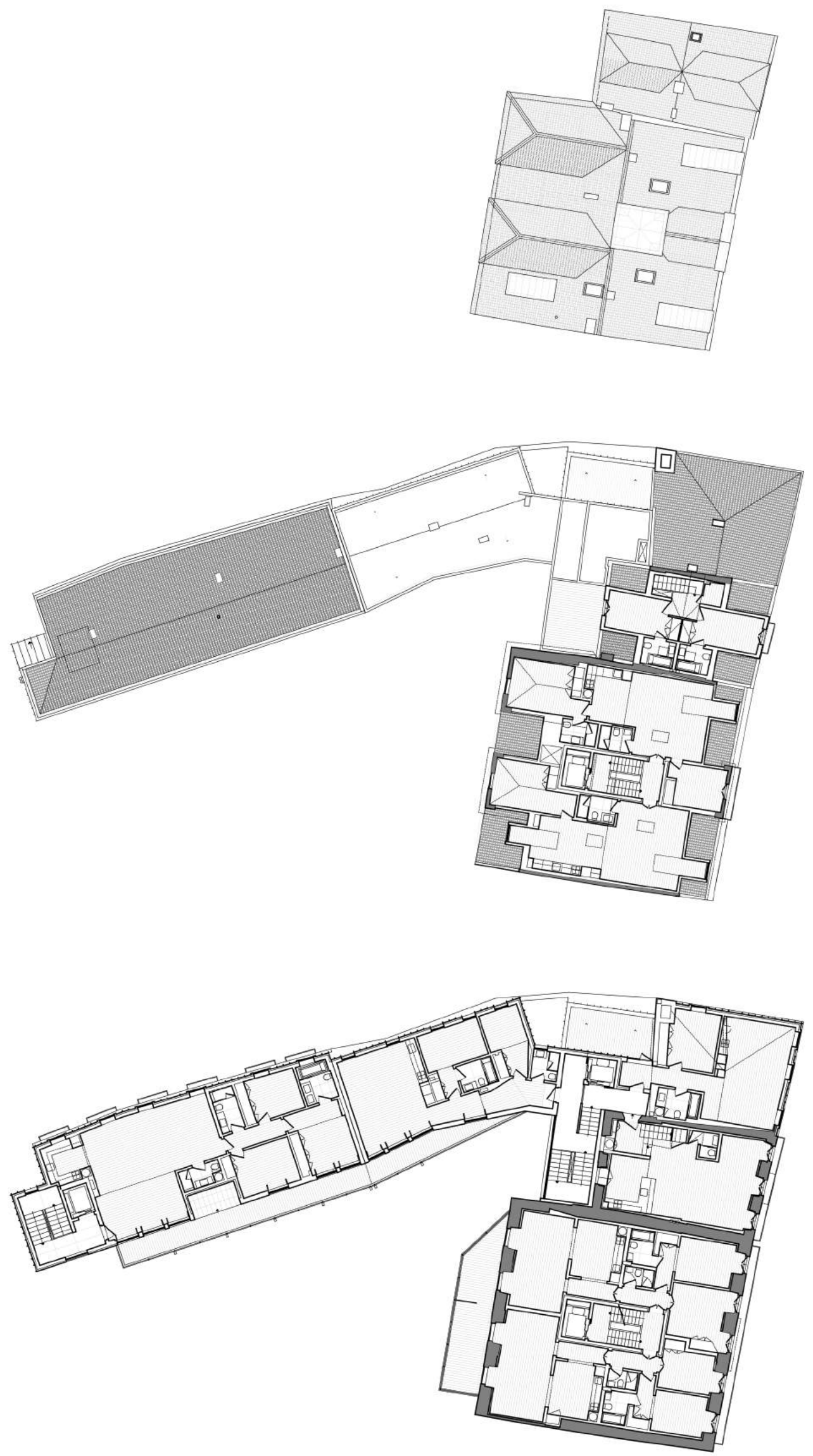
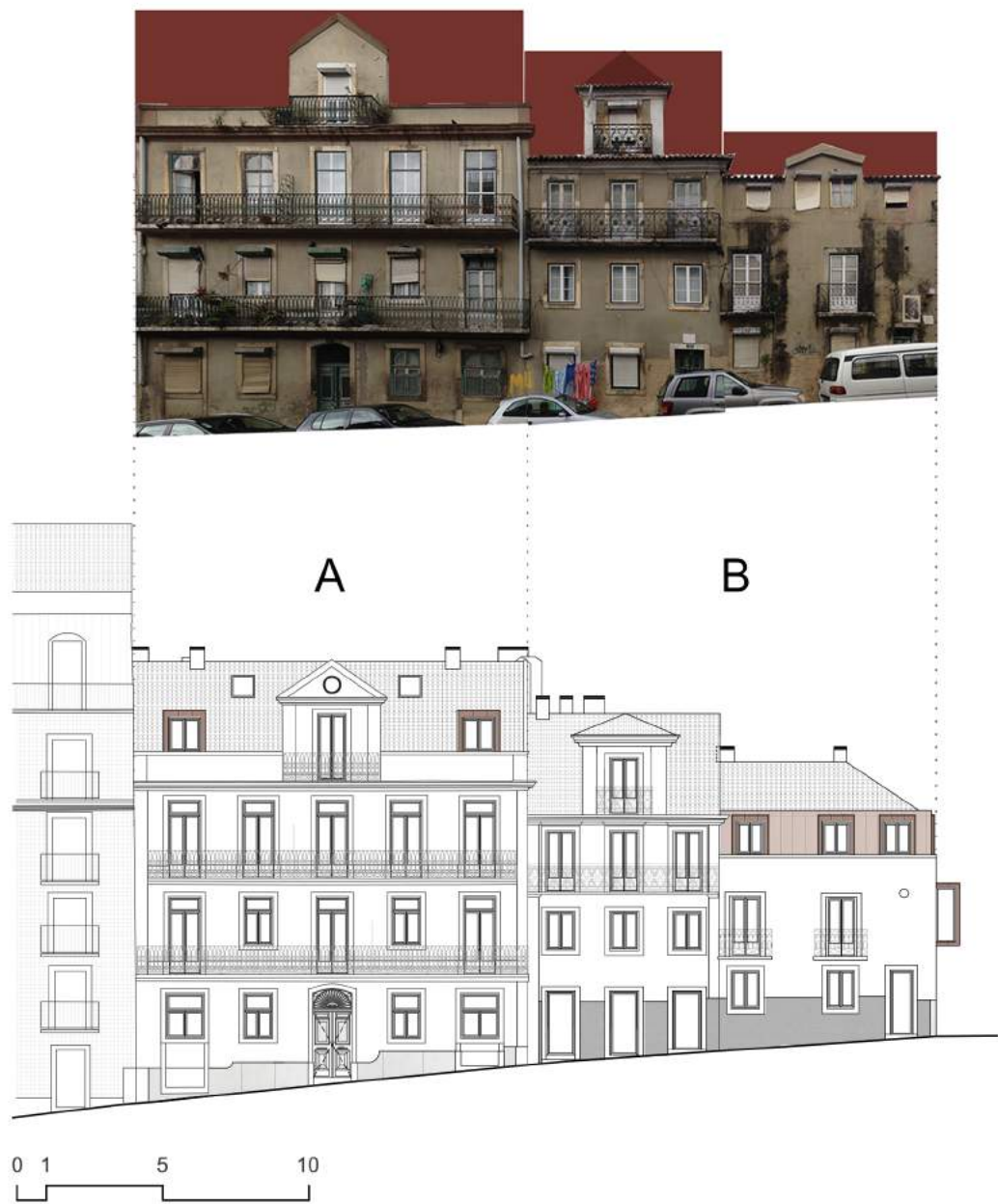


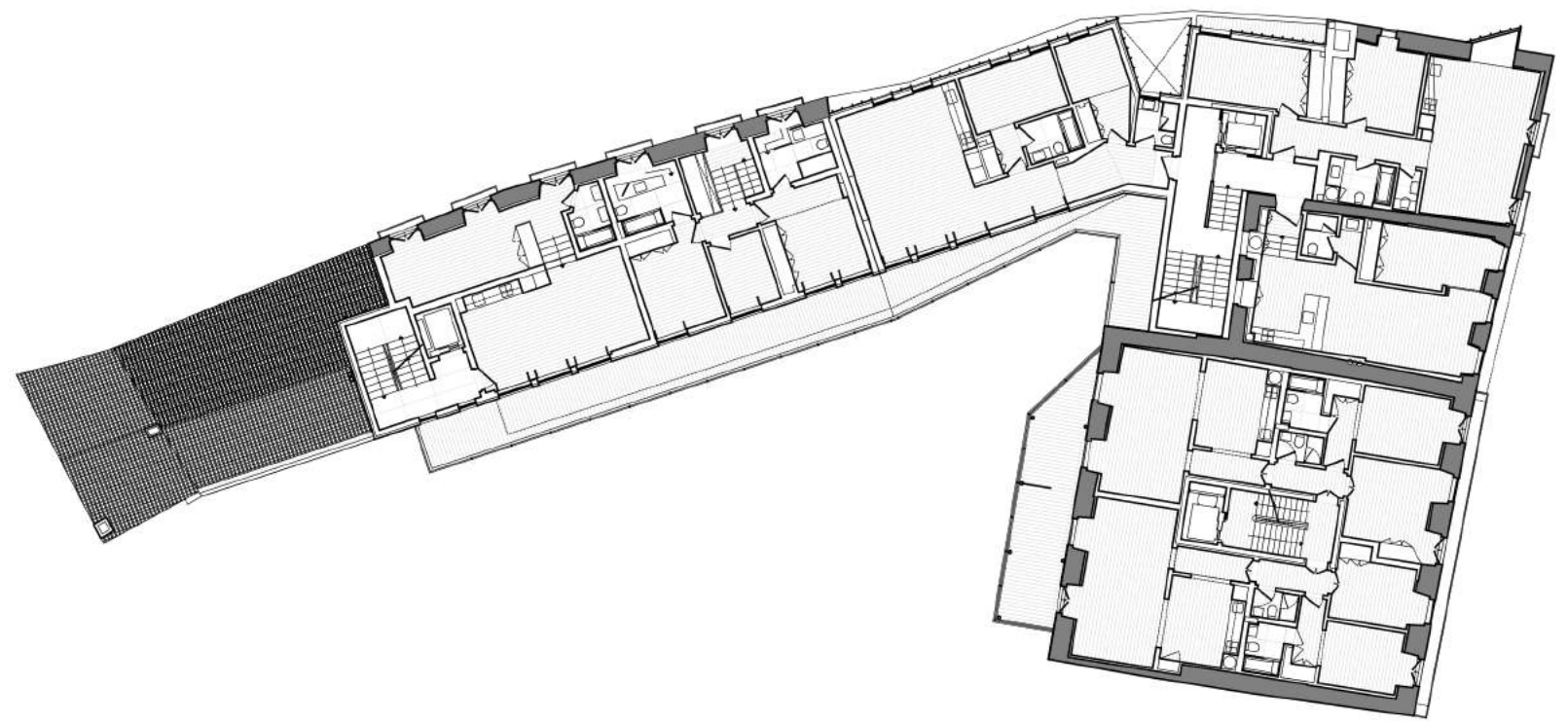


A operação levada a cabo no bairro histórico da Mouraria veio recuperar um conjunto edificado e uma área de logradouro no interior de um quarteirão, adequando o conjunto a um programa habitacional com parâmetros de dimensão, tipologia e organização de fogos decorrentes de exigentes padrões de qualidade e conforto. Localizado na Mouraria, com frente para o Largo das Orlarias e para a Travessa do Jordão este conjunto detém uma excepcional qualidade urbana nomeadamente pela sua localização num local histórico, pela boa exposição solar, pela existência de logradouro orientado a sul e pelas vistas que dele se podem desfrutar. O conjunto heterogêneo define em "L" o topo norte e nascente do quarteirão e distribui-se em duas frentes: a primeira, com cerca de 14 metros, ao longo do lado poente do Largo das Orlarias, composta por dois edifícios de maior porte e mais qualificados; a segunda, do lado Sul da Travessa do Jordão, perfazendo uma extensão de cerca de 28 metros, composta por edifícios em interesse do ponto de vista patrimonial que justificasse a sua preservação para além das fachadas. Em termos de tipologia construtiva encontram-se edifícios de tipo "gaioleiro" (Orlarias 19), pombalino (Orlarias 21/22) e pré-pombalino (Orlarias 23 e restantes edifícios da Tr. Do Jordão).

Extensão da reabilitação na intervenção Procurou-se reabilitar o mais possível os elementos válidos e relevantes do existente, de modo a poder converter o conjunto num modelo com características de habitar qualificado. Todavia tais características não se enquadravam na natureza das construções existentes pela efectiva falta de qualidade espacial, falta de níveis mínimos de salubridade agravados pelo generalizado mau estado de conservação e ainda pela falta de flexibilidade na organização da compartimentação. Assim, foram preservadas as principais fachadas do conjunto e a tipologia interior do edifício mais qualificado (Largo das Orlarias 19) sendo o restante miolo reconstruído. No entanto foram salvaguardados os elementos construtivos mais relevantes como por exemplo, modelos de perfis de carpintaria, cantarias, guardas de varanda, grades, socos em reboco tirolés, etc.

Valorização resultante da qualidade da intervenção A intervenção veio possibilitar a valorização deste troço abandonado e degradado da cidade, devolvendo ao espaço público a maioria das fachadas recuperadas e expurgadas dos seus elementos espúrios, tentando-se fazer conviver, sem conflito, a expressão das pré-existências com uma linguagem contemporânea. No domínio privado os espaços foram requalificados passando a dispor de muito mais qualidade em termos de espacialidade, materialidade, iluminação e conforto físico. Estando parte da intervenção voltada para o Largo das Orlarias tornava-se bastante importante contribuir para a requalificação visual desse espaço urbano o que passava por um cuidadoso tratamento das fachadas existentes e por uma ponderada composição das partes propostas. Neste sentido, em termos de valorização do contexto urbano verificou-se o seguinte:

PARCELA A - Foi mantida e integralmente recuperada a fachada do edifício, tendo-se refeito o frontão de coroamento.
PARCELA B - Idem. Procedeu-se à demolição do piso espúreo no último andar do edifício nº23, o qual foi reconstruído com uma linguagem claramente actual mas procurando uma relação de familiaridade com a imagem geral e característica do conjunto. Em termos da relação com o espaço público envolvente, ao nível do piso térreo abriram-se envidraçados na área de comércio na fachada voltada para a Travessa do Jordão, permitindo uma maior visibilidade na relação interior/exterior.
PARCELA C - A preservação do "carácter" do existente sobre a Travessa do Jordão foi assegurada pela manutenção das fachadas existentes, com a recuperação dos elementos mais significativos (cantarias, guardas de varanda, grades e outras serralharias, socos em reboco tirolés, etc) melhorando a qualidade visual da rua. De modo a reforçar a qualidade da expressão arquitectónica do edifício mais nobre (nºs 7 a 11), propôs-se a refitura das pilastres e da cornija que remata a fachada, e o revestimento desta com azulejo artesanal. O último piso foi revestido a zinco de cor avermelhada (remetendo para a imagem das orlarias), como forma de unificação do conjunto, uma vez que é o material preponderante na fachada contígua (parcela B). O espaço exterior a tardoz, anteriormente compartimentado por muros de divisão de pequena propriedade ganhou escala de conjunto, podendo ser usufruído colectivamente. Para além disso foram demolidas as várias áreas pavimentadas, devolvendo-se a permeabilidade ao logradouro, quer pela introdução de zonas reativas quer pela utilização de pavimentos semi-permeáveis, em calçada de basalto.





TERRAÇOS DAS OLARIAS

RCU - Reabilitação de conjunto urbano

Localização:
Largo das Olarias Nº19, 21 e 23
Travessa do Jordão Nº1a 5, 7 a 11 e 13 a 15
Freguesia: St.ª Maria Maior - Lisboa

Início das obras a Janeiro de 2015
Fim das obras a Setembro de 2017.

Promotor:
SUSTENTOASIS, SA

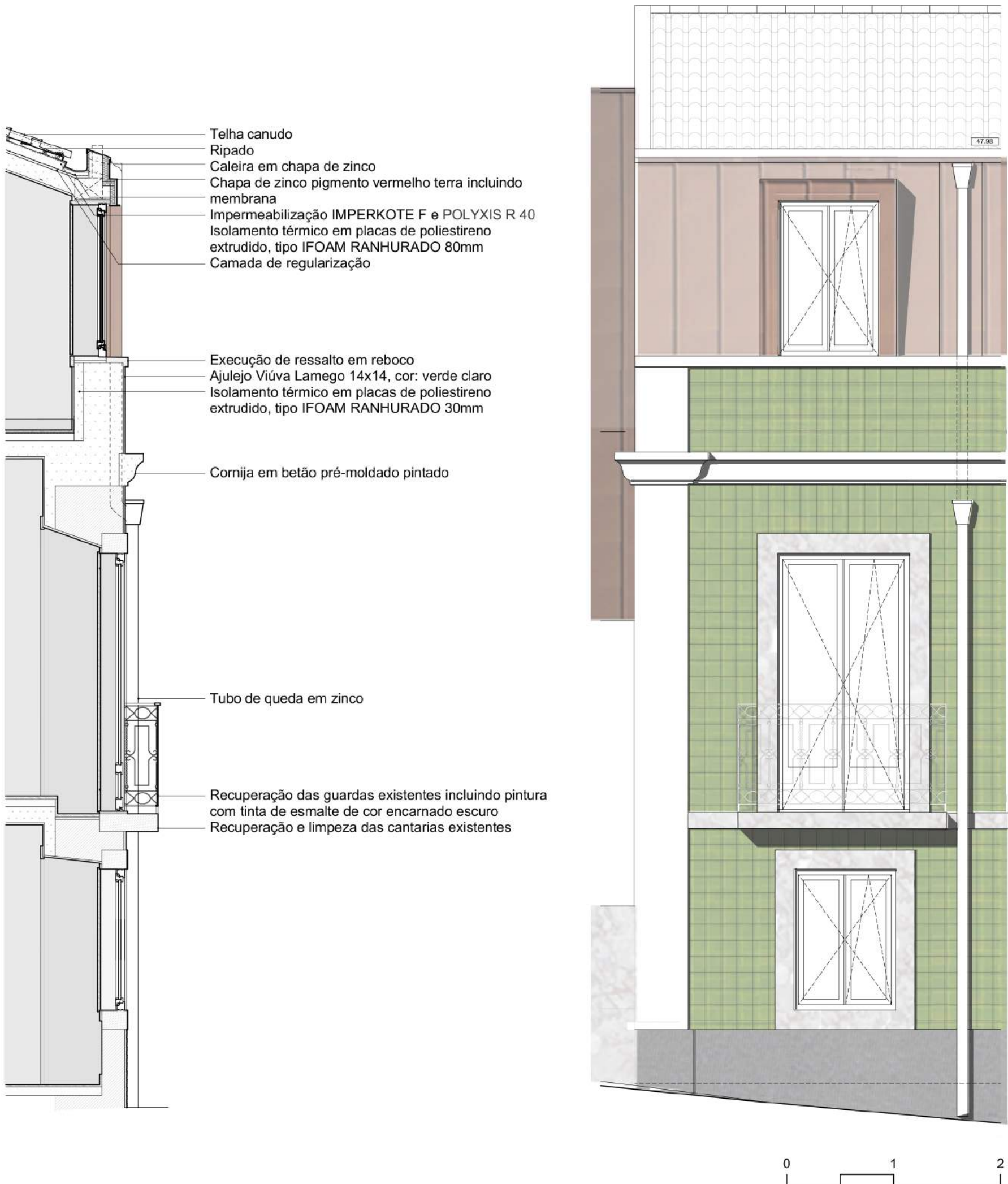
Construtor:
COFRASILVA, SA

Projecto:
DNSJ.Arç
Nuno Simões
Sérgio Rebelo
Colaboradores:
David Maciel
Fredson Silva
José Pedro Fernandes
Mariana Cabugueira

Estruturas:
Engº Paulo Ribeiro

Paisagismo:
GLOBAL
João Gomes
Inês Norton

Especialidades:
Engº Ricardo Vale



Integração funcional com os espaços e valores naturais e culturais existentes Sendo esta, historicamente, uma zona de olarias, pareceu ajustado integrar nesta intervenção a tonalidade dos barro e das argilas. Assim, optou-se por usar um revestimento de zinco vermelho, de modo a aproximar a sua tonalidade do cromatismo do revestimento cerâmico das demais coberturas, procurando-se, em simultâneo, uma certa unidade de conjunto. Foi mantida, no logradouro, a cisterna descoberta durante a operação, prevendo-se a sua recuperação num futuro próximo.

Compatibilização com os demais usos na área urbana de influência Em termos de uso os edifícios mantiveram o carácter habitacional que detinham originariamente, pelo que se cre estar garantida a compatibilidade do seu uso com os do contexto urbano. Todavia, devolvendo-se alguma vitalidade a um tecido urbano e social abandonado, prevê-se um recrudescimento das dinâmicas vivenciais do sítio, em termos sociais, económicos.

Imagem e modelo organizacional adoptado Procurou-se uma imagem que permitisse o convívio equilibrado entre uma pré-existência com mais ou menos qualidade e uma desejável linguagem contemporânea para as novas intervenções, sendo que por vezes as novas intervenções se processam em parte das pré-existências. Por outro lado tratando-se de uma série de edifícios distintos, levantou-se a necessidade de garantir a unidade do conjunto pela escolha de materiais que pudessem "coser" os vários componentes. Por outro lado, havendo uma grande extensão de novas fachadas a definir a tardoz, no interior do quarteirão, assumiu-se uma composição a partir da repetição de vãos-tipo e da introdução de varandas corridas, de modo a reforçar a expressão unitária no "avesso" da imagem pública. Foram definidas três parcelas que integram os seguintes edifícios: Parcela A – Largo das Olarias nº 19 - preservação de fachadas e reconstrução total do interior, mantendo a estrutura tipológica existente, em termos de compartimentação e de localização de acessos. Parcela B – Largo das Olarias 21/22 e 23; Travessa do Jordão 1 a 5 – Preservação das frentes rua, com refeitura de um dos últimos pisos. Reedificação total no interior, com novas tipologias e novos circuitos de acessos. Parcela C – Travessa do Jordão 7 a 11, 13 e 15 – Preservação de fachadas na frente rua, incluindo demolição e reconstrução de um último piso no edifício mais interessante. Organização interior totalmente nova, com nova fachada tardoz. Uma das questões particularmente complexas foi a necessária articulação alimétrica dos vários níveis ditada pelos vãos das fachadas preservadas. Nesse sentido foi feito um esforço de modelação de pisos e de tipologias, de modo a poder manter as fenestranças nas suas posições originais. Em termos de organização das circulações procurou-se que um reduzido número de acessos verticais pudessem servir todo o conjunto, situação que introduziu elevados níveis de complexidade pela necessidade de compatibilizar níveis alimétricos originalmente muito desfasados.

Técnicas e racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local e aplicando soluções, tecnologias e materiais amigos do ambiente Do ponto de vista do sistema construtivo recorreu-se ao tradicional sistema das estruturas de betão, com preenchimento de alvenarias de tijolo no exterior e com painéis leves na compartimentação interior, tendo havido especial cuidado no que se refere às questões de desempenho térmico e acústico. Foram recuperados e mantidos os elementos existentes considerados com interesse do ponto de vista da sua expressão e pode-se dizer que foram integrados valores de caracterização local, de que são exemplo as seguintes situações: Requalificação por refeitura cuidada do frontão da fachada principal da parcela A; Reparação e recolocação das guardas de escada na parcela A; Desmonte de elementos significativamente caracterizadores (cantarias, portas, pedras de pavimento, guarnições dos arcos de madeira, caixas de correio, etc) reintegrados depois na nova construção na parcela A; Reposição de tipologia amansardada na demolição do piso espúrio na parcela B; Reposição de tipologia amansardada na demolição do piso apócrifo na parcela C; Revestimento com azulejo artesanal da fachada do principal edifício da parcela C; Recolocação de molduras de pedra em alguns vãos anteriormente menos qualificados; Utilização do zinco em revestimento de pisos superiores e de telha tradicional em coberturas, soluções que remetem para situações locais de revestimento com estes materiais.

O garante da acessibilidade e mobilidade na utilização do espaço público e do espaço edificado Tendo o conjunto sido dotado de três núcleos de acessos verticais, todos eles integrando elevadores, operou-se uma significativa melhoria em termos das condições de acessibilidade. Para além disso, quando tecnicamente viável, foi considerada a implementação nos fogos de condições que permitem o uso por pessoas de mobilidade reduzida, quer em termos de dimensionamento e organização de espaços de circulação e espaços sanitários. O acesso ao logradouro que anteriormente era feito a partir das zonas traseiras dos vários edifícios passou a ser efectuado por meio de rampa, a partir da Travessa do Jordão, incrementando muito a mobilidade entre o interior e exterior do quarteirão.

A apropriação pelos utilizadores Procurou-se garantir uma expressão arquitectónica pouco impositiva, deixando espaço para que cada utilizador pudesse fazer a sua pessoal apropriação dos espaços. Essa situação traduz-se quer na simplicidade da organização de volumes e espaços quer na escolha dos materiais de revestimento. Deste modo foram escolhidos materiais relativamente discretos, capazes de garantir alguma neutralidade quando em convívio com as escolhas de cada utilizador. Em termos de cozinhas e de instalações sanitárias optou-se por mobiliário branco, sendo os tempos de lioz amaciado.

O carácter inovador da reabilitação O conjunto edificado apresenta características muito distintas, não só pela diferença de qualidade dos vários edifícios em causa mas também por haver parte de um conjunto de edifícios que se desenvolvem na rua de acentuada pendente, tornando necessária uma ginástica de articulação alimétrica entre eles. Assim, em nosso entender o carácter inovador prende-se com a diversidade de modos de intervir no conjunto edificado, resultantes dos diferentes níveis de conservação e de interesse do existente: o projecto decorreu desde a manutenção de fachadas e reconstrução tipológica e funcional do miolo da parcela A, à demolição e reinvenção integral de parte da parcela B, passando por uma intervenção mista de conservação de fachada e recomposição dos espaços interiores na parcela C. Estes distintos modos de operar são acompanhados por variações em termos de números de pisos, e de ajustamentos alimétricos em termos dos pisos interiores, criando uma complexa de articulação entre acessos, níveis e alimetrias de vãos existentes. O resultado é um conjunto edificado em que, com excepção dos fogos esqº/dirº da parcela A, todos os outros apresentam diferenças significativas: não há dois fogos iguais, antes pelo contrário, cada fogo tem a sua solução específica, muito distinta de todos os outros, o que lhe garante uma identidade própria. Diga-se que do ponto de vista dessa variedade, e independentemente da diversidade de tipologias, existem fogos organizados em duplex, fogos em piso único, fogos com entrada comum por átrio, outros acessíveis directamente a partir da rua, fogos em mansarda, fogos com pés-direitos duplos, uns acusando interiormente as águas do telhado, outros em aproveitamento de cobertura com trapeiras, fogos com pátios privativos, fogos com terraços, fogos com varandas, etc.

