

Reabilitação | Refurbishment

N L A

nuno leónidas arquitectos

Quinta do Lagoal

A antiga Casa Senhorial da Quinta do Lagoal em Caxias percorreu os tempos até aos dias de hoje sendo um exemplo das edificações ligadas à produção agrícola da envolvente de Lisboa.

Mantendo a sua organização e volumetria a intervenção de recuperação e de modernização veio adaptá-la à vivência familiar dos dias de hoje. Os seus interiores foram objecto de uma profunda reorganização.

A fachada principal foi recuperada mantendo a sua leitura arquitectónica, sendo-lhe devolvida a sua coloração original.

As fachadas voltadas para o jardim interior são marcadas pelo diálogo entre o antigo e o contemporâneo permitindo uma maior permeabilidade entre o interior e o exterior.

A sua capela foi reabilitada e permanece aberta ao culto.

As pinturas a fresco dos tectos foram recuperadas, assim como os azulejos do pequeno pátio de entrada.





Quinta do Lagoal

The old Manor House of Quinta do Lagoal in Caxias has stood the test of time until today, serving as an example of traditional family buildings which had agricultural production in the Lisbon area. Maintaining its organization and volume, the restoration and modernization intervention was able to adapt it to contemporary family living. Its interiors underwent a profound reorganization. The main facade was restored, preserving its architectural reading and returning it to its original coloration. The facades facing the inner courtyard garden are characterized by a dialogue between the old and the contemporary, allowing for greater permeability between the interior and exterior. Its chapel was rehabilitated and remains open for worship. The fresco paintings on the ceilings were restored, as well as the tiles of the small entrance courtyard.

Bairro Alto Hotel

O Bairro Alto Hotel, nasceu em pleno coração de Lisboa, Bairro Alto/Chiado, localiza-se na magnífica Praça Luís de Camões um dos locais mais centrais e emblemáticos da Cidade. Criado num edifício Pombalino (edifício originalmente pombalino, datado de finais do séc. XVIII), a sua reabilitação recuperou integralmente das estruturas pré-existentes e salvaguardou a imagem de época, aliada a uma imagem mais contemporânea representando a fusão do antigo como o moderno, pela procura dos estilos através dos tempos e suas influências e tirando partido da sua localização privilegiada e das vistas panorâmicas sobre a cidade e sobre o Rio Tejo. O respeito pelo desenho formal e funcional do edifício permitiu dar a esta unidade hoteleira de luxo o estatuto de Hotel de Charme, mundialmente conhecido e reconhecido pelos prémios que tem ganho desde que abriu as duas portas.

As intervenções antecedentes, tornaram este edifício de 3 pisos num novo edifício com mansarda e águas furtadas, mas mantendo sempre as estruturas originais de madeira, a gaiola pombalina. A originalidade da concepção partiu da qualidade técnica e arquitectónica do edifício, onde toda a estrutura foi mantida e reforçada com os mesmos processos e materiais utilizados na época de origem do edifício. Foram utilizadas as técnicas de (re)construção do sistema pombalino, com paredes de frontais de madeira, formalizando as tradicionais cruces de Sto. André, assim como na generalidade dos materiais e revestimentos respeitam não só os desenhos tradicionais, como as cores e os materiais.

As maiores alterações, dizem respeito ao aumento de área útil com desaterro de caves, que deu resposta às necessidades técnicas e funcionais de integração de todos os serviços, permitindo a ligação interna de todo o espaço do hotel e melhor aproveitamento do potencial de todo o espaço. A remodelação funcional interior para a nova compartimentação procurou retomar muitas das estruturas demolidas. Resultando assim numa tipologia de compartimentação organizada concêntrica em volta do antigo saguão e núcleo de escadas, fazendo-se a distribuição dos quartos perifericamente em relação às fachadas, ficando toda a circulação no interior.

Todo o processo de reabilitação foi possível pela boa coordenação e harmonia entre o desenvolvimento do estudo arquitectónico com a engenharia, tendo sido contempladas todas as instalações técnicas especiais que tornam este Hotel num dos mais apetecíveis de Lisboa antiga.



Bairro Alto Hotel

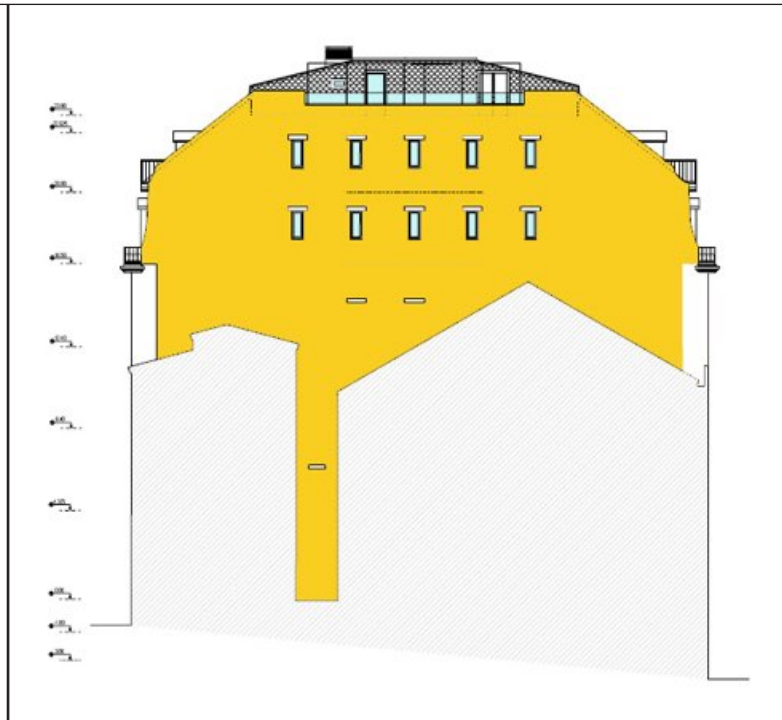
The Bairro Alto Hotel was born in the heart of Lisbon, it stands on the magnificent Praça Luis de Camões, one of the most central and iconic spots of the city. Designed in a Pombalin building (originally dated from the last quarter of the 18th Century) its rehabilitation was able to keep the pre-existent structural system and safeguarded the historical look, together with a contemporary touch, representing a successful fusion between ancient and modern, through a thorough research of styles and trends along time and their influences, profiting from the privileged location and panoramic views over the city and the Tagus River. The utmost respect for the building's formal and functional design allowed this luxury hotel unit to be granted the status of 'Hôtel de Charme', globally renowned and recognized for the prizes collected since its opening.

Preceding Works have turned this formerly 3-storey unit into a new building with dormer and attic yet maintaining the original wooden structures and the Pombalin 'cage-like' (gaiola) structure. The conceptual uniqueness derives from the architectural and technical quality of the building whereby all the structure was kept and reinforced with the same materials and work procedures used during building's original construction.

Re-construction techniques of the Pombalin system were applied, with wooden front panel walls, recreating the traditional St. Andrews crosses, as well as in all other materials and finishings which stick to the original drawings, as for colors and everything else.

The biggest changes have to do with the increase in net area with unearthing of basements to allow for the location of most technical spaces, also allowing for the internal functional integration of all services, with the hotel's interior space totally connected for an optimal utilization of space. The functional interior renovation given the new layout sought to recover and re-build many demolished structures. Hence the outcome is an organized layout centered around the ancient hall and stairs' core, and allowing the rooms to be planned along the facades with all the circulation placed in the inner floor area.

All the renovation was made possible due to the good coordination and harmony between the architectural design and the engineering consultants whereby all technical installations were considered, which make this hotel one of the most wanted in ancient Lisbon.



Palacete Assimec Escritórios

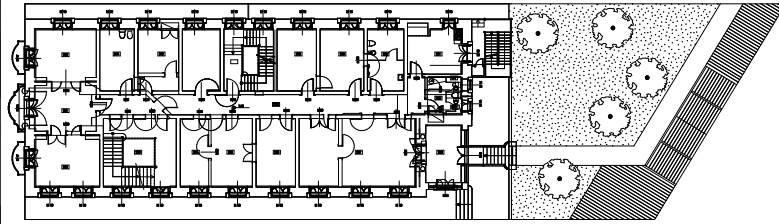
A Reabilitação de um Palacete dos inícios do sec. XX, que funcionou como Embaixada, adaptada agora para escritórios.

Tirando partido do edifício e da sua qualidade arquitectónica, a intervenção passou apenas pela renovação das redes técnicas e a preparação de novos acessos por escadas exteriores usufruindo também dum jardim abandonado, em pleno Centro de Lisboa.

A manutenção integral das características arquitectónicas e materiais originais do edifício permitiu a sua valorização e salvaguarda, sem retirar descuidar a sua funcionalidade e utilização mais contemporânea.

A renovação e a recuperação foram as palavras-chave desta intervenção de Reabilitação.





Palacete Assimec Offices

The renovation of a Manor House of the early 20th century which functioned as embassy now turned into offices.

Benefitting from the architectural quality of the building, the design alterations were mainly in the renovation of all technical networks and servicing the manor house with new external stairs, taking advantage of an abandoned garden, in the heart of Lisbon.

The integral keeping of the building's architectural characteristics and original materials allowed for its valuation and safeguard whilst and the same time enhancing its functionality and a more contemporary use.

Renovation and Restoration were the key words for this Rehabilitation challenge.

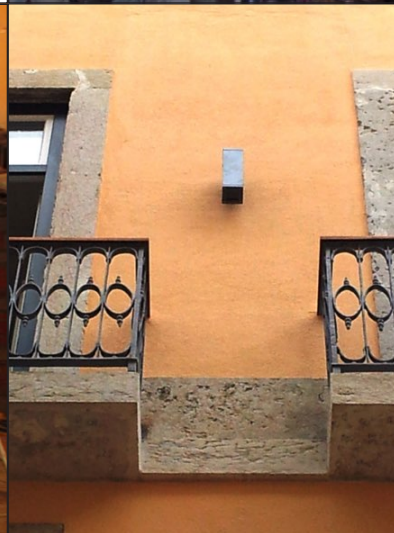
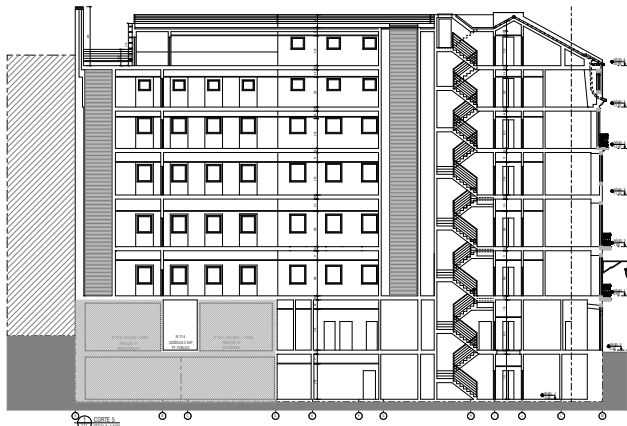


Hotel Santa Justa

A Reabilitação de 2 edifícios Pombalinos, em plena baixa Pombalina, e nos quais os elementos estruturais de madeira, a tradicional Gaiola, já não existia, pelo que as fundações de estacas de madeira também já não existiam há muito, tendo sido, ao longo dos tempos, substituídas por frágeis elementos estruturais metálicos e de betão armado. Salvaguardaram-se assim apenas as fachadas e toda o seu desenho e métrica volumétrica, tendo-se aproveitado e reutilizado elementos originais, com os arcos em pedra.

Por se localizar sobre em zona onde o Terramoto de 1755 teve grande impacto e também pela localização das linhas de água da ribeira centenária com os níveis freáticos muito significativos, a implantação duma estrutura de fundações anti-sísmica foi o grande desafio desta obra de Reabilitação, com a introdução das micro-estacas em betão armado numa profundidade até os 30m. Integrando também intensas escavações arqueológicas que resultaram em muitos vestígios de história de várias épocas.

A conciliação duma estrutura em betão armado interna com as paredes de alvenarias antigas e originais de pedra permitiu assim a criar esta unidade hoteleira inspirada num dos ex-libris de Lisboa, o Elevador de Santa Justa, com todo o conforto e excelentes condições de segurança, térmico-acústicas, e com toda a funcionalidade espacial que as métricas pombalinas permitem.



Hotel Santa Justa * * * *

The renovation of two Pombalin buildings in downtown 'Baixa', where the traditional and former 'cage-like' (gaiola) structure existed no more, nor the wooden foundation piles which have been since the 18th Century gradually replaced by fragile metallic structural elements as well as concrete. All but the Pombalin facades were able to be kept with all its volumetric design and window spacing, allowing us to restore and re-build original elements such as the stone arches.

Inasmuch as they sit on a zone heavily damaged by the 1755 earthquake and also due the great impact of the water stream underneath with groundwater levels reaching very significant marks, the greatest challenge of this Renovation was the implementation of an anti-seismic foundation system, with the introduction of concrete micro piles reaching 30-meters deep. Also encountering several multi layered archaeological excavations from different historical periods.

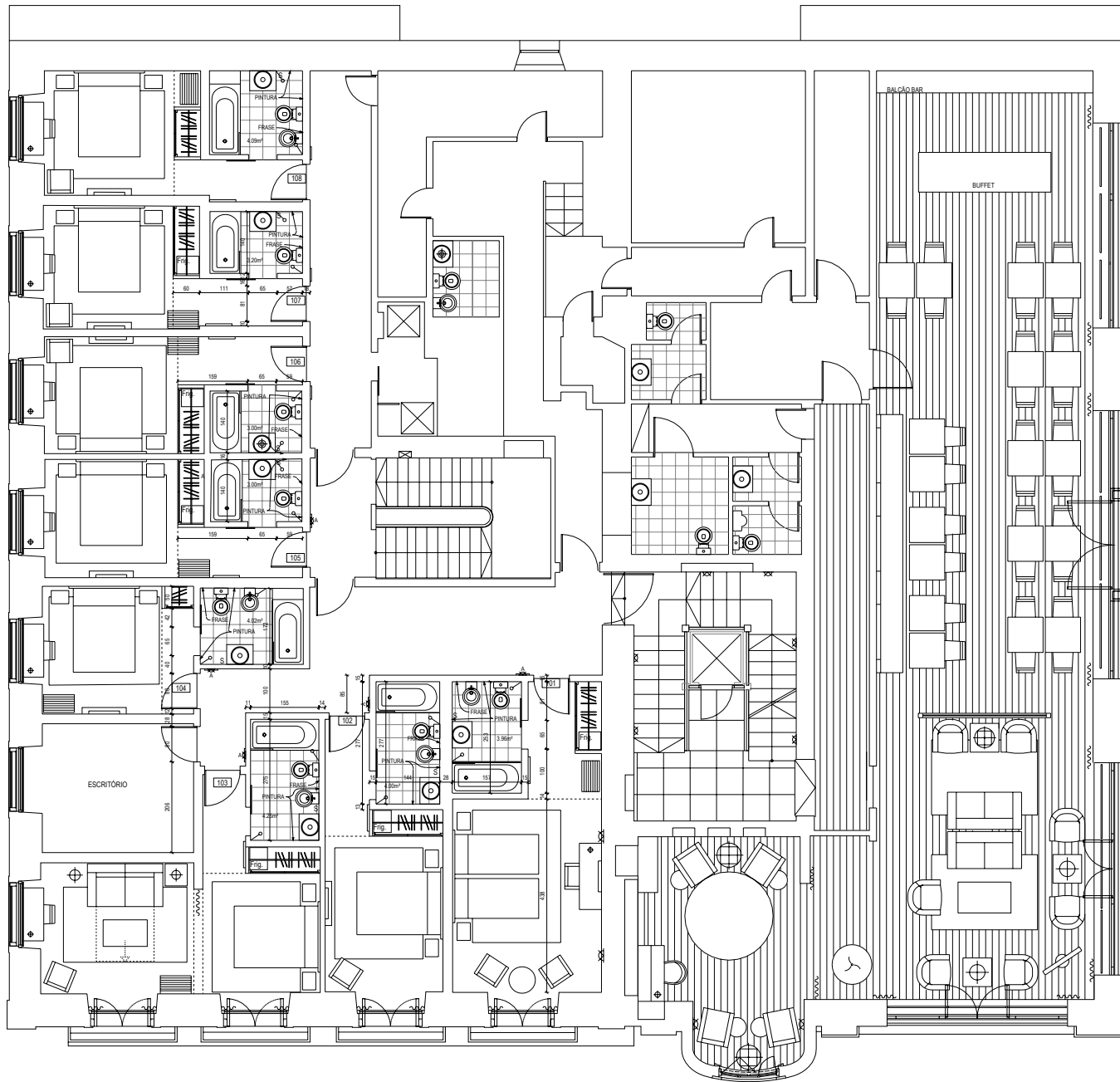
Bringing together an internal concrete structure with ancient masonry and stone walls allowed for the creation of this hotel unit inspired in one of Lisbon icons, the Santa Justa Elevator, bearing all the comfort and safety conditions, thermo-acoustic and all the spatial functionality that Pombalin metrics allow.



Hotel Internacional, Lisboa * * * *

A intervenção no Hotel Internacional, localizado junto à Praça do Rossio, foi ao nível de todos os seus interiores, com a reformulação espacial e criação de condições para subir para uma classificação de 4*. Os níveis dedicados ao Alojamento possuem ambientes e decoração distintos que nos levam para os Temas de "Urban", "Pop", "Tribu" e "Zen". O Cliente pode optar pelo ambiente com o qual se identifica melhor. As zonas de estar e de restauração porcionam uma imagem contemporânea e cosmopolita que efectua a ligação entre as 4 decorações distintas.





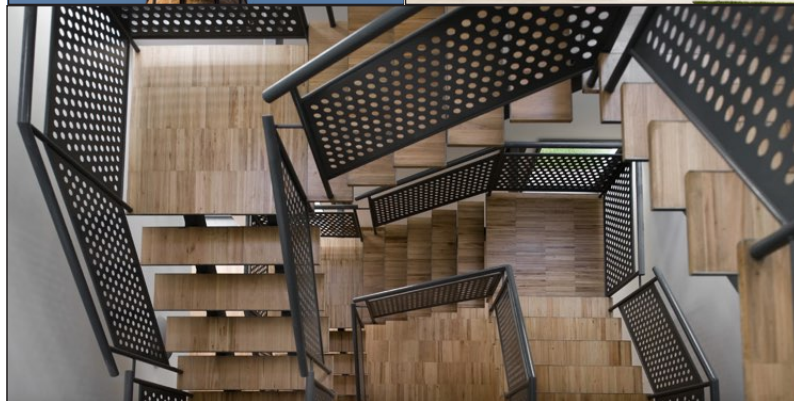
Hotel Internacional, Lisboa ****

The intervention in the Hotel Internacional next to Praça do Rossio was mainly an Interior Design job, with spatial redesign and the creation of conditions whereupon the hotel would rise to the 4-star category. The floors dedicated to the rooms have different ambiances and distinct decoration which take us to themes such as 'Urban', 'Pop', 'Tribu' and 'Zen'. The client may choose the ambiance that suits him better. The living areas and restaurant allow for a contemporary and cosmopolitan image serving as the blending element of the four different decorations.

“A Fábrica” Apartamentos

O grande desafio deste projecto foi atingir o objectivo de recuperação da antiga Fábrica de Cerâmica CAFI, cuja viabilização assenta num Empreendimento Imobiliário de vocação habitacional, regulado por um projecto de loteamento já aprovado.

A solução que se apresenta foi conceptualizada de modo a estabelecer uma relação entre os elementos e estruturas pré-existentes e o seu contributo para a qualidade arquitectónica e funcional da proposta, com uma linguagem arquitectónica contemporânea e de elevada qualidade. Este nível de qualidade pretendido não se limita somente ao objecto arquitectónico, mas na sua inserção na envolvente urbana e contribuição deste para a sua qualificação. O volume existente é reduzido e suavizado com a criação de amplas varandas ritmadas numa permanente busca da linguagem industrial. O diálogo entre o tijolo de barro vermelho, o ferro e o vidro organizam a composição.





“A Fábrica” Apartments

The greatest challenge of this Project was to achieve the renovation objective of the ancient Ceramic Factory CAFI, the key solution has been turning it into a Residential development regulated by an allotment plan previously approved.

The solution presented was conceived in such a way that a relation is established between the pre-existent structural elements and their contribution for the design quality of the functional proposal, with a contemporary architectural language of the highest quality. This intended level of quality is not limited to the design object, but also its insertion in the surrounding urban tissue and the reciprocal contribution for its betterment.

The existent volume is softened with the creation of spacious balconies with a rhythm that seeks the industrial image. The dialogue between the red clay bricks, the iron and the glass is the key to the successful composition.

Corpo Santo Hotel*****

A Reabilitação do conjunto de 3 edifícios do Quarteirão da Rua do Arsenal com o Largo do Corpo Santo, insere-se numa Zona Histórica de Lisboa muito peculiar por se situar precisamente sobre um Troço da Muralha Fernandina (Monumento Nacional - Decreto de 16 de Junho de 1910) e onde existe o Torreão do João Bretão.

Com esta vertente histórica, nascerá um Hotel de qualidade superior, muito vocacionado para o Mindfulness tirando partido de todo o Núcleo Museológico que será recriado nas caves onde está patente a Muralha Fernandina, o Torreão pentagonal e ainda muitos vestígios de outras estruturas renascentistas de casas nobres.

Com tipologia Pombalina, mas já num desenho de mansarda e águas furtadas, toda a estrutura de gaiola já não apresentava a continuidade estrutural vertical, pelo que a intervenção teve de ser através da preservação e contenção das fachadas, por uma lâmina estrutural interior, não ferindo as paredes de alvenarias originais de pedra.

O desafio de conciliar o existente e o histórico com a nova estrutura de mista (betão armado, aço e madeiras) resulta num original Hotel, como único exemplar vivo em Lisboa onde o passado histórico da evolução urbana da Cidade se pode observar, pisar e vivenciar com novas utilizações com uma viagem.





Corpo Santo Hotel*****

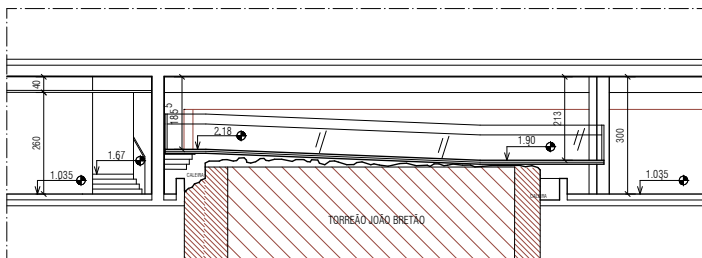
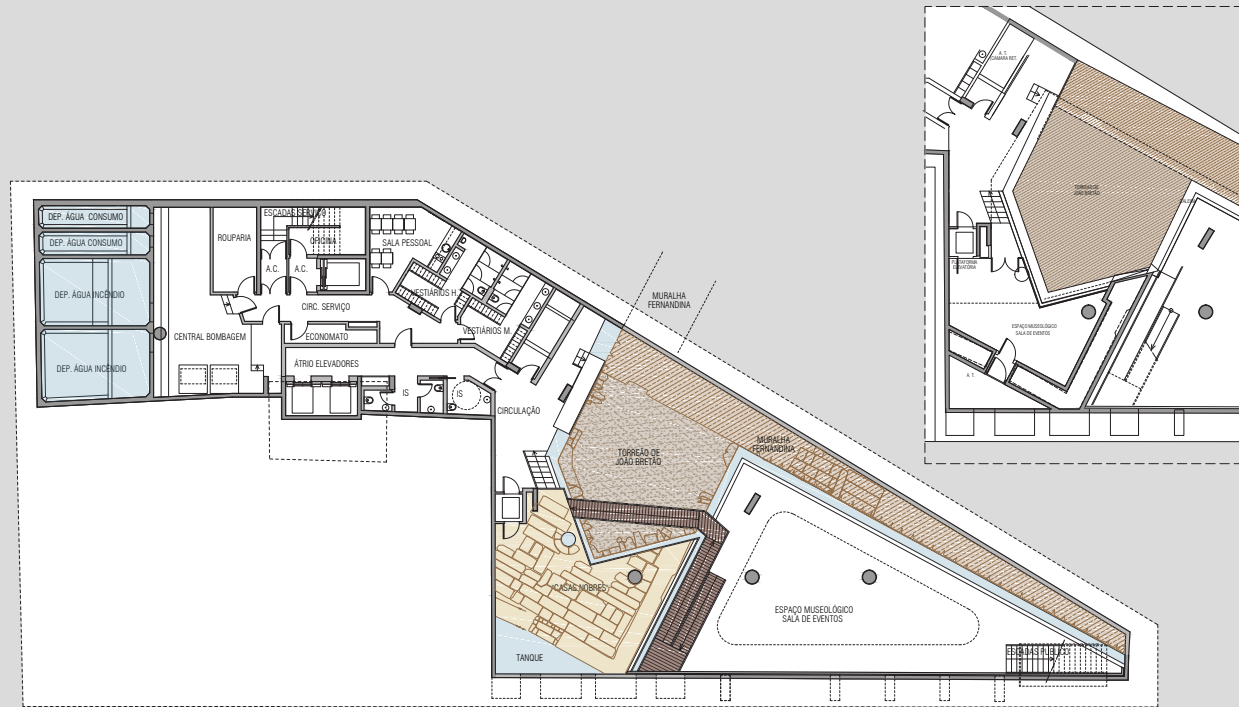
The renovation of a set of three buildings of an entire block at Rua do Arsenal adjacent to the Corpo Santo square has been almost a case-study if Lisbon's historical district, for they sit precisely on top of a section of the 'Muralha Fernandina', an 17th Century wall comprising also the 'João Bretão' turret.

With this significant historical background a superior quality hotel is about to happen, mostly targeted towards Mindfulness profiting from the Museum center which will be re-created in the basements where the wall can be displayed, the pentagonal turret and a wide array of other renaissance structures of ancient noble houses.

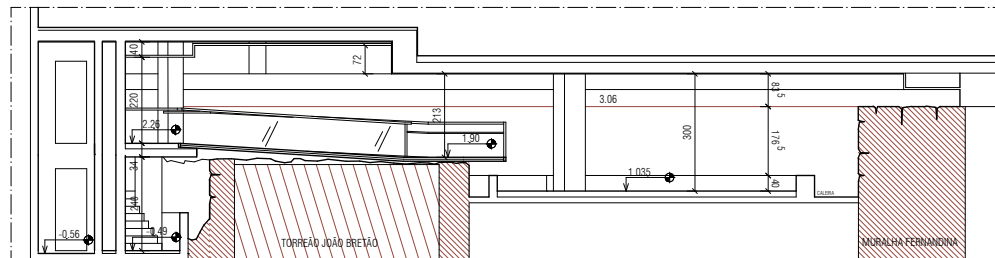
Having a Pombalin typology but integrating a dormer and attic on top, all the cage-like structure did not survive though the centuries and was modified here and there, hence the works had to focus on the preserving and maintenance of the facades through an interior structure holding them yet careful enough not to damage the original stone and masonry walls.

The challenge of conciliating the existent and historic with the new mixed structure (concrete, steel and wood) has resulted in a very original Hotel, as the sole living example in Lisbon where the historic past of the city's evolution can be seen, stepped upon and lived with new uses much as a journey through time.

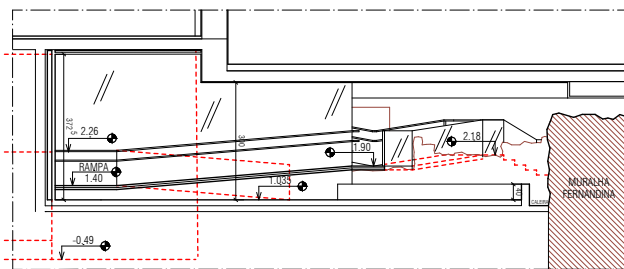




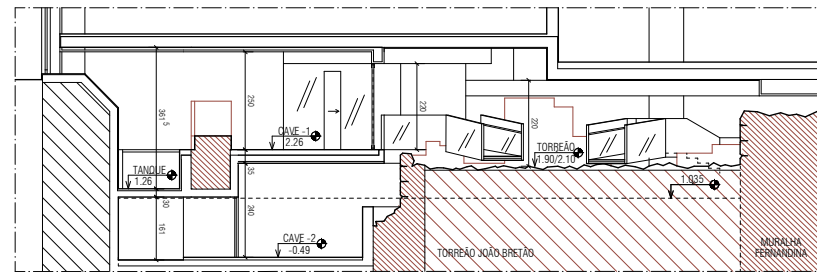
4 CORTE
ESC. 1/100



3 CORTE
ESC. 1/100



2 CORTE
ESC. 1/100



1 CORTE
ESC. 1/100

Hotel Wc****

Esta Intervenção Urbana baseia-se numa revitalização pontual numa das principais vias estruturantes da Cidade de Lisboa, a Avenida Almirante Reis, onde o tecido urbano nem sempre permite a sua Reabilitação pela Conservação e Manutenção. Neste caso pontual, foi opção a substituição integrada numa envolvente bastante heterogénea e com a reinterpretção da imagem urbana pré-existente.

Com a demolição total do edifício existente, muito desconsolidado, a nova construção não só renovou a imagem dum antiga Pensão, num moderno e irreverente Hotel, como permitiu revitalizar a identidade arquitectónica neste novo edifício de gaveto localizado nesta artéria tão cosmopolita e multifacetada.

O WC Boutique Hotel****, é a concepção de um edifício para Estabelecimento Hoteleiro, tendo em conta a realidade actual e as condições do local. Sendo uma intervenção numa área bastante reduzida de 243 m², a área de construção total de 2093 m², tem uma configuração geométrica muito particular e dada a topografia do sítio, o exercício criativo foi mais um desafio matemático para concretizar um Hotel com 41 unidades de alojamento, distribuídos pelos 6 pisos de quartos.

Com uma imagem arquitectónica mais clássica, formalizada por corpos distintos que se fragmentam e unificam num só, o desenho das fachadas, remete a um embasamento distinto e reflecte um edifício contemporâneo, se compatibilizado com a envolvente e mantendo o alinhamento de fachadas contínuo, utilizando materiais tradicionais e típicos da cidade de Lisboa.

A afirmação do gaveto faz-se através do jogo de bow-windows e recuo volumétrico, privilegia ao mesmo tempo a vista para sul, Rio Tejo e para a encosta do Castelo de S. Jorge.





Wc Hotel****

This urban intervention is based on a punctual revitalization in one of the main structuring pathways of Lisbon, Avenida Almirante Reis, where the urban network does not always allow its rehabilitation for conservation and maintenance. In this case, an option was the integrated substitution in a very heterogeneous environment and with the reinterpretation of the pre-existing urban image.

With the total demolition of the existing building, very degraded, the new construction not only renewed the image of an old residential pension, in a modern and irreverent Hotel, as it allowed to revitalize the architectural identity in this new corner building located in this so cosmopolitan and multifaceted artery.

The WC Boutique Hotel ****, is the conception of a building for an hotel establishment, taking into account the current reality and the conditions of the site.

Being an intervention in a very small area of 243 m², the total construction area of 2093 m², has a very particular geometric configuration and given the topography of the site, the creative exercise was more a mathematical challenge to realize na hotel with 41 Accommodation units, spread over 6 floors of rooms. With a more classical architectural image, formalized by distinct bodies that are fragmented and unify in one, the design of the facades, refers to a distinct basement and reflects a contemporary building, is compatible with the surrounding and maintaining the alignment of continuous facades, using typical and traditional materials of the city of Lisbon.

The statement of the corner is done through the game of bow-windows and volumetric retreat, privileges at the same time the view to the south, Tejo river and to the Castle slope.



Novas Instalações Decathlon na Zona Oriental de Lisboa

As novas instalações da DECATHLON ORIENTE ocupam o antigo edifício das oficinas da Batista Russo & Irmão em Cabo Ruivo. Este edifício, com uma notável arquitectura industrial muito típica dos anos 60, que assenta numa simetria rigorosa centrada num grande pórtico e na marcação da estrutura portante com pilares e vigas aparentes onde ressalta uma preocupação na diferenciação das partes funcionais percebendo-se pela simples leitura exterior os volumes destinados a oficinas e a zonas administrativas.

Os elementos estruturais portantes apresentavam-se preenchidos por grelhagens cuja estrutura em elementos de betão pré-fabricado fixavam os vidros e persianas de ventilação

A presente proposta de intervenção procura repor a imagem arquitectónica do edifício com a reposição das grelhagens em betão pré-fabricado, com o preenchimento quer em vidro quer em chapa de aço distendido de acordo com as novas funções dos espaços.

As estruturas existentes são reabilitadas e reforçadas de modo a se cumprir a mais recente legislação anti-sísmica.

A operacionalidade do novo espaço Decathlon baseia-se na facilidade de acesso por veículo privado, na facilidade de estacionamento e na oferta deste que ocupam parte das antigas oficinas do edifício das antigas instalações da Batista Russo & Irmão.





New Decathlon Facilities in Lisbon Oriental District

The new facilities for DECATHLON ORIENTE occupy the entire complex formerly used as 'Batista Russo & Irmão' car repair facility in Cabo Ruivo. This building, with a notable industrial architecture very typical of the Sixties, is laid out on an axial symmetry with a huge central gantry, and exhibiting all the visible structure of columns and trusses, where it is clear the intention to differentiate all functional parts; from outside, and by simply 'reading' the facades one can have a clear separation between industrial/automotive areas and the remaining administrative/office spaces.

The load-bearing structural elements were filled with grates made of precast concrete, where all the glazing and ventilation louvers were mounted.

The current refurbishment and reconstruction carried out seeks to rescue the former architectural image of the building, replacing the former precast concrete grate with a mix of glass and distended steel plates according to the new spatial functions inside.

Existing main structural system is rehabilitated and reinforced so to comply with the most recent anti-seismic regulations.

The functionality of the new DECATHLON facility is based on the ease of access by car, the ease in public parking and reconversion of ancient repair zones of the old 'Batista Russo & Irmão' building into parking lots



Dos Reis Hotel****

Reabilitação deste edifício característico do início do Século XX (1920), representa a transformação num Hotel enquadrado no espírito actual dos magníficos Boutique Hotéis de Lisboa, com uma unidade hoteleira de qualidade superior e a valorização das fachadas deste exemplo arquitectónico, existente nesta avenida Almirante Reis.

The rehabilitation of this characteristic building of the early 20th Century (1920), represents the transformation in a Hotel framed in the current spirit of the magnificent Boutique Hotels of Lisbon, with a hotel unit of superior quality and the appreciation of the facades of this architectural example, existing on this avenue Almirante Reis.



Rua do Ataíde 3-5

Esta intervenção propõe a criação de 7 apartamentos modernos (5 em Tipologias T2 e os 2 dos pisos superiores em Tipologia T3 Duplex), bem equipados e integrados na ambiência da antiguidade do edifício (construído entre finais do Séc. XIX / início do Séc. XX), num quarteirão da zona histórica da Cidade.

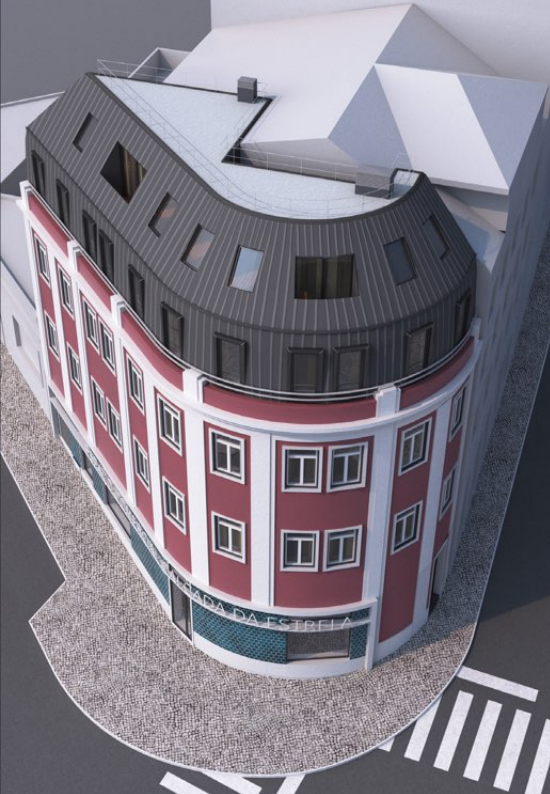
This intervention proposes the creation of 7 modern apartments (5 in typologies T2 and the 2 of the upper floors in typology T3 Duplex), well equipped and integrated in the ambience of the antiquity of the building (built between the finals of the 19th century/beginning of the XXth century), in a block of the historical area of the city.



Rua da Palma 292

A Reabilitação neste edifício antigo resume-se à reformulação da cobertura e a total remodelação do interior do 1º andar, para a criação de 2 novos e amplos apartamentos no centro da Cidade, na zona histórica da Mouraria.

Rehabilitation in this old building is about the reformulation of the penthouse and the total remodeling of the interior of the 1st floor, for the creation of 2 new and spacious apartments in the center of the city, in the historical area of Mouraria.



Calçada da Estrela 93

A Reabilitação deste peculiar edifício de gaveto, na Calçada da Estrela constituiu uma intervenção de restauro, conservação e integração da ampliação na cobertura. Corrigindo todos os elementos dissonantes e devolvendo a vida a mais um edifício devoluto na Cidade de Lisboa.

Numa parcela mínima de 86 m², é possível a requalificação deste edifício misto de utilização como de linguagens arquitectónicas. Com uma área de construção total agora proposta de 477 m², promove 4 fracções em que 3 serão habitacionais, em tipologias de T2, sendo uma em duplex.

The rehabilitation of this peculiar corner building, in Calçada da Estrela constituted an intervention of restoration, conservation and integration of expansion in coverage. Correcting all dissonant elements and returning life to another empty building in the city of Lisbon.

In a minimum portion of 86 m², it is possible to requalify this mixed-use building as architectural languages. With a total construction area now proposed 477 m², it promotes 4 fractions in which 3 will be habitational, in typologies apartments T2, being one in duplex.

Josefina Hotel****

A Reabilitação de uma antiga residencial, Pensão Josefina, constituirá a total remodelação do interior do edifício e toda a parcela a tardoz, com a salvaguarda e valorização da fachada da frente, característica do início do século XX.

Com uma capacidade para 71 unidades de alojamento e 140 camas, pretende-se re-unificar as 2 parcelas, que tiveram origem num destaque de parte do Logradouro do Edifício principal, para a construção do primeiro Armazém de Bananas importadas da Madeira, na Cidade de Lisboa.

The rehabilitation of an old residential, Pensão Josefina, will constitute the total remodeling of the interior of the building and the whole back parcel, with the safeguarding and appreciation of the front façade, characteristic of the beginning of the 20th century.

With a capacity for 71 units of accommodation and 140 beds, it is intended to re-unify the 2 plots, which originated in a prominent part of the main building's street, for the construction of the first banana warehouse imported from Madeira, in the city of Lisbon.

N L A

nuno leónidas arquitecto:

Rua calvet de Magalhães 244/2º 2770-022 Paço de Arcos Tel (351) 21 454 4430 Fax (351) 21 454 4439 e-mail: adm@nla.pt
<http://www.nla.pt>