

# A nova condição urbana?

Questões de arquitectura e urbanismo no Bom Sucesso Design Resort, em Óbidos **TEXTO DE JOSÉ MANUEL FERNANDES**

Desde há dois anos que a imprensa e a publicidade têm vindo a referir um novo empreendimento imobiliário no concelho de Óbidos, designado pelas expressões mais dispare: do «Primeiro resort design do mundo» («Jornal de Negócios», 13-12-2004) a «Aldeia dos arquitectos» (EXPRESSO, 28-1-2006), passando pela «Arquitectura moderna desfilada em Óbidos» (EXPRESSO, 4-6-2005), as designações, as imagens veiculadas e os textos de elegia permitem-nos ter uma ideia das diferenças entre este «plano de urbanização», actualmente em plena obra, e muitas outras iniciativas do género, nacionais e internacionais.

Trata-se de um vasto conjunto de moradias, com equipamentos de apoio, que se estenderá a poente da lagoa de Óbidos, por mais de 150 hectares, e irá incluir cerca de 600 habitações unifamiliares, sendo as 350 da primeira fase projectadas por 14 arquitectos portugueses, vários deles dos mais representativos da nossa cultura arquitectónica contemporânea. Designa-se nos folhetos de publicidade como Bom Sucesso, Design Resort, Leisure, Golf & Spa e, fazendo jus ao nome, incluirá campo de golfe, hotel, centro equestre e helipor-

to, pois estamos a 20 quilómetros da Ota. Dizem-nos no centro de vendas local que 90% está vendido — e isto durante a fase de infra-estruturação (o sítio é agora um vasto areal, cemitério ventoso e agreste de raízes de árvores arrancadas, qual paisagem lunar), ou seja, antes das obras de construção das primeiras casas, a iniciar em breve. O caso merece atenção.

Não cabe aqui publicitar e sim analisar criticamente os valores propostos e em presença, pois estamos perante uma iniciativa de facto inovadora, que por isso mesmo suscita valorações e curiosidades, deixando algumas perplexidades, penas e dúvidas. Mas cujo valor positivo — fique claro, para além das questões a seguir colocadas — é indiscutível.

As qualidades e as originalidades são logo evidenciadas nas notícias divulgadas. Em primeiro lugar, sente-se a ênfase bem potenciada na promoção, de facto original pela sua quantidade e pela articulação num mesmo projecto, de arquitectos de nomeada, num quadro inteligentemente estendido a autores famosos de Lisboa e do Porto, mas também englobando nomes mais discretos, portugueses e internacionais. Há obras por

Siza Vieira, Eduardo Souto de Moura, Alcino Soutinho — mas também por Gonçalo Byrne, João Luís Carrilho da Graça, Manuel Aires Mateus. Outros nomes são menos conhecidos, como Inês Lobo, Gonçalo e Madalena Cardoso de Menezes, Nuno Graça Moura... e referem-se os nomes de Manuel Graça Dias, Josep Llinás e David Chipperfield, para uma segunda fase do empreendimento. É, de facto, um conjunto autoral impressionante, em qualquer circunstância projectual. E os luxuosos folhetos de divulgação enfatizam bem este «trunfo».

Em segundo lugar há uma opção bem nítida (decorrente da primeira), que por ser rara nos empreendedores só podemos elogiar, de assunção da modernidade arquitectónica, nos pontos de vista técnico e estético — aspecto este até ressaltado pela obrigatoriedade para todos os projectistas de execução das casas sem o tradicional telhado, optando pela cobertura com terra sobre as lajes de betão (como se sabe, quando bem executado, é um dos melhores sistemas de isolamento climático, térmico e acústico), de efeito claramente moderno («integrado» e «horizontal»). Se pensarmos nas tristes «Quintas de Perus» que pululam de Lisboa aos Algarves, em condomínios fechados — fechados de facto à ideia de se fazer uma arquitectura actual, arejada e aberta à inovação, e antes obrigando a repetir à exaustão a receita da «Casinha Portuguesa», descontextualizada, parolosa e pretensiosa, atafalhada de beiralinhos ridículos e obsessivos —, mais ainda será este aspecto de enaltecimento. Isto, embora o tema se torne algo irritante pelo «politicamente correcto» que implica, mas não se pode ter tudo...

Eis os aspectos positivos, do ponto de vista do espaço e da construção. Quanto aos «defeitos», ou problemas, a questão capital é logo a do desfasamento entre o projecto arquitectónico e o plano urbanístico — pois este é vulgar e



segue o corrente modelo da «cidade-jardim»: uma tipologia com mais de um século, constituindo na sua modalidade mais vulgarizada empresarialmente um somatório de habitações unifamiliares envolvidas por espaços verdes privados, servidas por sinuosas vias automóveis e definindo áreas de baixa densidade nos arredores ou periferias urbanas.

Deste modo, enquanto o «pedigree» da arquitectura é assinalável neste projecto, há em contraste uma notória falta de «dimensão urbana» e de sentido inovador no urbanismo proposto, que segue sem imaginação o tipo da cidade-jardim à maneira anglo-saxónica, onde o tema dos espaços centrais, à volta de praças, ruas ou largos, mais densos, públicos e vitalizados, por contraponto ao





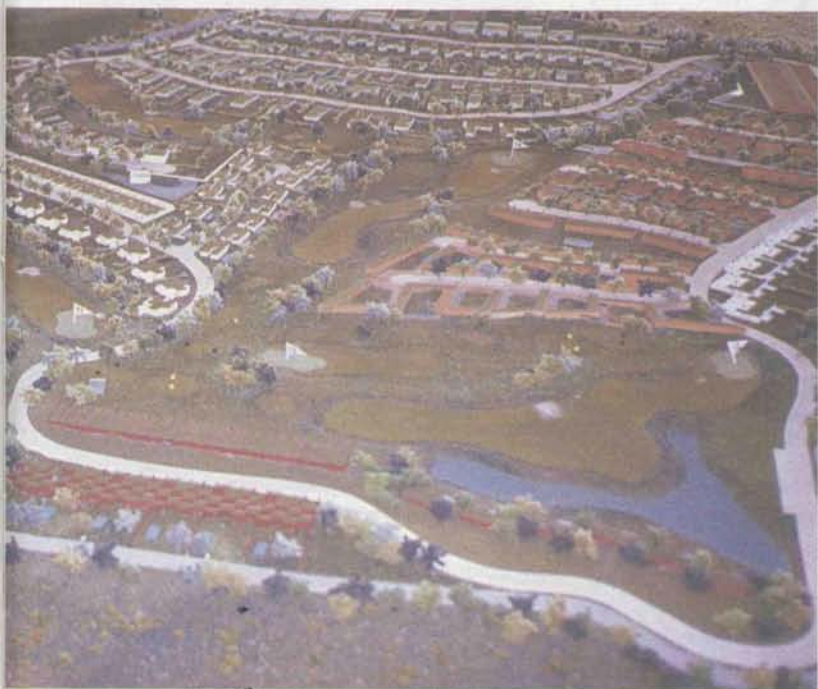


FOTO J.M.F.

fragmentário e dispersivo universo da casinha unifamiliar, não colhe.

Uma segunda questão, mais grave, é a da «síndrome do condomínio fechado» — a «negação de cidade» que este tipo de urbanismo representa, no sentido em que não há nele uma abertura ao colectivo e à comunidade residente e não residente. Haverá segurança e segregação, em vez de liberdade e de diversidade..., mas este não é um problema exclusivo desta intervenção, que, com o seu espaço enclausurado e a sua «recepção e portaria» de controle, mais não faz do que seguir a tendência mundial que, aí sim, muito mais grave e criticável, já implanta autênticos «tecidos segregados» ou «guetos de luxo» no coração das nossas «cidades públicas» (vejam-se as «novas aldeias» lisboetas da classe média alta, junto à Rua de São Bento, na Rua Luís de Camões, em Alcântara, ou junto a Campo de Ourique-Lapa).

A questão de fundo é, de facto, esta: como abordar na prática a problemática da criação de novo espaço urbano hoje? E, no caso concreto, como é que, a partir de um somatório de pequenas obras de boa arquitectura, envolvidas por discretos equipamentos de apoio, se poderá gerar um todo coerente e orgânico, com vitalidade e dinâmica, mas sem invalidar as premissas de calma, de vivência residencial, de correcta inserção numa paisagem sustentada?

Apercebendo-se deste problema da «rarefacção» da condição urbana no Bom Sucesso, vários autores tentaram

dar a volta ao problema. É o caso, ainda assim excepcional, da intervenção de João Luís Carrilho da Graça, que ocupa de modo linear a periferia dos lotes, o que torna possível a introdução de grandes «pátios-jardins» aquadrados e centrais, garantindo privacidade, mas propiciando também uma geometria urbana ordenadora e um claro sentido citadino (outras experiências, no mesmo sentido, são feitas por outros autores nas moradias em banda, que encorajam esta necessidade de geometria, ordenadora, articulante do desenho e do espaço).

Um final: será aqui que surgirá alguma «pós-cidade», recentemente anunciada por Olivier Mogin (em *La Condition Urbaine*), «nascida da mundialização, das experiências urbanas corporais e multidimensionais, a exemplo das cidades circunscritas, mas sem as plagiar. Este pós-urbano requer atenção e imaginação, para lhe conferir a capacidade de oferecer uma riqueza de sensações, de percursos, de encontros e uma vida cívica (...)»?

Será esta «hipótese de ambiente urbano» um (Bom) Sucesso, aqui vivido sobretudo por casais jovens nacionais (que a publicidade diz serem dos principais compradores...) — ou virá a ser apenas mais um supergueto, tão especializado como fechado e cercado, servindo episódios de cíclico veraneio, e depois para uma permanência em fim de vida de alguns espanhóis e anglo-saxões mais abonados (que a publicidade também refere ser uma das expectativas do mercado)? A ver vamos, Bom Sucesso!