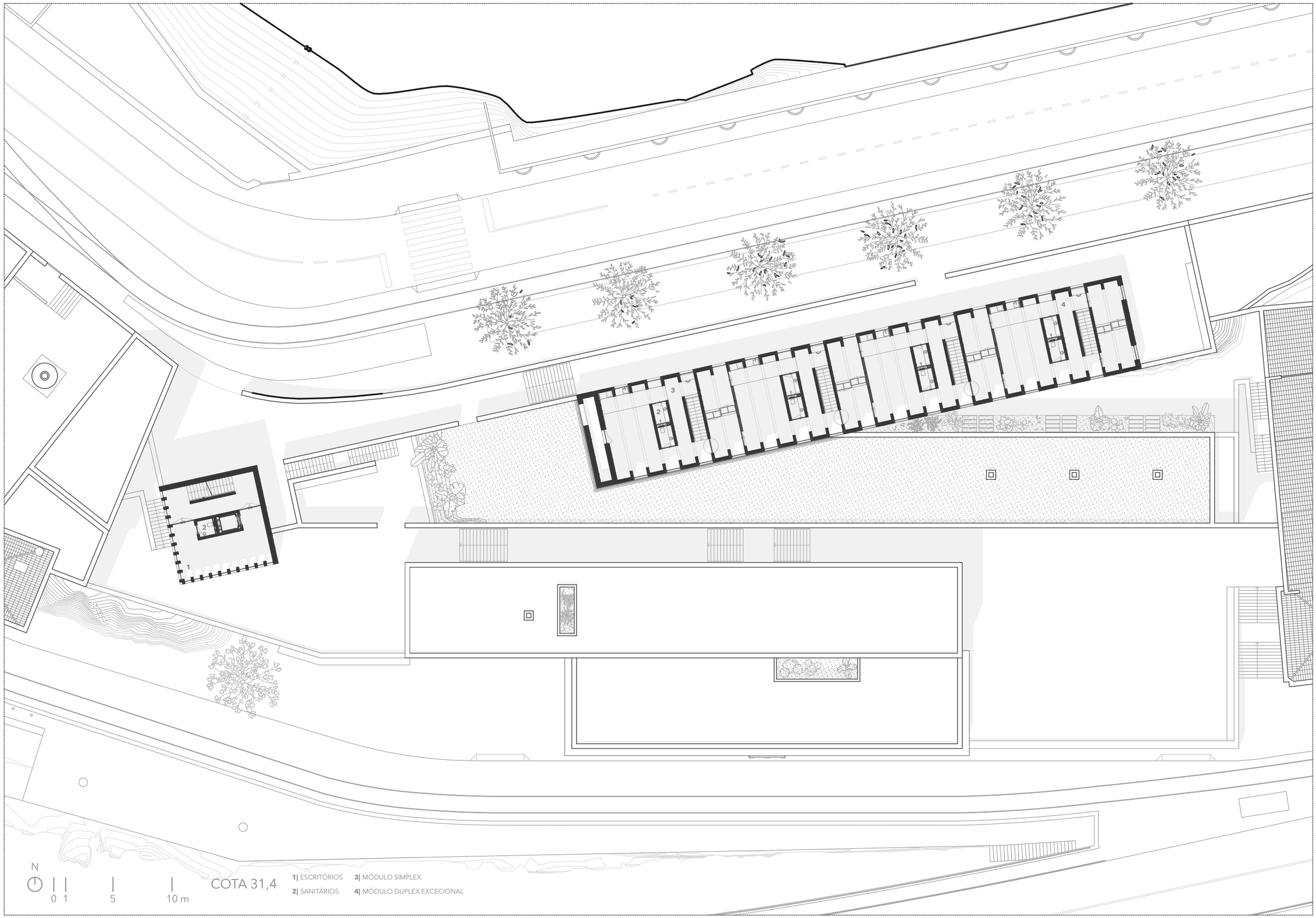

N
0 1
5
10 m
COTA 14,4
1| CAFÉ
2| ACESSO ESTACIONAMENTO
3| ACESSO HABITAÇÃO
4| ESPAÇO COWORKING
5| SANITÁRIOS
6| SALA DE REUNIÕES
7| KITCHNETTE
8| ACESSO MÓDULO DUPLEX
9| ACESSO MÓDULO SIMPLEX
(MOBILIDADE CONDICIONADA)
10| MIRADOURO
11| ESCRITÓRIOS

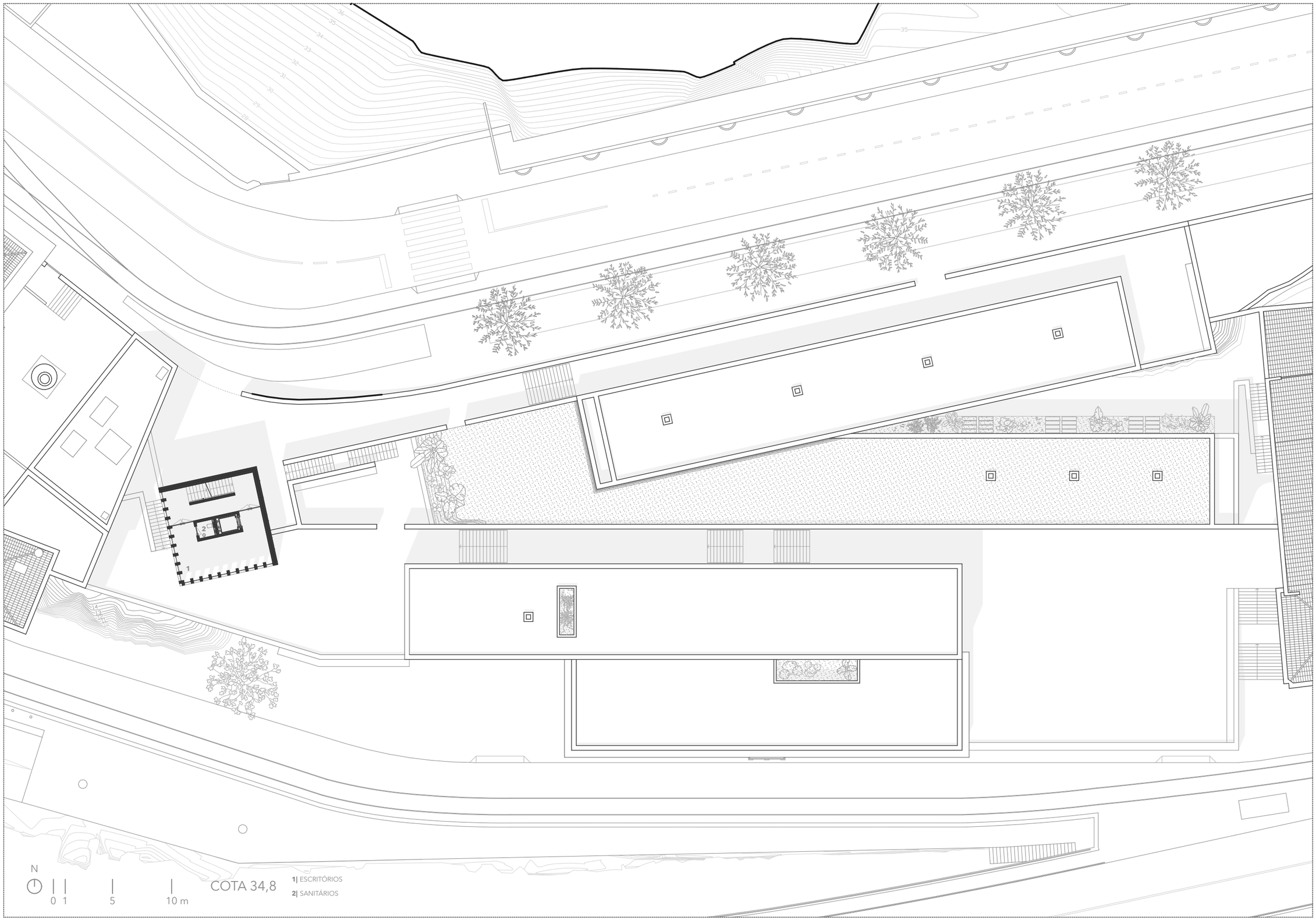

1
2
3
4
5
6
14
13
N
0 1
5
10 m
COTA 17,8
1| CAFÉ
2| ACESSO HABITAÇÃO
3| MÓDULO SIMPLEX
4| SANITÁRIOS
5| MÓDULO DUPLEX
6| ESCRITÓRIOS

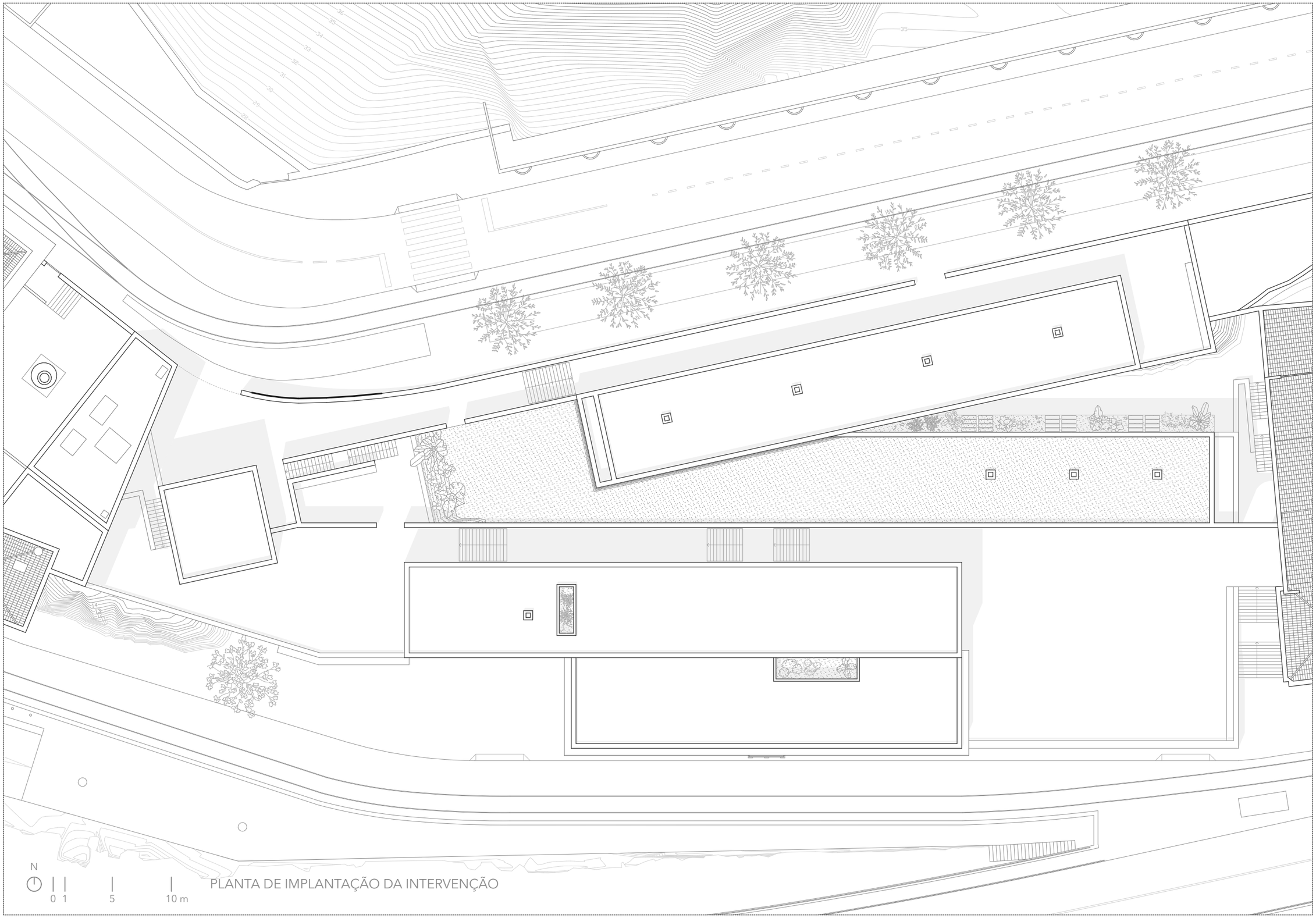

1
2
3
4
5
6
N
0 1
5
10 m
COTA 21,2
1| MÓDULO SIMPLEX EXCECIONAL
2| ACESSO HABITAÇÃO
3| MÓDULO SIMPLEX
4| SANITÁRIOS
5| MÓDULO DUPLEX
6| ESCRITÓRIOS


1
2
14
15
N
0 1
5
10 m
COTA 24,6
1| ESCRITÓRIOS
2| SANITÁRIOS

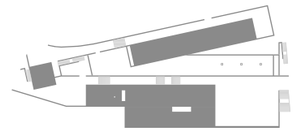

1
2
3 4
5
N
0 1
5
10 m
COTA 28
1| ESCRITÓRIOS
2| SANITÁRIOS
3| ACESSO MÓDULO SIMPLEX
(MOBILIDADE CONDICIONADA)
4| ACESSO MÓDULO DUPLEX
5| MÓDULO SIMPLEX EXCECIONAL


N
0 1
5
10 m
COTA 31,4
1| ESCRITÓRIOS
2| SANITÁRIOS
3| MÓDULO SIMPLEX
4| MÓDULO DUPLEX EXCECIONAL


N
0 1
5
10 m
COTA 34,8
1| ESCRITÓRIOS
2| SANITÁRIOS



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DA INTERVENÇÃO



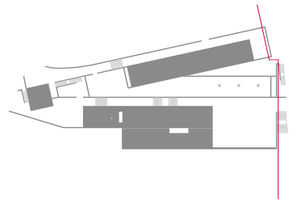
N

0 1 5 10 m

ALÇADO SUL INTERVENÇÃO

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

45.35
45.85
38.65
31.40
29.10
25.45
25.45
18.90
18.90
13.00
1.60



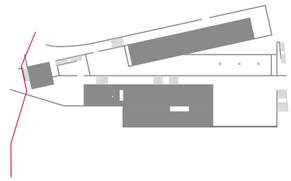
N

0 1 5 10 m

ALÇADO NASCENTE INTERVENÇÃO

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

45.85
35.65
30.20
28.00
25.45
18.90
17.80
10.00
5.27
5.60



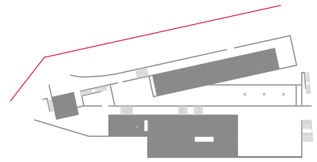
N

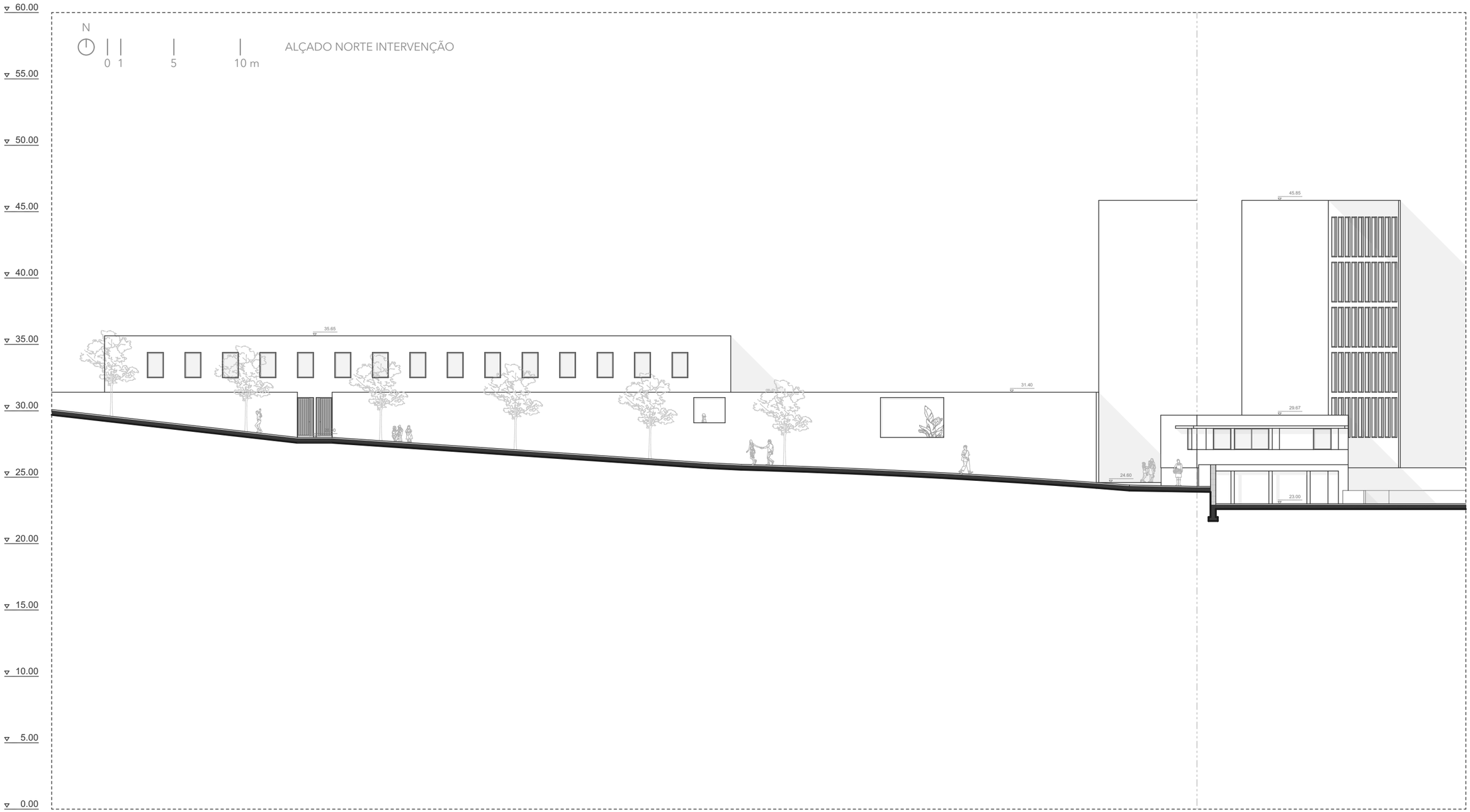
0 1 5 10 m

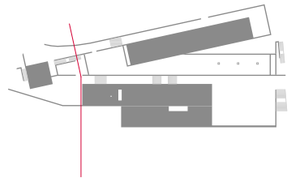
ALÇADO POENTE INTERVENÇÃO

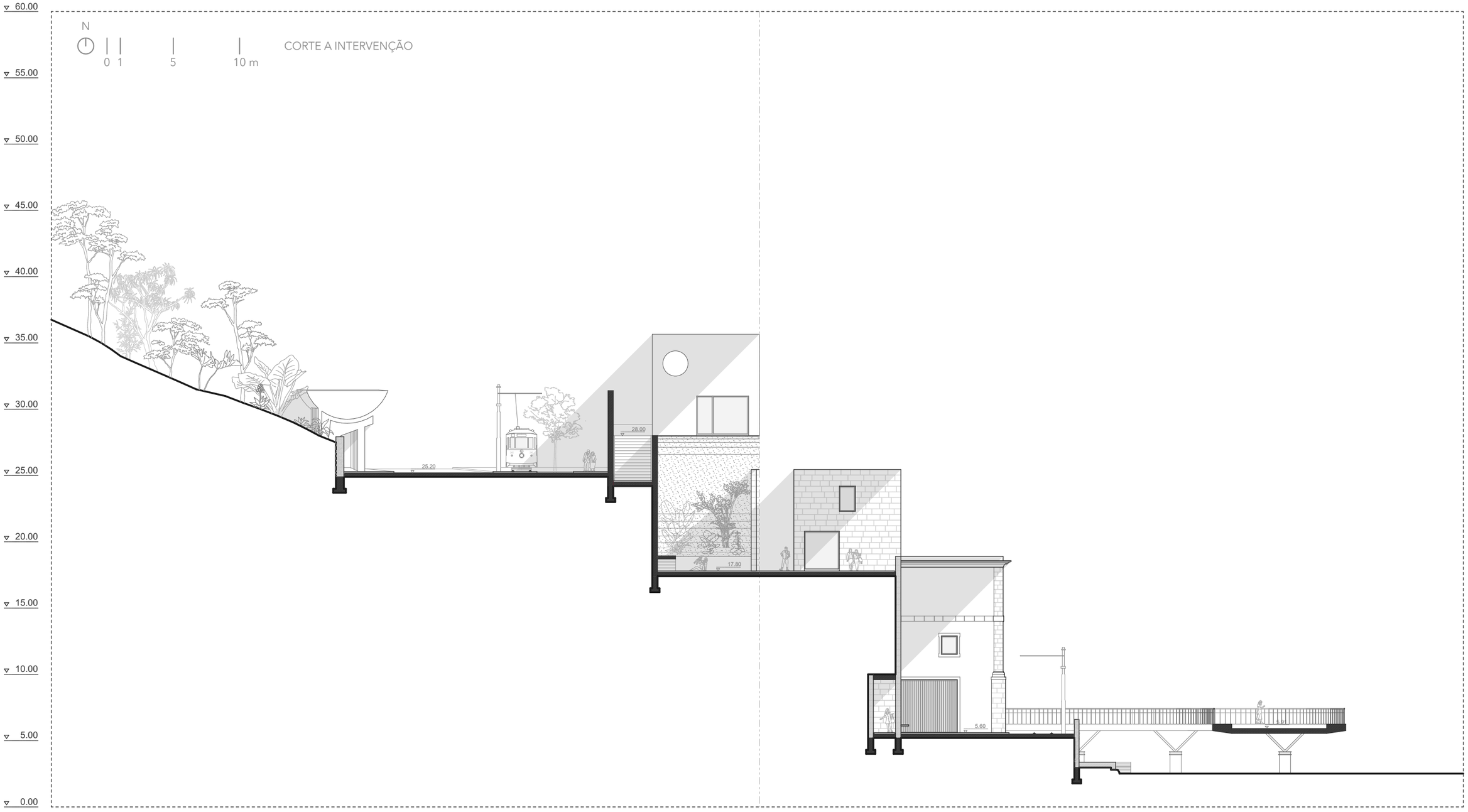
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

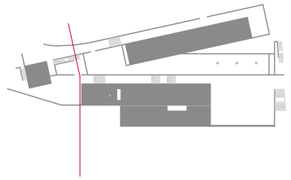
24.60
17.80
14.40
6.10
3.37




60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1 5 10 m
ALÇADO NORTE INTERVENÇÃO
35.65
31.40
45.85
29.67
24.60
23.00




60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
CORTE A INTERVENÇÃO
25.20
28.00
17.80
5.60

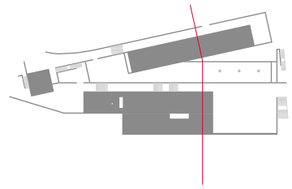


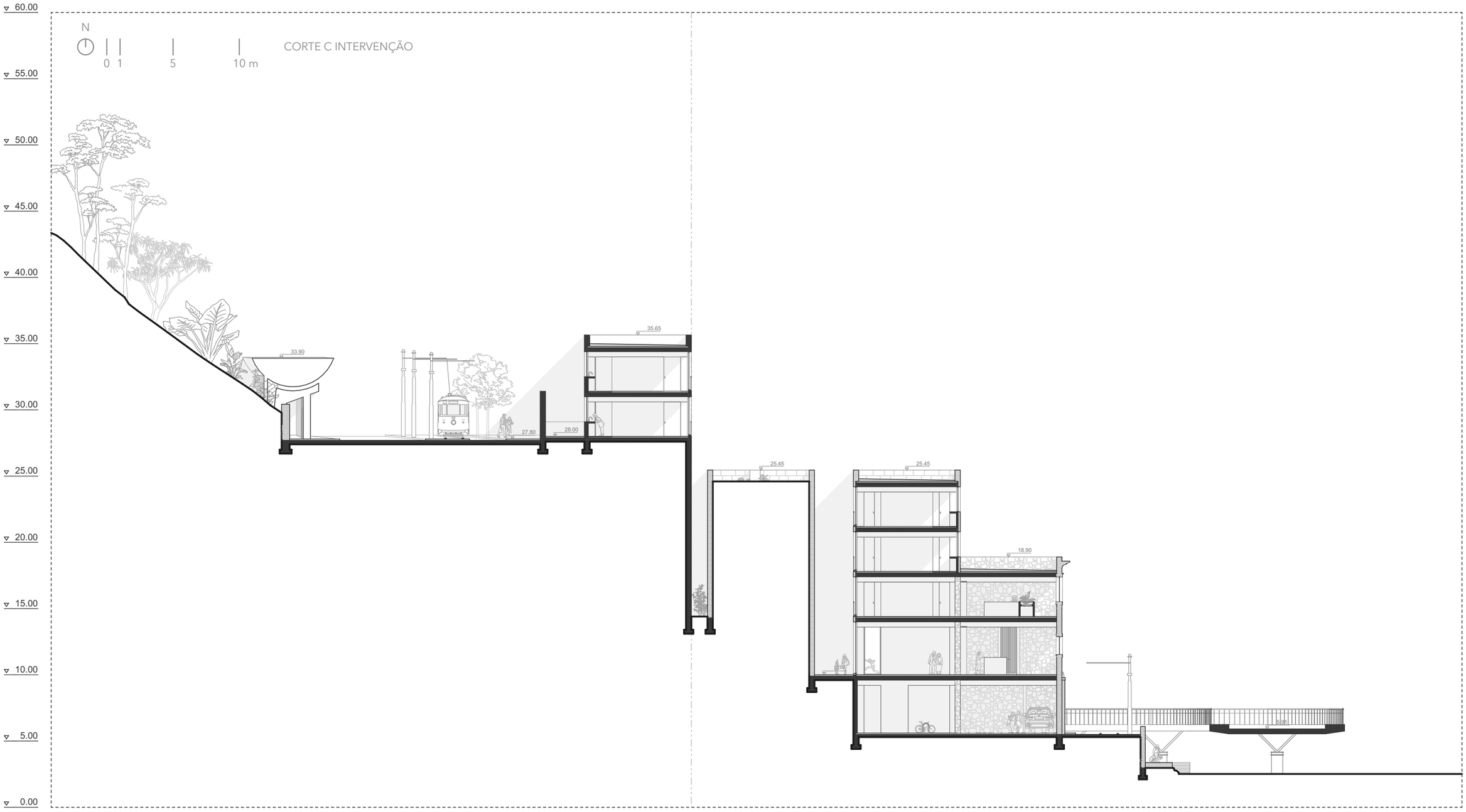
N

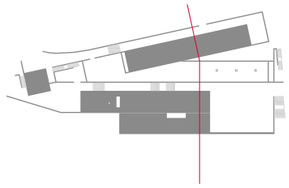
0 1 5 10 m

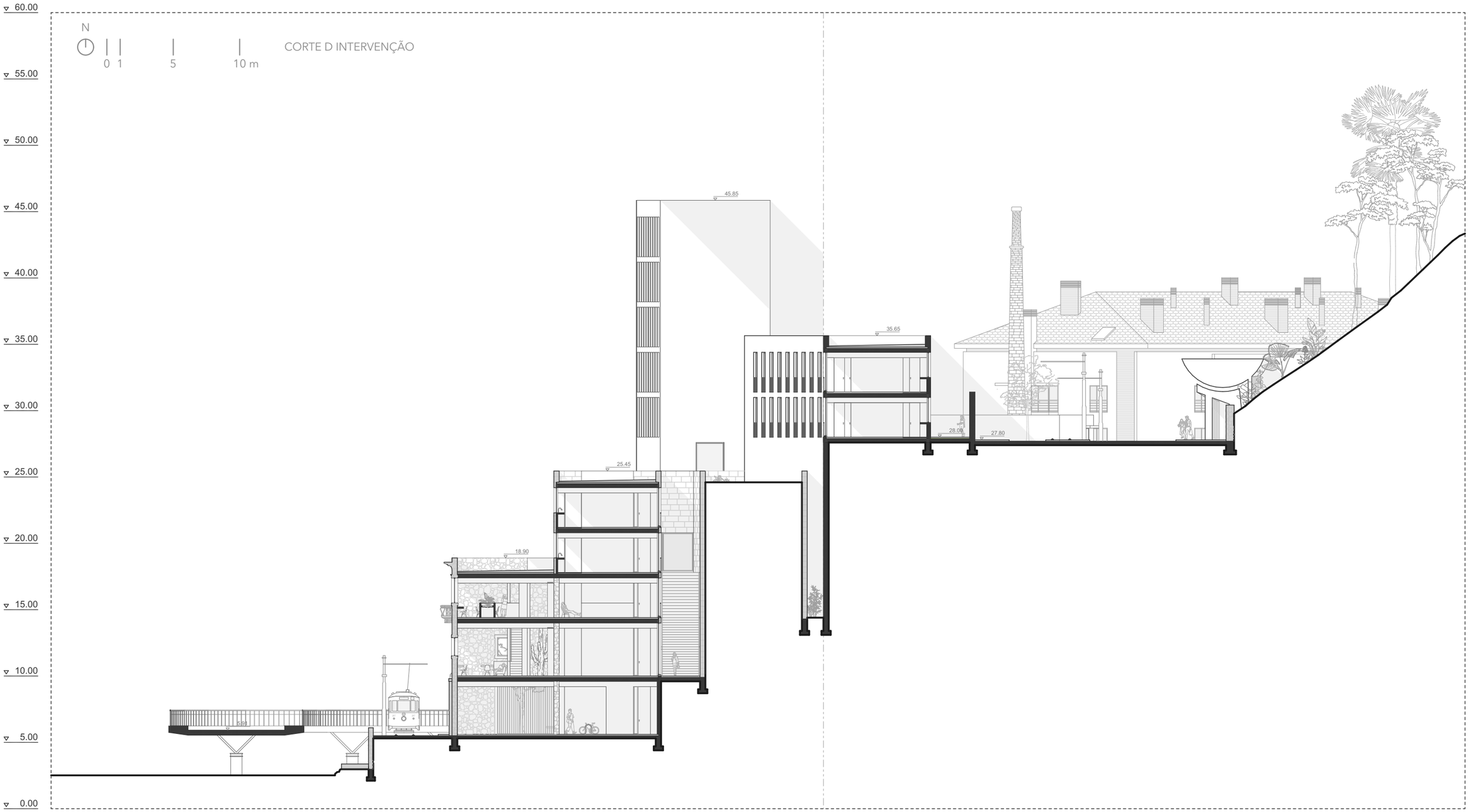
CORTE B INTERVENÇÃO

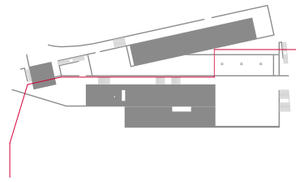
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

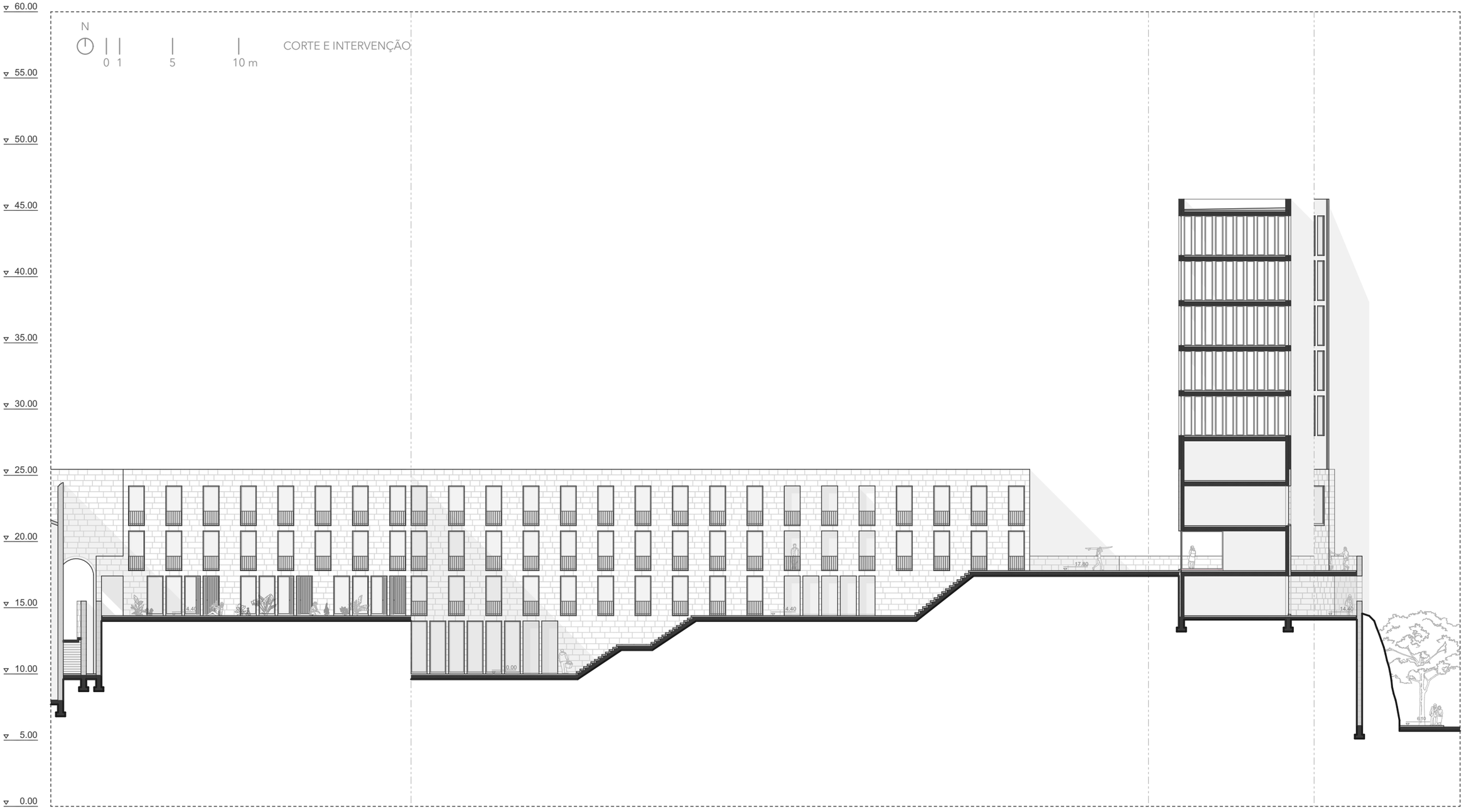



60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
CORTE C INTERVENÇÃO
33.90
35.65
27.80
28.00
25.45
25.45
18.90
5.00




60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
CORTE D INTERVENÇÃO
45.85
35.65
28.00
27.80
25.45
18.90
5.91




60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
CORTE E INTERVENÇÃO
4.40
0.00
4.40
17.80
14.40

A intervenção habitacional no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo assenta na procura de uma solução capaz de se adaptar à imprevisibilidade dos usos futuros e de acompanhar os novos modos de habitar característicos da sociedade contemporânea. Neste contexto, o conceito de flexibilidade espacial deixa de ser entendido como atributo secundário para afirmar-se como princípio estruturante no desenho concetual. Tal como afirmou Álvaro Siza, "o mais importante é a capacidade que o espaço tem de se transformar, de responder a novas circunstâncias, mantendo a sua identidade".[85]

[85] Vieira, Álvaro Siza. (1998). *Imaginar a evidência*. Edições 70, Lisboa. p.34.

Com base nesta premissa, foram analisados diferentes mecanismos projetuiais que garantem a flexibilidade dos espaços e, a partir deles, desenhado o módulo-tipo habitacional, ainda que existam módulos excecionais. A dificuldade em antecipar as necessidades futuras revela as limitações da rigidez funcional da compartimentação tradicional. Assim, a introdução de espaços polivalentes, obtidos pela redução ou eliminação de divisórias fixas, permite maior adaptabilidade ao longo do tempo, oferecendo aos habitantes liberdade na organização do espaço.

Esta abordagem fundamenta-se na desierarquização dos ambientes domésticos, alcançada pelo redimensionamento e pela adoção de plantas que têm na sua gênese uma matriz indiferenciada, geradora de compartimentos de escala e proporção semelhantes. No módulo-tipo, ainda que a comparti-mentação pareça hierarquizada, esta ideia é relativizada pelo facto da área da sala corresponder aproximadamente à dimensão de dois quartos, o que reforça a possibilidade de usos alternados. Segundo Gonçalo Byrne, a casa deve ser pensada como uma estrutura aberta, capaz de acolher mutações e diferentes intensidades de vida.[86]

[86] BYRNE, Gonçalo. (2005). *Habitar o tempo*. Argumentum, Lisboa.

O recurso a elementos móveis, como paredes, painéis ou mobiliário, surge como complemento, permitindo adaptar os espaços de acordo com as necessidades dos utilizadores, seja no quotidiano (dia/noite), seja ao longo do tempo. Nos quartos, para além de possuirem painéis móveis, que permitem a criação de um só espaço amplo na habitação, utilizam-se divisórias espessas que asseguram o isolamento acústico e olfativo e, em simultâneo criam áreas intermédias de arrumação. Esta solução revela-se particularmente eficaz em habitações de menor dimensão, ao conjugar flexibilidade com a capacidade de armazenamento.

Outra estratégia é a concentração dos serviços em banda junto à fachada, como acontece com a cozinha. Esta solução simplifica a instalação e manutenção das infraestruturas, garante a ventilação natural e reforça o desempenho térmico, uma vez que a fachada ad-

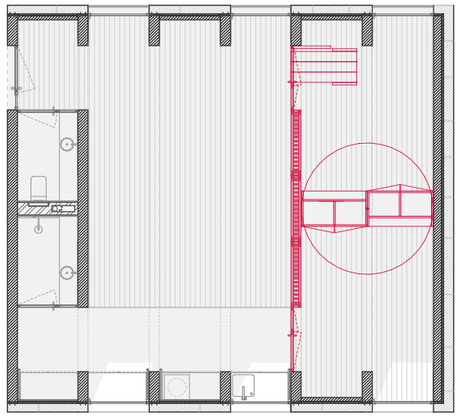
quire maior espessura. Esta lógica aplica-se também aos sanitários, que assumem funções de compartimentação e distribuição. O espaço central da habitação, por sua vez, mantém-se aberto e contínuo, podendo as bancadas da cozinha ser ocultadas por portadas de madeira, de acordo com a vontade do utilizador.

No plano da circulação, destaca-se a introdução do percurso alternativo, permitindo múltiplos acessos a certos compartimentos. Esta solução amplia os graus de privacidade e a liberdade de organização interna, melhorando a funcionalidade do fogo. No módulo duplex, esta estratégia não é tão evidente devido à clara distinção entre espaços comuns e privados, mas mantém-se a aplicação das restantes soluções de maximização da polivalência espacial.

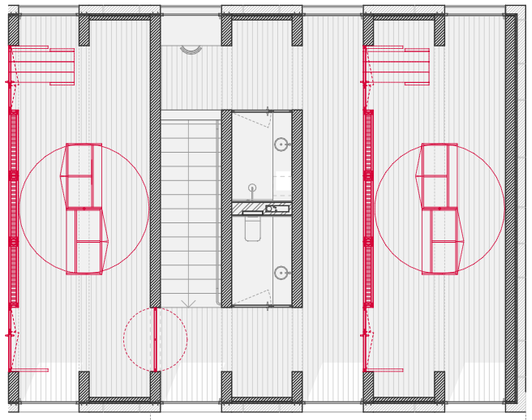
O módulo excecional acrescenta ainda a possibilidade de integrar módulos autónomos. Apesar de semelhantes aos módulos de um quarto que podem ser agregados ou desagregados da habitação, como o projeto da Cooperativa de vivendas La Borda, distinguem-se pela sua independência funcional, dado que o acesso não implica a passagem pelo espaço comum da casa. Esta solução mostra-se adequada, por exemplo, para estudantes deslocados, que podem usufruir simultaneamente de um espaço comunitário e de autonomia individual. Como sublinha Eduardo Souto de Mouro, "a arquitetura deve ser capaz de se transformar sem perder a sua essência, respondendo ao tempo, às pessoas e ao lugar".[87]

[87] MOURA, Eduardo Souto. (2011). *Conversas com Eduardo Souto de Moura*. Dafne Editora, Porto.

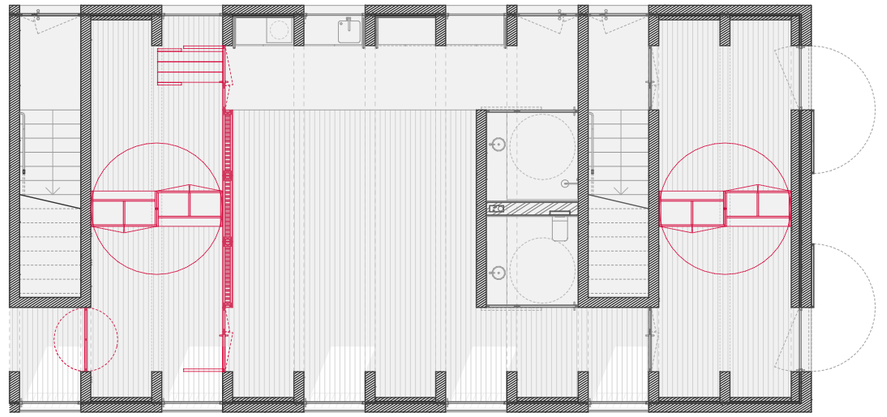
Em síntese, o desenho da habitação na proposta de intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo assenta na flexibilidade como princípio estruturante, permitindo conciliar memória construtiva e inovação programática. Ao introduzir estratégias como plantas de matriz indiferenciada, compartimentação móvel, concentração de serviços e percurso alternativos, garante-se que a habitação responda às exigências atuais e às mutações futuras dos modos de habitar.



MÓDULO SIMPLEX TIPO



MÓDULO DUPLEX TIPO



MÓDULO SIMPLEX EXCECIONAL

N

0 1 5 10 m

"Havia que tocar-lhe e tocar-lhe foi um acto de amor, longo e lento, persistente e cauteloso, com dúvidas e certezas, foi um processo sinuoso e flexível e não um projecto de estirador, foi um método de homem apaixonado e não de frio tecnocrata, foi um desenho de gesto mais do que um desenho de papel." [88]

[88] TRIGUEIROS, Luiz. (1993). *Fernando Távora*. Editorial Blau, Lda, Lisboa.

04 CONSIDERAÇÕES FINAIS

04| CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação permitiu evidenciar que a arquitetura, enquanto disciplina de síntese entre memória e inovação, reconhece no património edificado não apenas um campo de salvaguarda, mas sobretudo um espaço de reinterpretação e continuidade. A análise da Casa Nobre do Cais Novo mostrou como este conjunto ribeirinho revela múltiplas camadas históricas, morfologias arquitetónicas e usos, que se sobrepõem ao longo do tempo, criando uma dinâmica de transformação contínua. Reconhecer esta condição implica aceitar que a intervenção não pode limitar-se à manutenção da ruína nem a uma reprodução formal, devendo antes configurar-se como um exercício de continuidade crítica, em que cada gesto projetual acrescenta significado e reforça valor deste conjunto no tecido urbano da cidade do Porto.

A leitura desenvolvida revelou as fragilidades das atuais práticas de salvaguarda, frequentemente pautadas por cartografias desajustadas e classificações que perpetuam a proteção de certos elementos desprovidos de valor. Classificar ruínas em colapso como bens de interesse patrimonial traduz-se num bloqueio à regeneração urbana e, simultaneamente, compromete a função do espaço. Assim sendo, é necessário repensar os critérios de proteção, articulando integridade arquitetónica, viabilidade de reabilitação e relevância tipológica, para que a salvaguarda se afirme como motor de transformação e não como obstáculo.

Neste contexto, a Casa Nobre do Cais Novo adquire centralidade enquanto núcleo identitário, contudo a sua valorização depende da integração numa visão ampla que considere o restante edificado que consta na sua envolvência. Não se trata apenas de recuperar fragmentos isolados, mas de recompor a coerência morfológica do conjunto e de restituir-lhe relações com a frente ribeirinha e os espaços públicos envolventes. A proposta de intervenção pretende, por isso, afirmar uma arquitetura capaz de dialogar com a memória do lugar sem a cristalizar.

A investigação relativa à habitação, desenvolvida em paralelo, reforçou que a crise atual não é apenas quantitativa, mas essencialmente tipológica e programática. A persistência de modelos rígidos, incapazes de acompanhar a mutabilidade social, exige que o desenho do módulo habitacional se assuma como suporte flexível, aberto à apropriação e transformação ao longo do tempo. Nesta perspetiva a habitação deve ser entendida como organismo vivo e a prática projetual como processo aberto, para que o utilizador do espaço o possa adaptar às suas necessidades.

Em síntese, a intervenção no conjunto edificado da Casa Nobre do Cais Novo não se limita a reconstruir uma ruína ou a propor um modelo habitacional, mas antes a repensar criticamente o papel da arquitetura enquanto mediadora entre permanência e transformação. O projeto que desenvolvemos permitiu-nos constatar que a verdadeira pertinência da reabilitação está em transformar o património, de modo a reconciliar memória e contemporaneidade, cidade e habitação, passado e futuro, como defendeu Fernando Távora acerca da capacidade da arquitetura em "aumentar ao passado algo de presente e algumas possibilidades de futuro".[89] Neste sentido, o conjunto da Casa Nobre do Cais Novo constitui-se como lugar de síntese, onde a arquitetura reencontra a sua vocação fundamental: construir continuidade, promover vida e projetar futuro.

[89] TÁVORA, Fernando. (1947). *O Problema da Casa Portuguesa*. Editorial Organizações, Lisboa. p. 12.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Armando. (1990). A Alfândega do Porto e o Despacho Aduaneiro. 1ª edição, Diversos, Porto. p. 19-115.

BANDEIRINHA, José António. (2010). Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana em Portugal. Edições Universidade do Porto, Porto.

BANDEIRINHA, José António. (2011). O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974. Imprensa da Universidade, Coimbra. p.132.

BOESCH, Martin; LUPINI, Laura; MACHADO, João. (2017). Yellowred. On Reused Architecture. Silvana Editoriale, Mendrisio.

BRANDI, Cesare. (2005). Teoria do Restauro. 3ª Edição. Edições 70, Lisboa.

BYRNE, Gonçalo. (2005). Espaço e Cidade: Ensaios de Urbanismo Contemporâneo. Editorial Presença, Lisboa. p. 47.

BYRNE, Gonçalo. (2005). Habitar o tempo. Argumentum, Lisboa.

BYRNE, Gonçalo. (2006). Geografias Vivas. Ordem dos Arquitetos, Lisboa. p.118.

CECILIA, Fernando Márquez; LEVENE, Richard. (2023). El Croquis 219. IBAVI – Una Investigación Colectiva. El Escorial, Madrid.

CHOAY, Françoise. (2001). A alegoria do património. 2ª edição, Edições 70, Coimbra. p.212.

CORDEIRO, José Manuel Lopes. (2000). Memória da Cidade. Porto.

DOMINGUES, Álvaro. (2008). Urbanismo e Cidade Contemporânea. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

ELEB, Monique; CHÂTELET, Anne Marie; MANDOUL, Thierry. (1988). Penser l'Habité: Le Logement en Questions. Pierre Mardaga éditeur, Liège.

ELEB, Monique; CHÂTELET, Marie; MANDOUL, Thierry. (1993). La flexibilidade como dispositivo. Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme, Catalunha.

ELEB, Monique. (2012). Architectures de l'habiter en Ile de France. Généalogie 1945-2010. Conferência na Casa da Música, Porto.

FERNANDES, José Manuel. (1990). Lisboa e o Porto: Dois Modelos Urbanos. Editorial Presença, Lisboa.

FERNANDEZ, Sérgio. (1982). A Arquitetura e a Vida. Editora Presença, Lisboa.

FERREIRA, Carlos. (1992). Restauro de Monumentos Históricos – Restaurar porquê? Restaurar o quê? Restaurar quando e como?. Português do Património Cultural, Lisboa.

GALFETTI, Gustau Gili. (1997). Pisos Piloto: Células domésticas experimentales. Editorial Gustavo Gili, Barcelona. p.73.

GAUSA, Manuel. (1993). Sistemas técnicos para uma nueva flexibilidad. Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme, Catalunha.

GASPAR, Pedro Lima. (2000). Para a Compreensão da Flexibilidade. Prova de Aptidão Pedagógica e Capacidade Científica, Porto.

GRAÇA, João Luís Carrilho. (2008). Entrevista sobre arquitetura e continuidade. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

GROPIUS, Walter. (1954). Eight Steps Toward a Solid Architecture. In Architectural Forum, the magazine of building, Nova Iorque. Vol. 100 nº2.

HABRAKEN, N. John. (1972). Supports: An alternative to mass housing. The Architectural Press, Londres.

HERTZBERGER, Herman. (1991). Lessons for students in architecture. 010 Publishers, Roterdão.

HERTZBERGER, Herman. (1996). Lições de Arquitetura. Edição Martins Fontes, São Paulo.

ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre Conservação e Restauro de Monumentos e Sítios. Carta de Veneza, Veneza.

KAHN, Louis Isadore. (2008). Between silence and light: Spirit in the architecture of Louis I. Kahn. Shambhala, Boston. p.98.

KOOLHAAS, Rem; MAU, Bruce; O.M.A. (1995). S, M, L, XL. Jennifer Sigler, Roterdão.

KOOLHAAS, Rem. (1997). S, M, L, XL. Taschen. p.240.

LE CORBUSIER. (1923). Vers une architecture. Éditions Crès, Paris.

MONTEYS, Xavier; FUERTES, Pere. (2020). Casa collage: un ensayo sobre la arquitectura de la casa. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

MOTA, Nelson. (2010). A Arquitetura do Quotidiano. Edarq, Coimbra. p.73.

MOTA, Nelson. (2010). A Arquitetura do Quotidiano. Edarq, Coimbra. p.74.

MOURA, Eduardo Souto. (2010). Projetos e Reabilitações. Editorial ASA, Porto. p.62.

MOURA, Eduardo Souto. (2011). Conversas com Eduardo Souto de Moura. Dafne Editora, Porto.

MOURA, Eduardo Souto. (2019). Textos, Escritos e Entrevistas. Casa da Arquitetura, Porto.

MOURA, Souto Moura. (2012). Atlas de Parede. Dafne Editora, Porto.

PEREIRA, A. Gonçalves. (1935). Provezende Antigo e Moderno. O Templo Romano de S.ta Marinha. Lisboa.

PEREIRA, Gaspar Martins. (2003). Porto – um vinho com História. Instituto dos Vinhos do Douro e Porto.

PEREIRA, Virgílio Borges. (2005). Classes e Culturas de Classe das Famílias Portuenses. Edições Afrontamento, Porto.

PORTAS, Nuno. (2004). A Habitação Social: Proposta para a metodologia da sua Arquitetura. FAUP Publicações, Porto. 2 volumes.

PORTAS, Nuno. (2005). Habitação e Cidade. Livros Horizonte, Lisboa.

RIBEIRO, João Mendes. (2012). A Arquitetura e a pré-existência. Imprensa da Universidade, Coimbra. p.57.

ROCHA, Paulo Mendes. (2018). Entrevista Diário de Notícias.

ROSSI, Aldo. (1996). A arquitetura da cidade. Edições Cosmos, Lisboa.

ROSSI, Aldo. (2016). A Arquitetura da Cidade. Edições 70, Lisboa.

TÁVORA, Fernando. (1947). O Problema da Casa Portuguesa. Editorial Organizações, Lisboa. p.12.

TÁVORA, Fernando. (2008). Da Organização do Espaço. FAUP, Porto.

TÁVORA, Fernando. (2015). Da Organização do Espaço. FAUP Publicações, Porto. p.19.

TÁVORA, Fernando. (2019). Estudo de renovação urbana do Barredo. CM Porto, Porto.

TÁVORA, Fernando. (2020). Fernando Távora, o arquiteto que encontrou Fernando Pessoa antes do tempo. Artigo Espaço de Arquitetura.

TEIXEIRA, Manuel C. (2004). O Porto e a sua evolução urbana. Edições Afrontamento, Porto. p.23.

TEIXEIRA, Manuel C. (2018). Habitação Popular na Cidade Oitocentista. Edições Afrontamento, Porto. p.20.

TILL, Jeremy; SCHNEIDER, Tatjana. (2007). Flexible housing. Routledge, Londres.

TOSTÕES, Ana. (1997). Os verdes anos na arquitectura portuguesa dos anos 50. FAUP Publicações, Porto.

TOSTÕES, Ana. (2015). Arquitectura do século XX em Portugal. Dafne Editora, Porto.
TRIGUEIROS, Luiz. (1993). Fernando Távora. Editorial Blau, Lda, Lisboa.

VENTURI, Robert. (1974). Complejidad y contradicción en la arquitectura. Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

VIEIRA, Álvaro Siza. (1986). Depoimentos sobre Arquitetura. Editorial Presença, Lisboa.

VIEIRA, Álvaro Siza. (1998). Imaginar a evidência. Edições 70, Lisboa. p.34.

VIEIRA, Álvaro Siza. (2008). Entrevista à Fundação Gulbenkian. Lisboa.

VIEIRA, Álvaro Siza. (2018). Textos 02. Parceria A. M. Pereira, Lisboa.

VIEIRA, Álvaro Siza. (2019). Textos 01. Porto. 1ª edição, Parceria A. M. Pereira, Lisboa. p.201.

VIEIRA, Álvaro Siza. Citado por COSTA, Alexandre Alves. (2009). Identidade Nacional e Património Construído – Arquitectura, cidade e território. Auditório da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

ZUMTHOR, Peter. (2006). Atmosferas: Ambientes arquitetónicos – As coisas à minha volta. Gustavo Gili, Barcelona.

TRABALHOS ACADÉMICOS

MACULAN, Michela. (2017). Reabilitação de Património industrial no Alto Vicentino. Do percurso de arqueologia industrial à intervenção no *is*. Dissertação de Mestrado sob orientação da Professora Doutora Teresa Manuel Almeida Calix Augusto. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Porto.

RODRIGUES, Leonardo. (2022). Modelos de Cohousing como ferramenta para a construção de habitação sustentável. Dissertação de Mestrado sob orientação da Professora Doutora Luciana Silva Rocha. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Porto.

ÂNGELO, Rúben. (2023). Pluralidade e Incerteza. Por um habitar flexível e evolutivo. O bairro da Pasteleira. Dissertação de Mestrado sob orientação da Professora Doutora Raquel Alexandra Geada e Paulino. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Porto.

PAIVA, Alexandra. (2002). Habitação Flexível: Análise de Conceitos e Soluções. Dissertação de Mestrado sob orientação do arquiteto António Reis Cabrita. Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.

RECURSOS DIGITAIS

Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 13.

Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 30.

Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 10.

Câmara Municipal do Porto. (2021). *Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto*. Volume I. Porto. p. 9.

CARRILHO DA GRAÇA ARQUITETOS. (2018). Campo das Cebolas & Doca da Marinha.
https://www.carrilhodagraca.pt/campo-das-cebolas

ICONOGRAFIA

01

1. https://www.archdaily.com.br/br/1019797/termas-romanas-de-sao-pedro-do-sul-joao-mendes-ribeiro/66b263170ccb5c1865797478-termas-romanas-de-sao-pedro-do-sul-joao-mendes-ribeiro-croqui?next_project=no

2. Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

3. Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

4-17. Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

18. Google Earth Pro.

19. Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

20. Google Earth Pro.

21-22. Portal do Munícipe – Câmara Municipal do Porto.

23-27. Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

02

28. *Transparent City 28*, Michael Wolf (2007).

29. *La Maison des loca-taires*, Robert Doisneau (1962).

30. *Pisos Piloto*, Ed. Gustavo Gilli.

31. *Penser l'Habité*, Monique Eleb.

32. *Lições de Arquitetura*, Herman Hertzberger.

33. *Nemausus I – Une HL.M. des années 80*. Registo em vídeo, realização de Richard Copans e Stan Neumann (1995).

34. Architecture in the Twentieth Century (1991).

35. Lições de Arquitectura, Herman Hertzberger (1999).

36. Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme nº202, Manuel Gausa.

37. Lições de Arquitetura, Herman Hertzberger.

38. *Penser l'Habité*, Eleb-Vidal.

39. Housing: Nuevas Alternativas, Nuevos Sistemas, Manuel Gausa.

40-41. *Sistemas de Construção: O edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa,* Jorge Mascarenhas.

42. *Modes de vie, architectures de logements* (1989).

43-44. *Pisos Piloto,* Ed. Gustavo Gilli.

45. *Housing: Nuevas Alternativas, Nuevos Sistemas,* Manuel Gausa.

46-47. *Pisos Piloto,* Ed. Gustavo Gilli.

48. *Penser l'Habité*, Eleb-Vidal.

49. *El Croquis nº102,* 2000.

50. *Hacer Vivienda,* 1998.

51. El Croquis 219. *IBAVI- Una Investigación Colectiva*, Fernando Márquez Cecilia e Richard Levene.

52. El Croquis 219. *IBAVI- Una Investigación Colectiva*. p. 38-59.

53-54. El Croquis 219. *IBAVI- Una Investigación Colectiva*. p. 232-259.

55. El Croquis 219. *IBAVI- Una Investigación Colectiva*. p. 268-333.

03

56. Levantamento Fotográfico *Ventura+Partners*.

57-58. Arquivo Histórico Municipal do Porto.

59. Fundación Docomomo Ibérico.

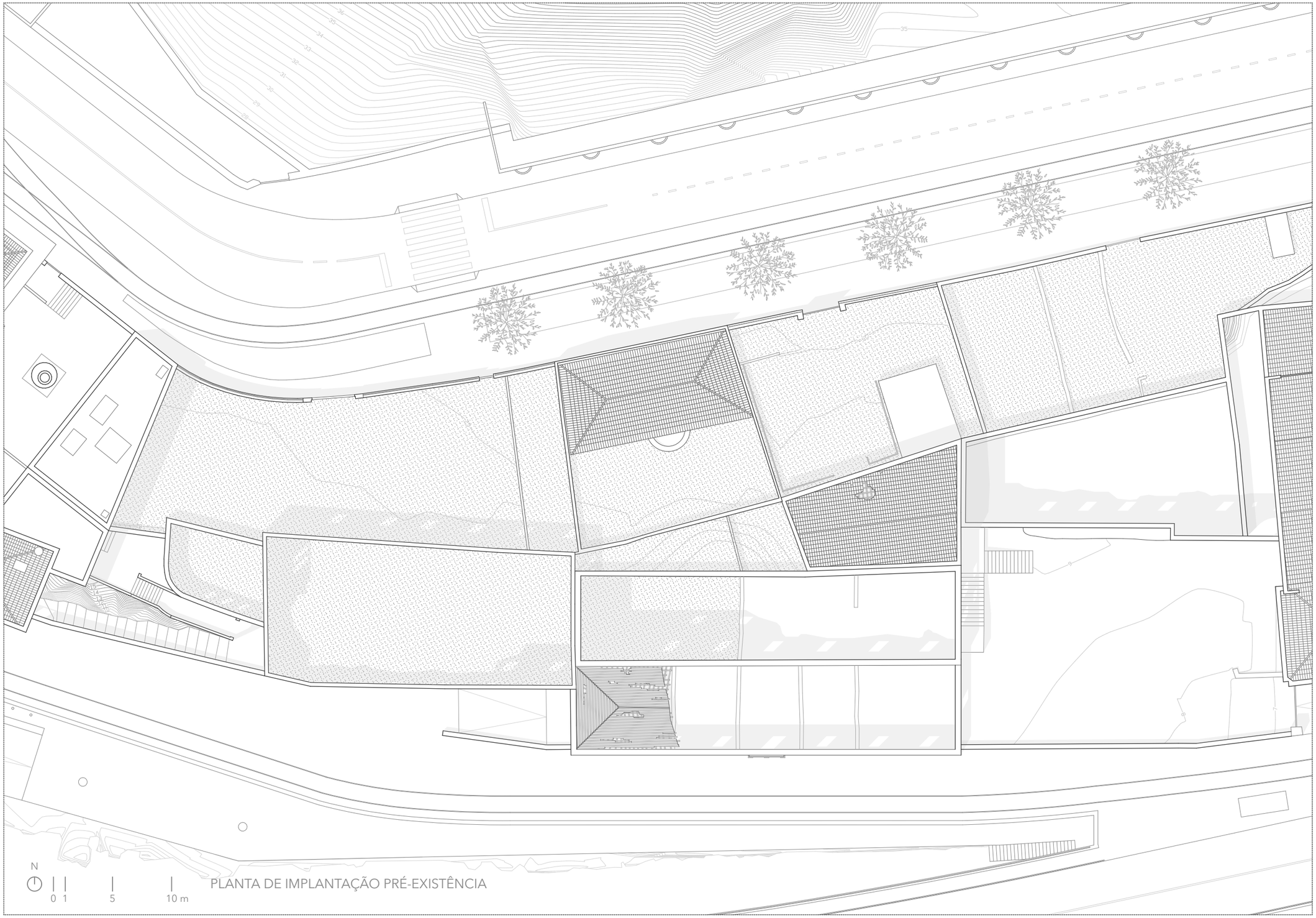
60. *O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*, José António Bandeirinha. P. 130.

63. Site Carrilho da Graça Arquitetos.
https://www.carrilhodagraca.pt/campo-das-cebolas

65. https://www.archdaily.com.br/br/788825/miec-plus-mmap-alvaro-siza-plus-eduardo-souto-de-moura

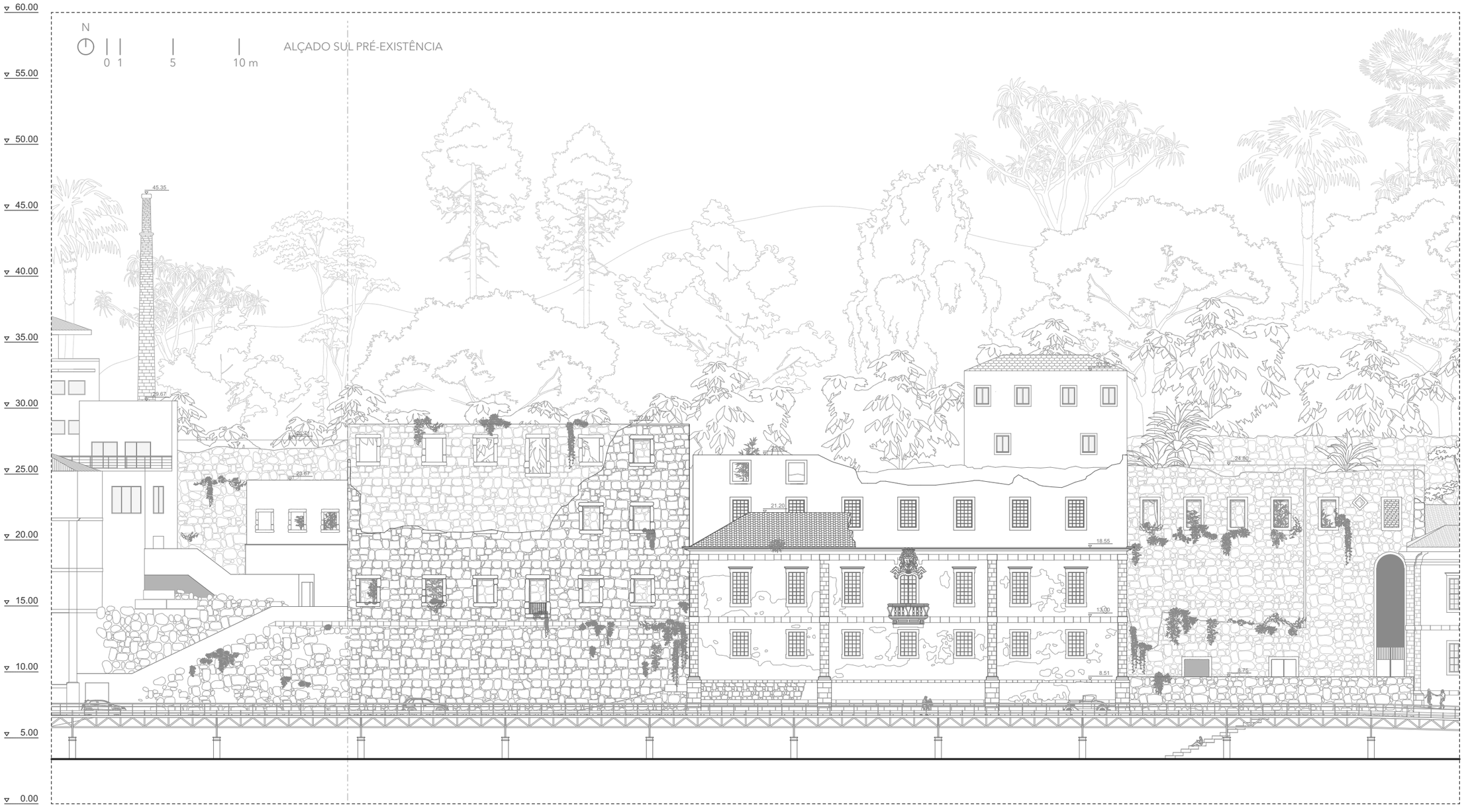
66. https://www.archdaily.com.br/br/954498/recuperacao-urbana-no-bairro-do-chiado-carlos-castanheira-plus-alvaro-siza-plus-clara-bastai

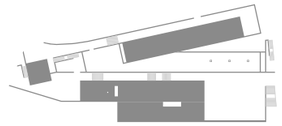
ANEXOS



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO PRÉ-EXISTÊNCIA

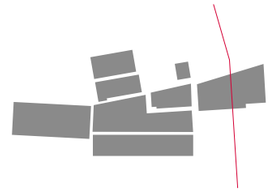



60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
ALÇADO SUL PRÉ-EXISTÊNCIA
45.35
29.67
23.67
27.07
23.58
21.20
18.55
13.00
8.51
24.80
8.75



60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

45.35
45.85
38.65
31.40
29.10
25.45
25.40



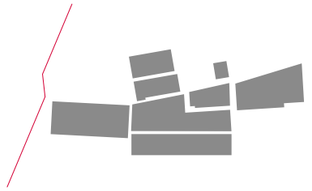
ALÇADO NASCENTE PRÉ-EXISTÊNCIA

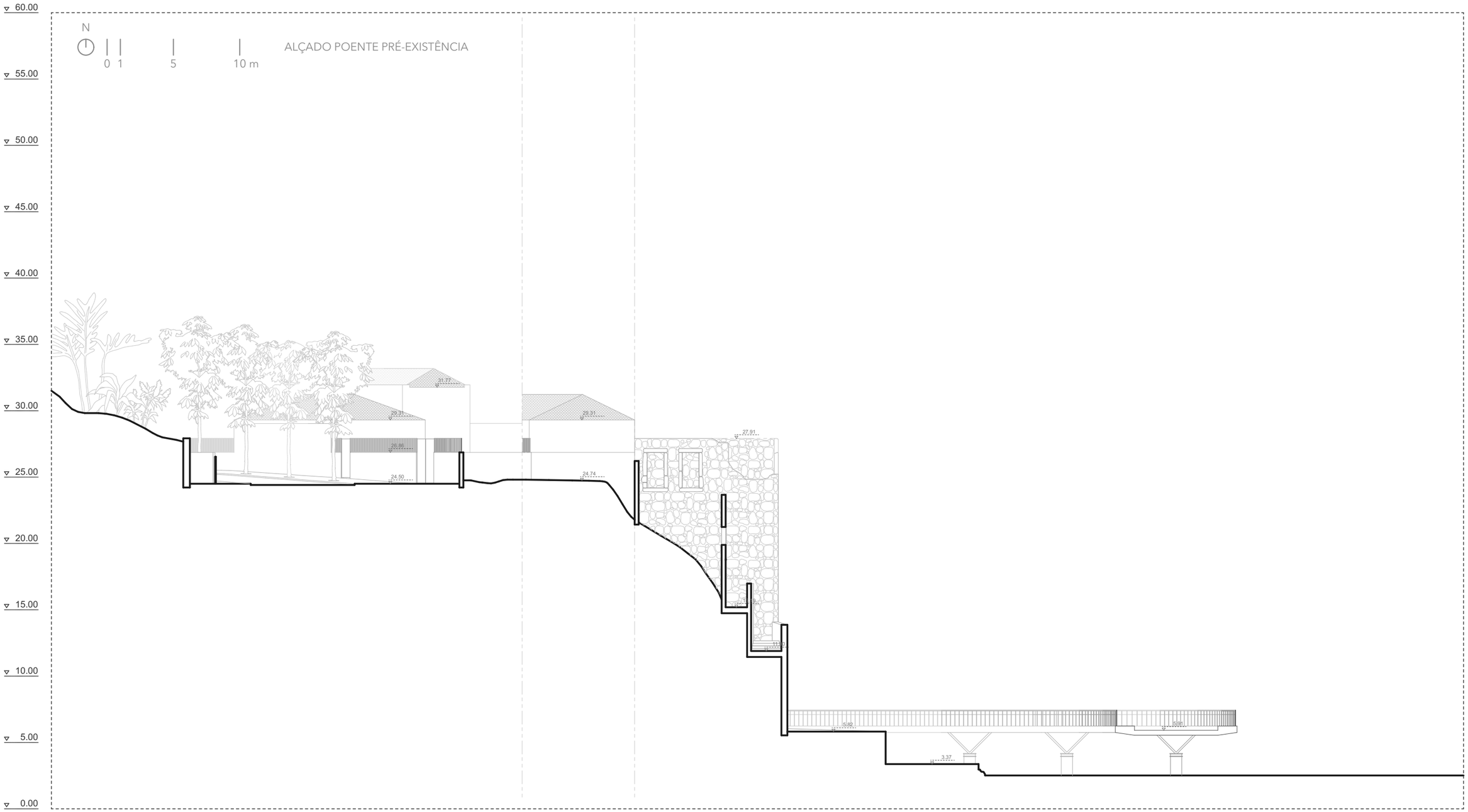
N

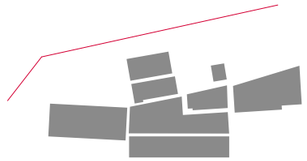
0 1 5 10 m

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00

45.35
35.78
29.67
31.77
27.60
25.58
24.80
18.55
18.62
14.03
12.97
8.86
5.91
5.82



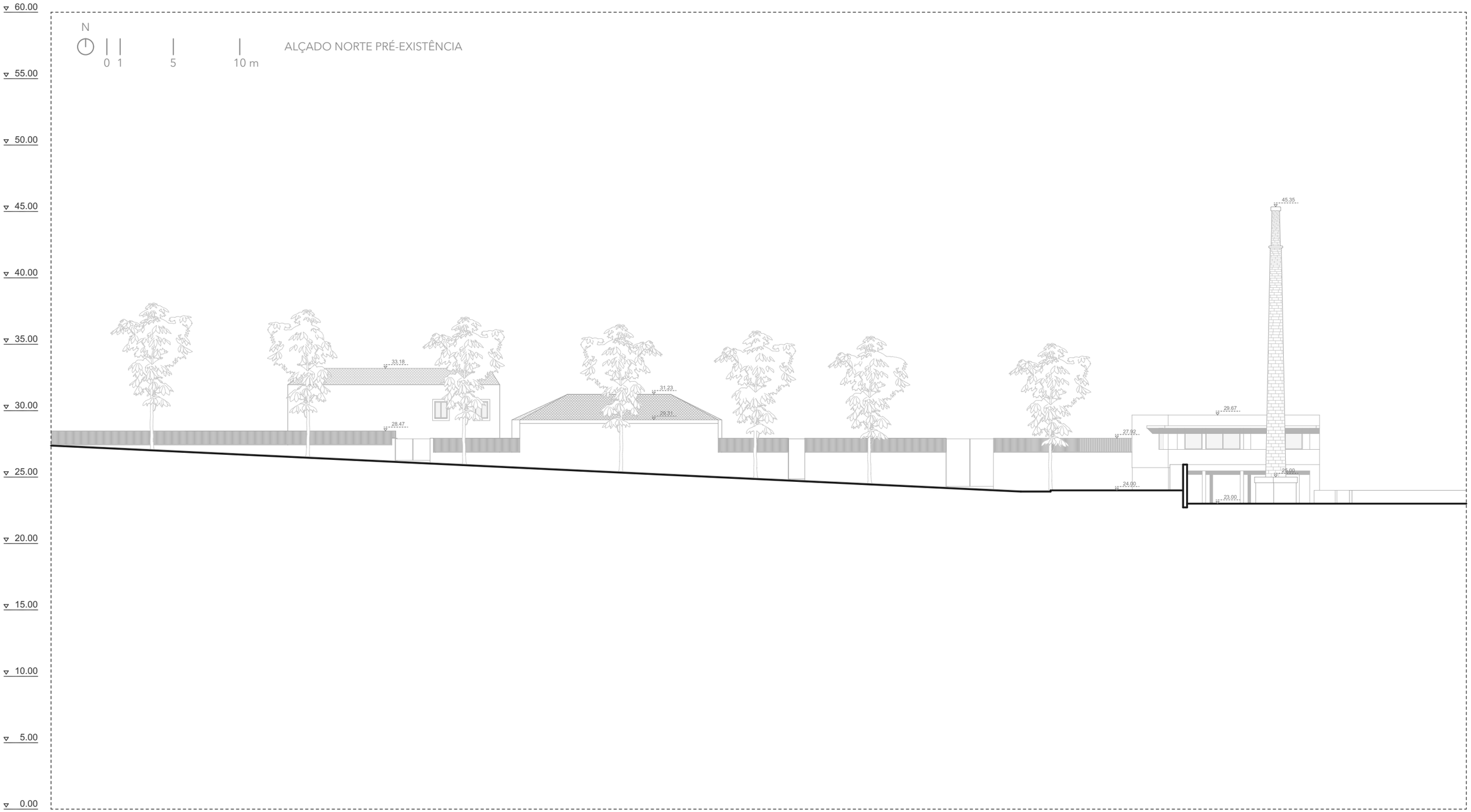

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
ALÇADO POENTE PRÉ-EXISTÊNCIA
31.77
29.31
29.31
27.91
26.66
24.50
24.74
5.82
5.99
3.37

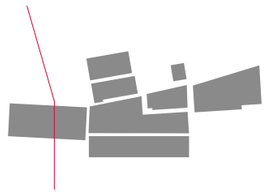


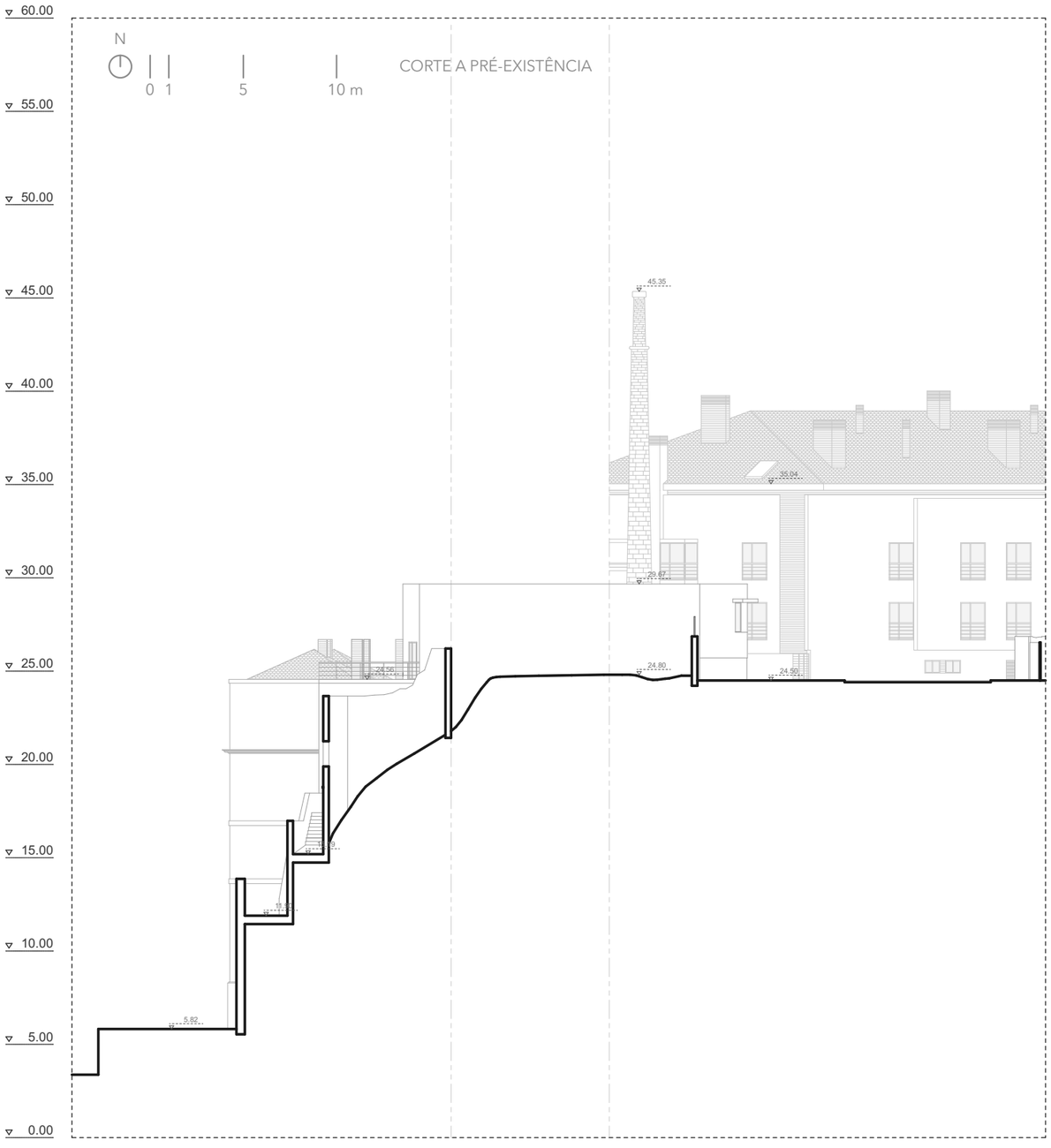
N

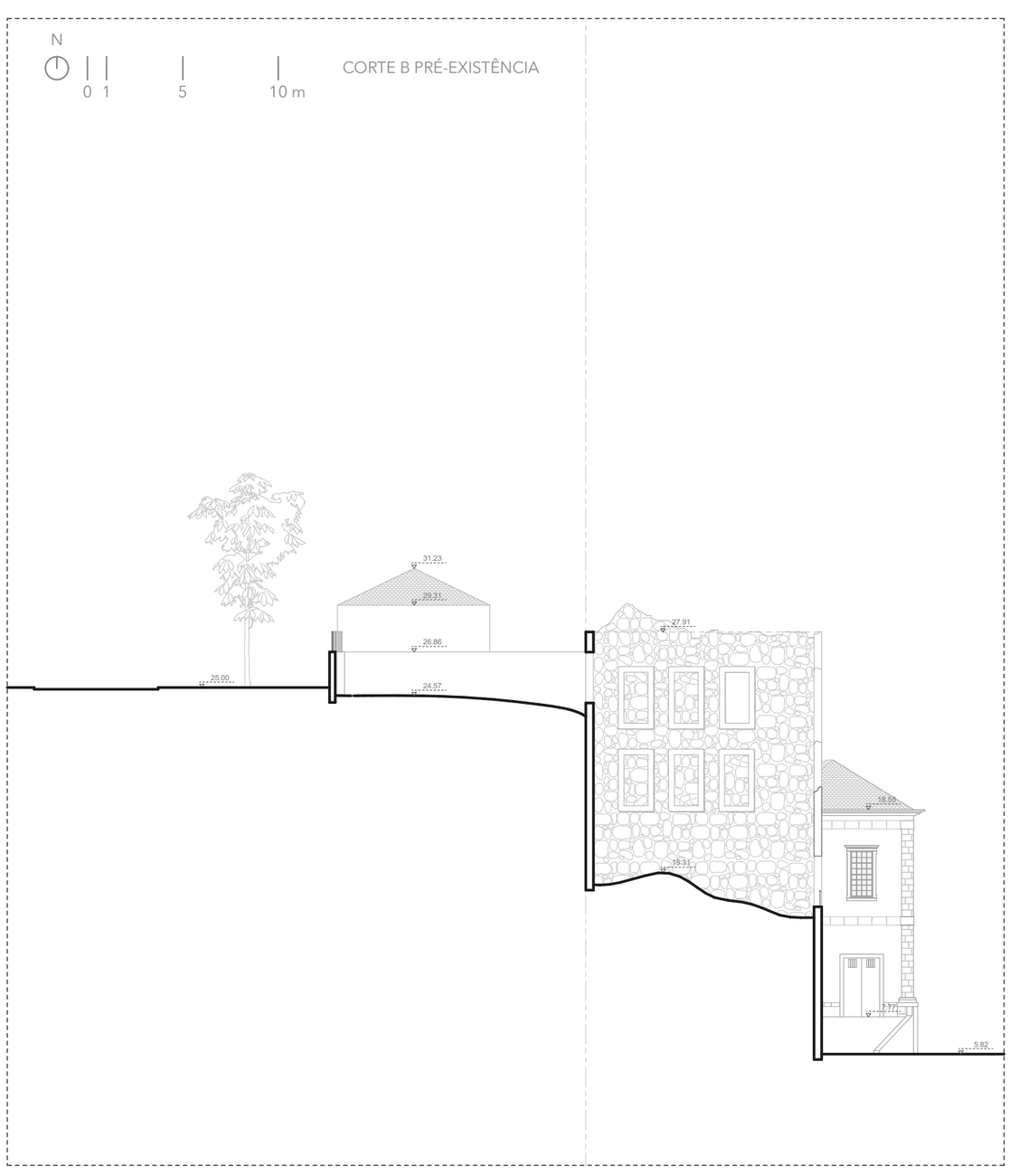
0 1 5 10 m

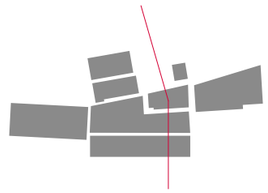
ALÇADO NORTE PRÉ-EXISTÊNCIA

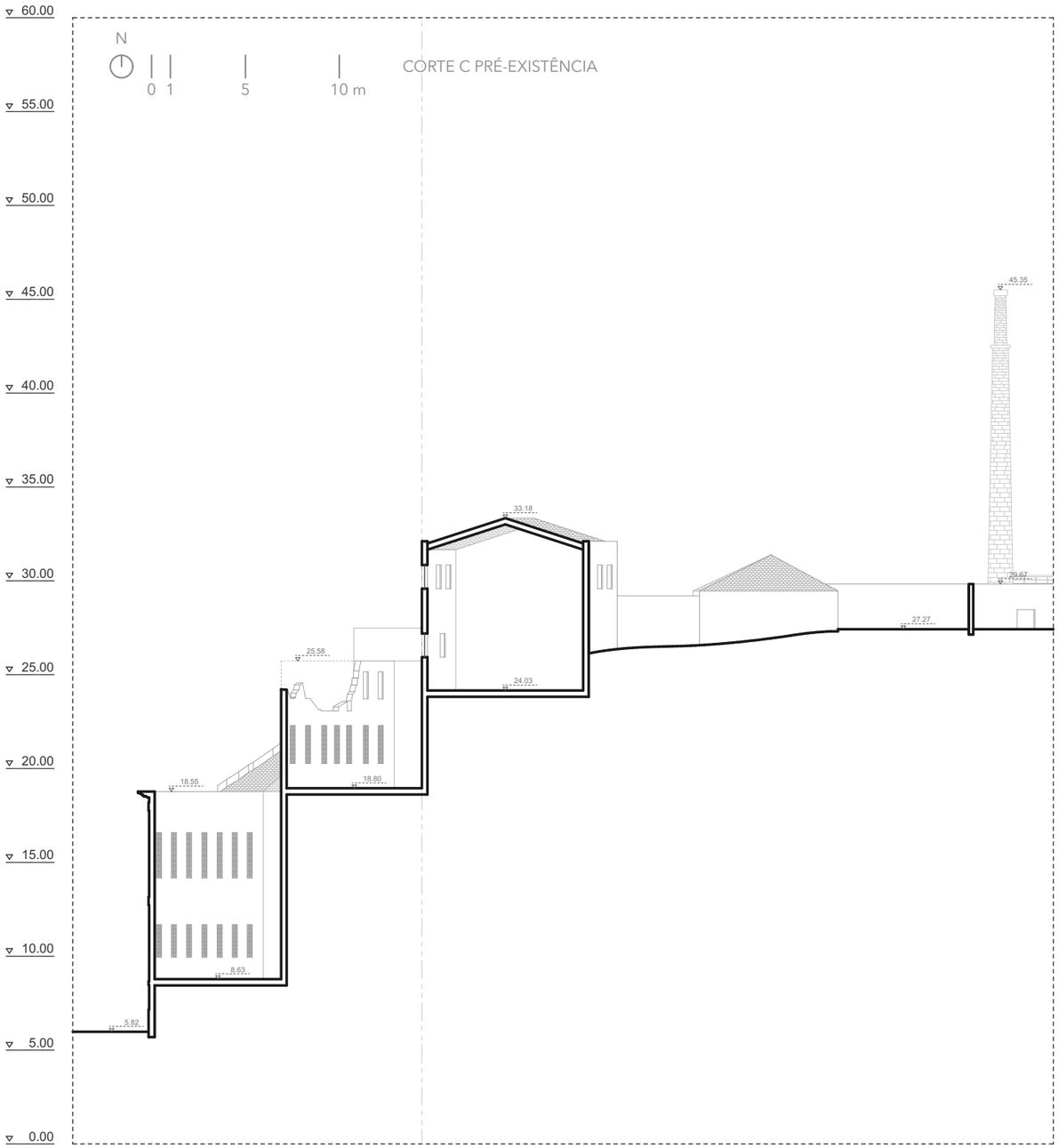




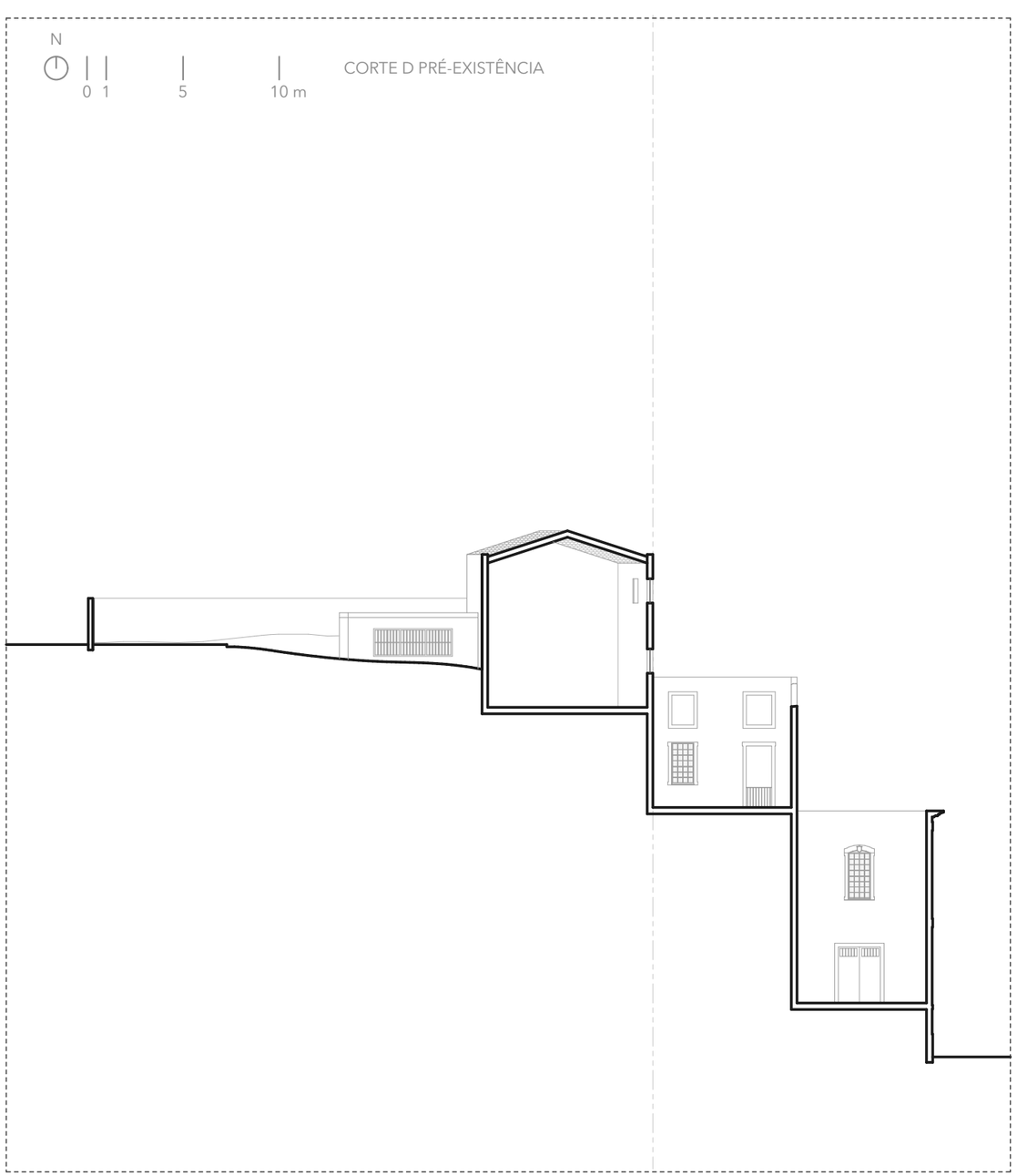

60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1 5 10 m
CORTE A PRÉ-EXISTÊNCIA
45.35
35.04
29.67
24.56
24.80
24.50
18.09
11.35
5.82


N
0 1 5 10 m
CORTE B PRÉ-EXISTÊNCIA
31.23
29.31
27.91
26.86
25.00
24.57
18.55
18.31
7.77
5.82

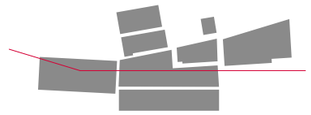


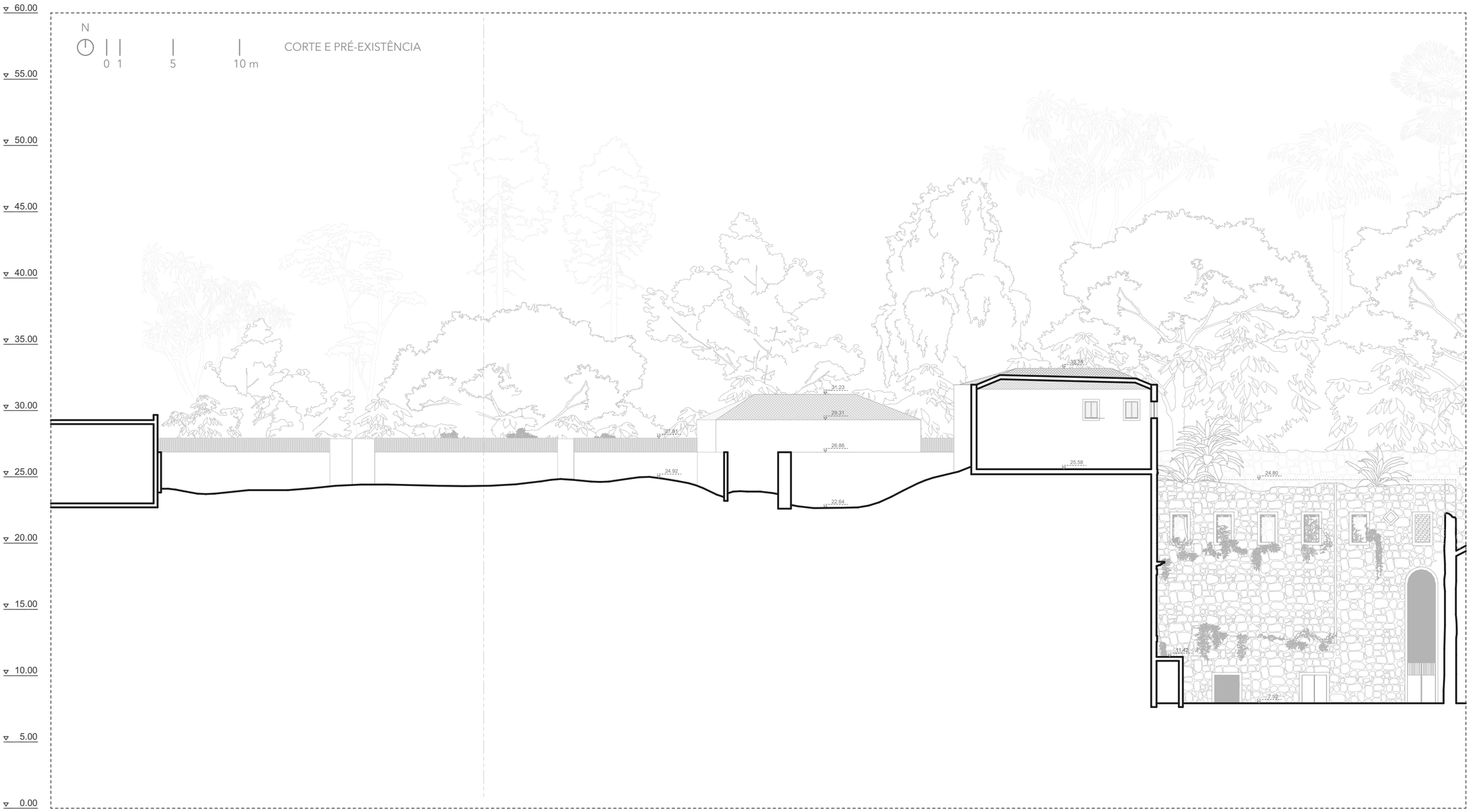


CORTE C PRÉ-EXISTÊNCIA



CORTE D PRÉ-EXISTÊNCIA




60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
N
0 1
5
10 m
CORTE E PRÉ-EXISTÊNCIA
33.18
31.23
29.31
27.81
26.86
25.58
24.92
24.80
22.64
11.42
7.92