



Projeto: Quarteirão da Portugália

1) PROCESSO | METODOLOGIA SELEÇÃO EQUIPA PROJETA

Fig.01 | Fotografia do estado atual do Quarteirão da Portugália, na Av. Almirante Reis



O Quarteirão da Portugália faz parte de um conjunto de ativos integrados no Fundo Sete Colinas (F7C), pertencentes a um investidor alemão, gerido e legalmente representado pela Silvip - SGFII, S.A. Tem, este Fundo, o objetivo de levar a cabo uma intervenção ambiciosa de reabilitação e regeneração urbana na cidade de Lisboa.

A Essentia é responsável pela coordenação deste projeto, bem como do portfólio de ativos do F7C, assessorando o investidor e a Silvip nas decisões estratégicas, com vista à concretização do seu melhor uso e rentabilidade.

Numa primeira fase, a equipa multidisciplinar da Essentia concretizou uma análise ao ativo, estudou a viabilidade urbanística, económica e financeira do projeto, fez aprofundados estudos demográficos, sócio económicos, morfológicos, de tráfego, geológicos e histórico ou patrimoniais, que permitiram desenvolver um programa para o quarteirão, posteriormente levado a concurso.

Para o concurso de ideias, lançado a 19 Julho de 2017, foram selecionados gabinetes de arquitetura, com vasto currículo em intervenções similares, tendo sido recebidas, a 16 de Outubro de 2017, oito propostas válidas, sendo quatro de ateliers nacionais e outras quatro de ateliers internacionais:

Nacional:

- ARX Portugal Arquitectos
- Bak Gordon Arquitectos
- Promontório Arquitectos Associados
- Saraiva + Associados

Internacional:

- Broadway Malyan
- Diller Scofidio + Renfro
- Lacaton & Vassal
- Rafael Moneo

As propostas foram atentamente analisadas e, posteriormente, avaliadas por um júri presidido pelo Professor Arq. Juhani Pallasmaa.

O Projeto vencedor foi dos ARX Portugal Arquitectos, dos arquitetos José Mateus e Nuno Mateus.

1.1) COMENTÁRIO DO PROF. ARQ. PALLASMAA AO PROJETO

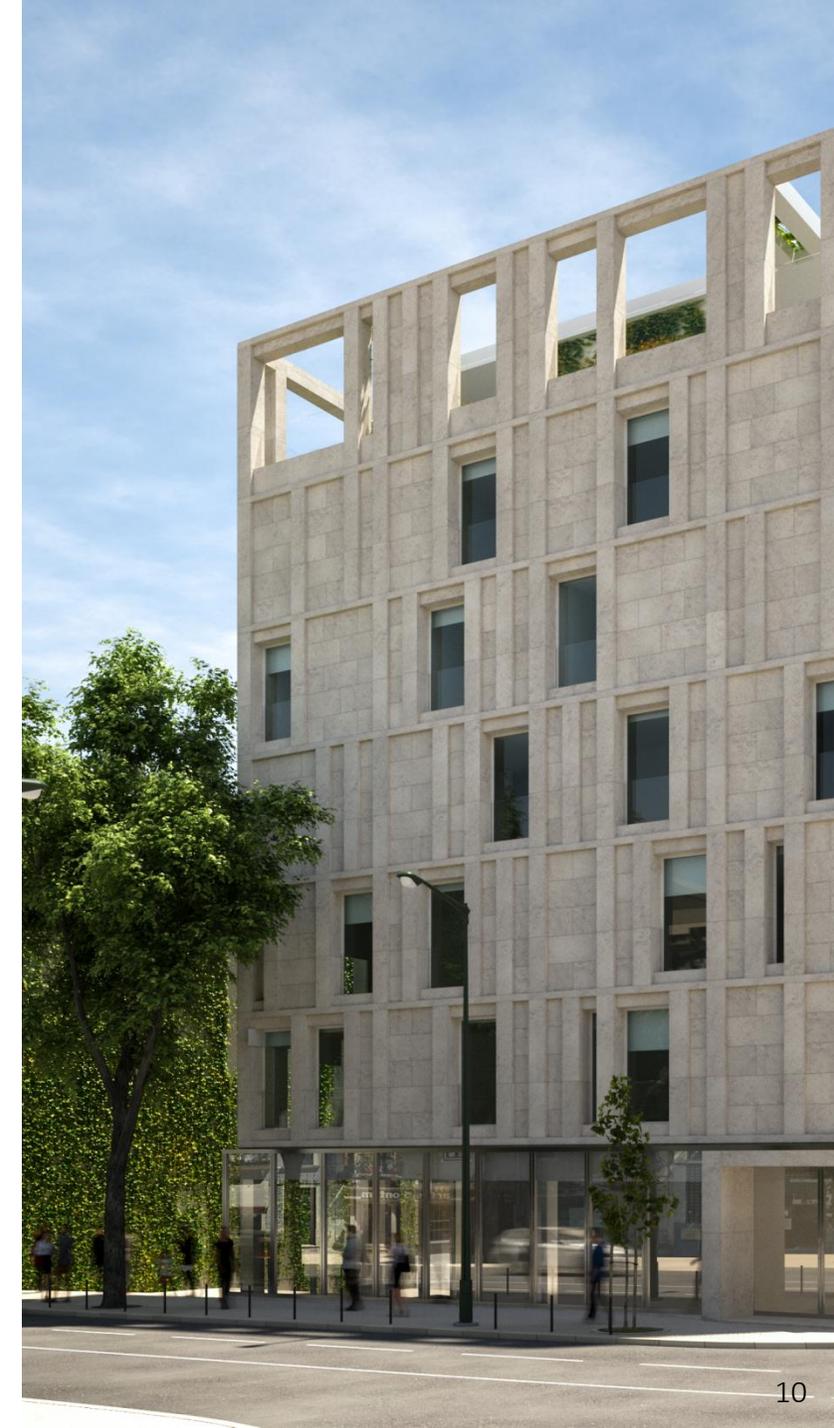
11 November 2017, Juhani Pallasmaa

The winning project of the Portugália Block Competition is thoroughly researched, worked out and refined. The entry becomes increasingly convincing when one studies the thorough verbal report and the various schematic sketches revealing detailed intentions and ideas in addition to the general drawings. The project intentionally avoids fashionable formal and visual novelties, and instead, develops a fully articulated and orchestrated urban entity that respects the historical development of Lisbon, and almost unnoticeably weaves experiential qualities and meanings into the urban entity from the character of the block to the intimate experiences of an individual occupant or visitor. The functional planning of the numerous categories of spaces, is highly professional throughout the project. Functionally, the location and internal conception of the various activities of the program (elderly and student housing, apartments, offices, commercial spaces and services, etc.) is commendable. Especially the placing of the hypermarket and other large retail areas in the floor below the ground level, preserves the intimate nature of the street level. The clear and determined design logic extending from the consideration of large scale urban issues to functional, technical and ecological issues, as well as to minute psychological considerations, points to a potential of further development and refinement in the actual design phase of the project. The proposal completes the Portugália Block in a convincing, balanced, enriching and effortless manner. The proposed buildings echo the scale, grain, character and coloration of the neighbouring environment, while the new building heights and the penetrated block formation with public outdoor spaces, that the project introduces, are likely to anticipate the direction of the future urban development in this area of Lisbon.

The project echoes the overall ambience of other blocks in the area, and is also in a positive dialogue with higher buildings somewhat further away. The proposed buildings along Antonio Pedro Street respond to the scale along that street and the short end streets, whereas the higher volumes along the Almirante Reis Avenue echo the higher structures further away to the south. The urban consideration of contextual conditions, interplay with the surroundings as well as the decisions within the block itself are convincing and sensitive. The general layout of the buildings creates a well defined and enjoyable series of building volumes and courtyard spaces within the block. The outdoor spaces are well connected with the two main longitudinal streets through four passages and one from the northern end street. One of the cross passages connects the two main streets very successfully across the block, clarifying thus the structure of the block; this passage is also the most public of the new spaces within the block. The closed passage through the renovated Perr Factory Building adds yet another cross access, especially for the public activities within the block.

The level difference diagonally across the long site is nine meters, and this difference has been purposefully utilized to place three underground parking floors and a semi-basement with the hypermarket and retail areas.

The Portugália Restaurant and the ruins of the Old Beer Factory have been renovated and integrated with the new structures. The two old buildings present the history of the block and they add a wellcome sense of layeredness and dialogue across time. The restaurant has been restored and activated through the addition of two floors above the currently existing roof and providing a



new terraced roof top garden. The old Beer Factory has been divided into two large spaces allowing a passage through the building from the main street into the interior of the block. The new passageway also motivates the transformation of the ground floor spaces into spaces of public nature, such as food court, spaces for concerts and conferences and other small scale public events. The project also proposes an outdoor cinema as a continuation of the earlier traditions of the block.

One of the two tall buildings contains student and elderly housing, the other is intended for residences and offices. The division of the central tall building into two volumes of different color and facade pattern, separated by a fully glazed floor, is successful. The long row of facades along the António Pedro Street on the West side appears somewhat monotonous in scale and rhythm, whereas the facades of these building units towards the interior of the block frame the internal space in a lively manner, especially due to the dialogue between the old and the new. The two alternative variations, or phases, for the ANO1 Building along the Pascoal Melo Street are both well conceived in terms of their use as well as their urban role and impact.

The architectural articulation throughout the project suggests a sense of materiality, plasticity, depth and enriching shadow as compared to the usual visual flatness, uniformity and repetitiousness of the standard urban buildings of today. The varying rhythms within the strict structural frames give rise to a simultaneous sense of order and variation.

The courtyard spaces are not just flat, paved and planted areas, but distinct places with their own identities for sitting and resting, group conversations, a small outdoor performance or concert, as well as individual contemplation. The spaces are calm and well designed with raised green areas, casual stone arrangements for sitting, suspended hop growth (as an echo of the former beer production in the block) and suspended lighting system referring to the firmament. The subtle patterns of pavement bring variety within continuity and together with the planted areas and water features the street level reads as an authentic ground, instead of an artificial floor in the middle of similar floors. The experience of the ground creates a firm base line for orientation and reading the richly layered multi-floor structure. The atmosphere is wellcoming and invites outsider pedestrians, but marks the area as a semi-public realm that is also intended for the inhabitants of the block. This psychologically "double-coded" integration of different uses and user groups and blending of the public and the private, is very successful. The roof gardens are not just a casual suggestion, as they have been developed into a real theme that gives character to the entire block. The roof top gardens expand and heighten the garden character of the block as even the technical structures on the roof tops have been positively covered by vegetation. When completed, the block will have the pleasant appearance of "hanging gardens".

The articulation of scale, sense of place and sensory stimuli are carefully and sensitively conceived. The project pays great attention to the dialogue between unity and differentiation in the treatment of the building units as well as the spaces between them, in order to create an invigorating sense of integrity and sensory variation. The use of wood material brings warmth and tactile intimacy, but it needs to be studied further considering the impact of the Portuguese weather.

In addition to the well balanced aesthetic approach, the project also contains a commendable interest in the ecological and technical issues, such as thermal envelope, solar shading and heating, natural ventilation and illumination as well as night cooling. The entire presentation, floor plans, sectional drawings and various details as well as the project description have been very professionally completed.



2) PROGRAMA | USOS

Fig.02 | Imagem tridimensional da proposta para o interior do quarteirão



PROGRAMA MISTO:

O projeto do Quarteirão da Portugália parte de uma profunda compreensão do local, da afirmação dos valores intrínsecos à cidade de Lisboa, acrescentando uma nova página na história deste lugar, através da introdução de uma linguagem contemporânea.

Atualmente o terreno encontra-se baldio e a Fábrica totalmente devoluta, em estado de ruína, com ocorrências pontuais de vandalismo e ocupação indevida, gerando, assim, a ocasião de revitalizar aquela área da cidade com um projeto integrado, constituindo uma oportunidade rara de “fazer cidade” em Lisboa, uma operação urbanística com forte impacto social, económico e arquitetónico.

O projeto comporta um programa diversificado de usos, pensado de forma a reforçar e dotar esta zona da cidade de uma oferta transversal, que inclui habitação e co-living, escritórios e co-working, comércio, estacionamento (privado e público) e a cedência de um equipamento à cidade: um espaço multiusos de âmbito cultural, completando assim o programa pensado para este quarteirão. O versátil programa estudado para o quarteirão ganha forma com a construção de novos edifícios e a reabilitação de edifícios pré-existentes: antiga fábrica e cervejaria Portugália.

Uma das principais qualidades da nova proposta é a valorização do património edificado, industrial, etnográfico e simbólico que marca o carácter singular da área de intervenção. Contrariamente ao projeto anteriormente aprovado, o qual previa a demolição integral do interior da antiga fábrica de cerveja, a nova proposta para a fábrica e cervejaria visa manter e recuperar o máximo possível as principais características destes edifícios. Desta forma, pretende-se concretizar um projeto singular de referência na cidade capaz de religar passado, presente e futuro neste lugar.

O projeto do quarteirão será desenvolvido em duas fases. A primeira fase diz respeito à parcela Norte, onde se enquadram a Fábrica e a Cervejaria Portugália. Na segunda fase será desenvolvido o projeto para a parcela Sul, para a qual já existe PIP aprovado.

HABITAÇÃO:

Quanto aos usos, na vertente habitacional o projeto contempla cerca de 85 apartamentos, com um *layout* e *design* funcional e contemporâneo, dirigido a famílias e jovens profissionais Portugueses de classe média.

PARCELA A = 9.559,70 m²

PONTO DE PARTIDA / OBJETIVO:

- Mercado imobiliário com grande dinâmica;
- Escassez de produto novo para venda e arrendamento, com características adequadas ao público-alvo identificado;
- Grande pressão por parte da procura, tanto no que respeita ao Mercado de compra/venda como de arrendamento;
- Oportunidade de construir um projeto de raiz, diferenciador da oferta atual e direcionado às necessidades da procura atual.

PÚBLICO-ALVO:

- Mercado nacional
- Famílias jovens de classe média
- Jovens profissionais

Fig.03 | Imagem tridimensional da proposta para o interior dos apartamentos



CO-LIVING | HABITAÇÃO DE CONVIVÊNCIA :

Destaque ainda neste projeto para uma nova forma de habitar as cidades apresentada pelo uso de *co-living*; um conceito inovador focado na vida em comunidade, garantindo a privacidade através da vivência em apartamentos de baixa tipologia e a partilha de espaços comuns, que potenciam o sentido de pertença através da concretização de eventos inspiradores.

O desenvolvimento de um sentido de comunidade com base em usos residenciais que reforcem a relação com a identidade local é um dos focos deste projeto.

PARCELA A = 10.459,94 m²

OBJETIVO:

- Mercado imobiliário orientado para as novas formas de habitar;
- Oportunidade de construir um projeto de raiz, diferenciador e direcionado às necessidades da procura atual.

PÚBLICO-ALVO:

- Mercado nacional e internacional;
- Oferta para todas as idades, incluindo estudantes, professores, jovens profissionais e sêniores ativos.

Fig.04 | Imagem tridimensional da proposta para o interior dos estúdios



ESCRITÓRIOS E CO-WORKING :

Uma aposta do projeto consiste em trazer para a Avenida Almirante Reis espaços de escritórios com um *layout* e *design* funcional.

O edifício do restaurante da Portugália será ampliado, acrescentando-lhe dois pisos de escritórios acima da cobertura existente. O edifício da ruína da antiga Fábrica da Cerveja irá conjugar o uso de escritórios nos pisos superiores e de retalho no piso à cota da praça de utilização pública.

PARCELA A = 2.492,89 m²

OBJETIVO:

- Oferta de escritórios para médios e grandes arrendatários.
- Beneficiar da centralidade única da Almirante Reis.
- Oportunidade de construir um projeto de raiz, diferenciador e adaptado à procura de diversos tipos de profissionais e empresas.

PÚBLICO-ALVO:

- Grandes e médios arrendatários
- Jovens profissionais
- Perfil variado de colaboradores

Fig.05 | Imagem tridimensional da proposta para o interior dos escritórios no novo edifício Planasa



RETALHO :

Os pisos térreos, para além dos acessos aos edifícios, são predominantemente ocupados por espaços comerciais que tiram partido da praça, destinada à utilização pública, e contribuem para um maior dinamismo da vivência urbana. O uso de retalho tem também um papel integrador dos diferentes usos do quarteirão.

PARCELA A 6.722,06 m²

OBJETIVO:

- Criar um espaço âncora e algumas unidades satélites.
- Desenvolver um *mix* de usos de proximidade que sirva a população (por exemplo, alimentação, saúde e lazer, restauração, pequenos serviços, etc.).
- Aproveitar a dinâmica de regeneração do bairro, que tem ajudado a criar um forte potencial para uma nova oferta, posicionada para um público mais jovem.
- Impulsionar uma dinâmica ativa e um espaço vivido.
- Usar o retalho como elemento integrador dos diferentes usos do quarteirão.

PÚBLICO-ALVO:

- População local
- Novos residentes
- Turistas



Fig.06 | Imagem tridimensional da proposta para o quarteirão

ESPAÇO PÚBLICO

ESTACIONAMENTO

EQUIPAMENTO

A Praça, alimentada por intensas zonas de verde e água, com funções de amenização climática e minimização do ruído ambiente da envolvente, será o elemento aglutinador de todo o projeto e uma nova centralidade em termos de recreio e lazer de ar livre, que promove a sua utilização pública e a circulação de pessoas ao longo do dia, potenciando as relações do quarteirão com a envolvente próxima, através de diversos atravessamentos e a complementaridade entre novas atividades e usos. Nesta praça serão também criadas condições para o desenvolvimento de atividades artísticas e culturais, em particular, ao nível do espaço público, considerando, por exemplo, a memória local de projeção de cinema ao ar livre.

Foi ainda concebido um parque de estacionamento, com cerca de 413 lugares de estacionamento para veículos automóveis e 99 lugares para motas, com lugares destinados à utilização pública, de forma a colmatar as insuficiências sentidas na zona.

O projeto prevê ainda, na segunda fase (Parcela B), a cedência de um equipamento à C.M.L. com cerca de 1.400,00 m², o qual consistirá num espaço multiusos de âmbito cultural, completando assim o programa pensado para este quarteirão.



Fig.07 | Imagem tridimensional da proposta para a praça central, no interior do quarteirão

3) CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO



Fig.09 Imagem tridimensional da proposta dos ARX para o Quarteirão da Portugália (Parcela A)

CREDITOS DE CONSTRUÇÃO:

A volumetria estudada para esta operação urbanística resulta da soma da aplicação dos índices previstos no RPDML e dos Créditos requeridos ao abrigo do Regulamento que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, tendo como critérios a oferta suplementar de estacionamento para residentes; a integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética dos edifícios, infraestruturas e espaço público.

A redistribuição da volumetria obtida é pensada de forma a permitir a utilização do interior do quarteirão como espaço privado de utilização pública integrado num conjunto edificado e a criação de atravessamentos pedonais, entendidos como totalmente recomendáveis face à dimensão do quarteirão.

OBTENÇÃO DOS CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO, de acordo com artigo 5.º e Anexos III do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal:

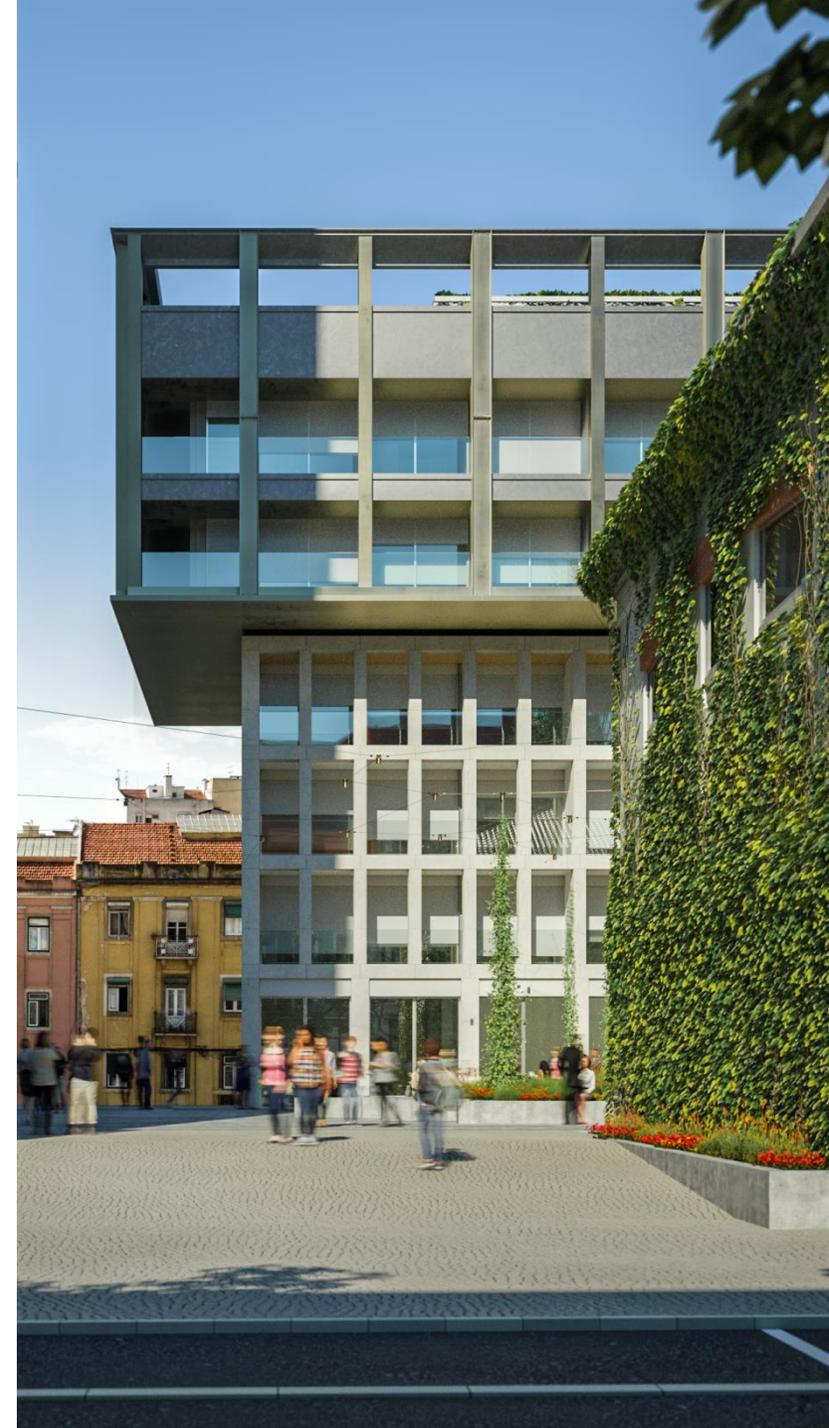
- Oferta suplementar de estacionamento para residentes
- Promoção da ventilação natural
- Classe energética a obter (A)
- Promoção da recolha e armazenamento das águas pluviais em coberturas para reutilização no espaço público em rega e lavagens
- Promoção da adoção de sistemas de iluminação pública mais eficientes
- Promoção da produção local de energia

TOTAL (Créditos Reabilitação + Créditos Construção) = 11.049,10m²

4) PRINCIPAIS QUALIDADES DA PROPOSTA

PRINCIPAIS QUALIDADES DA PROPOSTA:

- Valorização do património edificado, industrial, etnográfico e simbólico que marcam o carácter singular da área de intervenção;
- Conceção de um projeto singular de referência na cidade capaz de religar o passado, o presente e o futuro deste lugar;
- Desenvolvimento de um sentido de comunidade com base em usos que reforcem a relação com a identidade local;
- Criação de um novo espaço urbano com cerca de 3.685,00 m², com uma rede de percursos de atravessamento que favorecem a cidade em termos funcionais e a dinâmica/riqueza da vida urbana;
- Uma nova centralidade em termos de recreio e lazer de ar livre que promove a sua utilização pública e a circulação de pessoas ao longo do dia, potenciando as relações do quarteirão com a envolvente próxima, através de diversos atravessamentos, e a complementaridade entre novas atividades e usos;
- Criação de condições para o desenvolvimento de atividades artísticas e culturais, em particular, ao nível do espaço público, considerando, por exemplo, a memória local de projeção de cinema ao ar livre;
- Implantação fluída das áreas construídas que potencie a ventilação transversal e longitudinal, permita tirar partido da circulação de ar fresco e vento para arrefecimento bem como maximizar o aproveitamento da luz solar e sombreamento ao longo das diferentes horas do dia e do ano;
- Utilização intensa de zonas de verde e água com funções de amenização climática e minimização do ruído ambiente da envolvente;
- Introdução de coberturas verdes para potenciar a utilização dos espaços exteriores acima do solo e mitigar a compacidade do tecido urbano, favorecendo atividades ao ar livre e contemplação de vistas;
- Adoção de um programa diversificado de usos, que incluem habitação, comércio e escritórios;
- Implantação de usos cujo suporte edificado assegura a progressiva transformação da escala e vivência do espaço urbano, nomeadamente a passagem de ocupações de escala local para zonas com maior representatividade e apropriação de carácter público;
- Definição de usos com vocação para se constituírem como polos de ancoragem, com uma distribuição estratégica na área de intervenção e em consonância com os tecidos adjacentes;
- Articulação volumétrica do edificado com a escala das frentes de rua confinantes, com o espaço público e com o modelo de mobilidades para estudantes, adequado à estratégia Municipal para esta zona da cidade.



5) IMAGENS



















