PRIMUS INTER PARES

Este exemplar é oferecido pela FundBox

Índice

Nota prévia

Fundbox
- I.D.
- FundBox num relance
- Prémios atribuidos

Complexo imobiliário estoril-sol residence
- Introdução
- Contexto
- Objectivos e constituição da proposta
- Ficha técnica
- Capitais investidos
- Nota biografica do arquitecto Gonçalo Byrne
- Prémios Atribuidos

Projecto de reabilitaçâo urbana integrado do Quarteirão das Cardosas
- Introdução
- Enquadramento
- Principios da intervenção adoptados
- Opções arquitectonicas
- Capacidade da intervenção servir como modelo
- Sustentabilidade economica da intervenção
- Ficha tecnica
- Capitais investidos
- Notas biograficas dos arquitectos Rosario Rodrigues de Almeida, Nelson de Almeida e Luís de Almeida
- Prémios atribuidos

Contents

Introduction

Fundbox
- I.D.
- FundBox at a glance
- Awards received

Estoril-Sol Residence Property Complex
- Introduction
- Context
- Aims and nature of the proposal
- Project details
- Invested capital:
- Biographical note on the architect Gonçalo Byrne
- Awards received

Integrated urban rehabilitation project of the Cardosas Quarter
- Introduction
- Background
- Principles adopted for the intervention
- Architectonic options
- Capacity of the intervention to serve as a model
- Economic sustainability of the intervention
- Project details
- Invested capital:
- Biographical notes on the architects Rosário Rodrigues de Almeida and Luís de Almeida
- Awards received

Reabilitação do Palacio Valada e Azambuja
- Enquadramento histórico
- Descrição do edificio existente
- Impacto na actividade economica da cidade
- Evidência de sustentabilidade da intervenção
- Impacto no tecido urbano
- Capacidade da intervenção urbana servir ciomo modelo
- Qualidade da intervenção do ponto de vista arquitecnonico
- Ficha tecnica
- Capitais investidos
- Nota biografica do arquitecto Pedro Esteves
- Premio atribuido

Unidade de cuidados continuados – Maria José Nogueira Pinto
- Impacto no tecido urbano
- Impacto na atividade económica social da cidade
- Opções arquitetónicas
- Sustentabilidade da intervenção
- Inovação de materiais
- Reconversão flexível
- Manutenção facilitada
- Ficha técnica
- Capitais investidos
- Biografia do arquiecto Miguel Saraiva
- Prémios atribuidos

Notas finais

Rehabilitation of the Valada e Azambuja Palace
- Historical background
- Description of the existing building
- Impact on the city's economic activity
- Evidence of the intervention's sustainability
- Impact on the urban fabric
- Capacity of the urban intervention to serve as a model
- Quality of the intervention from the architectonic point of view
- Project details
- Invested capital:
- Biographical note on the architect Pedro Esteves
- Award received

Continuing care unit – Maria José Nogueira Pinto
- Impact on the urban fabric
- Impact on the city's economic and social activity
- Architectonic options
- Sustainability of the intervention
- Material innovation
- Flexible reconversion
- Facilitated maintenance
- Project details
- Invested capital
- Biography of the architect Miguel Saraiva
- Awards received

Final remarks

A responsabilidade de fazer bem

The responsibility of doing good

Nota prévia

O prémio Nobel da Economia de 1976, Milton Friedman (1912-2006), publicou em 1970 (no "The New York Times Magazine") um artigo intitulado "The Social Responsibility of Business is to Increase its Profits". É um artigo curto – seis páginas apenas – e muito pouco técnico. É, também, um artigo muito criticado, frequentemente de forma áspera, e muito provavelmente o escrito de Friedman mais criticado, pois outras contribuições, porque mais técnicas, suscitaram debate essencialmente no meio académico, mais influente do que abrangente. Ora eu sou economista, licenciado na Nova em 1985, onde e quando a licenciatura era um combate feroz entre keynesianos e monetaristas, estes capitaneados pelo peso-pesado Friedman, assessor económico do Presidente Reagan. A inspirada série de televisão "Free to Choose", originalmente de 1980, passou na RTP pouco depois e mostrou ao mundo, e aos aprendizes de economista de então, um Friedman em grande forma. Call me old fashioned, gosto do artigo de 1970. É um belo escrito, de um grande economista. Não há que ter pudor em prosseguir fins lucrativos, e esse pudor a FundBox SGFII não teve nos dez anos em que foi por mim dirigida. A sua vocação nunca foi fazer o bem.

Introduction

Milton Friedman (1912-2006), winner of the Nobel Prize for Economics in 1976, published an article in 1970 (in "The New York Times Magazine") entitled "The Social Responsibility of Business is to Increase its Profits". It is a short article – only six pages long – and not very technical. It is also a highly criticised article, often rather harshly, and is most likely Friedman's most criticised work, mainly because other contributions were more technical, arousing debate essentially in the academic field, more influential than far-reaching. Now, I'm an economist, having graduated from Lisbon Nova University in 1985, at a time when the degree course was a fierce struggle between Keynesians and monetarists, the latter captained by the heavyweight Friedman, Ronald Reagan's economic assessor. The clever television show "Free to Choose", originally from 1980, was shown on the Portuguese channel, RTP, shortly afterwards and showed the world and the economics scholars of the time, a Friedman in great shape. Call me old fashioned, I like the 1970 article. It's a beautiful piece of writing by a great economist. There's no shame in pursuing profitable ends, and FundBox SGFII did not feel that shame in the ten years it was led by me. Its vocation was never to do good.

Reconhecido o primado dos fins lucrativos sobre fazer o bem, assumiu-se sempre uma preferência por fazer bem, preterindo opções identicamente rentáveis quando menos a preceito, e cultivou-se a crença de que fazer bem faz bem aos lucros. Das obras feitas na busca do lucro quatro foram premiadas, pelo que se crê que se conseguiu fazer bem, pelo menos, dois pares de vezes. As quatro obras premiadas aparecem neste volume concatenadas pela pena hábil da Dra. Eduarda Napoleão, um exemplo de bem fazer para toda a equipa da FundBox.

A responsabilidade de fazer bem sugere, e recomenda, agradecer aos financiadores, que providenciam o capital sem o qual nada se faz, bom ou mau. O segredo profissional a que a FundBox está obrigada não permite identificar os investidores nos fundos, pelo que o agradecimento a estes intrépidos tomadores de risco tem de ser genérico, sem por isso deixar de ser vigoroso. Os mutuantes, pelo contrário, podem ser identificados, pelo que se agradece o financiamento do Banco Espírito Santo aos projectos "Estoril Sol Residence" e "Unidade de Cuidados Continuados Maria José Nogueira Pinto" e da Caixa Geral de Depósitos à reabilitação do Quarteirão das Cardosas.

Rui Alpalhão
Presidente, FundBox Holdings, SGPS

However, having recognised that profitable ends were foremost to doing good, it has always shown a preference for doing good, sacrificing similarly profitable options when less appropriate, and has cultivated the belief that doing good is good for profits. Of the projects undertaken in search of profit, four have received awards, which is why we believe we have done good at least four times. The four prize-winning projects are presented in this volume, linked by the skilful pen of Eduarda Napoleão, an example of doing good for the entire FundBox team.

The responsibility of doing good suggests, and recommends, acknowledging the financiers, who provide the capital without which nothing would get done, good or bad. The professional secrecy to which FundBox is bound does not allow us to identify the investors in the funds, whereby the acknowledgement of these intrepid risk-takers has to be generic, but is no less grateful because of it. The creditors, on the other hand, can be identified, whereby we would like to thank Banco Espírito Santo for financing the "Estoril Sol Residence" and "Maria José Nogueira Pinto Continuing Care Unit" projects and the Caixa Geral de Depósitos for the rehabilitation of the Cardosas Quarter.

Rui Alpalhão
Chairman, Fundbox Holdings, SGPS

FundBox

I.D.

A FundBox SGFII é uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário de direito português e uma participada da FundBox Holdings SGPS, holding pessoal de Rui Alpalhão. Está sujeita à supervisão do Banco de Portugal, e registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários para gerir, administrar e representar fundos de investimento imobiliário, gerir carteiras de activos imobiliários e prestar serviços de consultoria para investimentos imobiliários.

Em 2002, um grupo de investidores liderado por Rui Alpalhão adquiriu 80% do capital à Imoloc, a que se sucedeu a compra ao Millennium BCP dos 20% remanescentes. A sociedade foi adquirida sem actividade, e cresceu em doze anos para os actuais €359 milhões sob gestão, em dezasseis fundos regulados.

FundBox

I.D.

FundBox SGFII is a property investment fund-managing company governed by Portuguese law and an affiliate of Fundbox Holdings SGPS, a personal holding of Rui Alpalhão. It is regulated by the Bank of Portugal and registered at the Portuguese Securities and Exchange Commission to manage, administer and represent property investment funds, manage property asset portfolios and provide consultancy services for property investments.

In 2002, a group of investors led by Rui Alpalhão acquired 80% of the share capital from Imoloc, which was followed by the purchase of the remaining 20% from Millennium BCP. The company was acquired inactive, and grew in twelve years to the current €359 million under management in sixteen regulated funds.

A FundBox foi concebida como uma plataforma de gestão de investimentos posta à disposição de investidores, nacionais e estrangeiros, interessados em investir no mercado imobiliário português através dos veículos mais sofisticados, transparentes e fiscalmente eficientes nele disponíveis – os fundos de investimento imobiliário. Os investimentos dos fundos sob gestão da FundBox cobrem todo o território português e abrangem todos os segmentos do imobiliário, nomeadamente:

- Residencial (promoção e arrendamento);
- Imobiliário comercial (escritórios, retalho, logística); e
- Imobiliário turístico

A equipa da FundBox inclui 21 profissionais, com experiência significativa na estruturação de veículos de investimento, quer portugueses quer transnacionais, na aquisição e desinvestimento de activos imobiliários em Portugal, na estruturação de financiamentos e na gestão de carteiras de activos localizados em Portugal.

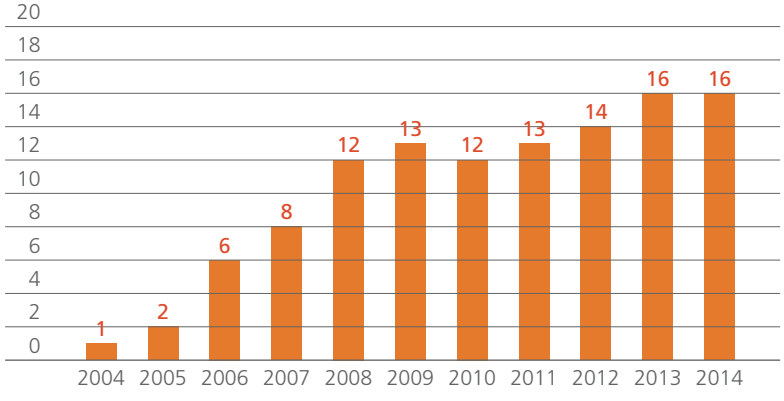
Fundbox was conceived as an investment management platform placed at the service of domestic and foreign investors interested in investing in the Portuguese property market through the more sophisticated, transparent and fiscally efficient vehicles it provides – property investment funds. The investment funds under Fundbox management cover the entire Portuguese territory and include all property segments, namely:

- Residential (development and income);
- Commercial property (offices, retail, logistics); and
- Tourist property

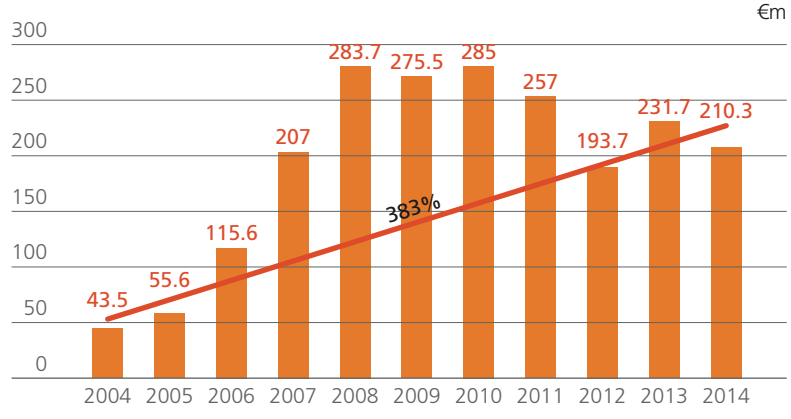
The Fundbox team includes 21 professionals who have significant experience in the structuring of investment vehicles, both Portuguese and cross-border, and in acquiring and developing property assets in Portugal, structuring loans and managing portfolios of assets located in Portugal.

FundBox num relance
FundBox at a glance

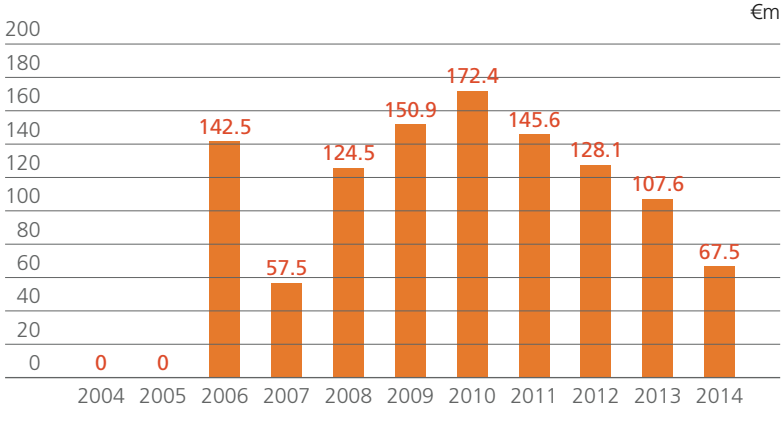
Fundos sob gestão
Funds under management



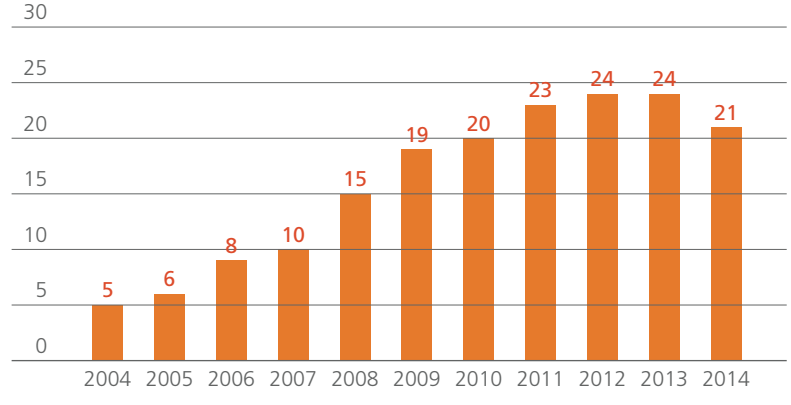
NAV total
NAV total



DEBT total
DEBT total



Colaboradores
Collaborators



Curto sumário sobre as transacções mais relevantes realizadas pela FundBox.

Short summary of relevant FundBox deals.

Prémios atribuidos

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2013 – Melhor Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários

EURONEXT LISBON AWARDS 2014

2014 – Prémio de inovação financeira – Nexponor SICAFI

Euronext Lisbon awards

A Euronext Lisbon (Bolsa de Lisboa) atribui prémios que reconhecem publicamente entidades que se distinguiram pelo seu contributo para o desenvolvimento do mercado de capitais. Emitentes, corretoras, bancos de investimento, analistas, gestores de fundos, escritórios de advogados, académicos, jornalistas, entre outros, recebem o troféu que simboliza a distinção do seu mérito.

Awards received

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2013 – Best Property Management Fund Company

EURONEXT LISBON AWARDS 2014

2014 – Financial Innovation Award – Nexponor SICAFI

Euronext Lisbon awards

Euronext Lisbon (Lisbon Stock Exchange) attributes awards which publicly recognise entities that have distinguished themselves through their contribution to the development of the capital market. Issuers, brokers, investment banks, analysts, fund managers, lawyers' offices, academics, journalists, among others, receive the trophy that symbolises the distinction of their merit.

Complexo imobiliário estoril-sol residence

Introdução

A ocupação urbanística proposta neste estudo foi antecedida pelos conteúdos fixados no Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, instrumento que consagra o protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Cascais e a sociedade Estoril-Sol, SGPS, S.A.

Esta ocupação visou a substituição do complexo do Hotel Estoril-Sol por uma unidade residencial, designada por "complexo imobiliário".

A opção arquitectónica assumida no desenvolvimento do complexo visa conferir protagonismo, não apenas ao futuro edifício, mas, fundamentalmente, ao sítio, entendido aqui numa dimensão dialogante entre as componentes paisagísticas, arquitectónicas e urbanísticas.

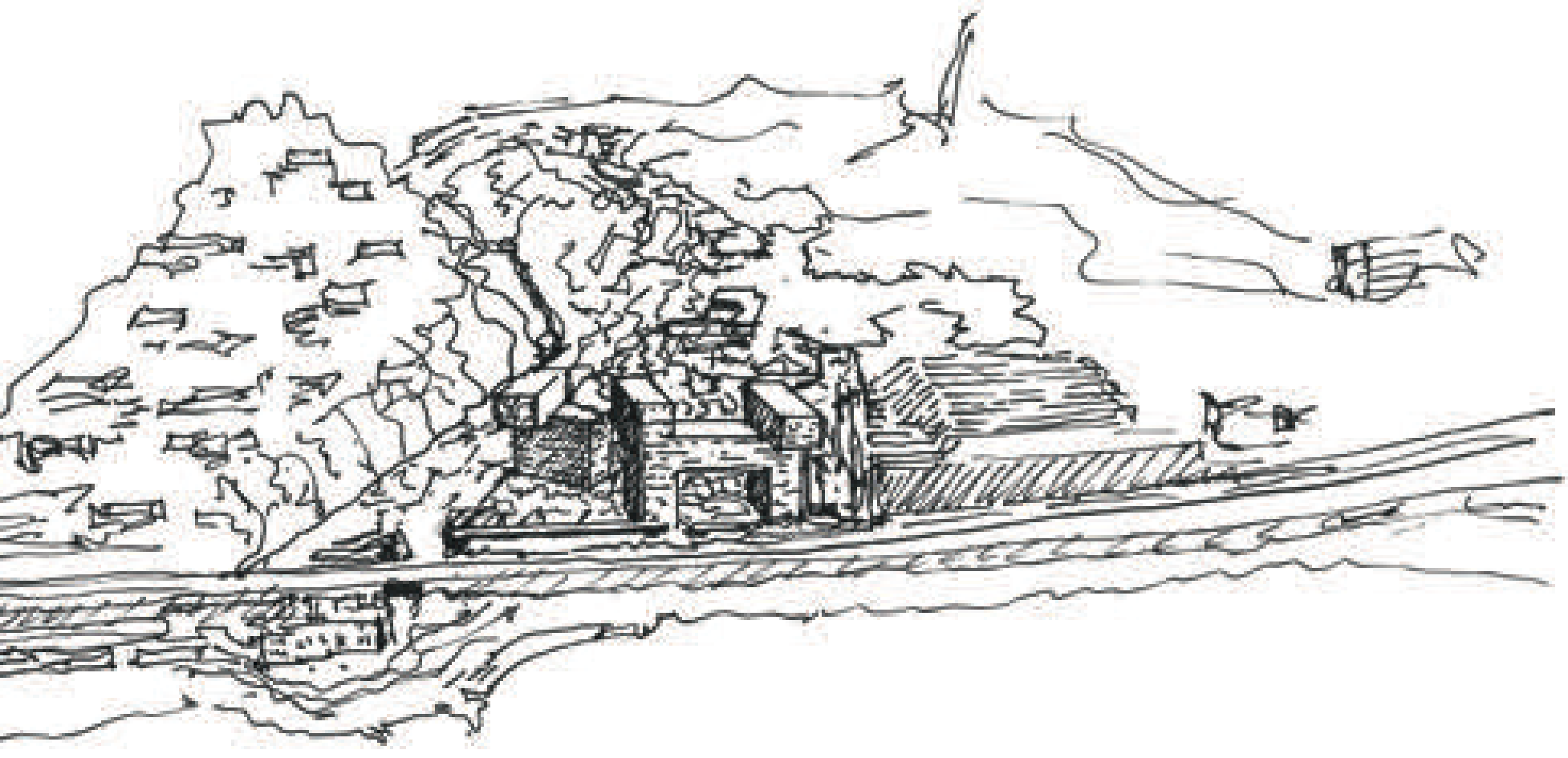
Estoril-sol residence property complex

Introduction

The urban development proposed in this study was preceded by the contents established in the Detailed Plan for the Urban Restructuring of the Hotel Estoril-Sol Site and Surrounding Area, a document that embraced the protocol agreed between Cascais City Council and the company Estoril-Sol, SGPS, S.A.

The aim of this development was to replace the Hotel Estoril-Sol complex with a residential unit known as a "property complex".

The architectonic option chosen in developing this complex aims to focus not only on the future building, but, fundamentally, on the site, understood here as a way of connecting the landscape, architectonic and urban components.



Refira-se, também, que o desenvolvimento deste estudo foi realizado em simultâneo com o da praça de entrada do Parque Palmela, a implantar em área contígua à deste nos moldes previstos pelo referido Plano.

A carga icónica assumida pelo complexo apresentado neste estudo procura um carácter cenográfico e, simultaneamente, a escala de Land-art através da relação proposta entre figura e fundo, uma vez entendido o edifício como matriz escultórica, charneira entre o morro sobranceiro a norte à Av. da Venezuela, o parque e o mar.

Situando-se num território em ampla transformação, onde se instalam sérios factores de instabilidade em virtude dos confrontos de escala apresentados pelas várias intervenções na envolvente, o complexo reveste-se, intencionalmente, de uma carga auto-referencial explicitada em torno de si mesmo e da relação topográfica com o vale da ribeira da Castelhana e respectiva frente atlântica.

Em termos gerais, adianta também referir que a proposta considera a adequação do novo complexo à envolvente consolidada e respectivo enquadramento nas áreas adjacentes ao morro norte e à empena do Hotel Mirage.

The study was undertaken simultaneously with that of the entrance square to Palmela Park, to be implemented in an adjoining area in accordance with the aforementioned Plan.

The iconic significance of the complex presented in this study aims to be scenographic in nature and, at the same time, achieve the scale of Land-art through the relationship proposed between figure and background, since the building is considered to be sculptural and a vital element amid the overhanging hill to the north of the Av. da Venezuela, the park and the sea.

Situated on land undergoing major transformation, where there are serious factors of instability resulting from the confrontations of scale between the various interventions in the surrounding area, the complex intentionally takes on an explicit self-referential value in itself and in its topographical relationship with the Castelhana stream valley and the respective Atlantic front.

In general terms, it should also be added that the proposal considers how the new complex will fit into the consolidated surroundings and into the areas adjacent to the north slope and to the gable of the Hotel Mirage.

Contexto

A continuidade geográfica entre o vale da Ribeira da Castelhana e o depósito de escolhos rochosos, que servem de base ao baluarte da Nª Senhora da Conceição, é intersectada na segunda metade do Séc. XIX pela abertura do Caminho de Ferro e mais tarde, novamente, pela abertura do canal da Avenida Marginal, que veio determinar, por último, um significativo desmonte da falésia primitiva.

A consolidação do eixo rodo-ferroviário veio não só alterar a primitiva unidade paisagística e ambiental do local, como provocar o encanamento de aquíferos, em particular a Ribeira da Castelhana, da sua extensão média até à foz e provocar o posterior rebaixamento das ligações de atravessamento pedonal.

O conjunto constituído pelo parque e chalet dos Duques de Palmela, contemporâneo à execução desse eixo (cujo projecto é do conceituado arquitecto britânico Thomas Henry Wyatt e propõe a substituição do original assentamento militar do baluarte), representa uma clara perpendicularidade à linha de costa, desenvolvendo-se de sul para norte.

Neste contexto, a quinta romântica dos Duques de Palmela vem contrariar a apetência do paralelismo à frente atlântica, que o próprio eixo rodo-ferroviário acentua.

Context

The geographical continuity between the Ribeira da Castelhana valley and the deposit of rocky cliffs, which form the base for the bulwark of Nossa Senhora da Conceição, was intersected in the second half of the 19th century by the opening of the Railway and later, once again, when the Avenida Marginal channel was opened, which ultimately led to a significant breakup of the original cliff.

Not only did the road-rail junction change the original landscape and environmental unity of the site, but it also led to the channelling of aquifers through pipes, especially from the middle of the Ribeira da Castelhana down to the mouth, and later meant that the pedestrian crossing connections were lowered.

Built around the same time as this junction, the complex comprising the park and chalet of the Dukes of Palmela, (designed by the prestigious British architect Thomas Henry Wyatt whose project proposed substituting the original military foundation of the bulwark), is clearly perpendicular to the coastline, developing from south to north.

In this context, the romantic estate of the Dukes of Palmela contradicts the preference for parallelism with the Atlantic coast, emphasised by the road-rail junctions itself.

Este paralelismo é, amplamente, manifestado pela sistemática implantação sobranceira ao mar, o que significa o agudizar de traseiras, aspecto sobretudo gritante num contexto topográfico de falésia.

Entre outros, estes aspectos conduziram à situação actual na qual o original parque romântico se reduz às duas encostas acentuadas da ribeira, cujo intimismo geográfico se reduz a uma condição recôndita.

Esta condição tem vindo a ser reforçada na medida em que os limites do vale, à cota alta, têm sido, ao longo da segunda metade deste século, território de operações de loteamento de baixa e de média densidade, que passam a uma densificação alta quanto mais próximos da frente marginal.

Essa densificação manifesta-se, também, do lado nascente do vale, sendo para ela contribuinte a implantação do Hotel Estoril-Sol na década de 50 e, mais recentemente, a do Hotel Mirage.

Prevê-se que essa densificação venha a ser notória, também, a poente, com o futuro desenvolvimento do complexo nos terrenos da estação ferroviária e do "Pão de Açúcar".

Ao mesmo tempo que se densificam os limites nascente e poente do vale, implica-se, também e inadvertidamente, um maior distanciamento da área do Parque de Palmela à Avenida Marginal e seu consequente abandono.

This parallelism can be seen clearly in the systematic building overlooking the sea, which means accentuating the back of the buildings, an especially noticeable aspect in the context of cliff topography.

Among others, these aspects led to the current situation in which the original romantic park has been reduced to the two steep slopes of the stream, whose geographical intimacy is only private in nature.

This situation was reinforced throughout the second half of the 20th century as the top edges of the valley were divided into low and mid-density plots, which increase in density as they approach the seafront.

This high density can also be seen on the east side of the valley, to which the original Hotel Estoril-Sol contributed in the 1950s, and, more recently, the Hotel Mirage.

The same densification is also expected to occur to the west, with the future development of the complex on the railway station and "Pão de Açúcar" sites.

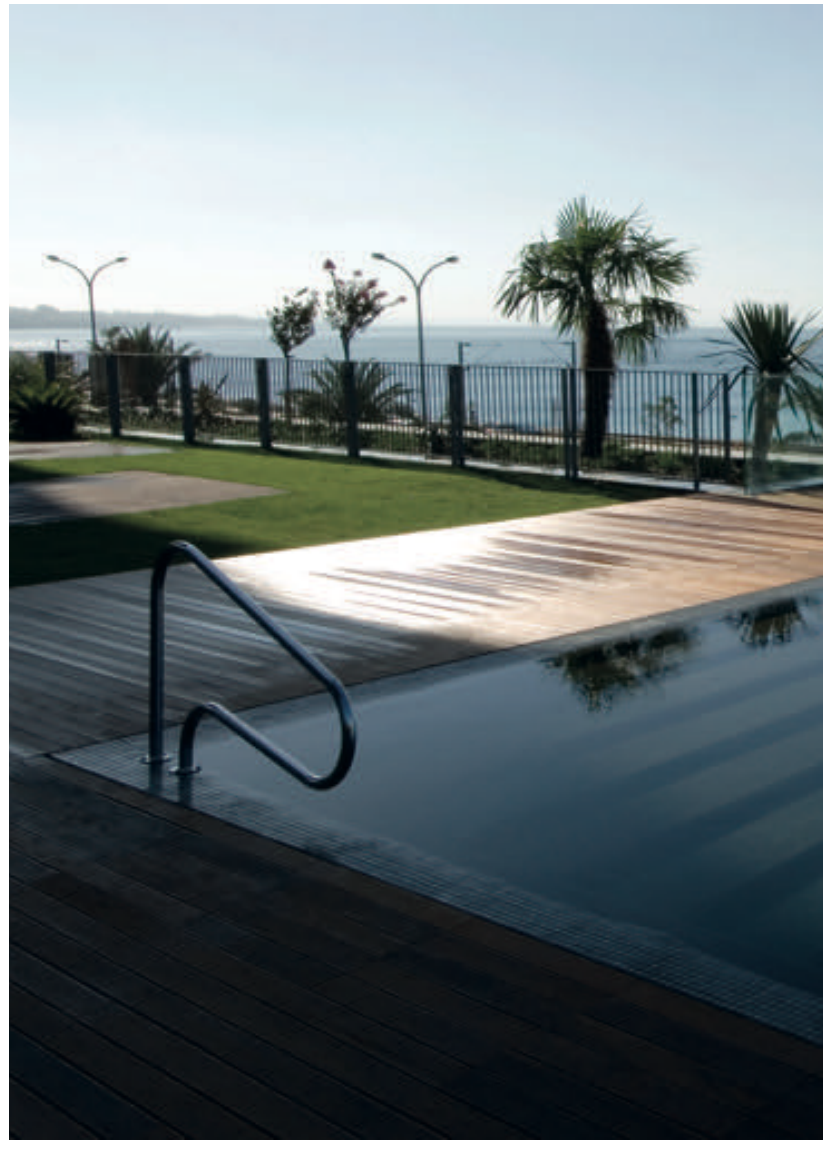
As the east and west edges of the valley densified, it also meant that the gap between the Palmela Park area and the Avenida Marginal inadvertently grew and the former was consequently abandoned.

Três aspectos decisivos para esse abandono são: a fraca oferta de condições de pedonalização, conforto e segurança na Avenida Marginal; o encerramento do Hotel Estoril-Sol e a ocupação dos terrenos designados por Chão do Parque por uma unidade espontânea de estacionamento automóvel.

O esforço conjunto representado tanto no presente estudo, como no que a par deste se realiza no âmbito da definição e caracterização da praça de entrada do Parque Palmela, tenta contrariar dois dos três aspectos referidos, sendo o terceiro resolvido pelo próprio pressuposto da demolição e substituição do Hotel Estoril-Sol pelo novo complexo.

Three decisive aspects for this abandonment were: poor pedestrianisation, comfort and safety on the Avenida Marginal; the closure of the Hotel Estoril-Sol and the occupation of the site known as Chão do Parque by a spontaneous car park unit.

The joint effort represented both in this study and with what is being done to define and characterise the entrance square to the Palmela Park, seeks to counter two of the three previously mentioned aspects, while the third is resolved by the demolition and replacement of the Hotel Estoril-Sol with the new complex.



Objectivos e constituição da proposta

Com a demolição do Hotel Estoril-Sol e a construção do novo complexo imobiliário é inaugurado um novo ciclo de vida neste local.

O novo complexo, devidamente enquadrado nos termos do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolvente, visa, fundamentalmente, uma requalificação urbana da entrada de Cascais, apresentando elevados padrões quer em termos arquitectónicos, quer urbanísticos.

O novo complexo apresenta uma redução de cerca de 32% relativamente à área de construção de 42.000 m^2 apresentada pelo antigo Hotel Estoril-Sol, traduzindo-se essa redução nos actuais 30.000 m^2 constituídos por uma área comercial com 1.200 m^2 e uma área habitacional com 28.780 m^2.

Para além destes aspectos, importa referir que o estudo parte da consciência sobre os aspectos colaterais inerentes à remoção do actual conjunto edificado do hotel, que se traduzirão numa violenta cicatriz topográfica deixada no sítio aquando a sua demolição.

Esta cicatriz revelará um lado oculto e residual, traseira do hotel e fruto dos critérios de implantação e assentamento então assumidos, que toma actualmente a forma de um talude estruturalmente insustentável.

Aims and nature of the proposal

The demolition of the Hotel Estoril-Sol and construction of the new property complex bring a new cycle of life to the location.

The new complex, which follows the terms of the Detailed Plan for the Urban Restructuring of the Hotel Estoril-Sol Site and the Surrounding Area, fundamentally aims to requalify the entrance to Cascais, offering high standards both in architectonic and urbanistic terms.

The new complex is around 32% smaller than the 42,000 m^2 construction area of the former Hotel Estoril-Sol, and now covers 30,000 m^2 consisting of a commercial area of 1,200 m^2 and a residential area of 28,780 m^2.

In addition to these aspects, it is important to mention that the study is based upon an awareness of the collateral aspects inherent in removing the current hotel building, which will lead to a violent topographical scar being left on the site during its demolition.

This scar will reveal a hidden and residual side at the rear of the hotel resulting from the criteria used in foundation-laying at the time, which now takes the form of a structurally unsustainable slope.

O primeiro objectivo do estudo visa, assim, a resolução de tais consequências, sendo proposta a remodelação topográfica do terreno e reposta a sua morfologia e natureza.

A extensão da área tratada de talude visará duplicar a superfície verde existente e, dessa forma, dramatizar a leitura da desembocadura do vale a partir da linha de costa.

Como tal, será estabilizado o talude, sendo possibilitada uma transição gradual entre a cota alta e o nível da Avenida Marginal.

Na base do talude e acima da cota da Avenida Marginal, é prevista a reposição de uma plataforma de assentamento ou embasamento do novo complexo.

Abaixo do nível desta plataforma, são propostas as áreas de estacionamento e estabelecidas as respectivas acessibilidades.

As áreas comerciais propostas, situadas, igualmente, abaixo da cota da plataforma, beneficiam de acessibilidade independente realizada a partir do exterior. A dimensão das unidades comerciais situa-se sempre abaixo dos 500 m² .

No interior deste corpo, encontra-se estabelecida uma ligação pedonal contínua, que articula as áreas interiores e o logradouro que as cobre, constituindo esta a espinha dorsal de todo o complexo. As entradas principais do complexo habitacional situam-se a sul, junto à Av. Marginal.

The primary goal of the study is therefore to resolve these consequences. What has been proposed is a topographical remodelling of the land and response to its morphology and nature.

By extending the treated slope area, the aim is to double the existing green surface and give the valley a more dramatic opening from the coastline.

The slope will therefore be stabilised, enabling a gradual transition from the upper level to the level of the Avenida Marginal.

At the bottom of the slope and above the upper level of the Avenida Marginal, a foundation or basement platform is envisaged for the new complex.

Below the level of this platform, parking areas are proposed and the respective accesses established.

The proposed commercial areas, also located below the upper level of the platform, benefit from independent access from the outside. The dimension of these commercial units is always less than 500 m².

Within this, there is a continuous pedestrian link, which connects the interior areas and the patio that covers them, forming the backbone of the entire complex. The main entrances to the residential complex are on the south, next to the Av. Marginal.

A partir deste piso para baixo, desenvolve-se o estacionamento privado em duas caves, contendo nelas, ainda, várias áreas técnicas.

O estacionamento é dimensionado de acordo com os parâmetros estabelecidos no Plano de Pormenor, sendo, adicionalmente, contempladas as 100 unidades de parqueamento para viaturas ligeiras associadas a uso público, e constituídas em fracção autónoma com acesso independente desde o arruamento fronteiro e desenvolvimento em três pisos rampeados.

São, ainda, considerados 36 lugares de estacionamento, de apoio às áreas comerciais.

Uma vez que a circulação de veículos compreende o acesso e parqueamento de viaturas pesadas para cargas e descargas, recolha de resíduos sólidos urbanos e outros, a proposta prevê a clara demarcação dos sistemas de acessibilidades, rodoviária e pedonal no interior do complexo.

As áreas técnicas do complexo estão dotadas de ligação directa ao exterior.

Sobre a plataforma, é prevista a implantação de unidades habitacionais, com uma área bruta de construção correspondente aos já referidos 28.780 m^2.

From this floor downwards, there is private parking in two basements, which also contain various technical areas.

The parking follows the dimensions established in the parameters of the Detailed Plan. 100 parking units for light vehicles associated with public use are also included and are divided into autonomous units with independent access from the front street, covering three ramped floors.

36 parking spaces are also considered to provide support for the commercial areas.

Since vehicle circulation includes heavy vehicle access and parking during loading, unloading and waste collection, the proposal envisages clear markings for the road and pedestrian access system within the complex.

The technical areas of the complex are directly connected to the outside.

Above the platform, residential units are planned with a gross construction area corresponding to the aforementioned 28,780 m^2.

Os volumes emergentes representados por essas unidades são implantados segundo uma regra que visa relações de porosidade entre a construção e o fundo verde do parque e do morro.

Partindo duma regra de implantação de três corpos regulares com planta quadrada e idênticos, separados por distâncias semelhantes, paralelos à Avenida Marginal e em que o mais afastado a poente é, apenas, virtual (sugerido por uma plataforma situada na extrema poente do logradouro), os volumes propostos elevam-se em dois conjuntos rodados segundo as duas direcções, topograficamente, mais vincadas, sendo uma dada pela linha do vale da Castelhana e reforçada pelo talvegue da ribeira, e a outra dada pela linha de costa, que se repercute no desenvolvimento da Avenida Marginal.

Cada unidade é, respectivamente, servida por núcleos com caixa de escadas e dois elevadores, possuindo, pelo menos, um deles capacidade de monta-cargas. O seu desenvolvimento considera 14 pisos a partir da cota do logradouro.

Nestas unidades, encontram-se definidos 107 apartamentos, em tipologias de T1, T2, T3, T4 e T5, alguns dos quais desenvolvidos em sistema duplex.

O edifício procura garantir soluções que ofereçam segurança aos mais variados níveis, designadamente detecção de intrusão, de incêndio e comportamento sísmico.

These units are established according to a rule that envisages porosity between the construction and the green background of the park and the hill.

Starting from a plan of three identical regular frames with a square ground plan, separated by similar distances and parallel to the Avenida Marginal and in which the most westerly is only virtual (suggested by a platform located at the western tip of the patio), the proposed volumes rise in two blocks aligned with the two most topographically linked directions, one of which is marked by the line of the Castelhana valley and reinforced by the stream, and the other marked by the coastline, which is repeated in the development on the Avenida Marginal.

Each unit is served, respectively, by nuclei with a staircase and two lifts, at least one of which has the capacity for goods. They extend over 14 floors from the top of the patio.

These units are to have 107 flats, which include one-, two-, three-, four- and five-bedroomed apartments, some of which will be over two floors.

The building aims to guarantee solutions that offer safety at a range of levels, namely the detection of intrusion, fire and seismic behaviour.

Duas das unidades estão ainda conectadas por um corpo em ponte que, para além de oferecer áreas de circulação entre ambas, fixa também contingente tipológico.

A terceira unidade detém, por sua vez, autonomia em relação às anteriores, construindo mesmo assim, e à semelhança das outras, fortes relações com o logradouro.

A caracterização naturalizada do logradouro procura estabelecer uma transição entre o morro da Castelhana e a Avenida Marginal, distanciados entre si, altimetricamente, 30 metros.

O logradouro dos edifícios oferece continuidade à área verde envolvente, que é objecto de um projecto paisagístico específico, que assegura essa continuidade, para além de integrar áreas de passeio, piscina e eventual equipamento exterior de lazer.

Two of the units are also connected by a body in bridge form, designed not only to offer circulation areas between them, but also to establish a typological division.

The third unit is autonomous in relation to the others, yet still has strong ties with the patio.

The natural characterisation of the patio aims to establish a transition between the Castelhana hill and the Avenida Marginal, which differ in height by 30 metres.

The patio offers continuity to the surrounding green area, which has its own specific landscape project. This ensures continuity as well as integrating areas for walks, a swimming-pool and possible outdoor leisure facilities.

P

Ficha tecnica

DONO DE OBRA
ESTORIL SOL – Investimentos Hoteleiros, S.A.
FUNDOR

MORADA DA OBRA
Av. Marginal 8648, Cascais

INÍCIO E CONCLUSÃO DA EMPREITADA
Março 2007 a Agosto 2010

ÁREA DE CONSTRUÇÃO
28.800 m² acima do solo
26.000 m² abaixo do solo

PROJECTO DE ARQUITECTURA
Gonçalo Byrne Arquitectos, Lda.
Arqt. Gonçalo Byrne

COORDENAÇÃO DO PROJECTO
Rolf Heinemann

2004-2005 ESTUDO PRÉVIO
Coordenação:
Rolf Heinemann
Colaboradores:
Gaia Patti
Angela Sabatelli
André Rodrigues
Eduardo Marvão
Marco Buinhas

2005-2006 PROJECTO BASE
Coordenação:
Rolf Heinemann
Colaboradores:
Gaia Patti
Angela Sabatelli
André Rodrigues
Eduardo Marvão
Marco Buinhas

2006-2007 PROJECTO DE EXECUÇÃO
Coordenação:
Rolf Heinemann
Colaboradores:
Ana Conceição
Carla Vieira
Catarina Viegas de Sousa
Jaime Vilalta y Nogueira
Joana Moraes Sarmento
Joana Varela Almeida Correia
Jone Moragues Olabarria
Kattalin Aurtenetxe
Leonor Raposo
Miguel Lira Fernandes
Nuno Birne
Nuno Fideles
Nuno Marques
Patrícia Chorão Ramalho
Patrícia Caldeira
Pedro Soares
Rita Mendes da Graça
Rodrigo Germano
Telmo Cruz
Sandra Furtado
Sara Godinho
Sofia Torres Perreira
Susana Villares López

2007-2010 ASSISTÊNCIA TÉCNICA
Coordenação:
Rolf Heinemann
Colaboradores:
Gilta Koch
Hugo Monica
Mário Freire
Tiago Girão
Ana Martins

Project details

PROJECT OWNER
ESTORIL SOL – Investimentos Hoteleiros, S.A.
FUNDOR

PROJECT ADDRESS
Av. Marginal 8648, Cascais

START AND END OF THE CONSTRUCTION CONTRACT
March 2007 to August 2010

CONSTRUCTION AREA
28,800 m² above ground
26,000 m² below ground

ARCHITECTURE PROJECT
Gonçalo Byrne Arquitectos, Lda.
Architect Gonçalo Byrne

PROJECT COORDINATION
Rolf Heinemann

2004-2005 PRELIMINARY STUDY
Coordination
Rolf Heinemann
Collaborators
Gaia Patti
Angela Sabatelli
André Rodrigues
Eduardo Marvão
Marco Buinhas

2005-2006 BASIC PROJECT
Coordination
Rolf Heinemann
Collaborators
Gaia Patti
Angela Sabatelli
André Rodrigues
Eduardo Marvão
Marco Buinhas

2006-2007 CONSTRUCTION PROJECT
Coordination:
Rolf Heinemann
Collaborators:
Ana Conceição
Carla Vieira
Catarina Viegas de Sousa
Jaime Vilalta y Nogueira
Joana Moraes Sarmento
Joana Varela Almeida Correia
Jone Moragues Olabarria
Kattalin Aurtenetxe
Leonor Raposo
Miguel Lira Fernandes
Nuno Birne
Nuno Fideles
Nuno Marques
Patrícia Chorão Ramalho
Patrícia Caldeira
Pedro Soares
Rita Mendes da Graça
Rodrigo Germano
Telmo Cruz
Sandra Furtado
Sara Godinho
Sofia Torres Perreira
Susana Villares López

2007-2010 TECHNICAL ASSISTANCE
Coordination:
Rolf Heinemann
Collaborators:
Gilta Koch
Hugo Monica
Mário Freire
Tiago Girão
Ana Martins

2004-2006 MODELOS TRIDIMENSIONAIS – MAQUETAS
Coordenação:
João Pedro Bicho
Colaboradores:
Nuno Pimenta
Mónica Mendonça
Roberto Sampaio

MEDIÇÕES E ORÇAMENTO
Porfírio Ferreira

PROJECTO DE ARQUITECTURA PAISAGISTICA
GAP – Gabinete de Arquitectura Paisagista
Francisco Caldeira Cabral
Elsa Matos Severino

PROJECTO DE ESPECIALIDADES
AFACONSULT – Porto

COORDENAÇÃO DO PROJECTO
Eng. Rui Furtado
Eng. Filipe Arteiro
Eng. Joana Neves Silva

PROJECTO DE FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS
AFACONSULT
Eng. Rui Furtado
Eng. Tiago Alves

PROJECTO DE INSTALAÇÕES E INFRAESTRUTURAS HIDRÁULICAS
AFACONSULT
Eng. Paulo Silva

PROJECTO DE INSTALAÇÕES E INFRAESTRUTURAS DE GÁS
AFACONSULT
Eng. Paulo Silva

PROJECTO DE INSTALAÇÕES E INFRAESTRUTURAS ELÉCTRICAS
AFACONSULT
Eng. Raul Serafim

PROJECTO LUMINOTÉCNICO
AFACONSULT
Eng. Raul Serafim

PROJECTO DE INSTALAÇÕES MECÂNICAS
AFACONSULT
Eng. Isabel Sarmento

PROJECTO DE ARRUAMENTOS
AFACONSULT
Eng. João Burmester

PROJECTO DE ACÚSTICA
AFACONSULT
Eng. Joana Neves da Silva

PROJECTO DE GEOTECNIA
AFACONSULT
Eng. Filipe Afonso

PROJECTO DE PROJECTO DE DEMOLIÇÕES DO HOTEL ESTORIL-SOL
AFACONSULT
Eng. Tiago Alves

EMPREITEIRO
SOMAGUE – Engenharia
EDIFER – Construções

FISCALIZAÇÃO
ENGEXPOR – Consultores de Engenharia S.A.

FOTOGRAFIA
João Morgado – Fotografia de Arquitectura

2004-2006 THREE-DIMENSIONAL SCALE MODELS
Coordination:
João Pedro Bicho
Collaborators:
Nuno Pimenta
Mónica Mendonça
Roberto Sampaio

QUANTITIES AND ESTIMATES
Porfírio Ferreira

LANDSCAPE ARCHITECTURE PROJECT
GAP – Gabinete de Arquitectura Paisagista
Francisco Caldeira Cabral
Elsa Matos Severino

SPECIALITIES PROJECT
AFACONSULT – Porto

PROJECT COORDINATION
Eng. Rui Furtado
Eng. Filipe Arteiro
Eng. Joana Neves Silva

FOUNDATIONS AND STRUCTURES PROJECT
AFACONSULT
Eng. Rui Furtado
Eng. Tiago Alves

HYDRAULIC INSTALLATION AND INFRASTRUCTURES PROJECT
AFACONSULT
Eng. Paulo Silva

GAS INSTALLATION AND INFRASTRUCTURES PROJECT
AFACONSULT
Eng. Paulo Silva

ELECTRICAL INSTALLATION AND INFRASTRUCTURES PROJECT
AFACONSULT
Eng. Raul Serafim

LIGHTING PROJECT
AFACONSULT
Eng. Raul Serafim

MECHANICAL INSTALLATION PROJECT
AFACONSULT
Eng. Isabel Sarmento

STREET PLAN PROJECT
AFACONSULT
Eng. João Burmester

ACOUSTICS PROJECT
AFACONSULT
Eng. Joana Neves da Silva

GEOTECHNICAL PROJECT
AFACONSULT
Eng. Filipe Afonso

DEMOLITION PROJECT FOR THE HOTEL ESTORIL-SOL
AFACONSULT
Eng. Tiago Alves

CONTRACTOR
SOMAGUE – Engenharia
EDIFER – Construções

INSPECTION
ENGEXPOR – Consultores de Engenharia S.A.

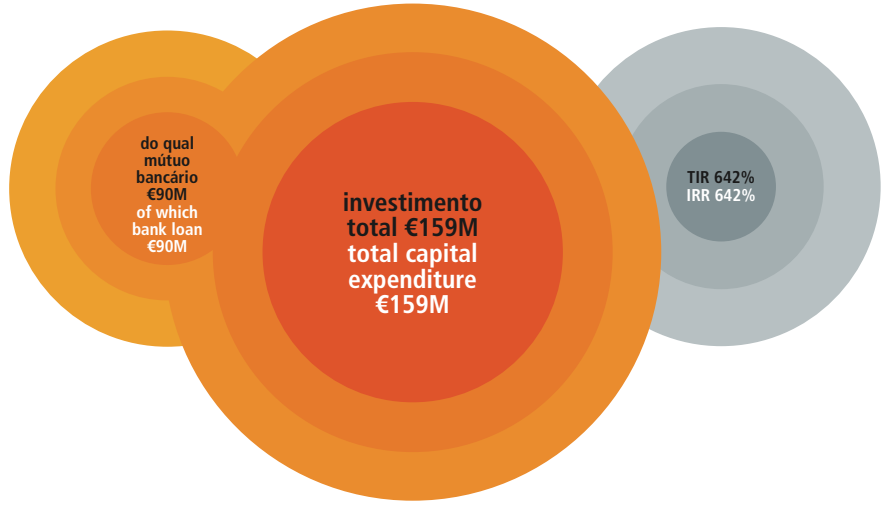
PHOTOGRAPHY
João Morgado – Fotografia de Arquitectura

Capitais investidos

O Estoril Sol Residence foi um investimento de porte invulgar no mercado português. O Fundor investiu um total de €159M no projecto, a partir de uma base de capital próprio de apenas €5M, o capital mínimo de um fundo português. Esta invulgar alavancagem foi possível, por um lado, pelo vultuoso mútuo que o Banco Espírito Santo concedeu ao Fundor, e, por outro, pela invulgar rapidez com que os apartamentos desenhados pelo Arq. Gonçalo Byrne foram vendidos, muitos deles em planta. A sorte sorri aos audazes, e no final de 2014 a taxa interna de rentabilidade do projecto, na perspectiva dos investidores, fixou-se no número escultural de 642%, talvez em homenagem ao rasgo do arquitecto na concepção de uma escultura habitável. O Fundor entrou em liquidação em 2015, e fica na memória de quem teve a honra de o gerir como um fundo irrepetível.

Invested capital

Estoril Sol Residence was an usually large investment for the standards of the Portuguese market. Fundor invested a total of €159 mn in the project, leveraging equity of only €5 mn, the minimum capital required to launch a Portuguese regulated fund. This abundant leverage was made possible, on one hand, by the large loan granted by Banco Espírito Santo to Fundor, and, on the other hand, by the astonishing speed at which the apartments designed by Architect Byrne were sold, many of them off-plan. Fortune smiles to the daring, e by the end of 2014 the project's equity internal rate of return was a sculpturesque 642%, probably paying tribute to the architect's inspiration of designing a sculpture in which one can live. Fundor started its wind-up in 2015, and will remain in the memory of those honored with its management as an unrepeatable fund.



Nota biografica do arquitecto Gonçalo Byrne

Fundador e Director Executivo do Atelier de Arquitectura GONÇALO BYRNE Arquitectos, Lda., que reúne um vasto grupo de profissionais numa equipa multidisciplinar, com níveis distintos de experiência na realização de projectos de arquitectura e de planeamento urbano. Conta, até à data, com uma extensa realização de obras e de estudos com expressão, divulgação e forte reconhecimento público, cultural e patrimonial.

Diversificada em termos de escala, de tema e de programa, os trabalhos mais recentes abrangem no seu conjunto projectos que vão desde o planeamento urbano ao desenho de espaço público e de edifícios, à gestão de projecto, desenvolvimento e sustentabilidade.

Ao longo dos últimos 35 anos, o trabalho de Gonçalo Byrne tem sido amplamente reconhecido, premiado e divulgado, quer através de publicações, quer de exposições ou iniciativas de divulgação cultural a nível nacional e internacional.

Recebe o título de Doutor Honoris Causa, pela Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa e pela Faculdade de Arquitectura de Alghero e, entre muitos outros, o Prémio A.I.C.A./ S.E.C. pelo conjunto da obra realizada e a Medalha de Ouro da Academia de Arquitectura de França. Tem uma carreira de docência na área de

Biographical note on the architect Gonçalo Byrne

Founder and Executive Director of the Architecture Practice GONÇALO BYRNE Arquitectos, Lda., which brings together a vast group of professionals into one multidisciplinary team, all with different levels of experience in working on architecture projects and urban planning. To date, it has an extensive portfolio of important completed projects and studies with strong public, cultural and heritage recognition.

The studio's work is diversified in terms of scale, theme and programme, including the most recent projects ranging from urban planning and the design of public space and buildings, to project management, development and sustainability.

Over the last 35 years, the work of Gonçalo Byrne has been widely recognised, awarded and publicised, not only through publications but also through exhibitions and cultural promotion initiatives both nationally and internationally.

He has received the title of Doctor Honoris Causa from the School of Architecture of the Technical University of Lisbon and from the Alghero School of Architecture and, among many others, the A.I.C.A./ S.E.C award for all his work and the Gold Medal from the French Architecture Academy. He has a teaching career in the project area, fundamentally as a guest lecturer at several universities, including

projecto, fundamentalmente como professor convidado em várias universidades, das quais se destacam as de Coimbra, Lausanne, Veneza, Mendrisio, Louvaina, Harvard, Pamplona, Universidade Católica Portuguesa – Pólo de Viseu, ISCTE, Astana, Milão.

Nasce em Alcobaça em 1941.

Forma-se em Arquitectura na Escola Superior de Belas Artes de Lisboa em 1968 .

Autor de uma vasta obra, várias vezes premiada. Vencedor de concursos a nível nacional e internacional. Tem obras e trabalhos teóricos editados em publicações nacionais e estrangeiras.

Da sua obra, diversificada em termos de escala, de tema e de programa, destacam-se como exemplo a recente intervenção no Palácio de Estoi no Algarve, no antigo Hospital de São Teotónio em Viseu e no Mosteiro de Alcobaça e área envolvente, o edifício da Sede do Governo da Província de Vlaams-Brabant em Lovaina, Bélgica, a Torre de Controle de Tráfego Marítimo da APL em Lisboa, Quarteirão da Império no Chiado, Teatro de Faro no Algarve e o Museu Nacional Machado de Castro em Coimbra.

Doutor Honoris Causa, pela Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa e pela Faculdade de Arquitectura de Alghero, Italia.

Recebe, entre muitos outros, o prémio A.I.C.A./ S.E.C. pelo conjunto da obra realizada e a Medalha de Ouro da Academia de Arquitectura de França.

Coimbra. Lausanne, Venice, Mendrisio, Louvain, Harvard, Pamplona, Portuguese Catholic University – Viseu Branch, ISCTE, Astana and Milan.

He was born in Alcobaça in 1941.

He trained in Architecture at the Lisbon School of Fine Arts in 1969.

His vast collection of work has been awarded several times and he has won competitions at both national and international level. Some of his work and theoretical projects have been published in national and foreign publications.

In terms of scale, theme and programme, his diverse work includes the recent intervention at the Estoi Palace in the Algarve, the former Hospital of São Teotónio in Viseu and the Alcobaça Monastery and surrounding area, the building of the Government Seat in the Province of Vlaams-Brabant in Louvain, Belgium, the Maritime Traffic Control Tower of the APL in Lisbon, the Império Quarter in the Chiado, Faro Theatre in the Algarve and the Machado de Castro National Museum in Coimbra.

Doctor Honoris Causa from the School of Architecture of the Technical University of Lisbon and from the Alghero School of Architecture.

Among many others, he has received the A.I.C.A./ S.E.C. award for all his work and the Gold Medal from the French Architecture Academy.

Prémios atribuidos

PRÉMIOS CONSTRUIR – CATEGORIA IMOBILIÁRIO

2011 – Melhor edifício residencial

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2011 – Melhor empreendimento residencial

Awards received

CONSTRUÍR AWARDS

2011 – Best residential building

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2011 – Best residential development

Projecto de reabilitação urbana integrado do Quarteirão das Cardosas

Introdução

Quarteirão das Cardosas, Porto. Este quarteirão localiza-se no centro da cidade do Porto, em frente à estação de São Bento e da Avenida dos Aliados. Situa-se entre Rua Trindade Coelho, Rua das Flores e Praça de Almeida Garrett numa zona com boas acessibilidades e serviços de transportes públicos. É uma zona que constitui um pólo de atracção turística pelos seus monumentos históricos e proximidade da zona da Ribeira do Porto classificada como Património Mundial da Humanidade.

As ruas Mouzinho da Silveira e das Flores caracterizam-se pela sua beleza arquitectónica, com a maioria dos prédios do séc. XVIII e XIX.

A intervenção em curso no Quarteirão das Cardosas no Porto é um exemplo do esforço nacional de reabilitação urbana, o qual é urgente não só do ponto de vista urbanístico, cultural e turístico, mas também como forma de dinamizar o mercado imobiliário e todas as empresas que dele dependem.

Integrated urban rehabilitation project of the Cardosas Quarter

Introduction

Cardosas Quarter, Porto This quarter is located in Porto city centre, opposite São Bento station and Avenida dos Aliados. It is situated between Rua Trindade Coelho, Rua das Flores and Praça de Almeida Garrett in a zone with good accesses and public transport services. The zone is a tourist attraction thanks to its historic monuments and proximity to the Porto Riverside zone, classified as World Heritage.

The streets of Mouzinho da Silveira and Flores are characterised by their architectonic beauty, with most buildings dating from the 18th and 19th centuries.

The intervention taking place at the Cardosas Quarter in Porto is an example of the national effort towards urban rehabilitation, which is urgent not only from the urban, cultural and tourist industry point of view, but also as a way of boosting the property market and all the companies that depend on it.

AKTUELL

Esta intervenção de reabilitação urbana é constituída por 19 edifícios, com uma área de construção de 6.450 m², correspondente a 52 fogos com tipologias T1 e T2, 19 lojas. Inclui ainda um parque público de estacionamento subterrâneo com 327 lugares.

Para além dos novos espaços de comércio, serviços e restauração criados é de realçar a nova praça pública na cidade com 1.600 m².

This urban rehabilitation intervention consists of 19 buildings, with a construction area of 6,450 m², comprising 52 one- and two-bedroomed homes and 19 shops. It also includes an underground public car park with 327 spaces.

In addition to the new spaces created for commerce, services and restaurants, there is also a new 1,600 m² public square in the city.

Enquadramento

A localização central deste quarteirão, a sua importância patrimonial e urbanística no contexto do centro da cidade e a estrutura do edificado existente, tornam-no num espaço em que se impunha uma intervenção ambiciosa, que induzisse mudanças, que introduzisse novidades e que efectivamente marcasse um novo padrão dentro da cidade consolidada.

Era preciso renovar o espaço público e o edificado. Era preciso fomentar novas relações urbanas com a envolvente, bem como novas funções principalmente com o uso residencial de qualidade. A estratégia definida teve como objectivo principal conferir condições de funcionalidade, salubridade, segurança e estética, reabilitando os edifícios existentes e recuperando o espaço do interior do quarteirão. Assim foi definido um programa que se baseava:

- Na recuperação dos espaços comerciais existentes, tornando-os mais qualificados e mais diversificados;
- Na recuperação dos imóveis para fins residenciais segundo padrões actuais;
- Na criação de estacionamento público;
- Na criação de um espaço para comércio, serviços ou equipamento no interior do quarteirão em ligação com a Praça Almeida Garrett e com o Largo dos Lóios.

Background

The central location of this quarter, its heritage and urban significance within the city centre context and the structure of the existing buildings required an ambitious intervention that would lead to changes, introduce new aspects and effectively set a new standard within the consolidated city.

The public space and the buildings required renovation. New urban relations with the surroundings were needed, as well as new functions particularly with quality residential use. The main goal of the outlined strategy was to provide functional, salubrious, safe and aesthetic conditions, rehabilitating the existing buildings and recovering the quarter's interior space. A programme was therefore set out based upon:

- Recovering the existing commercial spaces, making them better equipped and more diverse;
- Recovering the properties for residential purposes in order to meet current standards;
- Creating public parking;
- Creating a space for commerce, services or facilities inside the quarter connecting Praça Almeida Garrett to Largo dos Lóios.

O projecto incide na conjugação entre as intervenções nas construções existentes na periferia do quarteirão e na intervenção no miolo do mesmo, onde a solução final valoriza e destaca a criação de um espaço público como elemento de principal atração do tráfego pedonal.

A criação de fogos no coração da cidade, que concorrem em conforto e comodidade com os mais recentes empreendimentos é a forma mais eficaz para a concretização deste processo de revitalização da baixa da cidade.

A intervenção no Quarteirão das Cardosas teve um impacto na cidade que ultrapassou os seus limites. O "efeito dominó" foi mais do que confirmado com o aparecimento frequente de outras reabilitações e numa nova dinâmica económica com o aparecimento de novos restaurantes, novos bares, novas lojas, e outros.

O projecto é composto por um parque de estacionamento público com 330 lugares, o qual também dá suporte a todos os fogos do Quarteirão, sendo, entre as tipologias T0, T1 e T2, um total de 52.

Os espaços comerciais existentes foram preservados e reabilitados, e foram criados novos comércios voltados para o interior da Praça.

The project focuses on relating the interventions on the existing buildings at the periphery of the quarter to the intervention at its heart, where the end solution emphasises the creation of a public space as the main element of attraction for pedestrian traffic.

Creating homes in the heart of the city, which are on a par in terms of comfort and convenience with the most recent developments, is the most effective way of achieving this process of revitalising the city centre.

The Cardosas Quarter intervention had an impact on the city that went beyond its borders. Its "domino effect" has been well and truly confirmed as other rehabilitation projects have appeared and new restaurants, bars, shops and the like have brought a new economic dynamic.

The project consists of a public car park with 330 spaces, which also supports the 52 homes in the Quarter, comprising studios, one-bedroomed and two-bedroomed flats.

The existing commercial spaces were preserved and rehabilitated and new businesses were created facing on to the Square.

O que antes não existia, ou seja, 1 cm^2 de espaço livre no interior do quarteirão, passou a ser o ponto central do projecto. A criação de uma praça privada de uso público, um espaço que organiza à sua volta todos os edifícios reabilitados, um espaço que estabelece as ligações entre as várias ruas que envolvem o quarteirão, criando atalhos e passagens a partir dos quais nascem espaços comerciais, esplanadas e jardins. É também um espaço para onde se abrem as habitações agora reabilitadas.

A Praça assume uma linguagem nova. Um desenho contemporâneo de espaço público com uma definição de uma geometria limpa, que relaciona diferentes níveis juntando toda a envolvente edificada.

A modernidade do desenho é concretizada com a tradicional pedra de granito. Em lajeado ou em microcubo, vão sendo definidos os percursos, as esplanadas, os degraus, os bancos, ou seja todos os elementos da Praça. A pedra de granito é o material utilizado na relação com a tradição do passado, é a imagem do Porto, das suas ruas, dos seus edifícios e das suas Praças. Por forma a assegurar as relações entre o exterior e o interior do Quarteirão, foram criados três acessos pedonais fazendo ligações à Rua Trindade Coelho, Largo dos Lóios e Praça Almeida Garrett.

Previously, there was not an inch of free space inside the quarter, so creating such space became the focal point of the project. This was achieved by making a private square for public use. Not only does this space organise all the rehabilitated buildings around it, but it also establishes the connections between the various streets around the quarter, creating short-cuts and passageways from which commercial space, esplanades and gardens can be formed. It is also a space onto which the newly-rehabilitated housing can open.

The Square takes on a new language. A contemporary public space design with clear geometry that relates different levels connecting all the buildings around it.

The modern design is achieved using traditional granite stone. The pathways, esplanades, steps, and benches, i.e. all the features in the Square, are being designed in flagstones or micro-cubes. Granite is the material used to relate to the tradition of the past, in line with the image of Porto, of its streets, its buildings and its Squares. Connections between the outside and the inside of the Quarter are provided by three pedestrian accesses linking to Rua Trindade Coelho, Largo dos Lóios and Praça Almeida Garrett.

Nos edifícios envolventes deste quarteirão incluídos nesta operação pretendia-se dotar de condições de conforto de utilização quer pela reorganização e reconstrução do espaço construído, quer pela introdução de novas valências e actividades, essenciais para a valorização patrimonial.

A intervenção nas construções existentes na periferia do quarteirão está condicionada pela estratégia eleita da manutenção de todas as fachadas voltadas para as ruas. Nesta operação, os edifícios existentes recuperaram uma outra fachada que se tinha perdido no tempo, a fachada posterior. Alguns deles ainda conservavam vestígios de um alçado que identificava uma época e um estilo de linguagem, mas outros não, tinham perdido por completo a sua fachada posterior num processo de fusão total nos anexos e ampliações que foram acontecendo ao longo dos anos, onde a construção acabou por ocupar a totalidade do interior do quarteirão, absorvendo por completo os logradouros. Foi por isso uma oportunidade especial poder refazer as fachadas dos edifícios voltados ao interior, já não como "traseiras" mas sim como novas frentes.

Sendo um conjunto edificado tão variado, quer nas datas de construção, quer nas larguras das suas frentes, esta intervenção foi desenvolvida agrupando as parcelas em conjuntos. Existem fogos que se desenvolvem em três níveis diferentes, com fachadas de épocas diferentes, mas que no conjunto de todas estas condicionantes os tornam únicos.

In the surrounding buildings of the quarter included in this operation, the aim was to provide conditions of comfort of use, both by reorganising and reconstructing the built space, and by introducing new facilities and activities essential for development.

The intervention on existing constructions at the edge of the quarter is limited by the strategy to keep all the façades facing onto the streets. In this operation, the existing buildings recovered another façade which had been lost over time, the rear façade. Some of these still have traces of an elevation that identified an era and a style of language, while others have not. The rear façade had been lost completely as annexes and extensions merged over the years, and construction ended up occupying the entire interior of the quarter, completely absorbing the patios. This was therefore a special opportunity to redo the façades of the building facing the interior, no longer as the "rear" but rather as new fronts.

Since construction is so varied, both in terms of dates and in width, this intervention was undertaken by grouping the plots into blocks. There are homes that cover three different levels, with façades from different eras, but which as a whole make them unique.

Principios da intervenção adoptados

Como princípios da intervenção foram definidas algumas regras que abrangiam todas as parcelas. As caixilharias dos prédios seriam sempre em madeira, reproduzindo as existentes nas fachadas antigas com melhores condições de isolamento; as estruturas das coberturas seriam em madeira, onde os desenhos dos telhados reflectiam a antiga compartimentação dos lotes; as paredes de meação seriam preservadas sempre que possível.

Começando pelas parcelas 33, 34 e 35, situadas no Largo dos Lóios, é na parcela 34 que é criado um dos acessos pedonais à Praça. Assinalado na fachada com um arco de volta perfeita, o percurso vai sendo marcado com uma sucessão de arcos alternados com vãos de vidro até ao interior. No alçado posterior a passagem é também assinalada com um arco, este com um desenho contemporâneo, emoldurando esta entrada a partir da Praça.

No centro da passagem é possível receber luz natural de um lanternim que remata superiormente um saguão, através do qual se organizam as entradas das habitações. Nestes prédios, com um total de 6 pisos, os primeiros dois são destinados a comércio sendo os restantes destinados a habitação.

Principles adopted for the intervention

As principles of intervention, certain rules were adopted that covered all the sections. The window frames on the buildings would always be in wood, reproducing those on the former façades, but with better insulation; the roof structures would also be in wood, where the roof designs would reflect the former plot division; partitioning walls would be preserved whenever possible.

Starting with sections 33, 34 and 35, located in the Largo dos Lóios, one of the pedestrian accesses to the Square is created in section 34. Highlighted on the façade with a full arch, the pathway is marked with a series of arches alternated with glass openings as far as the interior. In the rear elevation the passageway is also marked with a contemporary archway that frames this entrance from the Square.

In the centre of the passageway, natural light comes through a skylight at the top of a lobby, through which the entrances to the housing are organised. In these 6-storey buildings, the first two floors are designed for commerce and the rest for residential use.

As parcelas 39 e 40 foram desenvolvidas como um único prédio. Foram mantidas as fachadas voltadas à Rua Trindade Coelho, mas o edifício foi acompanhando a inclinação da entrada do estacionamento, resultando numa planta trapezoidal. No piso do rés-do-chão existe uma loja de gaveto voltada para a rua e para o acesso pedonal à Praça. Neste piso situa-se ainda a entrada para os apartamentos que ocupam do 1º ao 4º andar e um dos acessos pedonais ao parque de estacionamento público.

Outro conjunto, este situado no cruzamento da Rua Trindade Coelho e da Rua das Flores, é composto pelas parcelas 1, 2, 3 e 4. O edifício resultante destas parcelas desenvolve-se em 5 pisos, sendo a entrada para os apartamentos feita a partir da Praça das Cardosas.

O rés-do-chão integra 5 lojas que se desenvolvem segundo a configuração dos antigos lotes e foi criada, para todo o complexo, uma sala de condomínio.

A dimensão exígua destes 4 prédios, aliada ao facto de existir uma grande variação altimétrica entre eles, juntamente com a necessidade de aglutinar as parcelas, permitiu criar uma solução de grande heterogeneidade tipológica das habitações, com desníveis no interior de cada fogo muito peculiares nesta intervenção. Um só apartamento pode ocupar 3, ou por vezes as 4 fachadas das parcelas em causa.

Sections 39 and 40 are organised into a single building. The façades facing Rua Trindade Coelho were preserved, but the building follows the slope of the car park entrance, resulting in a trapezoidal floor. There is a corner shop on the ground floor which faces the street and the pedestrian access to the Square. This floor also contains the entrance to the flats that occupy the 1st to 4th floors and one of the pedestrian accesses to the public car park.

Another block, located at the junction of Rua Trindade Coelho and Rua das Flores, consists of sections 1, 2, 3 and 4. The building resulting from these sections covers 5 floors and the flats are entered via Praça das Cardosas.

The ground floor has 5 shops that follow the configuration of the former plots and a community room was created for the entire complex.

Since the 4 buildings are small and vary greatly in height, and all the sections needed to be connected, it was possible to create a highly heterogeneous solution for the housing, with different levels inside each home that are unique to this intervention. A single flat can occupy 3 or even 4 façades of the sections in question.

Situado na Rua das Flores, o conjunto das parcelas 7, 8, 9 e 10 foi reconstruído com o sistema tradicional de traves e pavimentos em madeira, dado que eram os prédios mais antigos e possuíam frentes muito estreitas. Neste conjunto ao nível das fachadas posteriores voltadas à Praça, integra-se a fachada original da parcela 8 pelo seu valor patrimonial, dado que era das poucas fachadas existentes para recuperar no interior.

Este conjunto resulta num só prédio composto por 5 pisos, tendo comércio à cota da Rua das Flores (piso -1) e à cota da Praça das Cardosas (piso 0) e os restantes pisos destinados a habitação, sendo o acesso aos apartamentos feito pela Praça das Cardosas.

Após a demolição da parcela 17 para a criação de um percurso pedonal a partir da Praça Almeida Garrett, a parcela 18 ganhou uma nova frente. Desenvolvendo-se este prédio em 6 pisos e agora com três frentes, os apartamentos são todos das tipologias mais pequenas em virtude das proporções do lote, muito estreito e comprido. Como é habitual em todos os edifícios, no rés-do-chão existe uma loja dando continuidade ao comércio da rua.

A parcela 20 é o edifício que mais se destaca em toda a Praça Almeida Garrett. A sua arquitectura é imponente e única em todo o quarteirão, sendo por isso escolhido para ser a porta do novo espaço comercial agora criado no interior da Praça. Em toda a intervenção é a única parcela onde não existe habitação.

Located in Rua das Flores, the block of sections 7, 8, 9 and 10 was rebuilt with the traditional system of wooden beams and floors, as these were the oldest buildings and had very narrow fronts. In this block at the level of the rear façades facing the Square, the original façade of section 8 is integrated because of its heritage significance, since it was one of the few existing façades to be recovered in the interior.

This block results in a single building consisting of 5 floors, with commerce at the level of Rua das Flores (floor -1) and at the level of Praça das Cardosas (floor 0) and the remaining levels designed for housing. The flats are accessed through Praça das Cardosas.

After demolishing section 17 to create a pedestrian path from Praça Almeida Garrett, section 18 gained a new front. Covering 6 floors and now with three fronts, the flats in this building all have fewer rooms because of the size of the long, very narrow plot. Like most of the buildings, this has a shop on the ground floor, continuing the commerce from the street.

Section 20 is the building that most stands out in the entire Praça Almeida Garrett. Its imposing architecture is unique in the entire quarter, which is why it was chosen to be the doorway to the new commercial area created inside the Square. It is the only section in the entire intervention where there is no housing.

Para além deste espaço comercial, o edifício foi preparado para a instalação de uma unidade de restauração, que se desenvolve em 3 níveis de acesso ao público, sendo o acesso à Praça Almeida Garrett efectuado à cota do rés-do-chão e pelo interior da Praça à cota do 1º andar, através de uma área de esplanada. O edifício desenvolve-se em 5 pisos, sendo um em cave. A fachada principal é restaurada e preservada e a nova fachada posterior procura reproduzir as grandes linhas de composição da fachada existente. Através da criação de dois arcos concêntricos, onde são espelhadas as linhas de força de composição da fachada principal, este edifício assume-se da mesma forma como único ao nível dos alçados da Praça.

A parcela 22 pelo facto de não pertencer inteiramente à intervenção, dado ter instalado nos dois primeiros pisos uma agência bancária, condicionou a intervenção onde se manteve a estrutura existente e os acessos verticais, criando nos 3 pisos superiores 6 habitações.

A fachada original foi preservada e a posterior foi desenhada de acordo com a filosofia desenvolvida em todo o projecto.

Por fim a parcela 23, situada na Praça Almeida Garrett desenvolve-se em 6 pisos. A importância deste edifício na intervenção destaca-se pelos acessos pedonais que existem à cota do rés-do-chão: o acesso ao estacionamento público, o acesso à área técnica do Hotel do Palácio das Cardosas e o acesso de serviço do novo espaço comercial do centro da Praça das Cardosas. A estrutura dos pisos é em madeira, incluindo a escada do acesso vertical, tendo um total de 4 fogos todos de pequena tipologia.

Apart from this commercial space, the building was prepared to include a restaurant unit, which covers 3 floors accessible to the public, with Praça Almeida Garrett accessed at the ground floor level and the interior of the Square at first-floor level through an esplanade area. The building covers 5 floors, one of which is a basement. The main façade has been restored and preserved and the new rear façade aims to reproduce the main lines of composition on the existing façade. By creating two concentric arches, which reflect the leading lines of composition on the main façade, the building is therefore unique in terms of the elevations in the Square.

Section 22 does not belong entirely to the intervention because of the bank occupying the first two floors. Although this meant that the intervention was restricted, the existing structures and vertical accesses were maintained, creating 6 residences on the 3 upper floors.

The original façade was preserved and the rear façade was designed according to the philosophy of the entire project.

Finally, section 23, located in Praça Almeida Garrett, covers 6 floors. The significance of this building in the intervention can be seen through the pedestrian access at ground floor level: access to the public car park, access to the technical area of the Hotel do Palácio das Cardosas and service access to the new commercial area in the centre of the Praça das Cardosas. The structure of each floor is in wood, as is the vertical access staircase, and it contains a total of 4 small residences.

Opções arquitetonicas

O projecto de todo o conjunto procurou desenvolver uma linguagem arquitectónica actual nas novas fachadas, embora não deixem de se relacionar com a linguagem das existentes. São usadas as mesmas métricas nos vãos dos alçados e são usados azulejos artesanais em cores lisas conjugados com elementos de granito. As grades de ferro existentes foram restauradas de acordo com a variedade de desenhos. Nas novas fachadas, foi criado um desenho para as guardas em ferro das varandas que tendo sido desenvolvido com inspiração nos modelos clássicos reproduz uma linguagem contemporânea.

A viabilidade de uma intervenção na reabilitação urbana de uma área da cidade tão significativa, só existe quando se verifica uma conjugação de vontades e objectivos. A dimensão de cada edifício na baixa da cidade é quase sempre muito reduzida, dificultando a sua adaptação a novas funções. Numa operação desta natureza é indispensável a junção de várias parcelas para se conseguir desenvolver novos programas, novas funções e diferentes relações urbanas.

Foi com pena que vimos algumas parcelas que ficaram para trás, dado que não quiseram fazer parte deste processo de reabilitação. A limitação que as suas frentes exíguas impõe irá certamente reduzir o leque de opções da sua renovação

Architectonic options

The project for the entire complex sought to develop a modern architectonic language on the new façades, though they continue to relate to the existing language. The same metric is used on the windows on the elevations, where hand-made tiles are used in plain colours combined with granite elements. The existing iron bars were restored in accordance with the variety of designs. A design was created on the new façades for the iron balcony railings; though based upon classic models, it reproduces a contemporary language.

An intervention in the urban rehabilitation of such a significant area of the city is only viable when there is a combination of willingness and goals. Buildings in the city centre are almost always small, hindering their adaptation to new functions. In an operation of this nature, it is essential to combine several sections in order to develop new programmes, new functions and different urban relations.

It was a pity to see some of the sections left behind, seeing as they did not wish to be part of this rehabilitation process. The limitation imposed by their small fronts will certainly reduce the range of options for future renovation.

A imagem geral do empreendimento resulta numa integração harmoniosa, onde cada edifício possui a sua identidade própria numa variedade cromática que faz parte da palete das cores mais características da cidade do Porto.

The overall image of the development is one of harmonious integration, where each building has its own identity in a colour scheme that is part of the city of Porto's most characteristic pallet.

19
LOJAS
20
605

Capacidade da intervenção urbana servir como modelo

Como Modelo de Negócios a operação de recuperação e reabilitação do Quarteirão das Cardosas terá sido, tanto quanto sabemos, a maior operação realmente concretizada no âmbito das Sociedades de Reabilitação Urbanas efectuada em Portugal, envolvendo por um lado a SRU Porto com capitais públicos e por outro Promotores privados.

A parceria estabelecida e a clareza dos objectivos e papéis a desempenhar por cada um dos parceiros foi vital para o bom desenrolar dos trabalhos, para o sucesso da operação e para realização pessoal dos elementos da Equipa. O modelo público/ privado utilizado demonstrou que será, muito provavelmente o único formato viável para resgatar os centros históricos à decadência a que chegaram.

Relativamente às opções aos níveis da arquitectura, engenharia e sustentabilidade do projecto o Quarteirão das Cardosas não foi propriamente um laboratório gerador de novas tecnologias, mas foi um teste severo à experiência, à perseverança e à coragem dos técnicos envolvidos.

Capacity of the urban intervention to serve as a model

As a Business Model, the operation to recover and rehabilitate the Cardosas Quarter was, as far as we know, the biggest operation actually carried out in the scope of the Urban Renewal Companies (SRU) in Portugal, involving both SRU Porto with public funds and private developers.

This partnership, as well as the clarity of the objectives and roles to be played by each of the partners, was absolutely vital for the work to run smoothly, for the operation to succeed and for the personal fulfilment of the Team members. The public/private model used demonstrated that it will most likely be the only viable format for rescuing historic centres from the state of decay they have reached.

In terms of the options at the level of architecture, engineering and sustainability, the Cardosas Quarter was not exactly a laboratory for generating new technologies, but it was a tough test for the experience, perseverance and courage of the technicians involved.

Mexer profundamente num quarteirão localizado em zona histórica classificada, quarteirão esse constituído por edifícios que vão do século XVI ao século XX, e que por sua vez ele próprio assenta sobre outros "layers" de história que o antecederam, foi tarefa complexa. Talvez de realçar a barreira de jactos de água como única fronteira entre o proprietário Hotel e o proprietário Quarteirão. Na arquitectura "nunca 100%" das opções são consensuais, mas no fim é bom concluir que vale a pena não ceder no essencial, nem teimar no acessório.

Do ponto de vista turístico este projecto já não se mede em potencial pois é possível constatar a realidade. A reconstrução e reconstituição arquitectónica e histórica conjugada com o valor do conjunto e com a envolvente já fazem dele um destino turístico hoje, onde, não por acaso, a própria instituição TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL decidiu instalar a sua principal sala de visitas, o Wellcome Center.

Deep intervention in a quarter located in a classified historic zone, comprising buildings dating from the 16th to the 20th century, and based upon other layers of history that preceded it, was a complex task. Perhaps it should be stressed that the only frontier between the Hotel owner and the Quarter owner was the barrier of water jets. In architecture, it is impossible to have 100% consensus for the options, but it is always good to conclude that it is worth not giving in over the essential, or insisting on what is not.

From the tourist point of view, the project is no longer measured in potential because the reality is already clear to see. The architectonic and historic reconstruction and reconstitution, together with the value of the complex and the surrounding area, have already made it a modern tourist destination, where it is not by chance that the institution TOURISM OF PORTO AND NORTHERN PORTUGAL decided to set up its main visiting room: the Welcome Centre.

Sustentabilidade economica da intervenção

O Quarteirão das Cardosas como produto imobiliário no mercado cumpriu as expectativas mais optimistas dos seus promotores e da generalidade da equipa envolvida. Tratando-se de um Empreendimento iniciado, concebido, concretizado e comercializado num ciclo de mercado generalizadamente desastroso, teve um comportamento em absoluto contra-ciclo. O mercado, encontrou no Quarteirão das Cardosas méritos para que os seus 2700 m^2 de comércio (19 unidades) bem como o seu Parque de Estacionamento com 327 lugares estivessem 100% vendidos, assim como 85% das fracções habitacionais, ainda antes da conclusão da construção. Haverá com certeza razões objectivas para que assim tenha acontecido e que servirão de inspiração a estes e outros empresários.

Surpreendentemente, há que o dizer, a notoriedade deste empreendimento além fronteiras foi inesperada, gerando um número significativo de vendas a não nacionais.

Tecnicamente o edifício para além de estar certificado em termos energéticos está dotado de mais algumas soluções que dentro de padrões de bom senso custo-benefício, vão conferir aos seus utilizadores condições de utilização mais económicas e de melhor conforto.

Economic sustainability of the intervention

The Cardosas Quarter as a property product on the market has met all the most optimistic expectations of its developers and the team involved. Since the Development was initiated, designed, executed and sold in a generally disastrous market cycle, it behaved totally against this cycle. The market found merit in the Cardosas Quarter which meant that 100% of the 2700 m^2 of commerce (19 units) as well as the Car Park with 327 spaces were sold, as well as 85% of the housing units, even before construction was finished. There are bound to be objective reasons for this, which will serve to inspire these and other entrepreneurs.

What was totally unexpected was the reputation of this development abroad, which generated a significant number of non-national sales.

Technically, besides being certified in energy terms, the building has other solutions which, within the standards of cost-benefit common sense, will offer its users more economical conditions of use and greater comfort.

Ficha técnica

LOCALIZAÇÃO
Quarteirão das Cardosas, Porto

PROJETO
Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas

DONO DA OBRA
LUCIOS – Engenharia e Construção, Lda.
Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

ARQUITETURA
Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda.

FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS
JFA Engenharia

INSTALAÇÕES TÉCNICAS
JFA Engenharia
SÍNCRONO – Soluções Integradas de Engenharia, Lda.

ARQUITETURA PAISAGISTA
Miguel Monteiro e Mónica Arnaldo – Arquitectos Paisagistas

ÁREA DE CONSTRUÇÃO
17.366 m^2

EMPREITEIRO
Lucios – Engenharia e Construção, Lda.

FISCALIZAÇÃO
AFA Consult, Porto

FOTOGRAFIA
Luís Araújo

Project details

LOCATION
Cardosas Quarter, Porto

PROJECT
Intervention Unit of the Cardosas Quarter

CLIENT
Lucios – Engenharia e Construção, Lda.
Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

ARCHITECTURE
Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda.

FOUNDATIONS AND STRUCTURES
JFA Engenharia

TECHNICAL INSTALLATIONS
JFA Engenharia
SÍNCRONO – Soluções Integradas de Engenharia, Lda.

LANDSCAPE ARCHITECTURE
Miguel Monteiro e Mónica Arnaldo – Arquitectos Paisagistas

BUILT AREA
17.366 m^2

CONTRACTOR
Lucios – Engenharia e Construção, Lda.

INSPECTION
AFA Consult, Porto

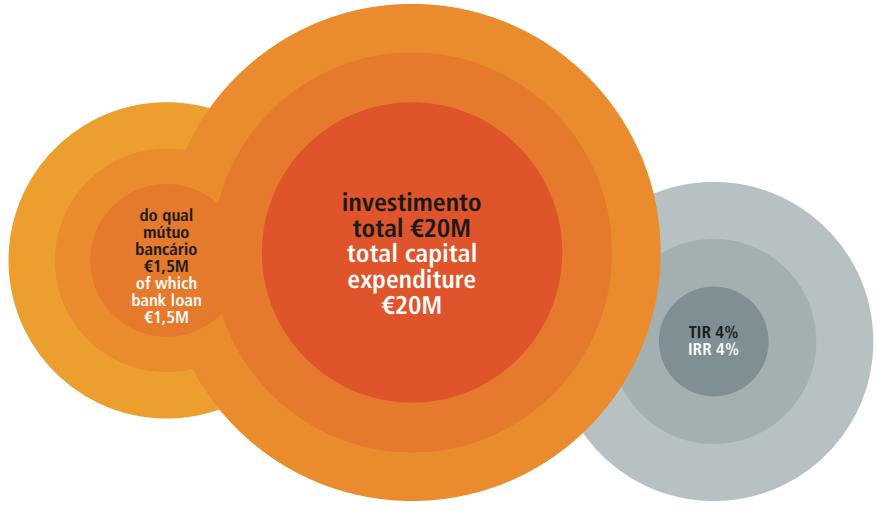
PHOTOGRAPHY
Luís Araújo

Capitais investidos

O Quarteirão das Cardosas seguiu o modelo paradigmático das intervenções das Sociedades de Reabilitação Urbana ("SRU"): concepção de um plano estratégico e expropriação dos edifícios por parte da Porto Vivo SRU, com o interesse público em mente, capitalização e execução por parte de um parceiro privado, com fins lucrativos. O parceiro privado nas Cardosas foi o First Oporto Urban Regeneration Fund ("4Fund"), constituído de raiz para o efeito. O 4Fund investiu cerca de €20 milhões com capitais quase exclusivamente próprios, vendeu a bom ritmo e proporcionou aos investidores uma TIR de 4%, contas feitas a 31 de Dezembro de 2014. Entrou em liquidação em 2014.

Invested capital

The Cardosas Block follow the paradigmatic structure of the urban projects master-minded by the Portuguese "Sociedades de Reabilitação Urbana" ("SRU"), set-up to channel public money to urban redevelopment projects in the major Portuguese cities. This structure translated into the production of a master plan and land expropriation, with the public good in mind, by the SRU, followed by capitalization and execution by a profit-seeking partner. The profit-seeking partner at Cardosas was First Oporto Urban Regeneration Fund ("4Fund"), set up from scratch for the project. 4Fund invested around €20 million, mostly equity, sold shops and apartments at a decent pace and delivered to investors a 4% IRR as at December 31st 2014. 4Fund initiated its wind-up in 2014.



Nota biografica dos arquitectos: Rosario Rodrigues de Almeida, Nelson de Almeida e Luís de Almeida

Maria do Rosário S. A. Rodrigues Ferreira de Almeida, nasceu em 1959 e licenciou-se em Arquitectura em 1982. É Membro da Ordem dos Arquitectos de Portugal e Vogal da Camara de Comércio Colombo-Portuguesa. Como actividade é Arquitecta e Empresaria. É Sócia Gerente da Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda.; Accionista da Urban Value, S.A.; Por inerência, sócia da Arqueo, Lda.; Sócia Gerente da Loftbridge, Lda.; Sócia Gerente da Ferreira de Almeida, Arquitecto & Consultores, Lda. (Moçambique); Administradora da Laguna Park, S.A. Cumpriu um mandato na Direcção da Ordem dos Arquitectos.

De 1978 a 1986 colaborou com as empresas Arquiplano, Vidor e Tecnopor em diversos projecto, nomeadamente: Plano Director de Resende, Complexo de Residências e Moradias em banda, Matadouro do cachão, Plano de Urbanização Continente, Complexo de Piscinas Municipais de Aveiro, Plano de Pormenor de Forca Vouga em Aveiro e Plano Director de Moimenta da Beira.

Em 1986 participou na formação da sociedade Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda., da qual desde então assumiu a liderança. Da sua

Biographical note on the architects: Rosario Rodrigues de Almeida, Nelson de Almeida and Luís de Almeida

Maria do Rosário S. A. Rodrigues Ferreira de Almeida was born in 1959 and graduated in Architecture in 1982. She is a member of the Portuguese Institute of Architects and a Board Member of the Columbian-Portuguese Chamber of Commerce. She works as an Architect and Entrepreneur. She is Managing Partner of Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda.; Shareholder of Urban Value, S.A.; inherently, partner of Arqueo, Lda.; Managing Partner of Loftbridge, Lda; Managing Partner of Ferreira de Almeida, Arquitecto & Consultores, Lda. (Mozambique); Administrator of Laguna Park, S.A. She served a mandate on the Board of the Institute of Architects.

From 1978 to 1986 she worked with the companies Arquiplano, Vidor and Tecnopor on various projects, namely: Master Plan of Resende, Complex of Homes and Terraced Houses, Cachão abattoir, Continente Urbanisation Plan, Aveiro Municipal Swimming-Pool Complex, Detailed Plan of Forca Vouga in Aveiro and Master Plan of Moimenta da Beira.

In 1986 she took part in training at the company Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda., which she has since led. She has designed hun-

autoria contam-se algumas centenas de projectos, quase todos construídos, com uma abrangência de todas as escalas e tipos de projectos que vão de pequena e sofisticada joalharia ao grande hotel ou shopping center. Da sua obra ressaltam inúmeros projectos que constituem referências nacionais e internacionais tais como a Torre das Antas, o Aquafalls Hotel & Spa, a ourivesaria Ferdior, o Edifício Multiusos Trindade Domus, a reconversão do Mercado Bom Sucesso, a Reabilitação do Quarteirão das Cardosas, o Centro Comercial Parque Nascente ou o Hotel B&B Porto.

Como Arquitecta foram atribuídos os seguintes prémios:

- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Residencial – Quarteirão das Cardosas – Porto
- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Comercial e Serviços – Mercado Bom Sucesso – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Mercado do Bom Sucesso, Porto

Nelson Ferreira de Almeida, nasceu em 1959 tendo-se licenciado em Arquitectura em 1983. É Membro da Ordem dos Arquitectos de Portugal e Membro Efectivo do Urban Land Institute (ULI). É Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Câmara de Comércio Luso Colombiana. É ainda Membro Efectivo do International Council of Shopping Centers (ICSC). É Arquitecto e Empresário, sendo Sócio Gerente da Arqueo, Lda. (Angola); Sócio Gerente da Ferreira de Almeida Arquitectos, Lda.; Administrador da Urban Value, Promoção Imobiliária, S.A.; Administrador da Urban Value, Gestão e Consultoria,

dreds of projects, almost all of which have been built, covering all scales and types from a small, sophisticated jeweller's to a large hotel or shopping centre. Many projects are noteworthy as national and international references such as the Antas Tower, the Aquafalis Hotel & Spa, the Ferdior jeweller's, the Trindade Domus Multi-purpose Building, the restructuring of Bom Sucesso Market, rehabilitation of the Cardosas Quarter, the Parque Nascente Shopping Centre or the Hotel B&B Porto.

As an Architect, she has received the following awards:

- 2014 National Award for Urban Residential Renovation – Cardosas Quarter – Porto
- 2014 National Award for Urban Commercial and Services Renovation – Bom Sucesso Market – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Bom Sucesso Market, Porto

Nelson Ferreira de Almeida was born in 1959 and graduated in Architecture in 1983. He is a Member of the Portuguese Institute of Architects and a Full Member of the Urban Land Institute (ULI). He is Chairman of the Board of the General Meeting of the Luso-Columbian Chamber of Commerce. He is also a Full Member of the International Council of Shopping Centers (ICSC). He is an Architect and Entrepreneur and is Managing Partner of Arqueo, Lda. (Angola); Managing Partner of Ferreira de Almeida Arquitectos, Lda.; Administrator of Urban Value, Promoção Imobiliária, S.A.; Administrator of Urban Value, Gestão e Consultoria, S.A.,; Managing Partner of Ferreira de

S.A.,; Sócio Gerente da Ferreira de Almeida Arquitectos & Consultores, Lda. (Moçambique) e ainda P. C. Administração da Laguna Park, S.A. Cumpriu um mandato na Direcção da Ordem dos Arquitectos e Cumpriu três mandatos na Direcção do Futebol Clube do Porto.

De Janeiro de 1984 a Junho de 2001 desempenhou vários cargos no Grupo Sonae, integrando a equipa que veio a originar a Sonae Imobiliária e Sonae Sierra e a Sonae Distribuição.

Dirigiu o Gabinete de Projectos do Grupo e foi responsável pelos primeiros Hipermercados Continente (Alfragide, Leiria, Gaia, Seixal, Ponta Delgada...) e pela evolução para o modelo dos modernos Centros Comerciais, cujo primeiro terá sido o Cascaishopping (1989-91)

Em finais de 2001 passa a integrar o Grupo Amorim onde desenvolve essencialmente actividade de Promoção e de Desenvolvimento do "braço" Imobiliário do Grupo – a Amorim Imobiliária, SGPS, S.A.. Como membro da Comissão Executiva foi Administrador responsável pela área de Desenvolvimento e dos Novos Negócios.

Sob a sua responsabilidade foram produzidos empreendimentos, como por exemplo, o Arrábida Shopping e todo o complexo imobiliário que o acompanha, os Centros Comerciais Dolce Vita, os complexos residenciais Studio Residence ou o The Lake Resort em Vilamoura.

Em Junho de 2005 cessa a sua colaboração com o Grupo Amorim, e dá início a um novo ciclo profissional privado, partilhado com a mu-

Almeida Arquitectos & Consultores, Lda. (Mozambique) and is also on the Board of Laguna Park, S.A. He served a mandate on the Board of the Institute of Architects and served three mandates on the Board of Porto Football Club.

From January 1984 to June 2001 he held several posts in the Sonae Group, and was part of the team that formed Sonae Imobiliária, Sonae Sierra and Sonae Distribuição.

He led the Group's Projects Office and was responsible for the first Continente Superstores (Alfragide, Leiria, Gaia, Seixal, Ponta Delgada...) and for the evolution to the model of the modern Shopping Centres, the first of which was Cascaishopping (1989-91).

In late 2001, he joined the Amorim Group, where he essentially worked on Promotion and Development of the Group's Property branch – Amorim Imobiliária, SGPS, S.A. As a member of the Executive Committee, he was the Administrator responsible for the area of Development and New Business.

Under his charge, several developments were produced, such as Arrábida Shopping and the entire property complex that accompanies it, the Dolce Vita Shopping Centres, and the residential complexes Studio Residence and The Lake Resort in Vilamoura.

In June 2005, he ended his work with the Amorim Group and began a new private professional cycle, shared with his wife and son, the architects Rosário Rodrigues and Luís Almeida.

lher e filho, também arquitectos Rosário Rodrigues e Luís Almeida.
Como Arquitecto ou Promotor foram atribuídos os seguintes prémios a empreendimentos sob a sua responsabilidade:

- 1996 ICSC Jean Louis Solal Award – Arrabida Shopping (Lisboa)
- 2002 Óscares do Imobiliário – Dolce Vita Miraflores (Lisboa)
- 2006 Winner – ICSC International Innovative Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – ICSC European Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – MIPIM Cannes International Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – Best Resort Cannes Mipim – The Lake, Vilamoura
- 2006 Winner – ICSC European Design Award – Dolce Vita Porto
- 2007 Winner – ICSC International Innovative Design Award – Dolce Vita Porto
- 2008 Winner – American Institute of Architects Distinguished Award – Dolce Vita Porto
- 2009 Winner – Urban Land Institute Top Ten Entertainment and Retail Developments – Dolce Vita Porto
- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Residencial – Quarteirão das Cardosas – Porto
- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Comercial e Serviços – Mercado do Bom Sucesso – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Mercado do Bom Sucesso, Porto

As an Architect or Developer, he has received the following awards for developments under his supervision:

- 1996 ICSC Jean Louis Solal Award – Arrábida Shopping (Lisbon)
- 2002 Property Oscars – Dolce Vita Miraflores (Lisbon)
- 2006 Winner – ICSC International Innovative Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – ICSC European Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – MIPIM Cannes International Design Award – Dolce Vita Coimbra
- 2006 Winner – Best Resort Cannes Mipim – The Lake, Vilamoura
- 2006 Winner – ICSC European Design Award – Dolce Vita Porto
- 2007 Winner – ICSC International Innovative Design Award – Dolce Vita Porto
- 2008 Winner – American Institute of Architects Distinguished Award – Dolce Vita Porto
- 2009 Winner – Urban Land Institute Top Ten Entertainment and Retail Developments – Dolce Vita Porto
- 2014 National Award for Urban Residential Renovation – Cardosas Quarter – Porto
- 2014 National Award for Urban Commercial and Services Renovation – Bom Sucesso Market – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Bom Sucesso Market, Porto

Luís Alexandre Ferreira de Almeida, nasceu em 1984 e licenciou-se em Arquitectura em 2009. É Membro da Ordem dos Arquitectos de Portugal. É Sócio da Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda. e por inerência, sócio da Arqueo, Lda. (Angola). Como Arquitecto colaborou entre 2007 e 2008 com o Arquitecto Alcino Soutinho, no Porto. Desde 2009 exerce a profissão na Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda. e na Arqueo, Lda. É autor de vários projectos em Portugal, no Brasil, em Angola e na Colombia, nomeadamente: Master Plan Resort e Marina de Ílhavo Resort Aquático com 500 residências turísticas, hotel e marina com 800 berços. Ílhavo, Portugal; Summerville Shopping Park Projecto multiusos: centro comercial, hotel, escritório e hospital privado Albufeira, Portugal; Master Plan Jacuhy Projecto multiusos: habitação, centro comercial, hotéis, escritórios, centro de convenções e arena multiusos. Vitória, ES, Brasil; Parque Verde e de Lazer Nova Vida Luanda, Angola; Reabilitação Mercado Bom Sucesso Porto, Portugal Recuperação do Quarteirão das Cardosas Porto, Portugal; Master Plan Urbanização Chipichape Habitação, centro comercial, escritórios Cali, Colômbia, entre outros.

Como Arquitecto foram atribuídos os seguintes prémios:

- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Residencial – Quarteirão das Cardosas – Porto
- 2014 Prémio Nacional de Renovação Urbana Comercial e Serviços – Mercado Bom Sucesso – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Mercado do Bom Sucesso, Porto

Luís Alexandre Ferreira de Almeida was born in 1984 and graduated in Architecture in 2009. He is a Member of the Portuguese Institute of Architects. He is a Partner of Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda. and, inherently, partner of Arqueo, Lda. (Angola). As an architect he worked between 2007 and 2008 with the Architect Alcino Soutinho in Porto. Since 2009 he has worked at Ferreira de Almeida, Arquitectos, Lda. and at Arqueo, Lda. He has designed several projects in Portugal, Brazil, Angola and Columbia, namely: Master Plan of Resort and Marina of Ílhavo Aquatic Resort with 500 tourist homes, hotel and 800-berth marina. Ílhavo, Portugal; Summerville Shopping Park Mulitpurpose project, shopping centre, hotel, office and private hospital Albufeira, Portugal; Master Plan Jacuhy Project multipurpose: housing, shopping centre, hotels, offices, convention centre and multipurpose arena. Vitória, ES, Brazil; Nova Vida Green and Leisure Park Luanda, Angola; Rehabilitation Bom Sucesso Market Porto, Portugal Recovery of the Cardosas Quarter Porto, Portugal; Master Plan Chipichape Housing Development, shopping centre, Cali offices, Columbia, among others.

As an Architect, he has received the following awards:

- 2014 National Award for Urban Residential Renovation – Cardosas Quarter – Porto
- 2014 National Award for Urban Commercial and Services Renovation – Bom Sucesso Market – Porto
- 2014 Winner – Urban Land Institute Global Award of Excellence, NYC – Bom Sucesso Market, Porto

Prémios atribuidos

CONSTRUIR – CATEGORIA IMOBILIÁRIO

2013 – Melhor edifício residencial

PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA

2014 – Melhor intervenção de uso residencial

Awards received

CONSTRUÍR AWARDS

2013 – Best residential building

NATIONAL AWARD FOR URBAN REHABILITATION

2014 – Best Intervention for residential use

Reabilitação do Palácio Valada e Azambuja

Enquadramento histórico

Este edifício palaciano foi construído na segunda metade do séc. XVIII sobre ruínas de um palácio quinhentista, destruído pelo terramoto de 1755.

O imóvel Pombalino foi reformulado na segunda metade do sec. XIX sobretudo ao nível da fachada principal, do alçado lateral nascente e tardoz, bem como a sua escada principal e salões do andar nobre.

No sec. XV foi casa do conde de Avranches, morto com D. Pedro "O Regente" na batalha da Alfarrobeira.

Em Agosto de 1449 a propriedade foi doada a Álvaro Pires de Távora que erigiu um palácio sobre as "velhas casas" ai existentes.

Com o terramoto ruiu o palácio e aí morreu o Embaixador de Espanha que nele então habitava.

Mais tarde o palácio foi reconstruído e ai morou D. José de Menezes, celebre pelas faustas recepções que nele dava.

Rehabilitation of the Valada e Azambuja Palace

Historical background

This palatial building was built in the second half of the 18th century over the ruins of a 16th-century palace destroyed by the 1755 earthquake.

The Pombaline property was reformulated in the second half of the 19th century, particularly at the level of the main façade, the east side and rear elevation, as well as the main staircase and halls on the main floor.

In the 15th century it was home to the Count of Avranches, killed alongside Dom Pedro "The Regent" at the battle of Alfarrobeira.

In August 1449, the property was given to Álvaro Pires de Távora, who had a palace built over the existing "old houses".

The palace was destroyed by the earthquake, which also killed the Spanish Ambassador who was living there at the time.

Em 1791 morou ai o então marques de Pombal casado com uma Menezes.

No início do sec. XIX o proprietário era D. Francisco de Menezes da Silveira e Castro, primeiro conde da Caparica e Marquês de Valada.

Em Janeiro de 1867 o palácio foi vendido ao conselheiro Francisco José da Silva Torres, que a deu de herança a uma enteada casada com o conde de Azambuja (desde aqui o palácio ficou conhecido por Valada e Azambuja).

Em 1922 o edifício foi vendido ao antiquário Sr. Manuel Henriques de Carvalho, estando então ai instalado o jornal "A Lucta"

Em 1925 mandaram encurtar o átrio nobre, e foi nessa altura que ai foram colocados os painéis de azulejos vindos de um palácio da vila de Almada.

Já em 1936 fizeram-se novas obras, tendo saído o jornal e o Centro Nacionalista, para ai se instalar os 7º a 9º Juízos Criminais de Lisboa.

Para a história deste edifício fica que dos tempos do "palácio da Lucta" Sidónio Pais aí urdiu a sua conjura de 1917.

The palace was later rebuilt and was home to Dom José de Menezes, famous for the Faustian receptions he gave there.

In 1791, the Marquis of Pombal lived there, married to a Menezes.

In the early 19th century the owner was Dom Francisco de Menezes da Silveira e Castro, first Count of Caparica and Marquis of Valada.

In January 1867, the palace was sold to the counsellor Francisco José da Silva Torres, who bequeathed it to a step-daughter married to the Count of Azambuja (the palace was thereupon known as Valada e Azambuja).

In 1922, the building was sold to the antique dealer Mr Manuel Henriques de Carvalho, and the newspaper "A Lucta" set up there.

In 1925, the main hall was shortened and tiled panels from a palace in the town of Almada were fitted.

In 1936, it underwent further work, during which the newspaper and Nationalist Centre were removed and replaced by the 7th to 9th Criminal Courts of Lisbon.

During the time the building was the "Lucta palace", it was also where Sidónio Pais wove his 1917 conspiracy.

Descrição do edificio existente

Composto por rés-do-chão, sobreloja, andar nobre e mansarda mardeliana, o palácio tem mais um piso, parcialmente em cave, a Nascente, dado o acentuado declive da Rua da Bica de Duarte Belo.

A fachada principal apresenta-se visualmente tripartida. O corpo central, com grande varanda de cantaria lavrada, com balaústres e cachorros, é totalmente revestida a lioz, enquanto os corpos laterais são revestidos de azulejo monocromático amarelo onde pontuam dois frisos de azulejo a azul e branco demarcando os pisos.

O conjunto foi rematado por uma platibanda de balaústres, tendo o corpo central um frontão eclético com óculo.

Ao nível do exterior destaca-se a decoração eclética, ao gosto burguês, que se sobrepôs à fachada pombalina.

Já no que diz respeito aos interiores destacam-se os diferentes lambris de azulejos setecentistas, os estuques, as boiseries e os trabalhos de cantaria oitocentistas.

O edifício em si está classificado como imóvel de Interesse Público, desde 1982 e por outro lado, a classificação do "Ascensor da Bica"e área envolvente como Monumento Nacional, em 2002, englobou também o palácio.

Description of the existing building

Composed of the ground floor, mezzanine, main floor and attic, the palace has another floor, partially a basement, on the East, due to the slope on the Rua da Bica de Duarte Belo.

The main façade is visually in three sections. The central section has a large stone balcony with balusters and corbels, and is totally covered in Lioz marble, while the side sections are covered in monochrome yellow tiles where two friezes of blue and white tiles mark out the storeys.

This is all finished off with a border of balusters, and the central section has an eclectic fronton with a window.

On the outside, its most notable feature is the eclectic, bourgeois-style decoration, which superimposes the Pombaline façade.

In terms of the interior, of note are the 18th-century tiled panels, stucco, boiserie and 19th-century stonework.

The building itself has been classified as a property of Public Interest since 1982, while the classification of the "Bica Funicular" and the surrounding area as a National Monument in 2002 also includes the palace.

Pq. Camões

S

O Palácio agora reabilitado, encontrava-se estruturalmente em boas condições. O mesmo não se poderá dizer do estado de conservação do telhado, fachadas e infra estruturas, que apresentavam já sinais de grande degradação.

Foi assim necessário efectuar uma remodelação geral da cobertura, como ponto de partida para uma correcta conservação deste edifício, de inegável valor arquitectónico, garantindo assim a sua necessária preservação, segurança e habitabilidade.

Era também marcante a sucessiva descaracterização e deterioração dos alçados deste edifício, provocado pela falta de manutenção e por algumas alterações, decerto clandestinas que ao longo do tempo adulteraram o seu desenho arquitectónico original.

Será ainda de realçar que no 3º e 4º pisos do palácio que agora reabilitámos, existiam 22 espaços muitos deles habitados com uma média de 15 m^2, onde ainda viviam famílias, que dispunham de uma cozinha e uma casa de banho comum a todos eles.

The now rehabilitated palace was structurally in good condition. The same could not be said for the state of conservation of the roof, façades and infrastructures, which already showed signs of great decay.

It was therefore necessary to start with a general remodelling of the roof in order to achieve adequate conservation of this architecturally invaluable building, as well as to ensure its necessary preservation, safety and suitability for habitation.

The successive decharacterisation and deterioration of the building's elevations, caused by lack of maintenance, were also very noticeable. It had also undergone certain alterations, undoubtedly clandestine, which over the years adulterated its original architectonic design.

On the 3rd and 4th floors of the now rehabilitated palace, there were 22 spaces, many of which were inhabited, with an average of 15 m^2. These were home to families who shared a kitchen and bathroom.

Impacto na Actividade Economica da Cidade

Sendo um edifício classificado como "Imóvel de interesse público", o Palácio Valada e Azambuja chama por si só a atenção desejada. A dimensão do imóvel com os painéis de azulejos da época, os tectos trabalhados em gesso ou o simples facto de ser um edifício histórico referido na obra "O Mandarim" de Eça de Queiroz, são alguns factores que permitiram esta classificação.

A acrescentar a este conjunto, encontramos outros factores que tornam este lugar talvez num lugar ideal para a população alvo – os turistas. Um lugar central com atracções e actividades de todo o tipo, e excelentes vistas para o rio Tejo, proporcionado pela localização do imóvel numa das destacáveis colinas de Lisboa.

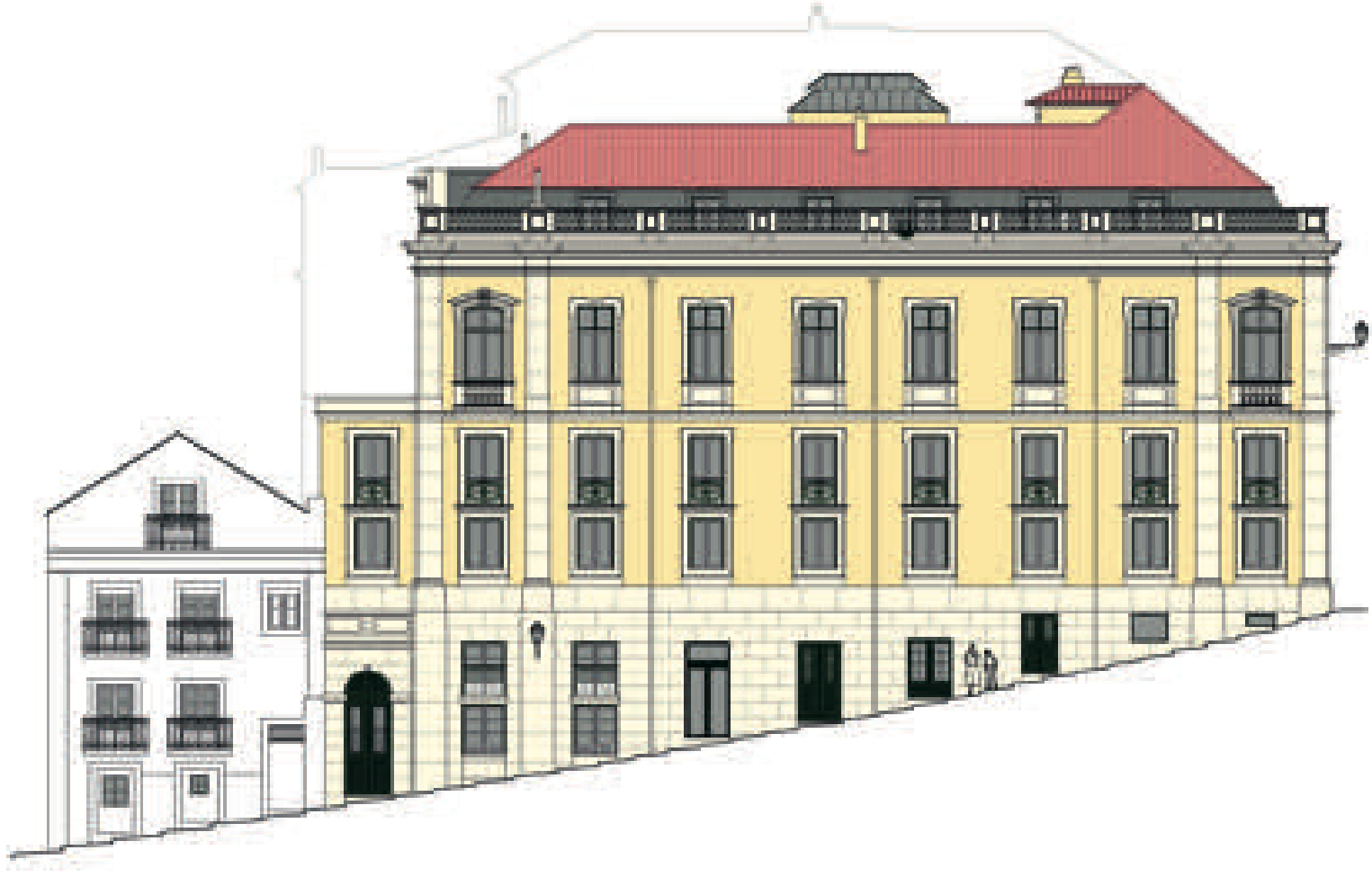
Relativamente à actividade inserida, falamos de 10 quartos para arrendamento de curta duração, uma inovação tendo em conta o edifício em questão. São 10 quartos de tipologias T0 a T2 com os melhores acabamentos. Quartos/ apartamentos equipados com cozinha e electrodomésticos proporcionando assim uma maior independência a preços mais acessíveis do que nos hotéis. Esta actividade veio criar 3 novos postos de trabalho necessários para a boa manutenção do imóvel.

Impact on the city's economic activity

Since the building is classified as a "Property of Public Interest", the Valada e Azambuja Palace attracts the required attention in itself. The size of the property, with its tiled panels from the era, the carved plaster ceilings or the simple fact that it is a historic building mentioned in the novel "The Mandarin" by Eça de Queiroz, are some of the factors that led to this classification.

In addition to this, there are other factors that make this place an ideal spot for the target population – tourists: a central site with attractions and activities of all kinds and excellent views over the River Tagus, provided by the property's location on one of Lisbon's main hills.

In terms of the business created, there are 10 rooms for short-term rent, truly innovative taking into account the building in question. The 10 rooms vary from studios to two-bedrooms with top-quality fixtures and fittings. Rooms/flats equipped with kitchen and household appliances providing greater independence at more accessible prices than hotels. The business has created 3 new jobs necessary for the upkeep of the property.



S
CALHARIZ

Evidência de sustentabilidade da intervenção

Como já referido anteriormente, o grande público-alvo do imóvel em questão são os turistas. Por factores também já referidos, é notória uma grande aceitação e procura deste mercado alvo, não seria um dos grandes líderes do mercado de "short-term rentals" – A Freedom – a explorar esta actividade.

Depois de indemnizadas e realojadas várias famílias, foi possível não só a criação de espaços para diferentes usos (residencial, comércio e serviços), como também foi possível a libertação de espaços mal arrendados, dando origem a novos arrendamentos que apostam nos serviços e em conceitos inovadores de arrendamento. A renegociação de contractos de arrendamento quer no valor quer no termo do prazo, foi também um factor importante tido em conta para a sustentabilidade económica do imóvel.

Relativamente à eficiência energética, e dadas as características e idade do imóvel, o Palácio Valada e Azambuja cumpre os requisitos de eficiência energética, tendo tido a classificação "D". Deve ser tido em conta que o imóvel não foi alvo de uma reabilitação completa mas apenas no 1º e 2º piso, onde foi preservado sempre que possível os elementos e traços originais da época.

Evidence of the intervention's sustainability

As mentioned above, the property's main target public is tourists. Due to factors also previously mentioned, there is great acceptance and demand from this target public, which explains why the business is being run by one of the great market leaders of short-term rentals – Freedom.

After compensating and rehousing the various families, it was possible not only to create spaces for different uses (residential, commerce and services), but it also meant that spaces with poor rents were freed up and could provide new rents focusing on services and on innovative concepts in renting. The renegotiation of rent contracts both in terms of value and period, was also a key factor that had to be taken into account for the property's economic sustainability.

In terms of energy efficiency, and due to the property's characteristics and age, the Valada e Azambuja Palace meets all the energy efficiency requirements, obtaining the classification "D". It should be mentioned that rehabilitation of the property was limited to the 1st and 2nd floors, where, as far as possible, the original features from the era were preserved.

Impacto no tecido urbano

O Palácio Valada e Azambuja, localiza-se numa zona histórica da cidade, na área de influência da Calçada do Combro, Rua do Alecrim (Largo do Camões) e da Rua de São Paulo bem como do Miradouro de Santa Catarina. Esta área é caracterizada por construções centenárias e de interesse patrimonial, algumas das quais já foram objeto de obras de reabilitação/ampliação, inseridas numa malha urbana consolidada.

Trata-se de um local com um excelente enquadramento com o Rio Tejo e na envolvente encontram-se edifícios e monumentos que são referência no património edificado da cidade de Lisboa.

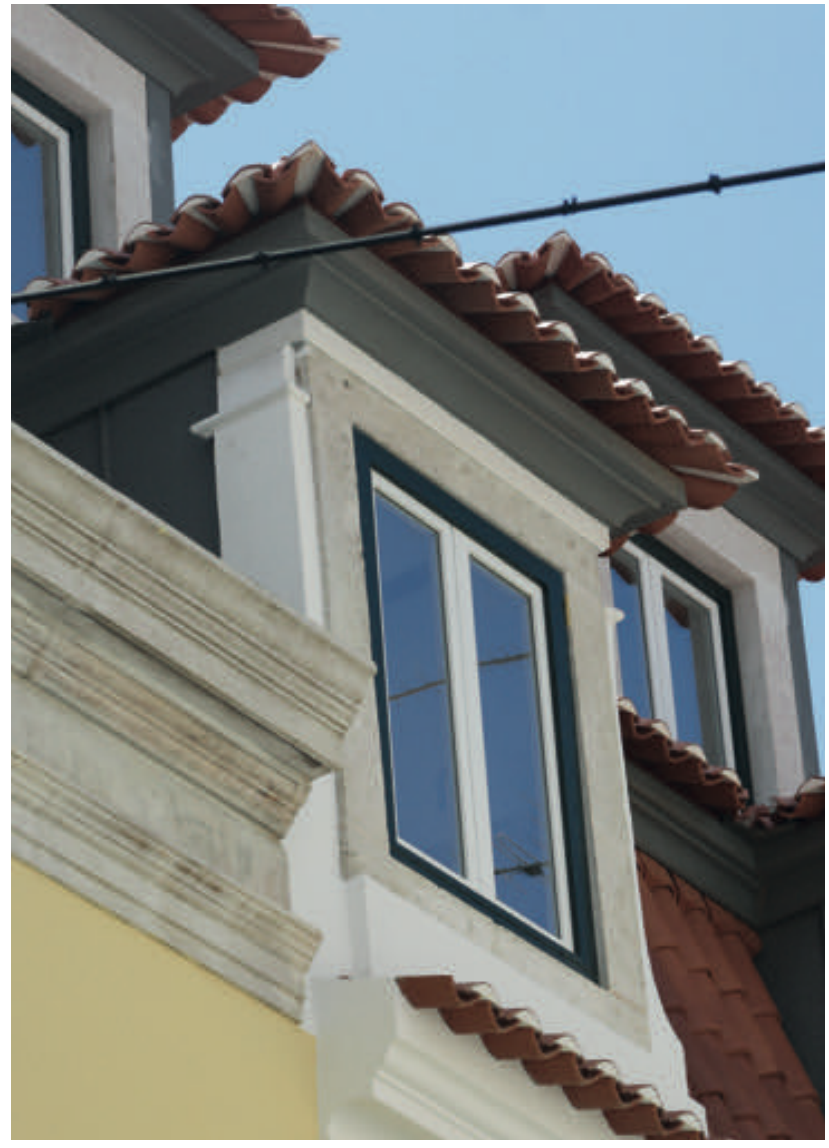
O edifício em si está classificado como imóvel de Interesse Público, desde 1982 e por outro lado, a classificação do "Ascensor da Bica" e área envolvente como Monumento Nacional, em 2002, engloba também o palácio.

Impact on the urban fabric

The Valada e Azambuja Palace is located in an historic zone of the city in the area around Calçada do Combro, Rua do Alecrim (Largo de Camões) and Rua de São Paulo, as well as the Santa Catarina Viewpoint. This area is characterised by old constructions of interest from a heritage point of view, some of which have already undergone rehabilitation/extension, and which are part of a consolidated urban fabric.

The site is perfectly located in relation to the River Tagus and the surroundings include buildings and monuments that are a reference in the city of Lisbon's built heritage.

The building itself has been classified as a property of Public Interest since 1982, while the classification of the "Bica Funicular" and the surrounding area as a National Monument in 2002, also includes the palace.



Capacidade da intervenção urbana servir como modelo

Uma intervenção num edifício com o valor patrimonial que este apresentava, exigiu dos diferentes intervenientes uma sensibilidade redobrada para as questões da preservação do património.

O dono da obra desde o início, demonstrou uma abertura total para em conjunto com os projectistas, encarar esta intervenção como uma intervenção exemplar e inovadora.

São exemplo disso a preocupação na reposição da traça original do Palácio com destaque para o trabalho de restauro da fachada Largo do Calhariz (lojas anteriormente com montras rasgadas), assim como a opção de demolição de todas as construções dissonantes ou clandestinas existentes (foram demolidos no alçado de tardoz cerca de 100 m^2).

Também será de realçar que o dono da obra prescindiu de uma loja com cerca de 60 m^2 (R/c e mezanine) para criar um novo acesso pelo Largo do Calhariz, preservando assim a antiga entrada e os respectivos painéis de azulejo figurativos do sec. XVIII, que vinham sendo vandalizados e roubados.

Capacity of the urban intervention to serve as a model

An intervention in a building with such heritage value as this required great sensitivity from everyone involved when it came to the issues of preserving heritage.

Right from the start, the client showed a willingness, along with the designers, to accept this intervention as exemplary and innovative.

An example of this is the concern to restore the original features of the Palace, particularly in the work of restoring the façade on the Largo do Calhariz (shops previously with split windows), as well as the option to demolish all the existing discordant or clandestine constructions (around 100 m^2 were demolished on the rear elevation).

The client also dispensed with a shop measuring about 60 m^2 (ground floor and mezzanine) to create a new access from Largo do Calhariz, thus preserving the old entrance and the respective figurative tiled panels from the 18th century, which had been vandalised and stolen.

Houve ainda um cuidado estremo no restauro destes painéis de Azulejos por uma firma especializada, assim como no restauro de todos os elementos de carpintaria, serralharia, cantaria e estuques, que constituem uma amostra das boas artes decorativas utilizadas na construção de outros tempos.

Sempre que possível tentamos manter a estrutura original em cruz de St. André, no entanto ao nível dos dois últimos pisos a remodelação pela sua complexidade obrigou à utilização de um método ainda pouco utilizado em reabilitação (talvez por ser mais caro) mas que na nossa perspetiva é o mais adequado para este tipo de intervenções.

Referimo-nos à estrutura em perfis de aço leve, tipo "Perfisa", que pelo seu peso diminuto, é a solução ideal para não sobrecarregar o edifício existente, sendo decerto o método menos intrusivo e que julgamos terá o seu devido futuro na reabilitação.

Para preservar a imagem exterior do Palácio, optamos por executar todos os vãos exteriores em madeira, recorrendo no entanto a vidros duplos e ferragens adequadas.

Em termos construtivos optamos por materiais de qualidade, que nos garantem uma durabilidade adequada à futura utilização como alojamento turístico de curta duração.

Extreme care was also taken with the restoration of these tiled panels by a specialised firm, as well as in restoring all the elements of carpentry, ironwork, masonry and stuccoes, which constitute a sample of the fine decorative arts used in construction in times gone by.

Whenever possible, we tried to maintain the original X-shaped structure, but at the level of the last two floors, the complexity of the remodelling forced the use of a method so far used infrequently in rehabilitation (perhaps because it is more expensive) but which, from our perspective, is the most suitable for this type of intervention.

We are referring to the steel profile "Perfisa" type structure, whose light weight makes it the ideal solution for not overloading the existing building and is certainly the least intrusive method. We also believe it will have a deserved future in rehabilitation.

To preserve the exterior image of the Palace, we chose to make all the exterior doors and windows in wood, but using double glazing and suitable frames.

In terms of construction, we chose quality materials which guarantee adequate durability for its future use as short-term tourist accommodation.

No que diz respeito à térmica e acústica houve a preocupação de conceber um sistema de isolamento tanto ao nível da cobertura como dos pavimentos, ou ainda das paredes e vãos exteriores, de modo a obtermos um resultado muito positivo, espelhado nomeadamente nos resultados obtidos nos testes finais de acústica, e no conforto que se sente no interior dos apartamentos.

Julgamos que esta reabilitação resultante de um trabalho conjunto, entre promotor, projectistas, fiscalização e empreiteiro, que obrigou a um empenho de todos, num constante acompanhamento do desenrolar dos trabalhos, que diríamos só se conseguiu com alguma paixão, resultou num trabalho final de que todos se podem orgulhar e que é decerto mais uma experiencia que nos ajudará no futuro neste trajecto longo que é a Preservação do Património Nacional.

With regard to thermal and acoustic issues, we took care to design an insulation system both in terms of the roof and the floor, as well as the walls and exterior doors and windows, so as to obtain a more positive result, reflected namely in the results obtained in the final acoustic tests and in the comfort experienced inside the flats.

We believe that this rehabilitation, resulting from a joint effort between developer, designers, inspection and contractor and which required everyone's commitment and constant monitoring as the work progressed, was only achieved through a certain passion. The end result is something in which we can all take great pride and which is certainly an experience that will help us on the long road ahead in preserving national heritage.

Qualidade da intervençâo do ponto de vista arquitetonico

Antes de mais foi para nós imperativo preservar todos os elementos arquitectónicos e construtivos de inegável valor cultural.

Assim tentámos, criar as condições necessárias para repor, sempre que possível a traça original do palácio, principalmente no que diz respeito à fachada do Largo do Calhariz.

No entanto nesta matéria foi necessário um trabalho conjunto entre a Câmara o proprietário e os arrendatários, nomeadamente das lojas, pois estes tinham direitos adquiridos que (sempre que nos foi possível) tentamos retificar, em prol da defesa deste património.

A Fundbox teve também um trabalho penoso de negociação com os vários inquilinos dos dois últimos pisos, com vista a libertar os mesmos, de modo a podermos avançar para uma solução conjunta que permitiu a reabilitação destes pisos em simultâneo com a remodelação da cobertura que era imperativa.

Deste modo aberta a possibilidade de reabilitação dos pisos 3 e 4, foi proposta uma nova organização do espaço, onde optamos por 10 fogos para habitação, de pequena tipologia, variando entre o T0 e o T2, proporcionando todas as condições de habitabilidade e segurança que os fogos de hoje podem oferecer.

Quality of the intervention from the architectonic point of view

First of all, it was imperative for us to preserve all the architectonic and construction elements of undeniable cultural value.

Therefore, we tried to create the necessary conditions to enable us to restore the original character of the palace, particularly in relation to the façade on Largo do Calhariz.

Nevertheless, this required a joint effort between the City Council, the owner and the tenants, in particular the shop tenants, since they had acquired rights which (whenever possible) we tried to rectify, in defence of this heritage.

Fundbox also had a tough job negotiating with the various tenants on the upper two floors, with a view to freeing them up, so that we could move forward to finding a joint solution that would allow these floors to be rehabilitated at the same time as the roof was being remodelled, which was absolutely essential.

Once the possibility of rehabilitating the 3rd and 4th floors was opened, a new organisation of the space was proposed, where we opted for 10 residential homes, varying from studios to two-bedroomed flats, providing all the conditions of habitability and safety that modern-day homes can offer.

Ficha técnica

LOCALIZAÇÃO
Largo do Calhariz, nº 17

PROJETO
Reabilitação

DONO DA OBRA
Fundo de Investimento Imobiliario Santa Casa 2004

ARQUITETURA
Arq. Pedro Cruzeiro Esteves

FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS
Eng. Paulo Fernandes

INSTALAÇÕES TÉCNICAS
Eng. Pedro Varela – Elect./ ITED
Eng. Daniel Arena – Águas e Esgotos
Eng. Olandino Caliço – AVAC

ÁREA DE CONSTRUÇÃO
1.020 m² (pisos 3 e 4 – 10 fogos)

EMPREITEIRO
Lucios – Engenharia e Construção, Lda.

FISCALIZAÇÃO
GPA

FOTOGRAFIA
Arq. Pedro Cruzeiro Esteves

Project details

LOCATION
Largo do Calhariz, no. 17

PROJECT
Rehabilitation

CLIENT
Fundo de Investimento Imobiliario Santa Casa 2004

ARCHITECTURE
Pedro Cruzeiro Esteves (Architect)

FOUNDATIONS AND STRUCTURES
Paulo Fernandes (Engineer)

TECHNICAL INSTALLATIONS
Pedro Varela (Engineer) Elect./ Infrastructures and Telecommunications
Daniel Arena (Engineer) – Water and Sewage
Olandino Caliço (Engineer) – HVAC

BUILT AREA
1.020m² (floors 3 and 4 – 10 homes)

CONTRACTOR
Lucios – Engenharia e Construção, Lda.

INSPECTION
GPA

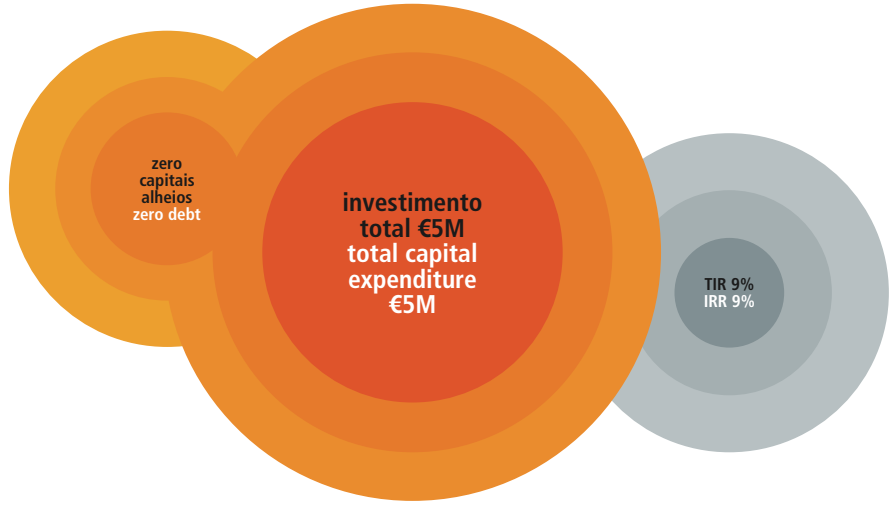
PHOTOGRAPHY
Pedro Cruzeiro Esteves (Architect)

Capitais investidos

O Fundo Santa Casa 2004 ("SC04") investiu €5 milhões na reabilitação do Palácio Valada e Azambuja, integralmente provenientes dos capitais próprios do Fundo. O arrendamento dos espaços reabilitados, a um operador de short term rentals, gerou uma taxa interna de rentabilidade de 9% até ao final de 2014. O SC04 entrou em liquidação a 31 de Dezembro de 2014.

Invested capital

The Santa Casa 2004 Fund ("SC04") invested €5 million in the redevelopment of the Valada and Azambuja Palace, funded fully with the fund's equity. The letting of the redeveloped floors to a short-term rental operator delivered an internal rate of return of 9% as at end-2014. SC04 initiated its wind-up on December 31st 2014.



Nota biografica do arquitecto Pedro Esteves

Pedro Cruzeiro Ramos Esteves, licenciou-se em Arquitectura pela Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa, em 1986.

1986/1991 – Colaboração no Atelier José Vaz Pires;

1991/1992 – Colaboração no Atelier "MC Arquitectos" dos Arquitectos Erich Corsépius, Manuel Alzina Meneses e Gastão da Cunha Ferreira,

No exercício da actividade nestes Ateliers, participou em vários trabalhos, no sector público e privado, salientando-se os desenvolvidos na área das agencias bancárias (BNC e Banif) e Hipermercado (Euromarché), entre muitos outros .

Entre Janeiro de 1993 e Outubro de 2003 e enquanto Sócio Fundador da firma TECNIARQ – Arquitectura e Planeamento, Lda., desenvolveu a sua actividade nas mais diversas áreas da arquitectura, com maior incidência sobre a habitação.

Em Dezembro de 2003 fundou a firma Pedro Esteves – Arquitectura e Planeamento, Sociedade Unipessoal, Lda. onde tem desenvolvido trabalhos em diversas áreas, nomeadamente na área da reabilitação, disciplina da arquitectura que tem aprofundado, muito por interesse pessoal.

Biographical note on the architect Pedro Esteves

Pedro Cruzeiro Ramos Esteves graduated in Architecture from the School of Architecture at the Technical University of Lisbon in 1986.

1986/1991 – Worked at the José Vaz Pires atelier;

1991/1992 – Worked at the "MC Arquitectos" atelier of the Architects Erich Corsépius, Manuel Alzina Meneses and Gastão da Cunha Ferreira,

His work in these practices involved participation in several projects, both in the public and private sector, including the work done in the area of bank branches (BNC and Banif) and the Superstore (Euromarché), among many others.

Between January 1993 and October 2003, and as Founding Partner of the firm TECNIARQ – Arquitectura e Planeamento, Lda., he developed projects in a wide range of architectural fields, particularly in housing.

In December 2003, he founded the firm Pedro Esteves – Arquitectura e Planeamento, Sociedade Unipessoal, Lda., where he has developed projects in several areas, particularly in the architectural discipline in which he is most interested: rehabilitation.

Prémios atribuidos

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2014 – Melhor empreendimento imobiliário – habitação

PRÉMIOS CONSTRUÍR

2014 – Melhor edificio residencial

Awards received

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL

2014 – Best real estate development – housing

CONSTRUIR AWARDS

2014 – Best residential building

Unidade de cuidados continuados Maria José Nogueira Pinto

A Unidade de Cuidados Continuados de Média/Longa Duração e Convalescença – Maria José Nogueira Pinto (UCC MJNP) resultou de um concurso de conceção/construção, com vista à reabilitação e reconversão da antiga sede da Standard Elétrica, na Aldeia do Juso, concelho de Cascais.

Impacto no tecido urbano

Uma das principais preocupações do projeto foi a manutenção das características volumétricas do edificado existente. A preocupação de integrar o novo edificado no sítio urbano e de valorizar a sua envolvente esteve presente nas várias especialidades, incluindo na parte de Arquitetura Paisagista. A ideia de todo o conjunto foi que esta unidade se desenvolvesse sempre inserida num espaço verde, aproveitando a envolvente natural que já apresenta. As alterações propostas para os espaços exteriores foram as mínimas indispensáveis ao total enquadramento dos edifícios e das vias.

Em suma, a intervenção permitiu dotar esta zona de um moderno equipamento de saúde com uma imagem depurada e sóbria, que se enquadra de forma harmoniosa na envolvência urbana.

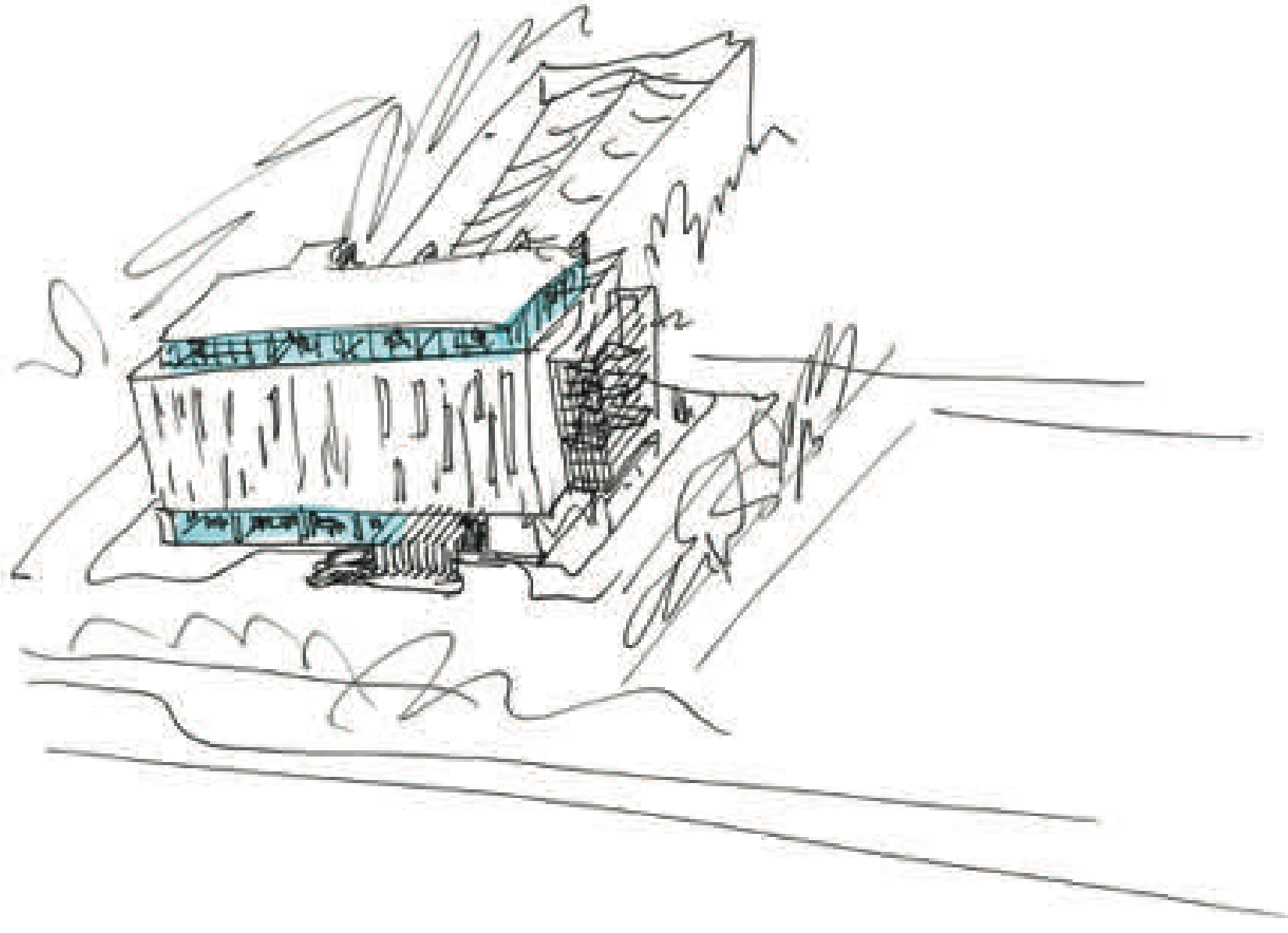
Maria José Nogueira Pinto continuing care unit

The Medium/Long Duration and Convalescence Continuing Care Unit – Maria José Nogueira Pinto (UCC, MUNP) was the result of a design/construction contest aimed at the rehabilitation and reconversion of the former head office of Standard Elétrica, in Aldeia do Juso, municipality of Cascais.

Impact on the urban fabric

One of the main concerns of the project was to maintain the volumetric features of the existing building. The various specialisations sought to integrate the new building into its urban site and to improve the surroundings, including the field of Landscape Architecture. The idea for the entire unit was that it should always be developed within a green space, making the most of the existing natural surroundings. The changes proposed for the exterior spaces were only those considered essential to provide the setting for the buildings and thoroughfares.

In short, the intervention allowed this zone to be equipped with a modern health facility with a clear, sober image that merges harmoniously into the urban surroundings.

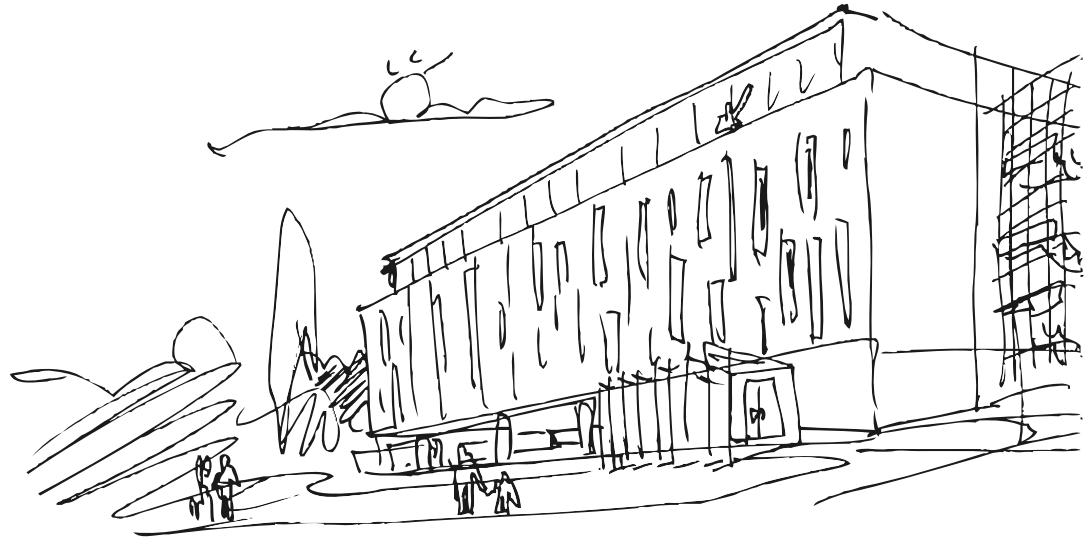


Impacto na atividade económica social e social da cidade

Esta nova unidade de saúde, composta por 5 pisos acima do nível do solo e 1 piso abaixo, veio contribuir para dinamizar a economia do local onde se insere. Criou cerca de 120 postos de trabalho diretos, entre médicos, enfermeiros, pessoal auxiliar, administrativos e outros colaboradores. É uma moderna infraestrutura com capacidade para receber até 73 doentes em regime de internamento, com um quadro clínico pós-agudo e com elevados graus de dependência. O projeto veio contribuir para aumentar o número de camas disponíveis no concelho de Cascais numa área relevante e carenciada da saúde como é a dos cuidados paliativos.

Impact on the city's economic and social activity

This new health unit comprising 5 floors above ground level and 1 floor below, has contributed towards boosting the local economy. It created 120 direct jobs, including doctors, nurses, auxiliary and administrative staff and other employees. The infrastructure is modern and has the capacity to receive up to 73 in-patients with post-acute medical needs and high levels of dependency. The project has helped increase the number of beds available in the municipality of Cascais in a significant area of health care that is poorly provided for: palliative care.



Opções arquitetónicas

Houve especial atenção à questão do controlo da incidência solar nos compartimentos, que resultou de uma optimização dos vãos, assumindo uma linguagem de verticalidade e quebrando a horizontalidade do existente. Esta abordagem permitiu dar um ritmo harmonioso às fachadas, transmitindo ao edifício uma nova imagem de contemporaneidade.

As opções arquitectónicas deste projeto visaram, desde o início, tornar o espaço cómodo e humanizado, refletindo a necessidade de transpor o paradigma da funcionalidade e eficiência clínica da doença para o bem-estar. E o bem-estar aqui visado não é só o do utente, mas também o dos funcionários que, numa unidade de cuidados paliativos, são fortemente solicitados.

O protagonista de um edifício hospitalar é sempre o ser humano, desde a origem da vida até ao final da mesma. Possibilitar uma estadia confortável e agradável, apesar das doenças e dos tratamentos médicos, é uma obrigação. Para isso é importante que o desenho do edifício cuide e trate adequadamente os diferentes ambientes que se criam em todas as suas zonas e para todos os seus utilizadores.

A aparentemente aleatória fenestração, que na realidade permite em simultâneo oferecer proteção/abertura para os espaços exteriores, com possibilidade de utilizar a luz natural em todos os locais; a cuidadosa utilização de materiais apropriados e inovadores, juntamente

Architectonic options

Special attention was paid to the issue of sunlight in the rooms, which led to optimisation of the doors and windows, taking on a language of verticality and breaking the horizontal nature of the existing building. This approach gave the façades a harmonious flow and left the building with a new contemporary look.

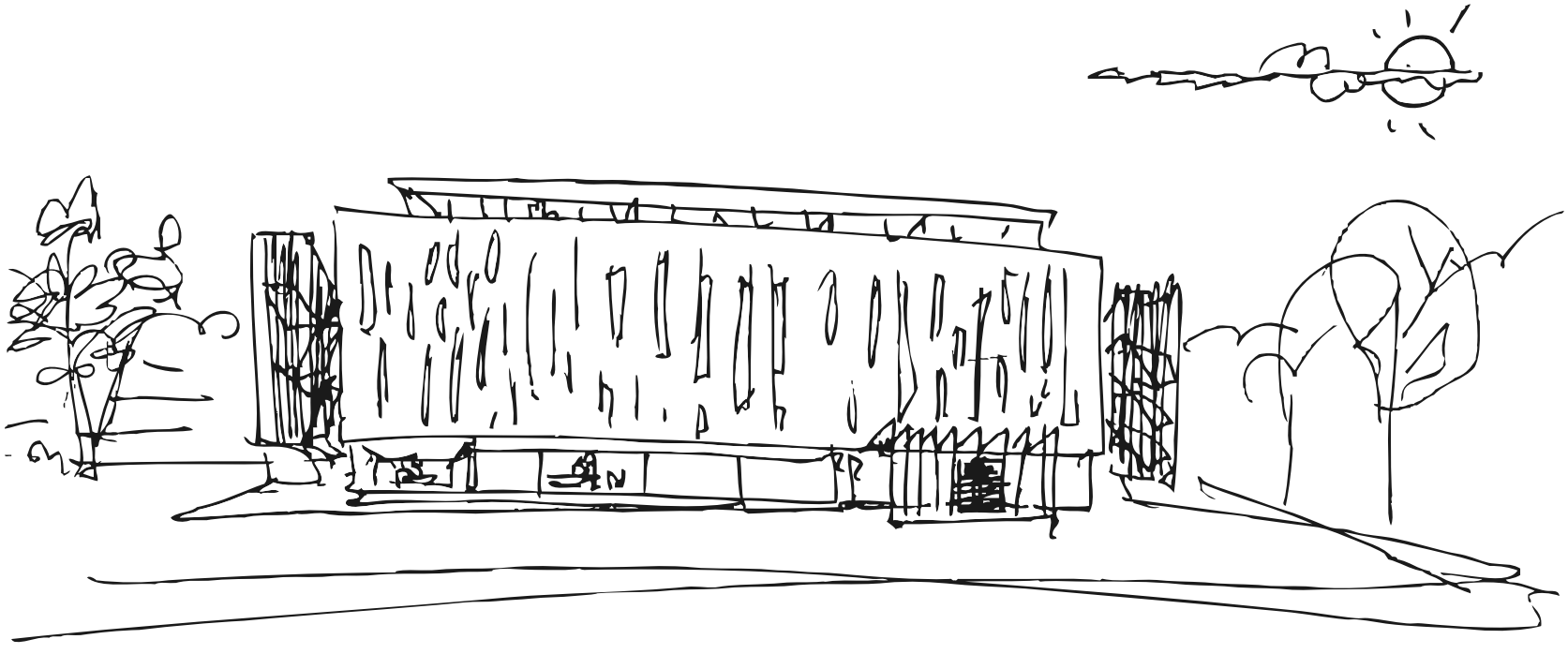
The architectonic options for this project always strove to make the space comfortable and more human, reflecting the need to transpose the paradigm of functionality and clinical efficiency from illness to well-being. And the well-being envisaged here is not only that of the patient, but also of the workers, who are always so heavily burdened in a palliative care unit.

Human beings always take centre stage in a hospital building, from the origin of life till its end. Enabling a comfortable and pleasant stay, despite sickness and medical treatment, is an obligation. In order to do so, it is important that the building's design adequately takes care of and deals with the different environments that are created in every zone and for every user.

The apparently random windows, which actually offer both protection from and an opening onto the exterior space, with the chance to use natural light everywhere; the careful use of appropriate and innovative materials, together with the incorporation of artistic elements; the efficient and sober simplicity of the architectonic solutions

com a incorporação de elementos artísticos; a simplicidade eficiente e sóbria das soluções arquitetónicas – criadoras de dinâmica e portadoras de enorme qualidade – tornam possível que este edifício seja não um invólucro limitador e segregador, mas um elemento participativo e indutor de humanização e bem-estar.

– which create a dynamic and are top quality – allow this building to be not only a delimiting and segregating casing but also a participative element that induces humanisation and well-being.



Sustentabilidade da intervenção

A sustentabilidade foi uma premissa assumida neste projeto, conduzindo à adoção de estratégias ativas e passivas em todas as áreas do edifício. Entendeu-se a envolvente do edifício como uma membrana ativamente reguladora da interação entre clima interior e exterior, sendo ela própria constituída por materiais de baixo impacto ambiental.

Nas estratégias passivas, nas quais a Arquitectura tem um papel principal, tratou-se essencialmente de fazer o aproveitamento da radiação solar, dos ventos predominantes e das amplitudes térmicas diárias, nomeadamente ganhos solares diretos e indiretos, armazenamento térmico, controlo de insolação, arrefecimento noturno e ventilação, destinadas a promover um ambiente interior saudável e o aumento da eficiência energética. Os pés-direitos no internamento são altos, evitando-se o teto falso sempre que possível, produzindo-se quartos amplos, luminosos e arejados. A luz dos envidraçados ganha melhor difusão em profundidade, devido ao alto componente de reflexão interna, a estratificação térmica do ar pode ser explorada com vantagens em diferentes estratégias de ventilação e a assepsia sai beneficiada.

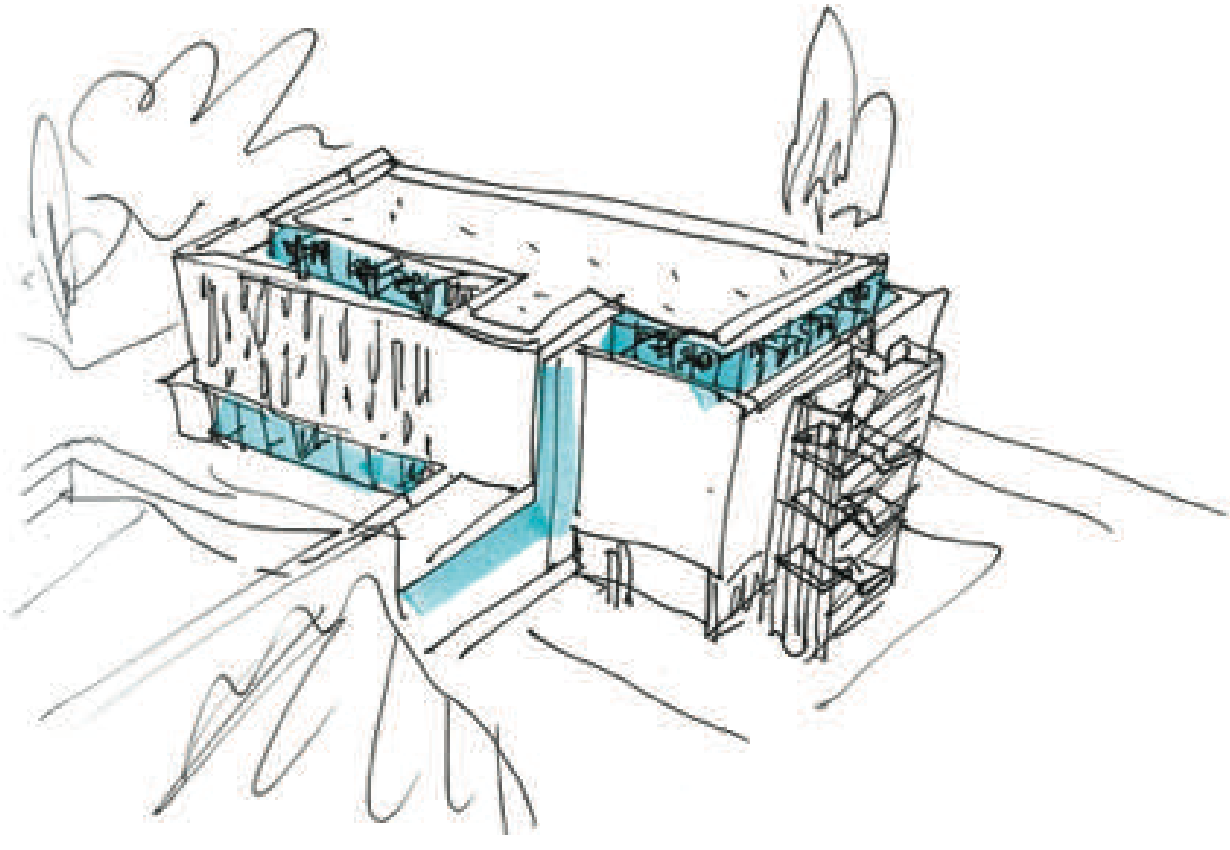
The intervention's sustainability

Sustainability was a main focus in the project, meaning that active and passive strategies were used in all areas of the building. The building's envelope was seen as an actively regulating membrane of interaction between the interior and exterior climate and was made from materials with low environmental impact.

The aim of the passive strategies, where Architecture plays a leading role, was essentially to make the most of solar radiation, prevailing winds and daily temperature ranges, namely direct and indirect solar gains, heat storage, sunlight control, nocturnal cooling and ventilation, aimed at promoting a healthy interior environment and increasing energy efficiency. The wards have high ceilings and false ceilings are avoided whenever possible, producing spacious, light and airy rooms. The light from windows gains better diffusion in depth due to the high component of internal reflection. Thermal stratification of the air can be used to advantage in different ventilation strategies and asepsis is improved.

Das estratégias ativas realça-se o aproveitamento das energias renováveis: rede de painéis fotovoltaicos de alto rendimento instalados nas coberturas, com azimute e inclinação otimizadas, para a produção com máxima eficiência e a avaliação do interesse de captação de energia solar para conversão térmica, destinada à produção de água quente de utilização sanitária e, eventualmente, como fonte térmica para o aquecimento e arrefecimento ambiente.

Active strategies include the use of renewable energies: a network of high-yield photovoltaic panels fitted on the roofs, with optimised azimuth and inclination for production with maximum efficiency; assessment of the benefits of harnessing solar energy for thermal conversion in order to produce hot water for sanitary use and possibly as a thermal source for heating and cooling the environment.



Inovação de materiais

Investiu-se em soluções construtivas que garantem isolamento térmico adequado de fachadas, vãos e coberturas. Estes sistemas associados ao uso de materiais de excelência contribuem de forma decisiva para a resistência, durabilidade, higiene e facilidade de manutenção do conjunto edificado. Ao nível do piso 0, o revestimento foi realizado com painéis de cimento e madeira pré-fabricados pintados de branco, opção justificada pela sua maior resistência em situações de contacto com as vias pedonais. O sistema de isolamento térmico exterior foi realizado com reboco pintado de branco incluído, denominado Capoto. Nos núcleos das escadas de emergência foram usadas grelhas em alumínio de cor preta para revestimento. Nos vãos optou-se por caixilharia de alumínio de cor cinzenta escura, com vidro incolor nos vãos menores, e vidro escuro nos grandes envidraçados situados no piso 0 e no piso 4.

Os pavimentos aplicados na construção foram: autonivelante nas zonas de entrada, pavimento em madeira nas zonas administrativas, vinil nas zonas de circulação, quartos e zonas médicas e cerâmicos nas zonas húmidas e técnicas do edifício.

Material innovation

Investment was made in construction solutions that ensure adequate thermal insulation of façades, doors, windows and roofs. These systems associated with the use of top-quality materials made a decisive contribution to the building's resistance, durability, hygiene and ease of maintenance. At the level of floor 0, the surface was covered with pre-fabricated cement and wood panels painted white, a choice justified by its greater resistance in contact with pedestrian thoroughfares. The system of exterior thermal insulation was achieved with the white plaster composite known as Cappotto. Black aluminium bars were used for coating on the emergency staircases. For the windows, dark grey aluminium frames were chosen with colourless glass in the smaller windows and dark glass on the large windows situated on floor 0 and floor 4.

The various types of flooring used in the construction were: self-levelling in the entrance zones, wooden floors in the administrative zones, vinyl for the circulation zones, bedrooms and medical zones, and ceramic in the damp and technical areas of the building.

Reconversão flexível

As soluções adotadas nesta intervenção urbana são um exemplo em termos de arquitetura e construção a nível geral e, em concreto, em edifícios da área da saúde. O projeto possibilita a reconversão flexível da Unidade de Cuidados Continuados sem investimento adicional significativo. Nesse sentido as soluções construtivas adotadas, nomeadamente a utilização de paredes em gesso cartonado, potenciam a capacidade de proceder a rápidas alterações de "lay-out" interno, sem prejuízo no normal funcionamento dos serviços. A versatilidade da solução permite substituir umas funções por outras nos serviços, durante a vida útil do edifício, sem modificar a sua estrutura funcional, dada a constituição semelhante que todos apresentam.

Flexible reconversion

The solutions used in this urban intervention set a benchmark in terms of architecture and construction at the general level and, more specifically in buildings in the health area. The project allowed flexible reconversion of the Continuing Care Unit with no significant additional investment. In this sense, the construction solutions, namely the use of plasterboard walls, allow the internal lay-out to be altered rapidly, without affecting normal operation of the services. This versatile solution allows similar functions in the services to be replaced with others during the building's useful life, without having to modify the functional structure.

Manutenção facilitada

A solução das Instalações Técnicas consiste em colocar todas as redes e instalações em percursos claros, definidos e identificados, sempre acima dos tetos falsos, estes em painéis metálicos modulares, amoví-veis em toda a sua extensão, permitindo assim a fácil acessibilidade a todos os nós críticos, sempre que tal seja necessário. De igual forma, todas as courettes e ductos verticais foram posicionados de forma a serem acessíveis a partir de zonas de circulação ou de serviços gerais, permitindo ações de manutenção ou reparação sem interferência no normal funcionamento da Unidade de Cuidados Continuados.

Facilitated maintenance

The Technical Installations solution consists of placing all networks and installations in clear, defined and identified routes, always above false ceilings, which are in modular, removable metal panels throughout, thus allowing ease of access to all critical points whenever necessary. Equally, all the vertical conduits and ducts were positioned to be accessible from the circulation zones or general services, allowing maintenance or repair work to be done without interfering with the normal running of the Continuing Care Unit.

OPA

Ficha técnica

LOCALIZAÇÃO
Rua Chesol, nº 25, Aldeia do Juso, Cascais

PROJETO
2009-2012

DONO DA OBRA
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado da Santa Casa

ARQUITETURA
Saraiva + Associados

FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS
EPOCA – Gestão, Estudos e Projectos Lda.

INSTALAÇÕES TÉCNICAS
MECFLUI – Engenharia, Lda.

ARQUITETURA PAISAGISTA
Arq. Maria Luísa Ferreira Brinca Borralho

ÁREA DE CONSTRUÇÃO
5.000 m^2 (73 camas)

EMPREITEIRO
Casais

FISCALIZAÇÃO
GPA

FOTOGRAFIA
João Morgado – Fotografia de Arquitetura

Project details

LOCATION
Rua Chesol, no. 25, Aldeia do Juso, Cascais

PROJECT
2009-2012

CLIENT
Santa Casa Closed Property Investment Fund

ARCHITECTURE
Saraiva + Associados

FOUNDATIONS AND STRUCTURES
EPOCA – Gestão, Estudos e Projectos Lda.

TECHNICAL INSTALLATIONS
MECFLUI – Engenharia, Lda.

LANDSCAPE ARCHITECTURE
Architect Maria Luísa Ferreira Brinca Borralho

BUILT AREA
5,000 m^2 (73 beds)

CONTRACTOR
Casais

INSPECTION
GPA

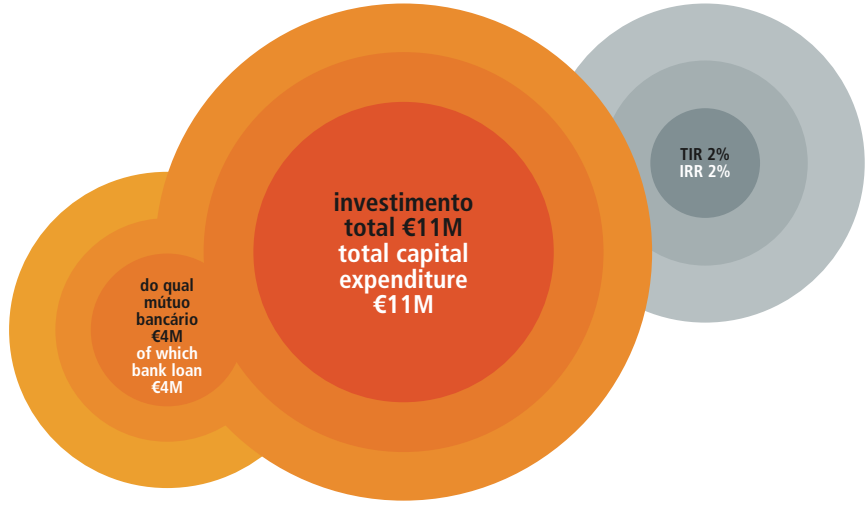
PHOTOGRAPHY
João Morgado – Fotografia de Arquitetura

Capitais investidos

A Unidade de Cuidados Continuados ("UCC") Maria José Nogueira Pinto foi um investimento estranho aos propósitos originais do seu promotor, o SC04, tendo implicado mesmo uma alteração do Regulamento de Gestão para viabilizar a aquisição de um edifício – a antiga sede da Standard Eléctrica – fora de Lisboa, no caso na Aldeia do Juso. Consequentemente, o investimento de €11 milhões foi financiado parcialmente com capitais alheios, na parte correspondente à aquisição do edifício original. O SC04 financiou a reconstrução com capitais próprios, gerando uma rentabilidade de 2% medida até à venda à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, em 2013.

Invested capital

The Continuing Care Unit ("CCU") Maria José Nogueira Pinto was an outlier in its developer's – SC04 – portfolio. Its acquisition required an amendment to the Fund's bylaws to make the acquisition of a building – the former headquarter of ITT Portuguese subsidiary Standard Electrica – located out of Lisbon, in the Cascais suburb of Aldeia do Juso. In consequence, SC04 raised debt to fund the acquisition of the original building and funded its redevelopment with equity. The project delivered an equity internal rate of return of 2% upon the sale of the CCU to Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, in 2013.



Biografia do arquitecto Miguel Saraiva

Miguel Saraiva nasceu a 15 de Novembro de 1968 e, em 1995, concluiu a licenciatura em Arquitetura na Universidade Lusíada, em Lisboa, Portugal. Em 1996 fundou o atelier hoje denominado Saraiva + Associados, onde permanece à frente dos destinos do grupo Saraiva + Associados como CEO e mantendo funções de principal líder de projeto de arquitetura. Desde a sua criação, o atelier foi alvo de um acelerado processo de expansão, estando hoje presente em 10 países de 4 continentes. Miguel Saraiva tem sido o mentor e o motor deste dinamismo, envolvendo-se pessoalmente em todos os processos de expansão e abertura de novos escritórios.

A par da sua intensa atividade como gestor e arquiteto líder do grupo Saraiva + Associados, Miguel Saraiva foi vice-presidente da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitetos, no triénio 1998-2001.

Biography of the architect Miguel Saraiva

Miguel Saraiva was born on 15 November 1968 and in 1995 completed a degree in Architecture at the Lusíada University in Lisbon, Portugal. In 1996 he founded the atelier now known as Saraiva + Associados, where he continues to guide the destiny of the Saraiva + Associados group as CEO, maintaining the functions of leader of the architecture project. Since its creation, the atelier has undergone a rapid expansion process and is now present in 10 countries over 4 continents. Miguel Saraiva has also been the mastermind and driving force behind this dynamic strategy, engaging personally in all the expansion process and opening of new offices.

Along with his intense activity as manager and leading architect of the Saraiva + Associados group, Miguel Saraiva was vice-chairman of the South Regional Section of the Institute of Architects for the three-year term 1998-2001.

Entre outros prémios e menções honrosas no âmbito da Arquitetura, Miguel Saraiva recebeu, em 2011, em nome da Saraiva + Associados, o prémio de "Melhor Atelier de Arquitetura" da revista portuguesa Construir. Em 2013 recebeu da mesma publicação os prémios de "Melhor Projeto Privado 2013", com a Unidade de Cuidados Continuados Maria José Nogueira Pinto, em Cascais, Portugal, de "Melhor Atelier 2013" e de "Personalidade do Ano em Arquitetura 2013". Miguel Saraiva é frequentemente convidado a participar como orador em palestras, master classes e simpósios em faculdades de Arquitetura de diversos países, bem como em workshops e debates sobre internacionalização.

Among other awards and honourable mentions in the field of Architecture, in 2011, Miguel Saraiva received the award for "Best Architecture Atelier" from the Portuguese magazine Construir, on behalf of Saraiva + Associados. In 2013, the same publication awarded him "Best Private Project 2013", for the Maria José Nogueira Pinto Continuing Care Unit in Cascais, Portugal, for "Best Atelier 2013" and "Personality of the Year in Architecture 2013". Miguel Saraiva is often invited to participate as a speaker at lectures, master classes and symposiums in schools of Architecture in various countries, as well as in workshops and debates on internationalisation.

Prémios atribuidos

PRÉMIOS CONSTRUIR
2013 – Melhor projecto privado

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL
2013 – Melhor empreendimento comércio e serviços

Prémios construir

O Jornal Construir, em parceria com a revista Anteprojectos, distinguem anualmente a iniciativa e o mérito de quem consagra e trabalha diariamente pelas boas práticas no Sector da Construção. A atribuição destes prémios tornou-se uma referência neste sector de actividade.

Os Prémios Construir destinam-se a ateliers de arquitectura (ou empresários em nome individual), gabinetes de engenharia (ou empresários em nome individual), construtoras, promotores imobiliários, fundos de investimento e consultoras imobiliárias

Awards received

CONSTRUIR AWARDS
2013 – Best private project

SIL – SALÃO IMOBILIÁRIO DE PORTUGAL
2013 – Best commerce and services development

Construir awards

The journal Construir, in partnership with the magazine Anteprojectos, annually distinguishes the initiative and merit of those who devote themselves and work daily for good practices in the Construction Industry. The attribution of these awards has become a benchmark in this business sector.

The Construir Awards are aimed at architecture practices (or sole proprietors), engineering offices (or sole proprietors), builders, property developers, investment funds and property consultants.

Prémios SIL do imobiliário

O "Salão Imobiliário de Portugal" – SIL concebe e organiza, anualmente, salvo impossibilidade excepcional, um concurso denominado "Prémios SIL do Imobiliário", destinados a premiar a qualidade e a inovação da actividade nos domínios da promoção imobiliária, do desenvolvimento urbano, das autarquias, das obras públicas, da habitação, do arrendamento, da construção sustentável, da reabilitação urbana, da eficiência energética e dos fundos de investimentos imobiliários em Portugal.

Prémio Nacional de Reabilitação Urbana

É uma iniciativa da Vida Imobiliária e da Promevi, que vai distinguir as intervenções urbanas de maior valia para a sociedade nas suas múltiplas valências. O contributo para a qualificação das cidades e o seu impacto na comunidade, o sucesso medido pela aceitação pelo mercado, o impacto e valor social, a capacidade de induzir a mudança no tecido urbano. As diferentes valências de uma iniciativa imobiliária de sucesso estarão em análise para premiar a excelência.

SIL property awards

The "Property Exhibition of Portugal" – SIL designs and organises, circumstances permitting, an annual contest known as the "SIL Property Awards", designed to award the quality and innovation of activity in the areas of property development, urban development, local authorities, public works, housing, renting, sustainable construction, urban rehabilitation, energy efficiency and property investment funds in Portugal.

National Urban Regeneration Award

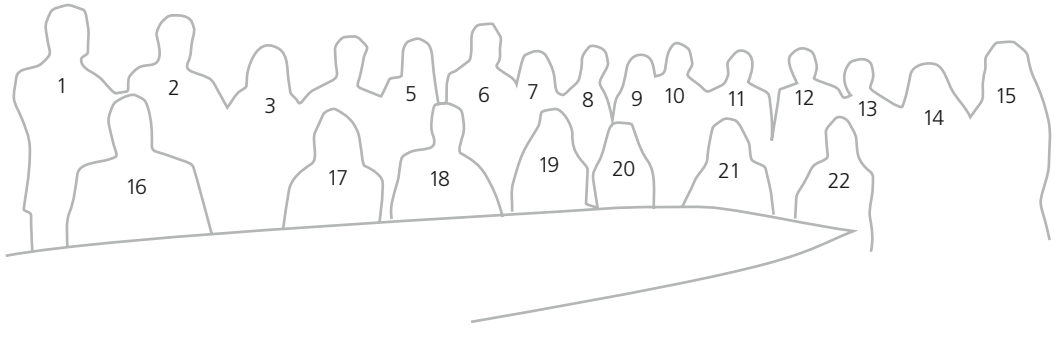
A joint initiative of Vida Imobiliária and Promevi, will highlight the most deserving urban projects from society's point of view, taking into account the projects' various features, namely the contribution for cities upgrade, the impact on communities, the commercial success, the social impact and value and the ability to induce change in the built environment. The various features of successful urban projects will be scrutinized with a view to reward excellence.

Notas finais

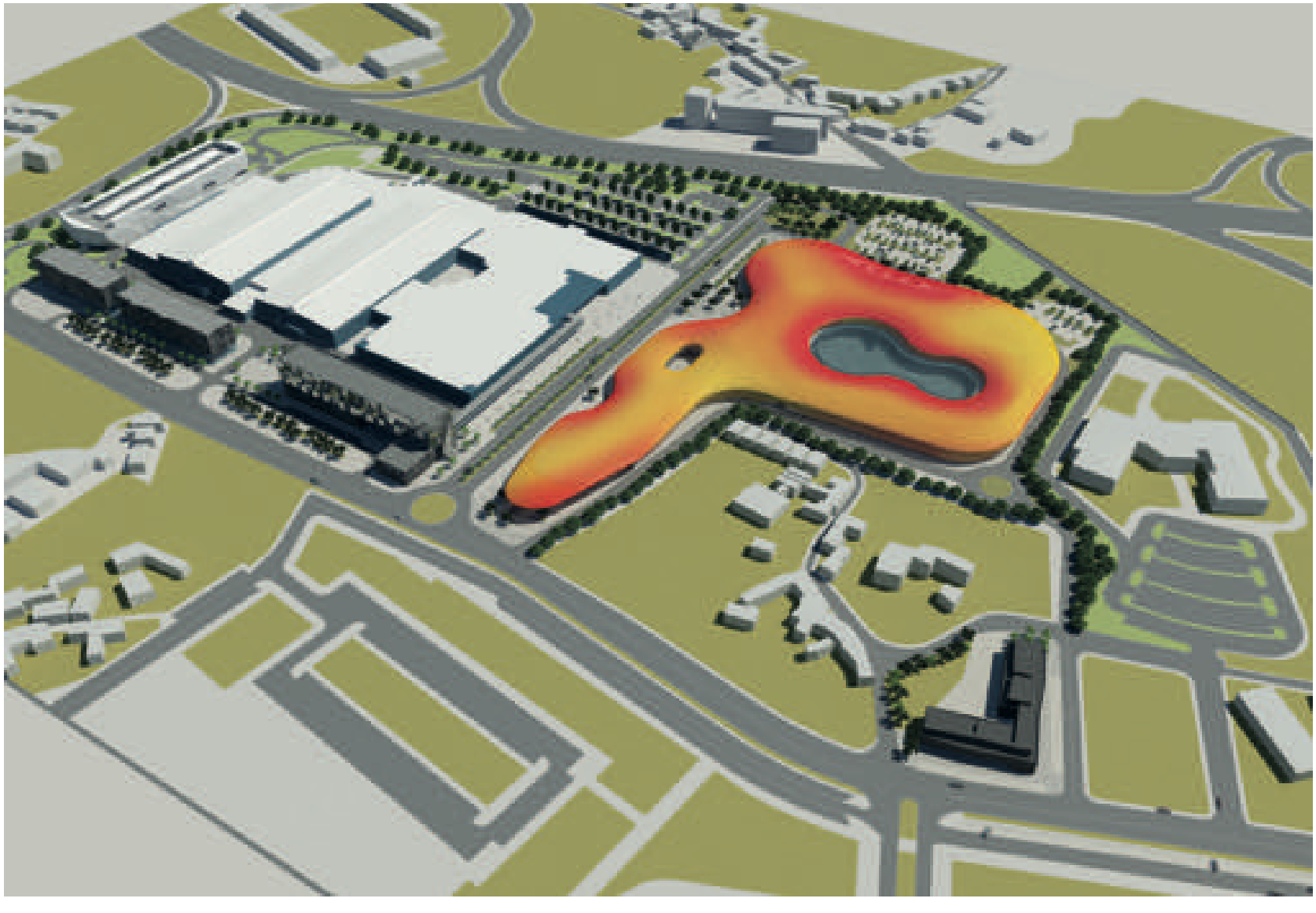
Um livro dedicado ao registo de projectos premiados é, necessariamente, um trabalho retrospectivo. Ora as empresas são going concerns, e a FundBox não foge à regra. Aceitamos com gosto a responsabilidade de fazer bem, e não ficamos dela eximidos por, no julgamento de terceiros, termos feito bem no passado. Trabalhamos empenhadamente em todos os projectos sob nossa gestão, mas aprendemos com o sábio George Orwell que "all are equal, but some are more equal than others". Assim terminamos destacando um projecto em curso como aquele que nos parece mais susceptível de, um destes dias, recolher a apreciação dos que nos escrutinam. O voto da equipa, aqueles que se empenham diariamente no propósito de fazer bem, recaiu no projecto do Arquitecto Miguel Correia de uma superfície comercial a edificar no Parque Exponor, em Matosinhos, propriedade da Nexponor SICAFI, cuja imagem fecha o livro, num bonito tom laranja, logo a seguir à do grupo que veste a camisola laranja.

Final remarks

A book dedicated to recording awarded projects clearly has to be retrospective. Companies are going concerns, and FundBox is no exception. We gladly accept the responsibility to do good, and we cannot be exempt from this if, according to others, we have done good in the past. We work wholeheartedly on all the projects under our management, but we've learnt from the clever George Orwell when he said: "all are equal, but some are more equal than others". That's why we finish by featuring a project that is under way, since it seems to be the most likely, sooner or later, to earn the appreciation of those who scrutinise us. The team vote, of those who are committed to doing good on a daily basis, went to the project by Architect Miguel Correia for a commercial centre to be built at Parque Exponor in Matosinhos, the property of Nexponor SICAFI, whose picture closes the book in a pretty shade of orange, right after the photo of the group wearing orange.



1 Miguel Lopes, **2** Diogo Rebelo, **3** Ana Costa, **4** Nuno Trindade, **5** Joana Ferreira Henriques, **6** Tiago Santos, **7** Beatriz Morgado, **8** Elisabete Doroana Oliveira, **9** Teresa Carvalho, **10** Tiago Mattos Aguas, **11** Rui Alpalhão, **12** Carlos Vaz Antunes, **13** Manuel Monteiro de Andrade, **14** Maria Eduarda Napoleão, **15** Carmen Rodrigues dos Santos, **16** Joaquim Meirelles, **17** Paula de Almeida, **18** Vitor Domingos, **19** Tânia Marreiros Silva, **20** Madalena Freire Torres, **21** Teresa Russo, **22** Tânia Lopes



hoss
ck
Calvin Klein

PRIMUS INTER PARES