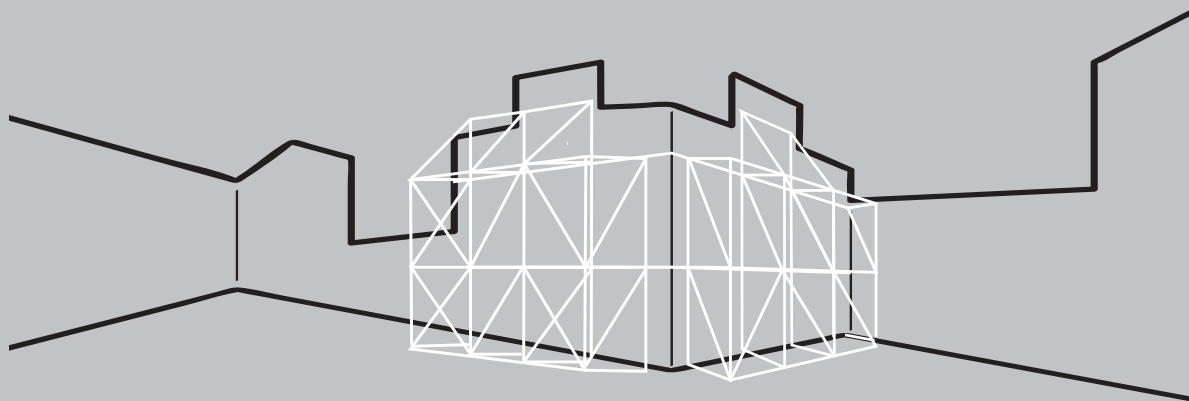


Politecnico di Milano
Scuola Architettura Urbanistica e Ingegneria delle Costruzioni
Corso di Laurea in Progettazione Architettonica



Reativar Relações

Lisbona_ Rua da Alegria 78-104: un nuovo condensatore sociale

Laureandi

Gennaro Giacalone

851934

Roberta Pellè

852145

A.A. 2016/2017

Relatore

Marco Borsotti

Correlatori

Sonia Pistidda

Fernando Sanchez Salvador

Abstract

La tesi analizza le attuali tendenze di trasformazione di Lisbona in una città attrattiva per il turismo, focalizzandosi sul quartiere di Rua da Alegria, nella freguesia di Santo Antonio.

Quest'area, infatti, compresa tra due importanti sistemi di collegamento a scala urbana, -Avenida da Liberdade e Rua da Escola Politecnica,- sarà oggetto di un importante piano di riqualificazione, progettato dallo studio Aires Mateus.

Il Piano prevede un collegamento trasversale tra questi due assi, attraverso la trasformazione dello storico Parque Mayer - oggi quasi completamente abbandonato- in un nuovo polo dell' intrattenimento. Questo viene connesso al Jardim Botânico con un percorso pedonale che traguarda i resti di un'antica villa operaia, sita in Rua da Alegria 78-104.

La tesi si interroga sulle conseguenze economiche e sociali che un progetto di questa portata possa generare sull'intorno, proponendo poi un sistema integrativo a quello in previsione di Piano, che bilanci i possibili squilibri tra popolazione residente e nuovi utenti. Il sistema di progetto sfrutta la presenza di patrimonio abbandonato su Rua da Alegria, per costituire un

Hub sociale diffuso, che preveda differenti servizi a gestione sia pubblica che privata, installati negli stabili abbandonati su tutta la via.

Il conduttore sociale ha la sua testa nel complesso di Rua da Alegria 78-104, punto di connessione fisica con i due sistemi a scala urbana, scelto come oggetto di approfondimento progettuale.

Lo stabile a corte aperta verso il Jardim Botânico, si presenta oggi come un complesso di scatole vuote. A causa di un processo di abbandono e degrado iniziato negli anni '90 con la demolizione di alcuni orizzontamenti, ne sono rimaste in piedi solo le facciate perimetrali.

Si intende raccontare la preesistenza come cantiere interrotto, sedimentando lo stato di non finito.

Il nuovo, al pari delle preesistenti strutture di puntellamento, si pone come una "stampella" dell'antico, autonoma rispetto al manufatto e connessa ad esso puntualmente. Il complesso di scatole vuote viene ridisegnato attraverso l'inserimento di nuovi volumi, modellati in base al contenitore a cui si relazionano.

Sommario

1_Resolver a dicotomia:

6 ..1_Lisbona

- 061.1_Introduzione
- 101.2_L'evoluzione della città
- 201.3_Organizzazione amministrativa
- 221.4_Il problema della casa a Lisbona
- 301.5_Le politiche di sviluppo promosse dalla Câmara Municipal
- 321.6_Le conseguenze della riabilitazione:
- 32Lisbona città a misura di turista
- 351.7_Le resilienze di comunità: le attività sociali di Freguesia

38 ..2_Santo Antonio

- 382.1_Introduzione
- 442.2_Il ruolo degli assi nelle nuove dinamiche di sviluppo urbano
- 482.3_Alternativa alla speculazione: l'attività sociale della Freguesia

50 ..3_Rua da alegria

- 503.1_Introduzione
- 523.2_Jardim Botânico
- 543.3_Parque Mayer
- 563.4_Progetti di riqualificazione promossi dalla municipalità

- 603.5_Considerazioni critiche

62 ..4_Proposta di progetto

- 624.1_Un'alternativa al PDP
- 634.2_Alegria Hub diffuso
- 644.3_Masterplan

66 ..5_Approfondimenti

- 665.1_Lisbona città Hub
- 685.2_Hub di riferimento
- 705.3_Distribuzione del patrimonio abbandonato nella freguesia

2_A cidade das fachadas

74 ..6_Le politiche di tutela in Portogallo

- 746.1_Introduzione
- 766.2_La tutela delle facciate
- 786.3_Fachadismo
- 826.4_Il criterio dell'esperienza
- 876.5_Il Ruolo della facciata

3_Transformar deixando

90 ..7_Rua da Alegria 78-104

907.1_Stato di fatto attuale

927.2_Relazione storica

987.3_Rilievo fotografico

110 ..8_Trasformare sedimentando

1108.1_Introduzione

1128.2_Indagine conoscitiva

1148.3_Riconoscimento dei
sistemi costruttivi storici

1208.4_Progetto di diagnostica

1248.5_Relazione materico patologico
conservativo

128 ..9_Allegati

1289.1_Schede di intervento: Fase 1

1349.2_Schede di intervento: Fase 2

1409.3_Approfondimento sui sistemi costruttivi
storici

1449.4_Inquadramento normativo

4_Ligar com vazio

148 ..10_ALEGRIA 78/104: La testa dell'Hub

14810.1_Introduzione

15210.2_Rapporto tra materia nuova e
materia esistente

15510.3_Il progetto

174 ..11 Approfondimenti

17811.1_Riferimenti progettuali:
unire con il vuoto

18211.2_Riferimenti progettuali: evidenziare
il frammento

Bibliografia di riferimento

186 ..Parte 1

189 ..Parte 2

190 ..Parte 3

192 ..Parte 4

Indice delle Immagini

Indice delle Tavole

1_Resolver a dicotomia: cidade dos turistas vs cidade dos lisboetas

Risolvere la dicotomia: città dei turisti vs città dei lisboeti

«Os homens valem infinitamente mais do que as casas...»

Le persone valgono infinitamente più degli edifici

Fernando Tavora

TÁVORA, Fernando - Da Organização do Espaço; Porto: FAUP Publicações; 2006, p.32

1_Lisbona

1.1_Introduzione

Inquadramento

Lisbona, capitale del Portogallo, è situata nell'area centro ovest del Paese e conta una popolazione di 547773 abitanti¹ nei suoi confini amministrativi, mentre una popolazione di 2,7 mln di abitanti nella sua area metropolitana, comprendente 18 comuni.

La città, situata sulla foce del fiume Tago, sorge su sette colli, che caratterizzano la sua topografia e conformazione. È collegata all'altra sponda del fiume attraverso due grandi infrastrutture viarie: a Sud il ponte 25 de Abril, e ad Est il ponte Vasco de Gama.

Il fiume è quotidianamente attraversato dalle rotte di navi e traghetti, quest'ultimi utilizzati come mezzo di trasporto pubblico per i pendolari dei comuni limitrofi. I terminal navali sono Cais do Sodré, Terreiro do Paço e Belém.

Lisbona si sviluppa concentricamente a partire dal suo centro storico², il cui fulcro risiede nella Baixa Pombalina, quartiere caratterizzato da una maglia di

tracciati ortogonali, che terminano nelle due direttrici viarie più importanti: Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis.

La prima culmina su Praça Marquês de Pombal, per diramarsi in direzione est nell'autostrada A5, che attraversa il Parco del Monsanto e raggiunge il comune di Algés; e in direzione ovest in Avenida Fontes Pereira de Melo, che attraverso lo snodo di Saldanha, prosegue verso nord in Avenida da República e successivamente in Campo Grande.

La seconda, collega Praça Martim Moniz all'aeroporto, proseguendo in rettilineo fino allo snodo di Arreiro, divenendo poi Avenida Almirante Gago Coutinho.

Questi assi radiali vengono intercettati da raccordi stradali che connettono la città da est ad ovest e si distribuiscono concentricamente rispetto al centro.

Lisbona gestisce flussi di visitatori nazionali e internazionali attraverso l'Aeroporto di Portela, situato a 10 km dal centro cittadino e collegato ad esso attraverso la linea della metropolitana. Quest'ultima si dirama in quattro linee che collegano il centro della città, che affaccia sul fiume, con le zone sub-urbane a nord-nord

Fig. 1_Planimetria della
città di Lisbona



est. A causa della complicata topografia è attualmente assente un collegamento ipogeo con la parte ovest della città.

Le linee ferroviarie che approdano a Lisbona e la connettono con il resto del Paese sono 5, che fanno capolinea nelle principali stazioni di Rossio (terminale delle linee di Sintra e dell'Ovest), Sul e Sueste (terminale della ferrovia dell'Alentejo), Cais do Sodré (terminale della ferrovia di Cascais), Santa Apolónia (terminale della ferrovia del Nord), Campolide-A (terminale della ferrovia del Sud, attraverso il ponte 25 de Abril).

La città presenta diverse aree verdi: di notevole estensione è il Parco Forestale del Monsanto, che copre un'area di 900 ettari. Si ricordano inoltre il Parco Eduardo VII, a nord Marques de Pombal e il Parco di Bela Vista.





Nei quartieri storici della città sorgono molti giardini e belvedere, si ricorda il Jardim Botânico da Escola Politécnica, il Jardim da Estrela, l'Estufa Fria, il Jardim Botânico da Ajuda.

Note

1: Dati relativi al censimento dell'INE (Instituto Nacional de Estatística) all'anno 2011

2: Il centro storico è composto da quattro quartieri fortemente caratterizzati per storia e origine. Essi sono il Bairro Alto, Baixa-Chiado, l'Alfama e Mouraria.

Fig. 2_Infrastrutture di collegamento

-  Strade
-  Ferrovie
-  Battelli
-  Aeroporto



1.2_L'evoluzione della città

Dalle origini al sisma del 1755

Lo sviluppo e la fortuna di Lisbona sono necessariamente legate alla fertilità e alla sua particolare posizione geografica, poichè a ridosso dell'Oceano Atlantico, ma riparata dalle forti correnti atlantiche dall'estuario del Tago.

Sul sito, scelto dapprima dai Fenici per i suoi rilievi, viene fondata dai Romani, l'antica città di Olissippo, costruita secondo la maglia del castrum, sorgeva sull'attuale colle di São Jorge.

A seguito della caduta dell' Impero Romano e le conseguenti ondate di invasioni da parte di popolazioni barbariche, la città viene conquistata dai musulmani nel 714 d.c., intraprendendo un periodo di fiorente sviluppo economico, grazie agli scambi commerciali con Asia e Africa.

Nel 1147 d.c. Lisbona musulmana viene conquistata dall'esercito cristiano D. Afonso Herniques, il quale promuove lo sviluppo della parte sud della città, in quanto la parte nord ancora occupata dalla popolazi-

one araba rimasta, area oggi conosciuta come Mouraria.

Nel 1255 Re Afonso III sposta definitivamente la capitale del regno a Lisbona, che si attesta come un'importante centro di scambio per le rotte commerciali con l'oriente, risale infatti a quest'epoca l'istituzione dei mercati in Piazza di Ribeira e di Figueira presenti ancora oggi.

La città, cinta della Nuova Cerchia difensiva voluta dal re D. Fernando nel 1375, si accresce nel tempo attorno alla cerchia moresca, che racchiude il castello di São Jorge e l'attuale zona dell'Alfama.

Nel 1500 la corte reale viene spostata dal castello alla parte bassa della città a ridosso del fiume presso Terreiro do Paço (Piazza del Palazzo), dove attualmente sorge Praça do Comércio.

Nello stesso periodo, aldilà dalle mura difensive ad ovest, sorge il Bairro Alto, quartiere operaio, caratterizzato da una maglia stradale quasi ortogonale.

Fig. 3_Lisbona nel
1650
Fonte:
<http://xi.cm-lisboa.pt/>



La ricostruzione Pombalina

Il sisma del 1755 è un evento di grandissima rilevanza per la città, in quanto ne ha fortemente segnato la morfologia urbana.

A seguito del sisma e del conseguente maremoto, la città ha perso 2 terzi del patrimonio costruito; sono andate perse tutte le aree maggiormente urbanizzate: la parte bassa (Baixa), la zona di Carmo e i quartieri a sud del castello.

La ricostruzione prevede l'attuazione di un piano urbanistico antisismico, promosso dal primo ministro reale, il Marchese di Pombal, con la collaborazione degli architetti e ingegneri Manuel da Maia, Eugénio dos Santos e Carlos Mardel, che prevede una lottizzazione standardizzata con maglia stradale ortogonale, i cui assi riguardano le principali piazze e monumenti, per fungere come punto di raccolta in caso di pericolo.

Il nuovo piano "pombalino" è anche un'occasione per venire incontro ai bisogni della nuova borghesia com-

merciale in ascesa, attraverso la costituzione di piazze e giardini, in particolare il Passeggio Pubblico a nord di Rossio, che successivamente con all'avvento dell'automobile, sarà ampliato e trasformato in Avenida da Liberdade, il principale asse di collegamento della città.

Fig. 4_Lisbona nel
1780
Fonte:
<http://xi.cm-lisboa.pt/>



Lo sviluppo urbano nella fine del XIX secolo

Nella seconda metà del XIX secolo la città vede un significativo aumento della popolazione dovuto alla crescita dell'industria manifatturiera e del commercio con le colonie.

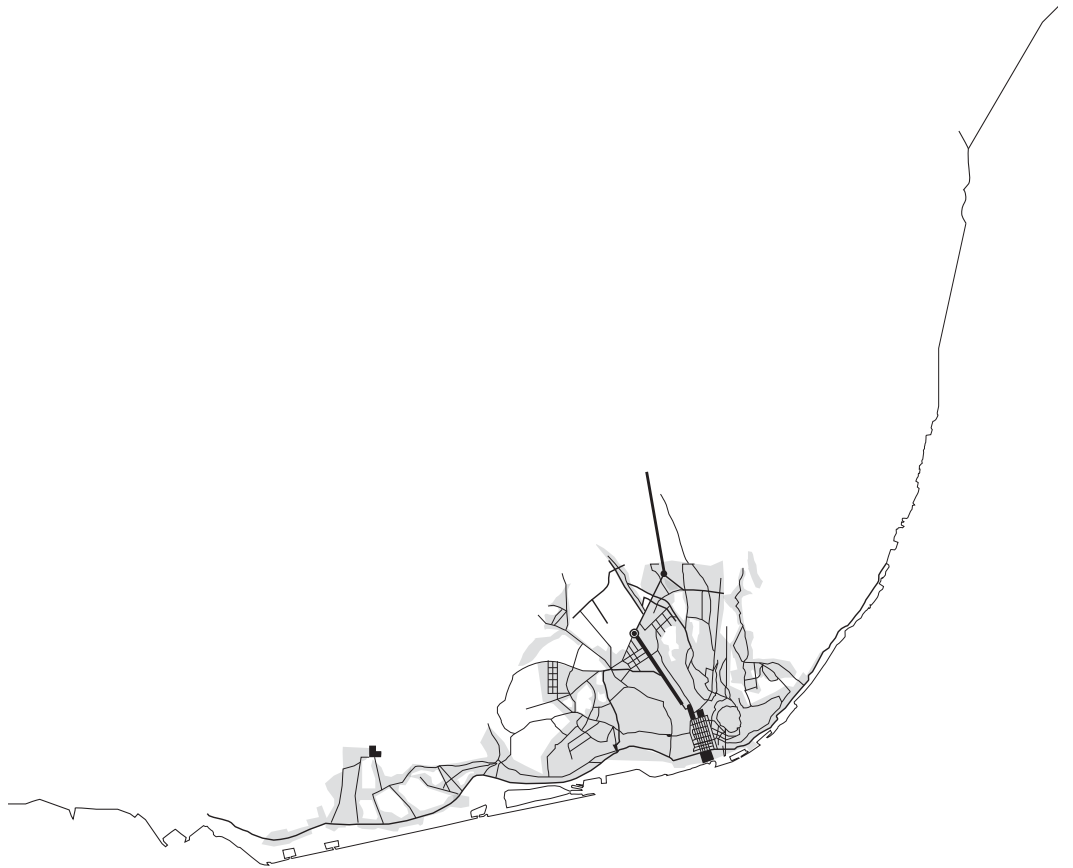
Lisbona si accresce attorno alla zona della Baixa Pombalina, il vero polo commerciale e di scambio della città, attraverso gli assi radiali che seguono la geomorfologia dell'antico estuario del fiume, come Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis.

La città si arricchisce di nuovi luoghi simbolo della nuova classe media ascendente, come i Giardini Belvedere (Miradouros), il Teatro Nacional D. Maria II prospiciente la piazza di Rossio, i Giardini di Estrela e Principe Real.

Il Piano Urbanistico "Avenidas Novas" di Frederico Resano Garcia, vede lo sviluppo della città verso nord attraverso la costruzione di Rua Fontes Pereira de Melo, che collega Avenida da Liberdade alla nuova Avenida

da República, permettendo la lottizzazione del nuovo quartiere direzionale di Campo Grande.

Fig. 5_Lisbona nel 1911
Fonte:
<http://lx.ci.m-lisboa.pt/>



Il piano urbanistico dell'Estado Novo

Nel 1910 viene rovesciata la monarchia e instaurata una repubblica di tipo socialista, ma l'instabilità politica interna assieme alle nuove istanze nazionaliste crescenti in Europa, portano nel 1926 all'istaurazione di un regime dittatoriale militare che terminerà solo nel 1975, chiamato Estado Novo, con a capo António de Oliveira Salazar.

Ispirandosi ai principi di bellezza come ordine e controllo, la capitale del Paese si sviluppa a partire dagli assi principali che collegano il centro con le periferie, attraverso isolati compatti con strade larghe e facciate omogenee.

Durante il regime viene varato il Piano di sviluppo urbano di Lisbona, ad opera del ministro per opere pubbliche Duarte Pacheco, che prevede la costruzione dei nuovi quartieri residenziali a minore densità abitativa e grandi infrastrutture; viene costruito, infatti, l'aeroporto di Portela de Sacavém nel 1928 e il ponte di Salazar (l'attuale ponte 25 Aprile) inaugurato nel 1966.

La città viene dotata di un grande parco, attraversato dall'autostrada, il Parco del Monsanto, un'enorme area verde nella parte Ovest della città a nord di Belém, e di grandi giardini come Alameda Dom Alfonso Henrique.

Fig. 6_Lisbona nel
1950
Fonte:
<http://lx.cm-lisboa.pt/>



Lisbona post dittatura

La dittatura cade il 25 Aprile del 1974 e viene stabilito un regime democratico attraverso elezioni libere³. Come conseguenza a livello internazionale, nel 1961 anche le colonie africane iniziano un'aspra guerra per l'indipendenza, ottenuta solo nel 1975.

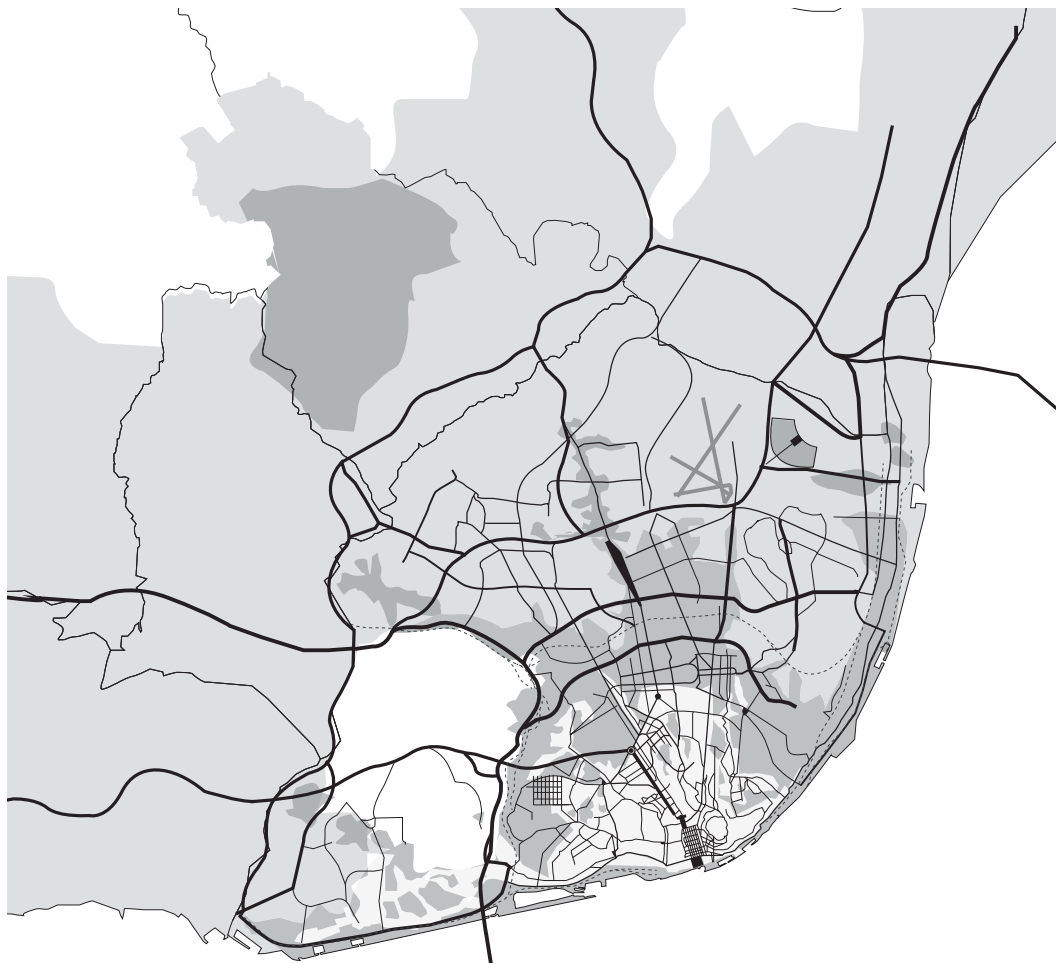
La città si sviluppa ulteriormente oltre i suoi confini amministrativi, nelle zone suburbane e nel 1985 Lisbona entra a far parte della Comunità Europea.

Nel 1988 nel quartiere centrale di Chiado si estende un grosso incendio nell' Armazém do Chiado, storico grande magazzino della capitale, che distrugge gran parte degli edifici circostanti.

Nel 1991 viene amministrativamente riconosciuta l'area Metropolitana di Lisbona, che comprende 18 comuni distinti dal fiume Tago in Grande Lisbona a nord e penisola di Setúbal a sud.

La città ospita nel 1998 l'Esposizione universale, che permette la costruzione di una nuova parte di città a nord est, l'attuale Parques de Nações, e del nuovo ponte Vasco de Gama.

Fig. 7_Lisbona nel
1983
Fonte:
<http://xi.cm-lisboa.pt/>



1.3_ Organizzazione amministrativa

Amministrativamente il comune di Lisbona è attualmente suddiviso in 24 freguesias, o municipi, ciascuna di esse è amministrata da una giunta.

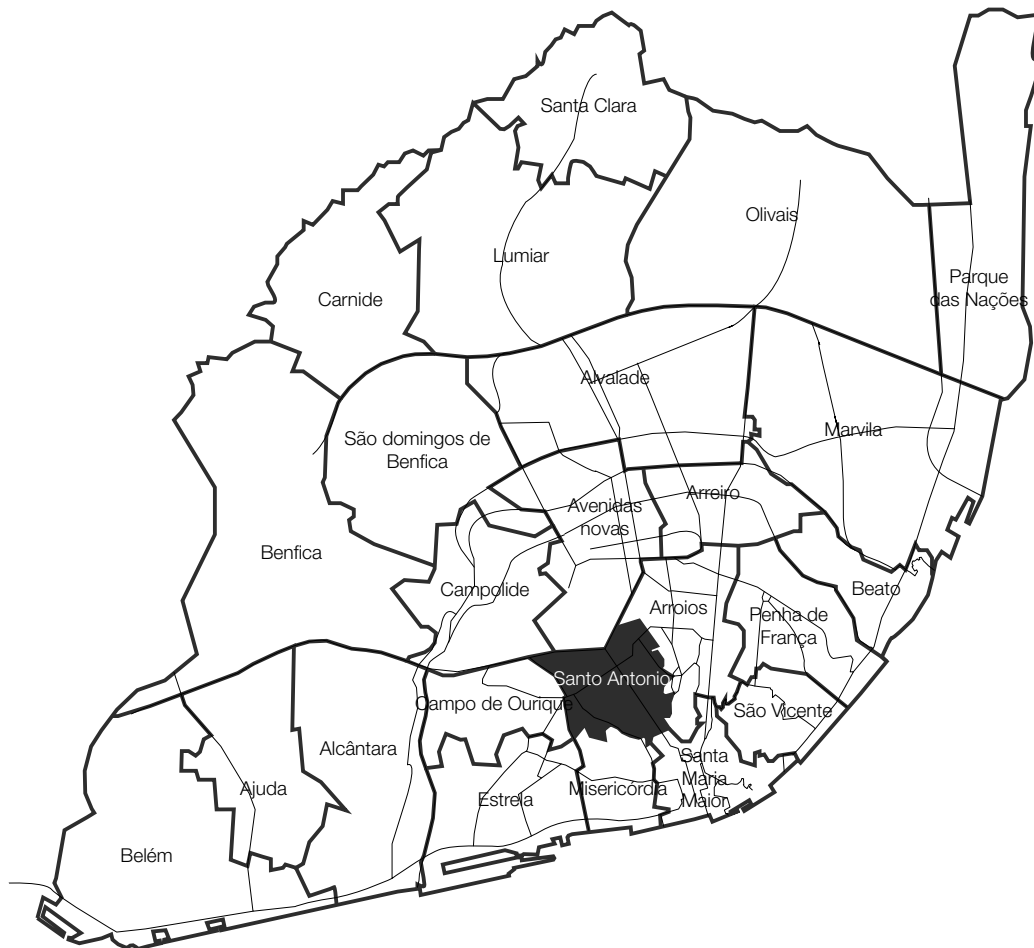
Con il decreto legge n. 85/2015 le freguesias urbane sono passate da 53 a 24, con il riconoscimento di Parque de Nações come unità amministrativa.

La Câmara municipal di Lisbona è l'organo esecutivo del comune, che ha il compito di definire ed eseguire politiche di sviluppo su ambiti differenti, come organizzazione e gestione amministrativa e finanziaria, pianificazione e gestione urbanistica, relazioni con altri organi comunali.

L' Assembleia Municipal è l'organo rappresentativo del comune dotato di potere deliberativo, che vede la promozione e la salvaguardia degli interessi della popolazione; essa ha poteri di controllo sull'esecutivo municipale e delibera, nei termini di legge, sui temi più importanti proposti dalla Camara Municipal.

Le Freguesias hanno competenze in merito alla manutenzione e pulizia degli spazi collettivi, gestione e manutenzione degli edifici e servizi pubblici, rilascio di permessi e autorizzazioni, alla promozione di progetti di supporto sociale e abitativo.

Fig. 8_Le freguesie della città;
Fonte:
<http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia>



1.4_ Il problema della casa a Lisbona

Introduzione

Nella seconda metà dell'800 convergono a Lisbona grandi flussi di popolazione dall'entroterra e dalle campagne, attirati dalle possibilità lavorative offerte dai nuovi stabilimenti industriali. Per soddisfare l'esigenza di edilizia a basso costo, vengono finanziate costruzioni ad opera di piccoli imprenditori privati e degli stessi padroni delle fabbriche.

Dapprima vengono costruite piccole abitazioni sul retro delle ville borghesi o nei pressi delle industrie, andando a saturare lo spazio aperto interno agli isolati. Successivamente si costruiscono nuovi quartieri, in cui gran parte della popolazione lavoratrice vive in abitazioni collettive, senza una netta distinzione tra ceti operaio e ceto medio. Vengono successivamente regolamentati e incentivati da parte del governo, investimenti su complessi residenziali a basso costo a carico di costruttori privati.

Con il tempo, l'abitazione collettiva si radica a Lisbona, plasmando il tessuto sociale e residenziale della città. Ad oggi gran parte della popolazione della capitale è affittuaria e risiede in abitazioni sotto contratto

d'affitto con proprietari che spesso posseggono diversi immobili.

Da ciò si comprende come sia delicata a Lisbona la gestione della legislazione in merito ai contratti e ai canoni di locazione.

La cosiddetta "Lei do arrendamento" (legge dell'affitto) nata con lo scopo di facilitare le fasce di popolazione più deboli, ha per 80 anni paralizzato il mercato immobiliare e portato i proprietari ad abbandonare i propri possedimenti o in taluni casi a distruggerli volontariamente per far venir meno i requisiti di abitabilità.

Questa situazione ha come conseguenza il completo abbandono degli edifici del centro storico, che -privi di qualunque manutenzione per decenni- si trovano in una condizione di profondo degrado, e lo spostamento dei residenti dal centro alla periferia alla ricerca di edifici con standard abitativi più elevati, con conseguente impoverimento e degrado della zona.

Fig. 9_1910-1926
Aumento della popolazione nell'area urbana che si sposta per venire a lavorare in città

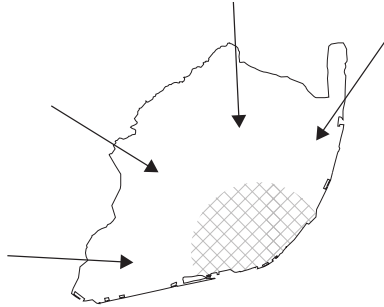


Fig. 10_1926-1974
Il governo promuove la costruzione di nuovi quartieri abitativi. La popolazione della città continua ad aumentare

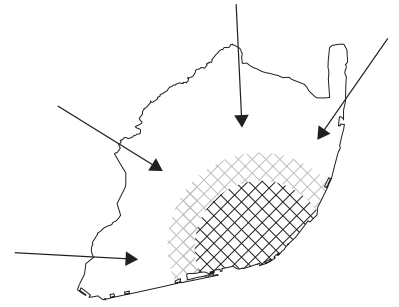


Fig. 11_1974-2011
I proprietari non possono investire sulla manutenzione degli immobili che vengono abbandonati o demoliti

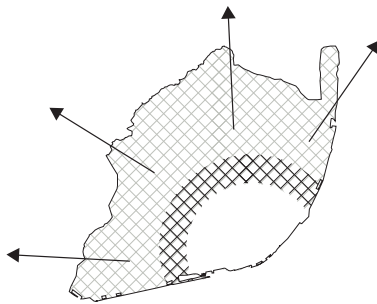
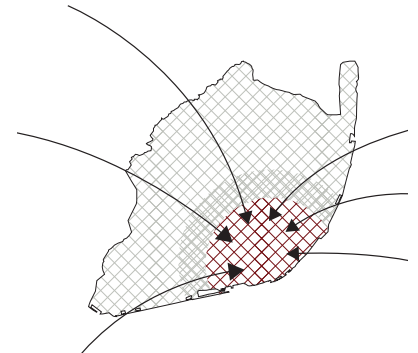


Fig. 12_2012-
Lo sblocco dei canoni d'affitto ed il piano di riqualificazione generano nuove potenzialità immobiliari in città



La legge dell'inquilinato del 1910

A partire dalla seconda metà dell'800 si costituiscono e radicano a Lisbona movimenti operari e associazioni di mutuo soccorso, i quali reclamano maggiori diritti e aumenti dei salari minimi. Gli scontri con il governo centrale diventano sempre più violenti, fino a sfociare nel 1910 nel rovesciamento della monarchia e l'instaurazione di una Repubblica di tipo socialista.

Il 12 novembre del 1910 viene varata la "Legge dell'inquilinato", un emendamento voluto dal governo per porre rimedio all'emergenza casa, rendendo più complicata la procedura di sfratto e prevedendo un aumento del prezzo degli affitti del 10% ogni dieci anni.

La legge ha come conseguenza immediata un impoverimento dei proprietari, a causa difficoltà di ammortamento delle spese e delle tasse di investimento.

Nel 1918 il governo cerca di incentivare il mercato immobiliare attraverso convenzioni con cooperative private per la costruzione di complessi residenziali popolari, proponendo esenzioni fiscali e facendosi carico dell'infrastrutturazione e della dotazione di servizi dei nuovi quartieri. Iniziativa che non riscuote

grande successo, in quanto gran parte dei costruttori di edilizia popolare non ha la capacità finanziaria per intraprendere l'investimento, mentre i grossi imprenditori preferiscono investire su operazioni speculative o abitazioni per la classe media.

La classe operaia è costretta a vivere in quartieri abusivi spesso composti da baracche, privi di servizi e in condizioni igieniche precarie.

Le politiche abitative dell'Estado Novo

Tra gli anni '30 e '40 il Portogallo vede un'importante crescita demografica e sviluppo economico, basato principalmente sull'apertura del mercato estero e sull'esportazione di prodotti per l'industria bellica, a causa della minaccia dello scoppio del II conflitto mondiale.

Nel 1926 un golpe militare spodesta il precedente governo per instaurare una dittatura di tipo fascista, l'Estado Novo. Il regime, basato sui valori di stabilità, ordine e famiglia, si fa portavoce dei bisogni del ceto medio borghese, perseguendo una serie di riforme che pun-

tano a dare maggiore sicurezza ai proprietari e imprenditori, esaltando il mito della proprietà privata.

Sul fronte delle riforme interne, il nuovo governo cerca di ridare ai proprietari dei complessi residenziali maggiori garanzie e guadagni sugli affitti.

Nel 1928 viene promosso un decreto che permette di aggiornare i canoni d'affitto, permettendo ai proprietari di dettare le condizioni contrattuali.

Il governo promuove la costruzione di nuovi quartieri residenziali popolari a bassa densità, con appartamenti mono o bifamigliari in aree periferiche, cercando di promuovere i valori della difesa della proprietà privata e del patrimonio, contro i tradizionali complessi operai nel centro della città, considerati un possibile focolaio di opposizione per il regime.

Per contenere la costruzione di baraccopoli abusive all'interno delle cortine residenziali, il nuovo governo, sulla scia di quello precedente, propone esenzioni fiscali per investimenti privati in abitazioni popolari. Anche questo tentativo fallisce, rivelandosi un'iniziativa poco sostenibile dal punto di vista finanziario, a causa dell'elevato prezzo dei terreni edificabili e dello

scarso reddito percepibile.

Difatti, le nuove costruzioni richiedono un prezzo troppo alto rispetto al potere d'acquisto della classe operaia. Continuano a crescere i quartieri abusivi, costruiti con materiali di fortuna e abitati dai ceti più poveri.

Con lo scoppio della guerra, il prezzo degli affitti aumenta.

Per mantenere il sostegno popolare il regime si vede costretto a pubblicare nel 1948 la "legge sull'inquinato", una riproposta della precedente legge del 1910, che prevede il blocco dei prezzi degli affitti, la maggior difficoltà di procedere allo sfratto degli inquilini e il calcolo del valore dell'immobile pari al suo costo di costruzione.

Questo emendamento ha come conseguenza una profonda paralisi del mercato immobiliare, maggiormente aggravata dall'inflazione e dall'aumento dei prezzi di mercato, dovuto alle conseguenze della Seconda Guerra Mondiale.

La crisi immobiliare blocca il Paese per decenni: il

costo della vita aumenta, mentre il costo degli affitti rimane bloccato agli anni '50; i proprietari smettono di compiere alcuna manutenzione sugli edifici, gran parte del patrimonio storico giace per anni in grave stato di degrado.

La trasformazione socio-economica tra i due regimi politici

Tra gli anni '50 e '70, Lisbona diventa un importante polo per la produzione industriale di tipo siderurgico e metallurgico; ciò porta ad una nuova ondata migratoria entrante dalle diverse aree del Paese, catalizzata dalla maggior richiesta di mano d'opera a basso costo.

La città si sviluppa maggiormente verso nord e lungo le linee del trasporto suburbano, mentre mantiene le sue principali attività commerciali nella Baixa e nelle aree portuali.

Si va definendo il tipico carattere di alcune aree della città consolidata: Avenida Almirante Reis, come asse commerciale di prossimità, la zona di Rossio-Avenida da Liberdade e l'area portuale di Cais do Sodré, come

aree dello svago e divertimento.

Nascono nuove aree residenziali che costituiscono la corona periferica della città, rendendo sempre più evidente la separazione tra centro, che ospita la maggior parte dei servizi, e zona residenziale periferica, fortemente dipendente dalla prima.

La caduta dell'Estado Novo nel 1974 e l'istaurazione di un nuovo regime democratico coincide a livello mondiale con il passaggio dal sistema economico fordista in uno post-industriale, con importanti ripercussioni a livello socioeconomico.

Difatti, aumentano i salari ma diminuiscono gli investimenti privati, la produzione e lo sviluppo economico, portando ad un'inflazione che paralizza il mercato.

Il centro storico lentamente si spopola, a causa del precario stato di conservazione degli edifici, che spinge gli stessi inquilini a spostarsi nelle zone periferiche in cerca di condizioni abitative migliori.

Negli anni '80 Lisbona perde circa il 18% di residenti e nel centro rimangono solo le fasce di popolazioni

più povere. Sempre più famiglie si spostano nelle zone suburbane, che grazie al miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, ottengono una sempre maggiore autonomia dalla città consolidata.

L'annessione del Portogallo all'Unione Europea, nel 1986, ha come conseguenza la maggiore apertura del mercato ad investitori stranieri. Da ciò l'aumento di investimenti immobiliari nel settore terziario e finanziario, che provoca lo spostamento del centro direzionale dalla Baixa alla zona nord di Praça Marquês de Pombal.

In questo nuovo scenario Avenida da Liberdade si attesta come asse del commercio del lusso, attraverso la costruzione di gallerie commerciali e la riabilitazione degli edifici, divenendo un'attrattiva per nuovi investitori.

Le conseguenze della legge degli affitti: impoverimento e degrado urbano

La delocalizzazione delle attività manifatturiere e produttive, la suburbanizzazione metropolitana, gli ef-

fetti dei cicli economici di crescita e decrescita legati ai cambiamenti politici, e infine gli effetti della crisi globale del 2008 portano Lisbona a perdere il 18% della popolazione.

Lisbona, come Porto, assiste allo urban skrinkage (dal verbo to shrink: contrarre, restringere) ossia come riporta Semi “[...] la rapida decrescita demografica della città consolidata, che porta ad un'inevitabile collasso sul piano infrastrutturale, economico, sociale e demografico.”¹

Il principale effetto di questo fenomeno è lo svuotamento dei centri storici, con il crescente numero di edifici abbandonati e degradati, portando al drastico abbassamento della qualità dei servizi e della viabilità dei quartieri: le infrastrutture urbane sottoutilizzate implicano un aumento dei costi di manutenzione e dei servizi di primari.

La classe medio borghese si sposta verso le aree suburbane più servite e sicure, grazie al miglioramento della rete infrastrutturale, mentre le classi più povere e svantaggiate sono costrette a rimanere, aumentando

il rischio di conflitti e segregazione sociale. La città perde la sua eterogeneità culturale e sociale per lasciare spazio ad una netta distinzione tra centro e periferia, tra classe media e classe povera.

Secondo le statistiche Urban Audit² (2008) emerge che su 220 città europee di grandi e medie dimensioni il 57% ha assistito ad una decrescita demografica nel periodo tra 1996 e 2001. Tra queste Lisbona è inclusa nel gruppo di città con il maggiore tasso di decrescita, con più del 1.75 % all'anno.

Questo fenomeno urbano da un lato porta al peggioramento dell'ambiente e delle condizioni di vita di chi resta nella città, ma dall'altro apre delle nuove possibilità di trasformazione urbana altrimenti insostenibili.

Di fatti le aree degradate del centro storico sono un'opportunità molto appetibile per gli immobiliari, in quanto il loro costo attuale d'acquisto è molto basso, ma non la loro rendita potenziale una volta riqualificate.

Questi cicli di investimento e disinvestimento sono spiegati dal sociologo Neil Smith con la teoria del rent gap, ossia del differenziale di rendita tra la rendita potenziale del terreno e la sua rendita capitalizzata.

Lisbona, città trasandata e trascurata, è stata scelta come dimora da diversi artisti e viaggiatori europei, consolidandosi nell'immaginario collettivo come "città bohemian e poetica", meta di una nuova classe media europea alla ricerca di nuove aree anticonformiste e alternative da colonizzare.

Note

1. Giovanni Semi, *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*, Bologna, Il mulino, 2015, p.

2. Dati censiti al 2008 dalla Eurostat, (Ufficio statistico dell'Unione Europea), sezione Urban Audit dedicata al monitoraggio delle principali città europee

Fig. 13_Variazione demografica della città e inversione della concentrazione di uder 15 vs over 65.

Fonte:
https://issuu.com/camara_municipal_lisboa/docs/economia_lisboa_numeros_2016_pt_iss

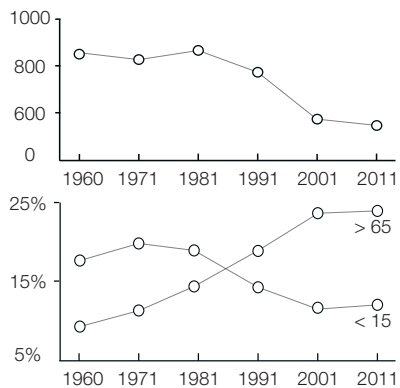


Fig. 14_Concentrazione della popolazione per fasce di età all'ultimo censimento del 2012

Fonte:
https://issuu.com/camara_municipal_lisboa/docs/economia_lisboa_numeros_2016_pt_iss

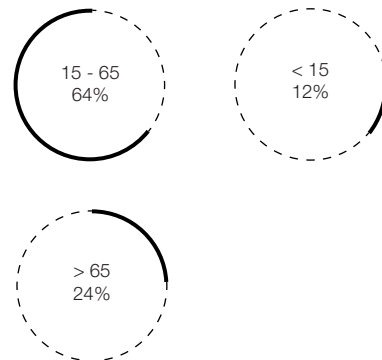
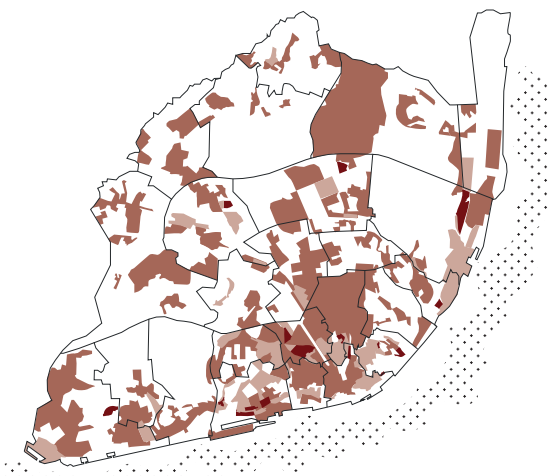
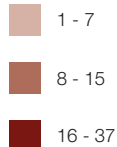


Fig. 15_Concentrazione di edifici abbandonati per isolato (dati 2012)

Fonte:
<http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1241881225S2nC-F8av6Xh17VO2.pdf>



1.5_Le politiche di sviluppo promosse dalla Câmara Municipal

La disponibilità massiccia di aree abbandonate nel centro delle città, unita alla bellezza del paesaggio e all'atmosfera bohemian, attira l'interesse di un nuovo ceto sociale europeo, estraneo a quello tradizionale, che inizia a stabilirsi in città.

Il centro storico di Lisbona inizia a trasformarsi per far fronte ai bisogni dei nuovi abitanti: si investe nel recupero di immobili ammalorati, viene riorganizzata la viabilità e investiti fondi nel restauro di monumenti.

Tutto questo avviene grazie ai contributi di organizzazioni sovranazionali, come l'Unione Europea, e ad una nuova strategia politica adottata dal governo volta ad incentivare gli investimenti privati nella riqualificazione urbana.

Vengono varati dal governo diversi strumenti normativi, come il Piano straordinario di supporto per la riabilitazione urbana (2008-2012) incentivando il flusso di capitale privato, soprattutto attraverso le SRU- Sociedades de Reabilitação Urbana, società immobiliari private e spesso straniere che, investendo sul recupero di edifici storici, godono di esenzioni fiscali e grossi guadagni grazie all'alto valore di rendita potenziale di

queste aree una volta recuperate.

Negli anni vengono anche snellite le procedure amministrative per la richiesta di permessi di costruzione in ambito di riqualificazione urbana, e vengono concessi permessi di soggiorno e particolari agevolazioni fiscali a chi investe ingenti somme di capitale nel territorio portoghese (ARI Golden Visa Program).

Nel 2012 viene varata la nuova legge sull'inquinato, (NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano) che sblocca il prezzo degli affitti, aggiornando i contratti ai nuovi prezzi di mercato, promuovendo così una maggiore apertura del mercato immobiliare privato.

Nel 2014 viene promossa una legge che incentiva il restauro di appartamenti da parte di proprietari privati per il mercato degli alloggi temporanei, il cosiddetto Alojamento local, per far fronte alla nuova crescente domanda di appartamenti vacanza nel centro storico della città.

Tutto ciò è indirizzato alla valorizzazione e alla promozione di una città attrattiva per il visitatore, il quale può scegliere tra le più svariate alternative di intrattenimento, soprattutto grazie un'ottima accessibilità attraverso tutte le differenti modalità di trasporto.

Il Piano strategico per lo sviluppo turistico in Portogallo 2015-2019 mira appunto alla promozione di un'offerta varia per tutte le fasce di visitatori dalla gastronomia ed enologia, allo shopping e al nightlife.

L'intento è di sfruttare i tratti maggiormente caratteristici della città, come la sua storia e la sua multiculturalità, per distinguersi sul piano dell'offerta al turista.

Fig. 16_A fianco: Variazione del numero di permessi Golden Visa dal 2012 al 2017
Fonte:
http://www.sef.pt/documentos/56/Mapa_ARI_EN_febbruary18.pdf

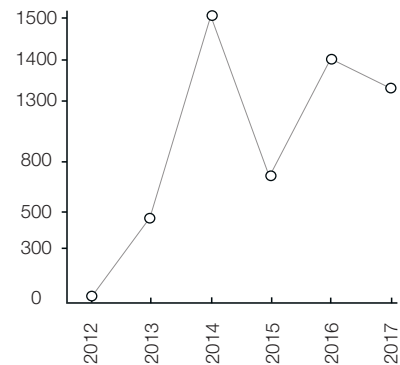
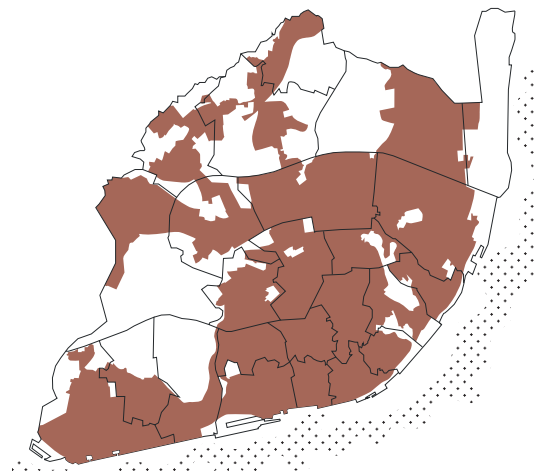


Fig. 17_Sotto: Area urbana di lisbona Interessata dal piano di riqualificazione 2011-2024
Fonte:
http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/reabilitacao/ARU_Lisboa_2015.pdf



1.6_Le conseguenze della riabilitazione: Lisbona città a misura di turista

In brevissimo tempo Lisbona si è economicamente risollecata e il centro storico si presenta come un cantiere aperto: tutti gli edifici della Baixa prima fatiscenti, sono rintonacati con colori accesi e azulejos, i tracciati ortogonali delle strade sono pieni di tavolini dei ristoranti e bar.

In città si sta assistendo al fenomeno della Tourism Gentrification, ossia la trasformazione socio-spaziale ed economica del centro storico da un'area residenziale e relativamente povera ad un'enclave, colma di attrazioni turistiche e luoghi dell'intrattenimento, ad uso esclusivo di utenti di classe medio alta, perlopiù straniera. Con il suo carattere tradizionale e locale, la capitale portoghese è un perfetto prodotto per il mercato del turismo, in quanto offre una gamma vastissima di attrazioni concentrate in area ridotta e facilmente percorribile a piedi.

Le peculiarità di ciascun quartiere storico, che ne hanno contraddistinto la storia e la conformazione, sono state riutilizzate per dare un'etichetta ad un tipo diverso di attrazione per i diversi target di visitatori.

Il Bairro Alto è storicamente il quartiere bohemian, ritrovo di artisti e giornalisti.

Nei primi dell'Ottocento le principali testate giornalistiche del Paese avevano lì la loro sede e da ciò la massiccia presenza di osterie e locali notturni.

Oggi il Bairro Alto è il luogo della movida di Lisbona, quartiere esclusivamente notturno, pieno di cocktail bar e disco pub, accoglie un target giovanile e di studenti erasmus.

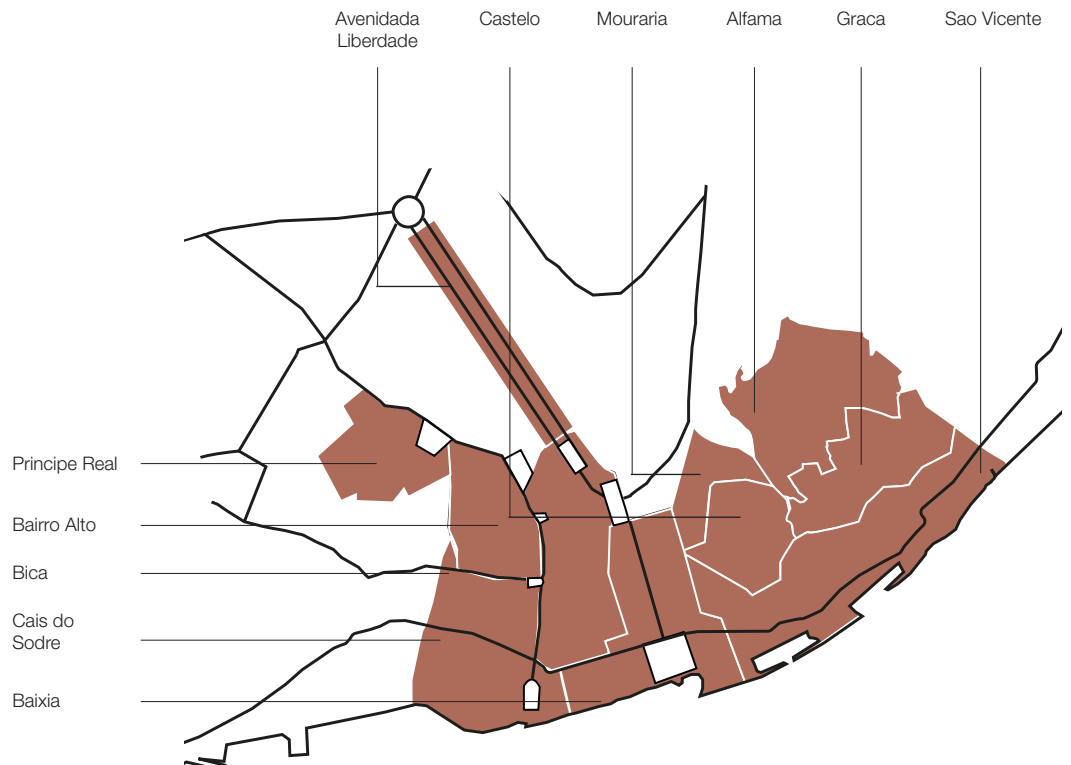
L'Alfama è il quartiere che si estende dalla collina del Castello fino alla foce del fiume.

Storicamente noto come un borgo povero di pescatori e marinai, ha dato i natali al genere musicale del Fado. Oggi il quartiere è la principale meta di visitatori in città, affascinati dall'immagine tradizionale e folkloristica del tessuto urbano, con strade strette e ripide.

Baixa e Chiado sono i quartieri più conosciuti di Lisbona, il primo è la parte più bassa della città, mentre Chiado sorge sul colle del Carmo.

Il primo è stato il vero centro commerciale ed economico della città, proprio perché sul fiume, il secon-

Fig. 18_Aree turistiche maggiormente attrattive nel centro della città



do, ricco di piazze e monumenti, era il luogo di ritrovo di poeti e letterati della città.

La Baixa oggi è il quartiere più attrezzato per i turisti, totalmente pedonalizzato, offre caffè, ristoranti e negozi di souvenir.

Chiado ha mantenuto il suo appellativo di quartiere letterario, riempiendosi di caffè dedicati ai principali poeti portoghesi e statue bronzee di Fernando Pessoa.

La Mouraria è situata nella parte a nord ovest del colle del Castello. È il vecchio ghetto arabo di epoca medioevale, formatosi dopo la presa di Lisbona araba da parte del re cristiano D. Afonso Herniques.

È stato per lungo tempo un quartiere malfamato e multietnico, teatro di scontri e conflitti sociali.

Dopo essere stato riqualificato è divenuto il luogo rappresentativo della cultura del Fado, con tipici ristoranti con spettacoli dal vivo, attrae i turisti per le passeggiate nelle vie strette e inerpicate e per il clima multietnico e conviviale.

Questo processo ormai in atto da qualche anno ha completamente trasformato il tessuto sociale della

città, che sta perdendo i suoi abitanti, per far posto ad un uso temporaneo e speculativo degli spazi urbani. Lisbona diventa sempre meno accessibile ai lisboeti.

Fig. 19_A fianco: Le ragioni della visita a Lisbona
Fonte:
https://issuu.com/camara_municipal_lisboa/docs/economia_lisboa_numeros_2016_pt_iss

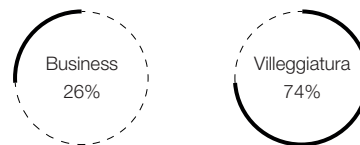
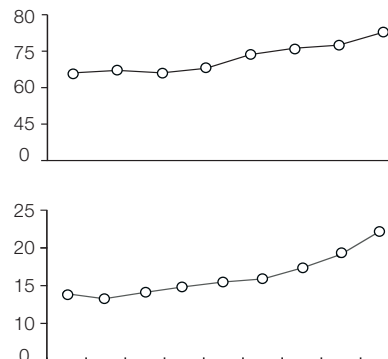


Fig. 20_Sotto: Variazione del numero di passeggeri all'aeroporto di portela (in milioni) dal 2010 al 2017 e variazione del numero di camere d'albergo in città dal 2010 al 2017
Fonte:
<http://www.union-hospitality.com/wp-content/uploads/2016/02/UHAE-Lisbon-Hospitality-Overview-3Q-2016.pdf>



1.7_Le resilienze di comunità: le attività sociali di Freguesia

Con i prezzi degli affitti che crescono vertiginosamente per eguagliare quelli del mercato immobiliare estero, con il costo della vita che aumenta insieme ai prezzi di generi alimentari e con le strade piene di tram e tuk tukl colmi di turisti, i residenti di Lisbona sono costretti a spostarsi nelle zone periferiche e meno servite, non è possibile per loro godere della loro città, trasformata in un'enorme luna park.

I residenti di Lisbona hanno prevalentemente uno scarso potere d'acquisto a causa dei bassi salari in Portogallo, inoltre gran parte di questi sono anziani ai limiti della soglia di povertà.

Secondo il sociologo Luis Mendes l'unico modo per contrastare gli effetti di questo trend è l'investimento in politiche per il supporto alla popolazione e la maggiore partecipazione dei residenti nelle scelte politiche di rigenerazione urbana.

Gli organi amministrativi locali, le Freguesias, si fanno carico dei problemi sociali della popolazione supportandola su diversi ambiti: occupandosi della gestione di spazi e parchi pubblici, di progetti di supporto alimentare, lavorativo, abitativo e scolastico della popolazione. Vengono, inoltre, organizzate attività

di trasporto porta a porta di generi alimentari per i residenti con difficoltà motoria e servizi di lavanderia. Alcune Freguesias organizzano progetti in base alle esigenze specifiche degli abitanti e del territorio, come progetti di investimento su start up e giovani imprenditori che operano sul territorio per la Freguesia di Santo Antonio e Beato, oppure passeggiate culturali per gli abitanti e anche per turisti per la Freguesia di Santa Maria Maior e Belém o aiuto ai senza tetto per la Freguesia di Arroios.

Fig. 21_Servizi sociali offerti in generale da tutte le freguesie e servizi sociali offerti da una o più freguesie.

Fonti:

<http://www.jf-penhafranca.pt/>

<http://www.jf-belem.pt/>

<http://www.jf-saovicente.pt/>

<http://www.jf-alvalade.pt/>

<http://www.jf-areiro.pt/>

<http://www.jf-santamaria-maior.pt/>

<https://www.jf-estrela.pt/>

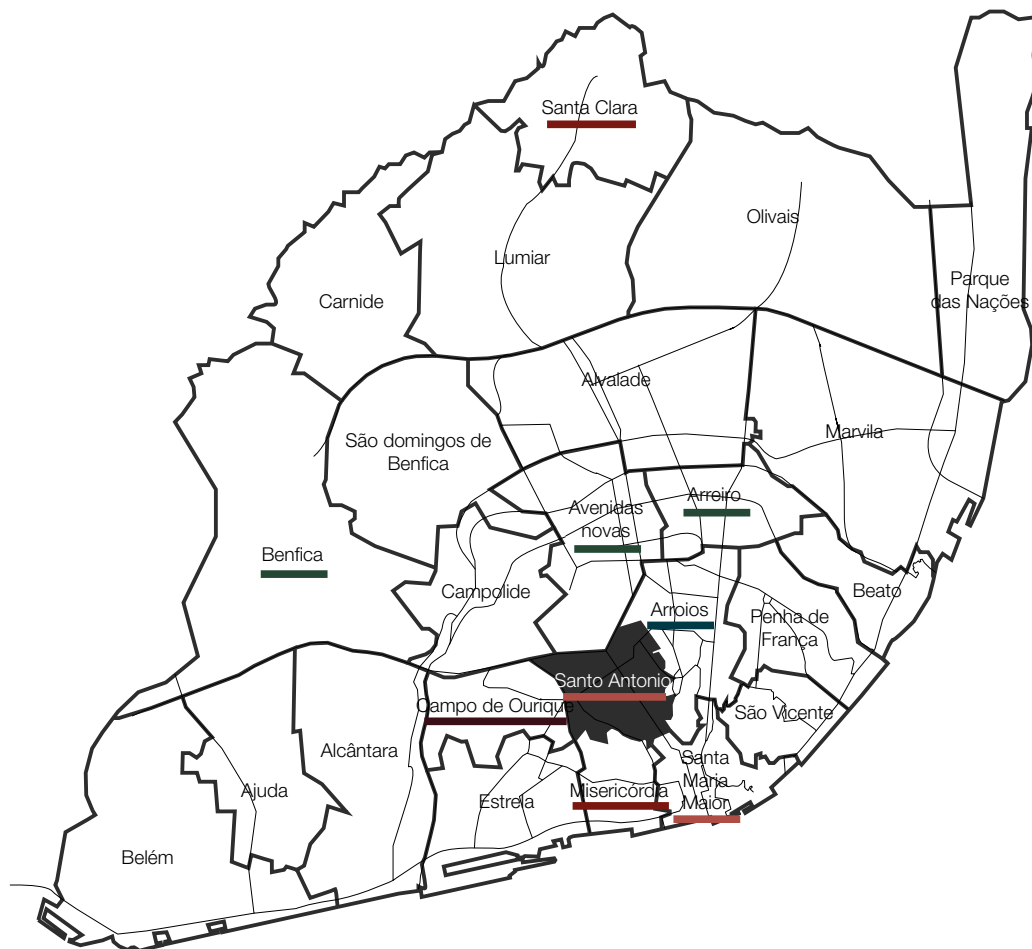
<http://www.jf-campodeourique.pt/>

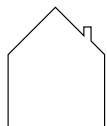
<http://www.jf-misericordia.pt/>

<http://www.jfarroios.pt/>

<http://www.jf-avenidasnovas.pt/>

<http://www.jf-santaclara.pt/>





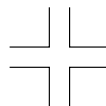
Sportello casa



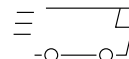
Inserimento lavorativo



Sostegno agli anziani



Sostegno sanitario



Trasporto porta a porta



Aiuto alimentare



Biblioteche di quartiere



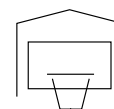
Sostegno scolastico



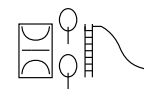
Spazi per attività culturali



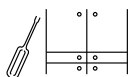
Università per anziani



Impianti sportivi



Parchi attrezzati



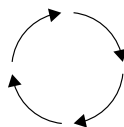
Riparazioni a domicilio



Aiuto ai senza tetto



Mense per i poveri



Educazione all'ecologia



Passeggiate culturali



Investimento sui giovani



2_Santo Antonio

2.1_Introduzione

La Freguesia di Santo António, situata nella parte centro-meridionale della città, presenta una superficie di 1.49 kmq e una popolazione di 11.836 ab.

Confina a sud con le Freguesie di Santa Maria Maior e Misericórdia, a ovest con Estrela, a est con Arroios e a nord con Avenidas Novas e Campolide.

La Freguesia è tagliata in due parti da Avenida da Liberdade, boulevard lungo un 1,1 km e largo 90 mt.

Esso parte da Praça dos Restauradores e termina su Praça Marquês de Pombal, dalla quale si diramano i due assi viari di Avenida Fontes Pereira de Melo verso ovest e di Avenida Eng. Duarte Pacheco verso est, che smistano il traffico automobilistico dal centro di Lisbona verso le zone periferiche, definendo fisicamente il confine amministrativo settentrionale della Freguesia.

Il territorio è servito da due linee metropolitane (blu e verde), che si intersecano in corrispondenza della fermata Marquês de Pombal, e da 27 linee di trasporto pubblico di superficie.

La Freguesia è quasi priva di collegamenti diretti est-

ovest a causa della topografia del territorio: ad ovest vi è la collina de São Roque, che discende su Avenida da Liberdade, costruita sull'antico letto del fiume Tago, e ad est la collina de Santa Ana.

La popolazione della Freguesia, come il resto della città, ha subito un drastico calo demografico dai primi del Novecento e la prima decade del Duemila, e presente una percentuale di invecchiamento pari al 213.5 %.

Santo António nasce dalla riorganizzazione amministrativa del numero di Freguesias (decreto legge 56/2012) ed è costituita dall'unione delle più piccole Coração de Jesus, São José e São Mamede.

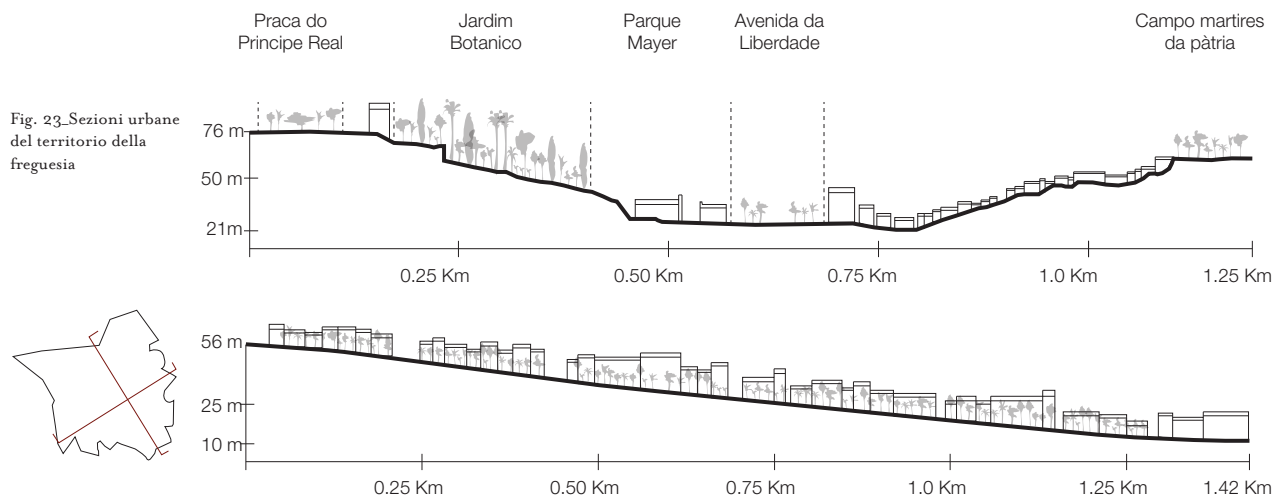
Ciascuna di queste ha la propria giunta, che costituisce un polo distaccato della sede centrale, situata nella parte est, nella ex Freguesia di São José.

È assente tuttavia un polo amministrativo in una posizione centrale.

La zona è servita da due importanti assi viari in direzione nord-sud, che la collegano al centro cittadino.

Fig. 22_Planimetria
della fregesia di Santo
António





Avenida da Liberdade è il principale asse di collegamento della città: nasce da un Passeggio Pubblico a nord di Praça dos Restauradores voluto dal marchese di Pombal a seguito del terremoto del 1755, ad uso esclusivo dell'alta società lisboeta.

Il boulevard così come si presenta oggi è il risultato dell'ampliamento del 1879-1882, il cui progetto si rifà all'architettura urbana degli Champs-Élysées parigini. L'asse viario abbellito con giardini, fontane e chioschi art nouveau riguarda a nord il monumento di

Marquês de Pombal.

Il percorso della collina de São Roque è collegamento che discende da Rato, definendo un lato dell'isolato dell'antica Fabbrica das Sedas attraverso Rua da Escola Politécnica, per poi cingere il Bairro Alto attraverso Rua Dom Pedro V e scendere vertiginosamente verso il fiume terminando sulla piazza di Cais do Sodré attraverso Rua do Alecrim.

Fig. 24 Assi viari di collegamento a partire dai luoghi principali del centro storico della città

- Confini della freguesia
- Stazioni di testa
- - Ferrovias
- ▨ Verde pubblico
- Assi principali
- Principali piazze e snodi

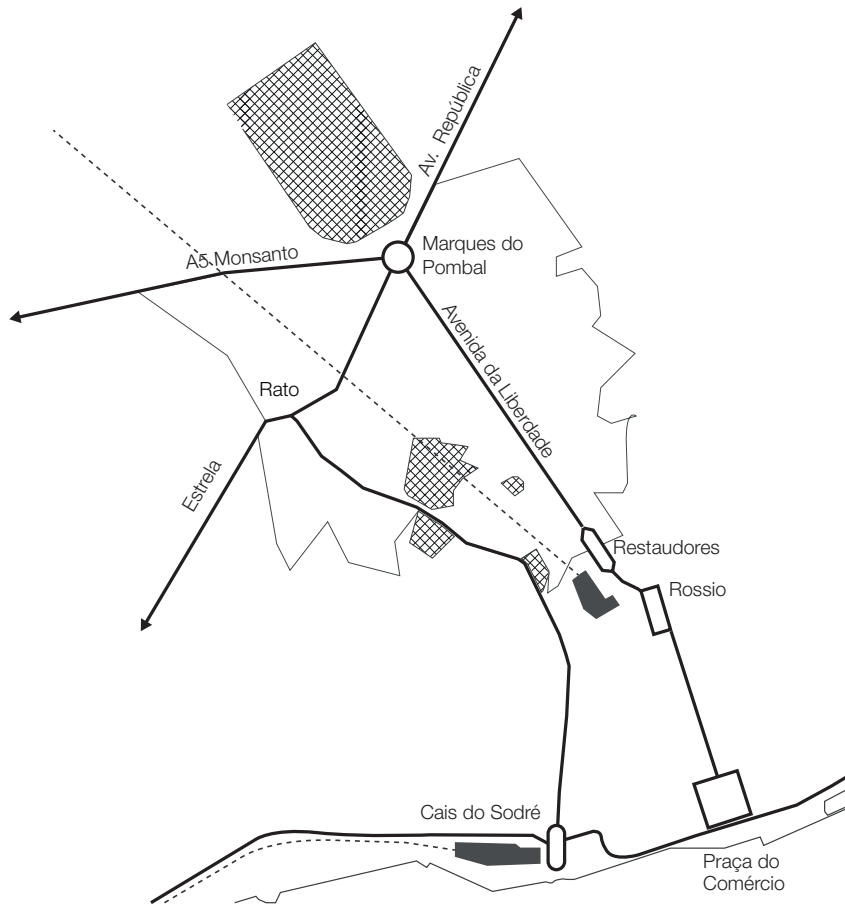


Fig. 25_Gli assi
Principali del turismo
nella freguesia: Rua
da Escola Politécnica
a sinistra e Avenida da
Liberdade a destra

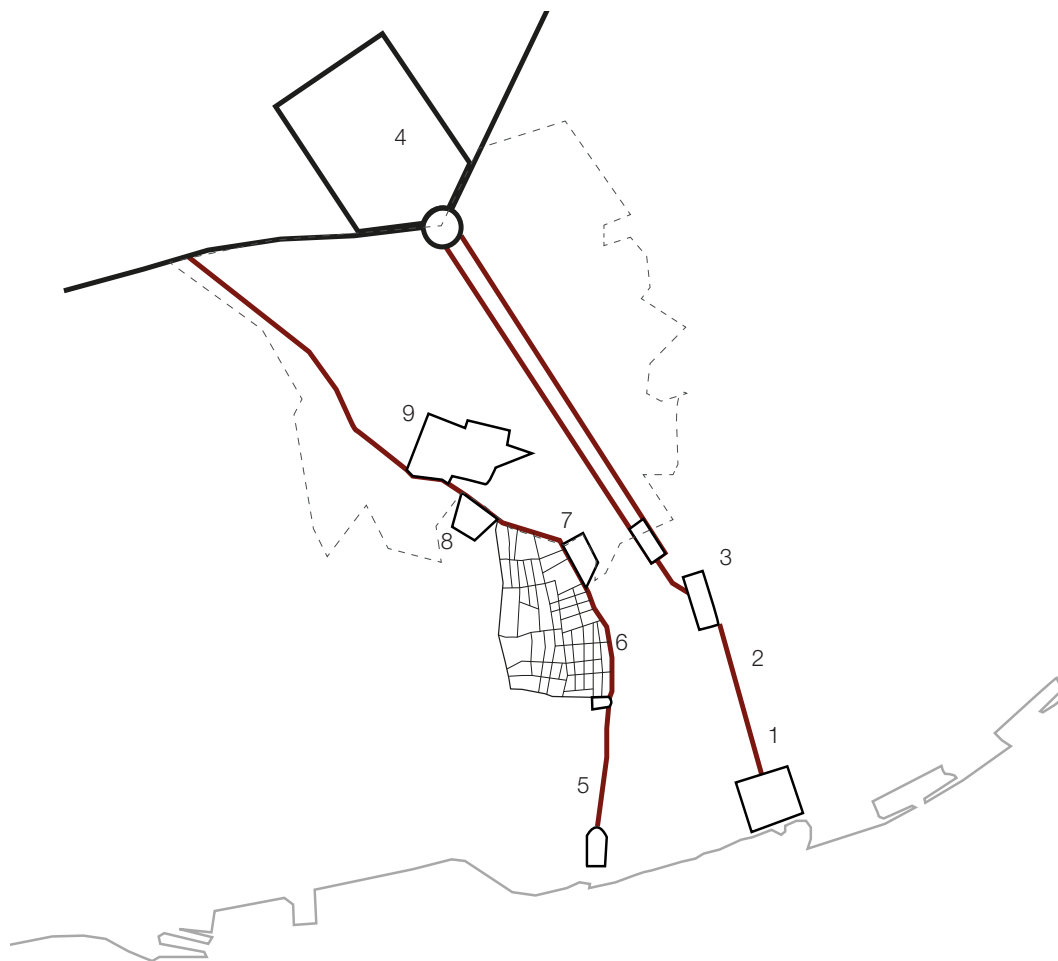


Fig. 26_1. Praça do Comércio

Fonte:

<https://lisbon-portugal-guide.com/Baixa-Lisbon/praca-do-comercio-lisbon-portugal-guide.html>



Fig. 27_2. Rua Augusta

Fonte:

<http://www.galuzzi.it/album.aspx?id=34&lang=ES>



Fig. 28_3. Rossio

Fonte:

<http://www.galuzzi.it/album.aspx?id=34&lang=ES>



Fig. 29_6. Parque Eduardo VII

Fonte:

<http://discoverportugal2day.com/av-da-liberdade-parque-eduardo-vii-amoreiras/>

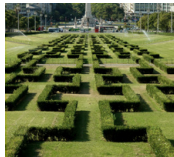


Fig. 30_5. Pink street

Fonte:

<https://iolanda-andrade.blogspot.it/2013/10/the-pink-street-in-cais-do-sodre-area.html>



Fig. 31_6. Bairro Alto

Fonte:

<http://lusosocaminho.pt/>



Fig. 32_7. Miradouro São Pedro de Alcântara

Fonte:

<http://thelumiareshotelapartments.com/index.php?page=cn>



Fig. 33_8. Jardim do Príncipe Real

Fonte:

www.thepetitenomad.com



Fig. 34_9. Jardim Botânico de Lisboa

Fonte:

http://www.lazer.publico.pt/museus/11190_jardim-botanico-de-lisboa



2.2_ Il ruolo degli assi nelle nuove dinamiche di sviluppo urbano

Con le strategie di sviluppo economico del governo e i nuovi investimenti nel recupero degli edifici del centro, anche Sant'António ha subito numerose trasformazioni.

La massiccia presenza di patrimonio edilizio abbandonato fortemente degradato - spesso proprietà pubbliche alienate al mercato privato - ha attirato l'interesse di grosse società immobiliari specializzate nella riconversione di stabili storici in alberghi e residence di lusso. Dal centro storico della città, l'ondata di riqualificazione si estende verso nord attraverso i due assi di Avenida da Liberdade e del percorso della colina di São Roque, che fungono da catalizzatori per l'ingresso della gentrificazione a Santo António.

Avenida da Liberdade è il luogo di rappresentanza della città, destinato ad una enclave dell'alta società, perlopiù straniera. Tutti gli edifici sul boulevard, acquisiti da società immobiliari, sono stati recuperati o demoliti per lasciar posto ad uffici ed appartamenti di lusso, con prezzi d'affitto molto alti rispetto all'intorno. Avenida è diventata così il distretto del lusso, ospitan-

do boutique dei brand più costosi e importanti del mondo della moda. Un quartiere programmato per attirare una fascia molto selezionata di consumatori.

Il percorso della colina di São Roque, collegando il lungo fiume con il centro della città, è una delle vie del passeggio maggiormente utilizzate, in quanto offre monumenti e belvedere sulla città in un'unica sola passeggiata.

Tutti gli edifici prospicienti questo asse sono stati riqualificati per far posto a panetterie, negozi e bar.

A partire da questi due sistemi urbani, la riqualificazione edilizia si diffonde rapidamente su tutto l'intorno, con interventi mirati principalmente al recupero di appartamenti, destinati ad alloggi temporanei per turisti, promossi attraverso diverse piattaforme web, come ad esempio Airbnb.

Il governo, con la legge sull'Alojamento local, promuove con esenzioni fiscali la rifunzionalizzazione di immobili per destinarli ad una funzione di tipo turistico-ricettiva.

Il processo di trasformazione in atto sul territorio ha un tale rapidità da avere pesanti effetti sulla popolazione locale, a causa del repentino aumento del costo della vita, - che va adeguandosi alle medie europee -, contro un reddito pro capite medio decisamente al di sotto di queste. Inoltre la trasformazione degli edifici in case vacanza riduce l'offerta di appartamenti sul mercato e causa un'esponenziale aumento dei prezzi d'affitto, di fatto non accessibili a gran parte della popolazione di Lisbona.

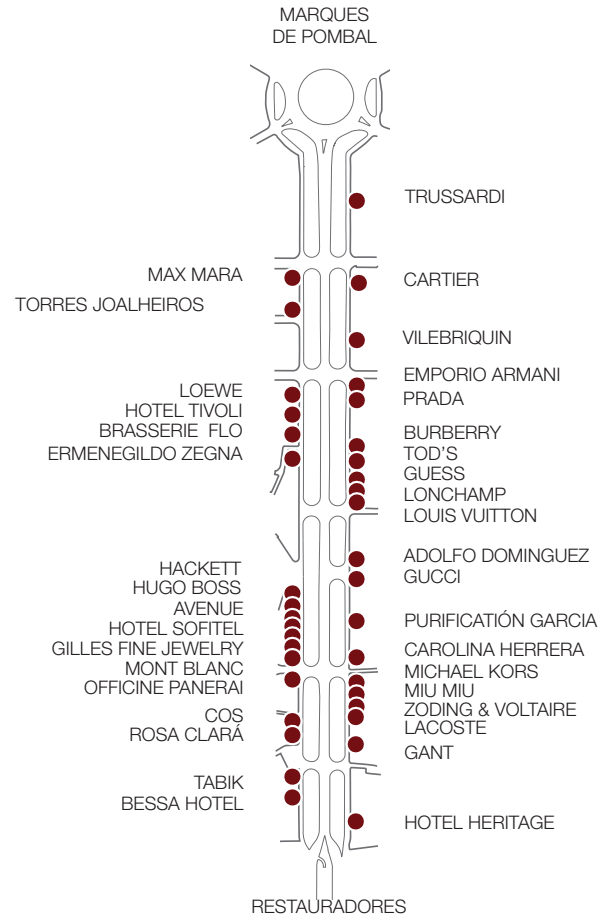


Fig. 35_Avenida da Liberdade: l'asse del lusso
 Fonte:
<https://portugalconfidential.com/avenida-da-liberdade-designer-shop-ping-in-lisbon/>

Fig. 36_Mappatura delle strutture ricettive di lusso e principali società immobiliari Attive nella città al 2017

Fonti:
<http://stonecapital.pt/#3>
<http://www.luxuryestate.com/portugal/lisbon/lisbon>

- Appartamenti di lusso
- Hotel quattro stelle
- Hotel cinque stelle

Lux. Liberdade
Por
2

Stone capital
Por
4

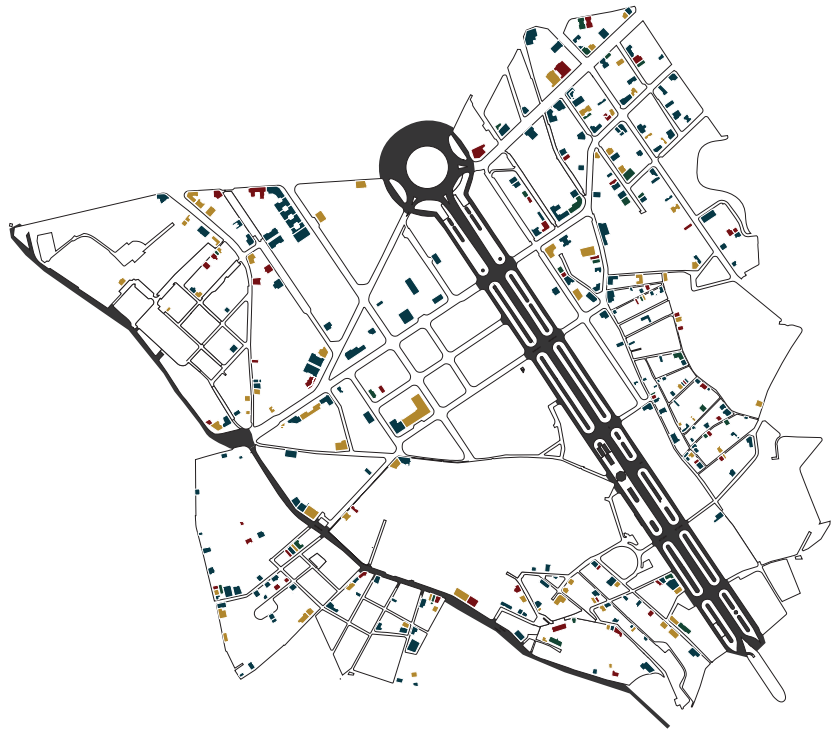
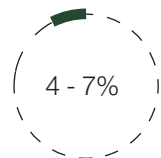
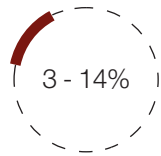
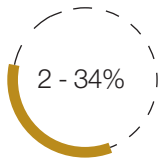
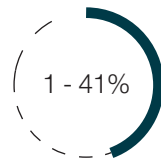
Athena advisers
Eng
5



Fig. 37_Distribuzione dei 749 immobili attivi su Air-bnb al 2017 e divisione per numero di stanze

Fonte:

<https://fusiontables.google.com/DataSource?docid=1bf6ZosybJKUWugox-sbFU6U2ayAa8pl-4ivG-myDHx#map:id=3>



2.3 Alternativa alla speculazione: l'attività sociale della Freguesia

La popolazione della Freguesia non gode del benessere economico derivante dalla nuova ondata turistica della città, anzi ne risulta fortemente impoverito, con ridotte possibilità di accedere ad una casa, di godere degli spazi della propria città e di poter vivere in centro. A supporto dei residenti interviene la Freguesia attraverso progetti sociali ed eventi, promuovendo imprese e associazioni locali.

Il centro sociale Laura Alves situato in un edificio adiacente alla sede di Freguesia, è un centro polivalente per la cittadinanza. Offre servizio di refettorio, di lavanderia, sale eventi.

Un progetto pilota di Santo António a supporto delle fasce più deboli è il Valor Humano, mercato solidale che scambia prodotti alimentari e di prima necessità con moneta propria, distribuita a più di 360 nuclei familiari. I beni provengono per una quota parte da donazioni dei commercianti della zona e, per un'altra sono forniti direttamente dalla Freguesia. Attualmente è allestito nella sede della giunta di Freguesia. Un progetto molto interessante, attivo dal 2009, è il

Núcleo Criativo de Santo António, un sistema di partecipazione tra piccole imprese e amministrazione, attraverso la concessione in comodato d'uso di spazi di lavoro in edifici di proprietà pubblica, in cambio di servizi gratuiti ai cittadini da parte dei professionisti che partecipano al progetto.

Le attività che attualmente sono insediate nel network del Núcleo Criativo sono:

- Dress For Success: Associazione che sviluppa progetti per supportare e promuovere l'entrata nel mondo del lavoro di donne in difficoltà. Per la Freguesia promuove progetti di sviluppo dell'economia locale, organizza eventi di beneficenza nella propria sede, offre visibilità ai progetti di zona;
- Check-IN Cooperazione e Sviluppo: Associazione che si occupa della promozione di attività giovanili. In particolare organizza e gestisce progetti di mobilità internazionale;
- Mares do Sul Produzioni: Impresa di produzione audiovisuale, cross media, comunicazione ed organizzazione di eventi. Per la freguesia si occupa di tutta la produzione grafica istituzionale, organizza corsi

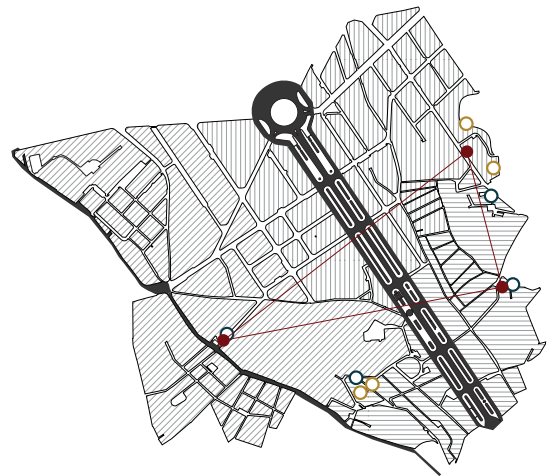
aperti ai cittadini ed allestisce uno spazio cinema per bambini;

- Pelouro dos Números: Impresa che si occupa di contabilità, fisco e ragioneria. Per gli abitanti della freguesia presta gratuitamente servizi di consulenza commerciale;

- In Psicologia: Studio associato di psicologia. Per la freguesia offre servizio a prezzi calmierati e organizza azioni di sensibilizzazione e prevenzione nelle scuole.

Attualmente gli spazi del Núcleo Criativo sono all'interno della sede della Giunta di Freguesia e in alcune sale del centro sociale Laura Alves. A causa della posizione piuttosto decentrata, l'iniziativa non gode della visibilità che merita.

Fig. 38.Divisione in distretti della freguesia di Santo António e decentramento dei poli amministrativi
Fonte:
<http://www.jfsantoantonio.pt/>



3_Rua da alegria

3.1_Introduzione

Questo capitolo prende in analisi la porzione della Freguesia di Santo António compresa tra i due assi di Avenida da Liberdade e Rua da Escola Politécnica. Il quartiere è caratterizzato dalla forte presenza di spazio verde che ammonta a circa il 40% della superficie totale. Noto, inoltre, è la differenza di quota tra i due assi, che lentamente si appiana verso nord.

Nel punto iniziale di Rua da Escola Politécnica a sud, dove è situato il Miradouro de São Pedro de Alcântara, la differenza è di 60 metri (75.9 vs 15.9); nel punto centrale in corrispondenza del percorso di Rua da Alegria, la differenza ammonta a 55 metri (76.4 vs 21.4); in corrispondenza di Rato - punto finale di Rua da Escola Politécnica - il dislivello si riduce a 20 metri, in quanto Rua da Escola Politécnica inizia a scendere superato l'edificio dell'università, mentre Avenida da Liberdade continua a salire verso Marquês de Pombal (65 vs 45).

Tali dislivelli sono collegati attraverso tre percorsi trasversali. Quello centrale, di Rua da Alegria si snoda dalla quota alta di Rua da Escola Politécnica, per discendere a zig-zag - incontrando l'entrata secondaria del Jardim Botânico - per poi proseguire verso Avenida

da Liberdade terminando su Praça da Alegria.

La zona si costituisce con l'espansione della città a seguito del terremoto del 1755, divenendo un importante polo manifatturiero, grazie all'approvvigionamento d'acqua dell'Aqueduto das Águas Livres.

L'arrivo del sistema dell'acqua nella zona ha permesso la costruzione di numerose fontane e giardini, come il botânico, il Jardim do Principe Real, e Praça da Alegria.

Fig. 39_2



Fig. 40_3

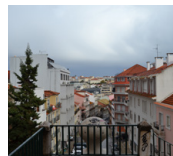


Fig. 41_4



Fig. 42_5



Fig. 43_8



Fig. 44_10

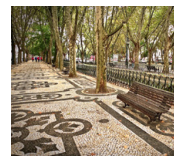
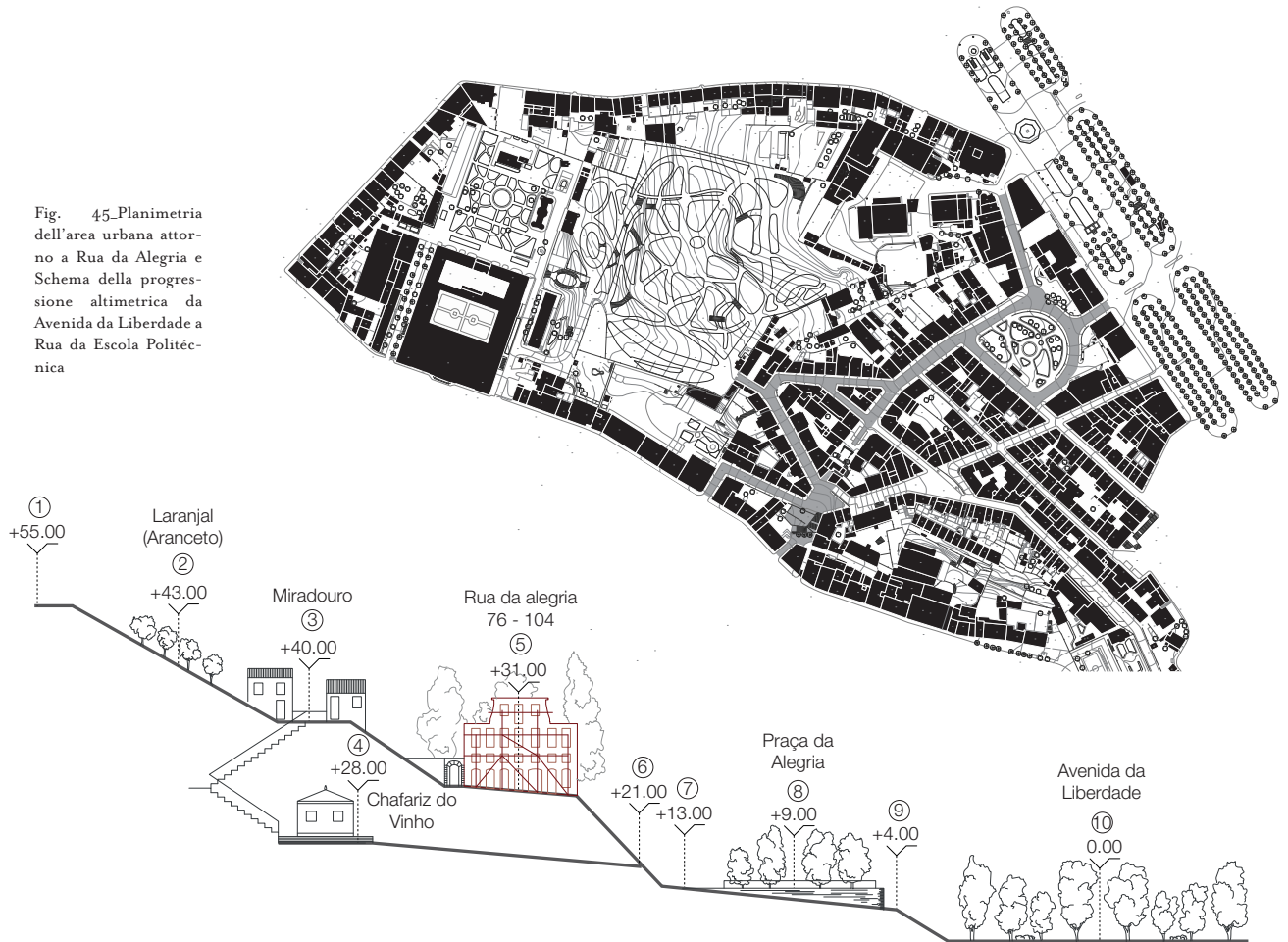


Fig. 45_Planimetria dell'area urbana attorno a Rua da Alegria e Schema della progressione altimetrica da Avenida da Liberdade a Rua da Escola Politécnica



3.2_Jardim Botânico

Il Jardim Botânico viene progettato tra il 1843 ed il 1855 come supporto all' Escola Politécnica per lo studio della botanica. Sorge sul monte Olivete, sfruttando l'approvvigionamento d'acqua della rete sotterranea dell'acquedotto.

Nel 1880 viene costruito nell'area l'osservatorio astronomico dell'università. Oggi l'antico edificio che ospitava l'Escola Politécnica, è la sede del Museo Nazionale di Storia naturale.

Il Jardim viene da subito pensato come uno spazio conciliante la dimensione didattica con quella del tempo libero; il disegno dello spazio ricorda quello di un parco pubblico grazie alla presenza di diverse aree di sosta e un piccolo anfiteatro nella parte centrale. È formato principalmente da due spazi che si differenziano in termini di disegno e tipologia di vegetazione presenti:

- la "classe", progettata da Edmung Goeze, adiacente all'edificio principale della scuola, presenta delle macro-aree rettangolari ben distinguibili attraversate da percorsi interni disegnati in maniera quasi simmetrica, con specie vegetali prevalentemente di piccola taglia;

- L'"arboreto", progettato da Jules Daveau, occupa interamente l'area ad est del parco. Il disegno dello spazio, organizzato anch'esso per macro-aree, segue qui forme più libere articolando i percorsi in un anello esterno, a cui tragguardano una serie di sentieri radiali a partire dalla piazza centrale con l'anfiteatro. Questa area ospita, al contrario della classe, prevalentemente alberi.

Fig. 46

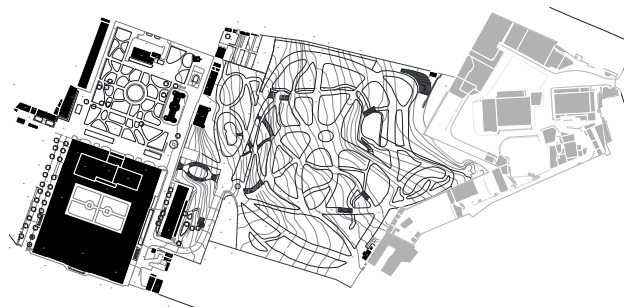


Fig. 47_Fonte:
http://www.museus.ulisboa.pt/sites/default/files/AP_J%20Botanico.pdf



Fig. 48_Fonte:
http://www.museus.ulisboa.pt/sites/default/files/AP_J%20Botanico.pdf



Fig. 49_Fonte:
http://www.museus.ulisboa.pt/sites/default/files/AP_J%20Botanico.pdf



Fig. 50_Fonte:
http://www.museus.ulisboa.pt/sites/default/files/AP_J%20Botanico.pdf



3.3_Parque Mayer

Il Parque Mayer cinge ad est il Jardim Botânico, situato ad una quota 8 m più bassa rispetto a quest'ultimo.

Vi si accede da Avenida da Liberdade, attraverso quattro propilei di ingresso in stile Art Nouveau. È un complesso di 4 teatri con ristoranti, piazze e laboratori, che negli anni '40-'50 è stato il fulcro del divertimento e del dibattito politico e culturale a Lisbona; oggi è un parcheggio a pagamento. Nel 2009 è stato approvato un piano di recupero, ma ad oggi non è presente alcun cantiere.

Il Parque Mayer, chiamato la Broadway lisboeta, viene inaugurato nel 1920 da Louis Galhardo con lo scopo di farne uno spazio dedicato al divertimento. Nel 1922 viene inaugurato il primo dei quattro teatri, il Maria Vitória, dedicato alla fadista e attrice Maria Vitória. Seguono il Teatro Variedades nel 1926, Il Capitólio nel 1931 e il Teatro ABC nel 1956. Tutti i teatri mettono in scena il "Teatro de revista", un genere comico e di satira politica tipicamente portoghese.

Contemporaneamente agli edifici teatrali, il complesso inizia a dotarsi di sale da ballo, ristoranti, padiglioni, attrezzature per il cinema all'aperto.

Dal 1999 al 2015, a seguito di numerosi passaggi di pro-

prietà, il Parque Mayer versa in condizioni di estremo degrado. Due su quattro teatri sono ad oggi in funzione: il Maria Vitoria che, nonostante la mancanza di manutenzione, non ha mai cessato la sua attività e il Capitólio, riaperto alla fine del 2016 a seguito di un massiccio intervento di restauro. Il teatro Variedades resta ancora oggi chiuso, mentre l'ABC è stato completamente demolito. La Câmara municipal ha deliberato la conversione temporanea dello spazio aperto antistante i teatri ad un parcheggio privato in attesa di attuare il piano urbanistico per il recupero dell'area.

Fig. 51

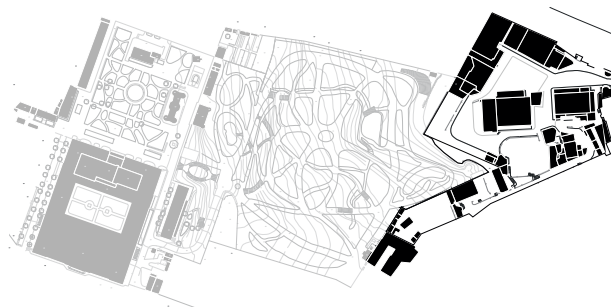


Fig. 52_I propilei di ingresso
Fonte:
<https://myrestaurant.pt/restaurantes/taberna-iberica>



Fig. 53_Il teatro Maria
Vitória
Fonte:
<http://miseriasdelisboa.blogspot.it/2015/09/parque-mayer.html>



Fig. 54_Il Teatro Variedades
Fonte:
http://arquivo.hardmusica.pt/noticia_detalhe.php?cd_noticia=4826



Fig. 55_Il Teatro
Capitório a seguito
dell'intervento di restauro
Fonte:
<http://www.skyscraper-city.com/showthread.php?t=735432>



3.4_Progetti di riqualificazione promossi dalla municipalità

Nell'ambito della strategia di riqualificazione promossa dalla municipalità, vengono presentati due grossi progetti per la zona: il piano urbanistico di recupero dell'area del Parque Mayer, concorso vinto dallo studio Aires Mateus, e il progetto di rifunzionalizzazione impiantistica del Jardim Botânico.

Progetto di riqualificazione Jardim Botânico

Nel secondo semestre del 2015 viene presentato il piano di manutenzione e adeguamento degli impianti. L'intervento si rivela necessario dato lo stato di conservazione di percorsi interni, spazi aperti e sistemi di irrigazione.

Gli obiettivi dell'intervento, iniziato sul finire del 2016, prevedono:

- Riorganizzazione degli spazi del giardino, con lo scopo di creare zone più ampie per lo svolgimento di attività culturali senza danneggiare le specie arboree presenti;
- Miglioramento dell'allestimento della visita e riorganizzazione di biglietterie e toilette.

- Adeguamento delle pavimentazioni e predisposizione di impianti per il superamento di dislivelli per i visitatori in condizione di disabilità motorie, insieme al ridisegno segnaletica per i non vedenti;
- Riapertura e dotazione di servizi dell'ingresso su Rua Da Alegria;
- Recupero ed implementazione del sistema di raccolta delle acque per migliorarne l'efficienza;
- Miglioramenti al sistema di illuminazione e controllo elettronico delle componenti tecniche del Jardim;
- Miglioramenti al sistema di sicurezza.

Piano particolareggiato PDP Parque Mayer - Avenida da Liberdade

Nel 2009 la Câmara municipal indice un concorso per il recupero dell'area del Parque Mayer, al quale partecipano i principali studi di architettura del Paese. Il progetto vincitore appartiene allo studio di Manuel Aires Mateus; l'idea consiste nel realizzare una "cornice verde" attorno al Jardim Botânico - che ne segua le pendenze, ma che resti separata da questi attraverso l'antico muro di cinta - che racchiuda spazi ipogei os-

Fig. 56_Espandere il Jardim Botânico creando un filtro tra esso e la città per proteggerlo dai gas serra



Fig. 57_Percorsi ipogei rispetto al piano del nuovo parco sui quali affacciano abitazioni, e servizi

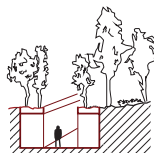


Fig. 58_Creare un collegamento fisico tra il Parque Mayer ed il Jardim Botânico

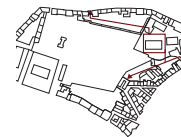
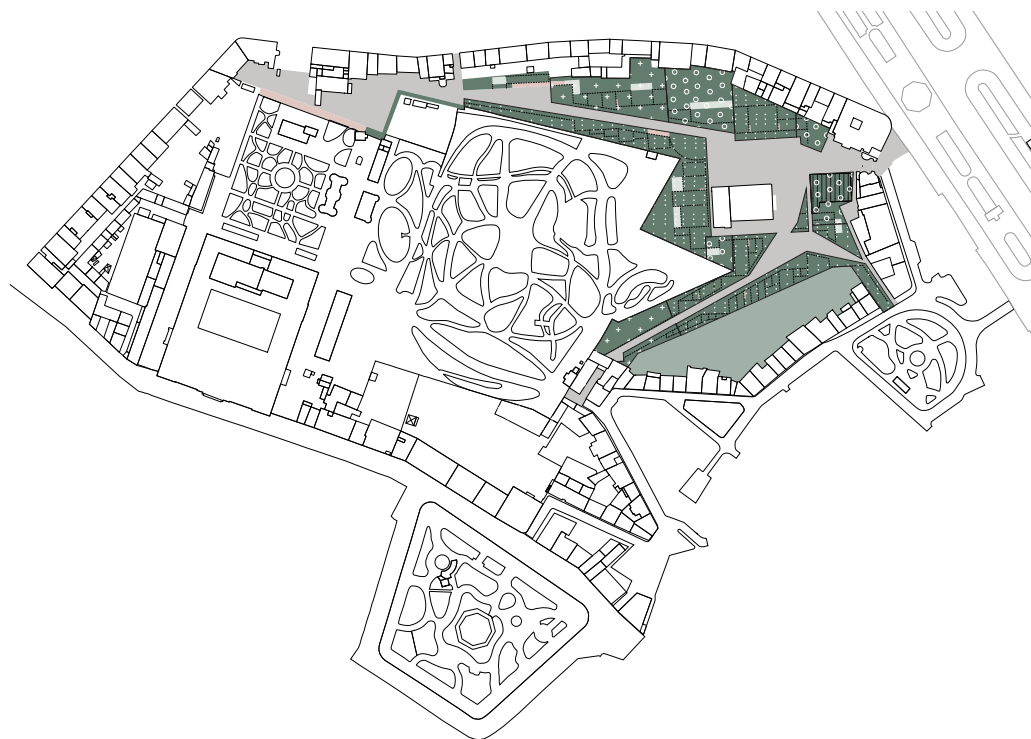
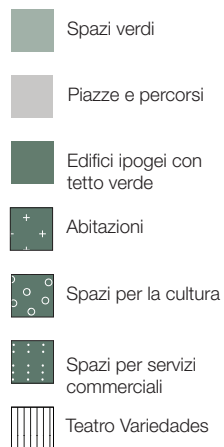


Fig. 59_Il progetto dello studio Aires Mateus per la riqualificazione del Parque Mayer

Fonte:

http://1998-2013.am-lisboa.pt/fileadmin/ASSEMBLEIA_MUNICIPAL/AML/Area_Reservada/Reunioes/Mando-to_2009_2013_13_10_SOProposta_452_2011_Anexos/7_1_volumeI.pdf



pitanti edifici pubblici, gallerie d'arte, edifici ricettivi, ristoranti, abitazioni e locali commerciali.

Il progetto prevede, inoltre, due collegamenti pedonali, tangenti la cornice, che permettano di connettere il Parque Mayer al Jardim Botânico: il primo procede verso nord-ovest e riguarda nello spazio della "classe" del Jardim; il secondo si muove invece verso sud-ovest, terminando all'interno della corte del complesso di Rua da Alegria 78/104, adiacente al secondo ingresso del Jardim Botânico.

Anche per quest'ultimo lotto è previsto un progetto di restauro - sviluppato dallo studio Valsassina - che prevede la conversione dell'edificio in un complesso residenziale e commerciale.

Dei teatri presenti nel Parque viene mantenuto e restaurato il Capitólio, (il cui progetto è stato completato nel 2016), posto al centro della piazza, e il Variedades che viene integrato in un edificio ipogeo di dimensioni maggiori.

Il piano prevede la demolizione del teatro Maria Vitória e di tutti gli edifici di servizio Parque Mayer. È prevista, inoltre, la demolizione di tutti i fabbricati - classificati come abusivi - costruiti nei retri degli

edifici prospicienti Rua da Alegria, per permettere la costruzione dei nuovi fabbricati ipogei e liberare il percorso, già esistente, che conduce ai civici 78/104 di Rua da Alegria.

La nuova cornice verde ha il compito di costituire un filtro tra il Jardim Botânico e la città, in modo tale da preservare gli alberi secolari dall'inquinamento atmosferico. Tra l'antico muro di cinta e la nuova costruzione è stato pensato uno spazio intercapedine, che ospita il sistema di recupero delle acque meteoriche, e ha la funzione di salvaguardare la struttura esistente. Il disegno dei passaggi pedonali, inoltre, è stato pensato per connettere tutti gli spazi aperti del quartiere. Il piano particolareggiato prevede, infine, interventi anche sul tessuto costruito circostante: sono programmati sopralzi ed interventi di restauro degli immobili con modifica della destinazione d'uso su Rua da Alegria e su Rua da Escola Politécnica.

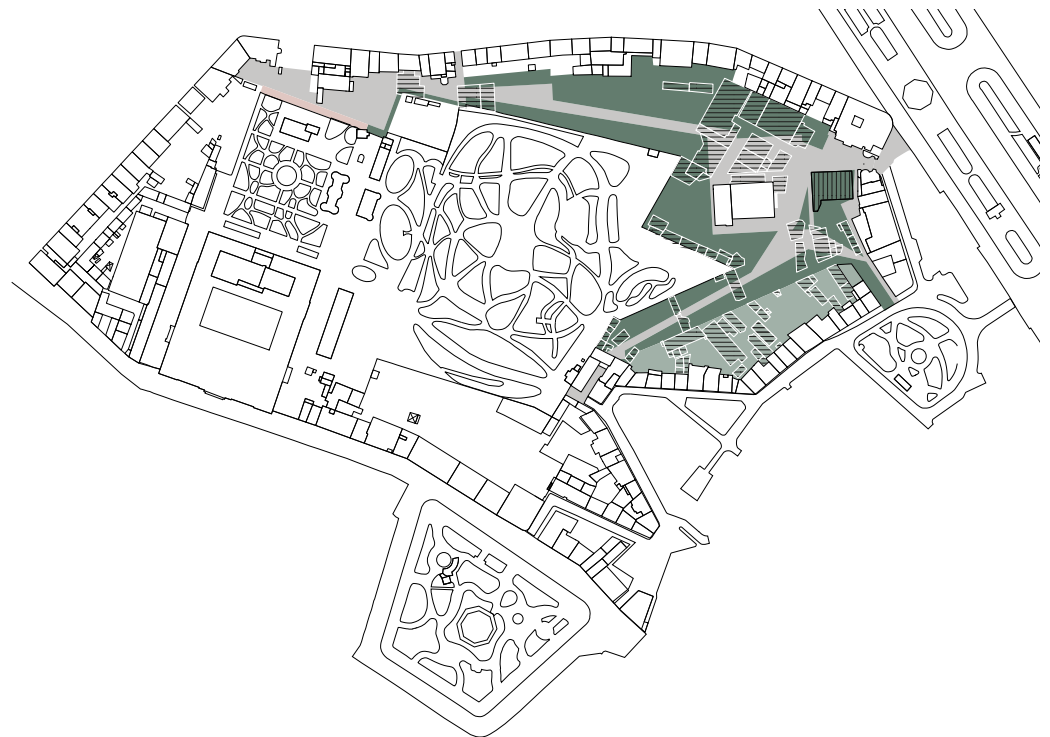
È importante tuttavia precisare che ad oggi l'intervento urbanistico sul Parque Mayer non è stato ancora avviato e solo alcuni degli edifici circostanti sono stati interessati da interventi di recupero con, in alcuni casi, una funzione differente da quella pianificata.

Fig. 60. Il progetto dello studio Aires Mateus per la riqualificazione del Parque Mayer

Fonte:

http://1998-2013.am-lisboa.pt/fileadmin/ASSEMBLEIA_MUNICIPAL/AML/Area_Reservada/Reunioes/Manda-to_2009_2013_13_10_SOProposta_452_2011_Anexos/7_1_volumeI.pdf

-  Spazi verdi
-  Piazze e percorsi
-  Edifici ipogei con tetto verde
-  Demolizioni
-  Teatro Variedades



3.5_Considerazioni critiche

Il progetto di riqualificazione del Parque Mayer ha, di fatto, lo scopo di creare un collegamento pedonale diretto tra i due sistemi di Avenida da Liberdade e Rua da Escola Politécnica, finora assente.

Il nuovo asse Parque Mayer-Jardim Botânico diventerebbe un nuovo polo dell'intrattenimento e dello shopping, in grado di attirare un gran numero di visitatori e di ampliare l'offerta di luoghi da visitare in città.

A fronte della realizzazione del progetto, potrebbero innescarsi delle dinamiche di trasformazione che potrebbero mutare profondamente la struttura sociale del quartiere. Dato il trend di investimenti nella riqualificazione urbana già registrato e l'ondata di turismo che ha investito il centro, questo progetto potrebbe avere come immediata conseguenza l'aumento del valore degli immobili della zona, con conseguente aumento degli affitti e del costo dei servizi annessi.

Poiché gran parte del tessuto sociale di Santo Antonio è composto principalmente da classe medio-bassa¹, questa trasformazione inciderebbe pesantemente sulla popolazione locale, costringendola a spostarsi.

Inoltre il recupero degli stabili storici andrebbe a sod-

disfare la richiesta di posti letto e case vacanze per brevi periodi, riducendo l'offerta abitativa a lungo termine sul mercato.

Il sistema di Rua da Alegria rischia di trasformarsi in un quartiere alla moda e a servizio del consumatore, perdendo i suoi veri abitanti e la propria identità.

Note

1. Il reddito medio portoghese è decisamente più basso rispetto a quello del centro Europa, luogo da cui provengono gran parte dei nuovi visitatori

Fig. 61_Stato di fatto: I due assi turistici lavorano indipendentemente l'uno dall'altro concentrando tutte le attività su di essi

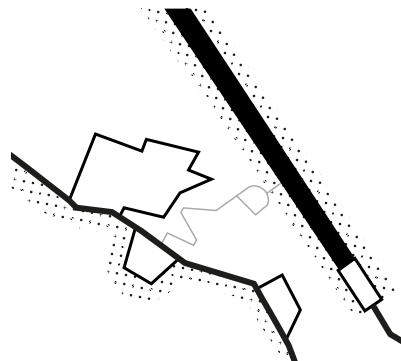


Fig. 62_La futura riqualificazione del Parque Majer collegherà i due sistemi che potranno iniziare a funzionare assieme

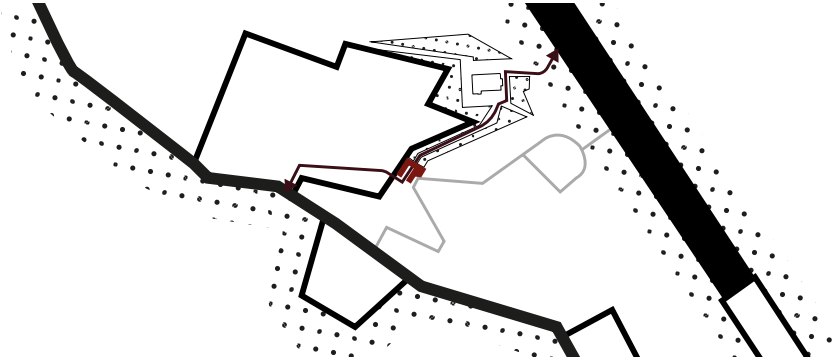
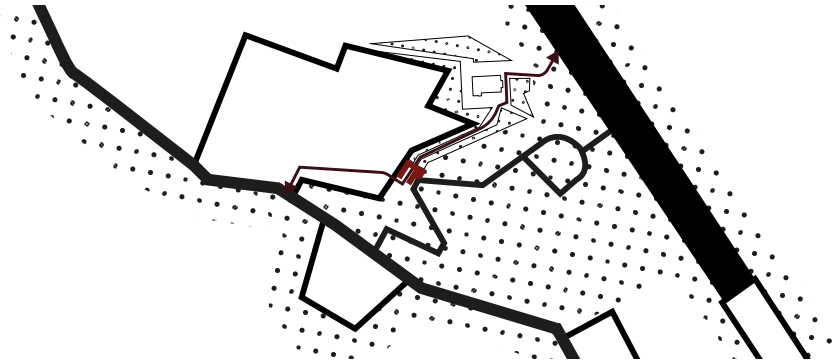


Fig. 63_Il piano urbano potrebbe spingere l'ondata della riqualificazione massiccia anche all'interno del quartiere.



4_Proposta di progetto

4.1_Un'alternativa al PDP

Il progetto si pone come un'alternativa al piano particolareggiato, al fine di bilanciare la possibile trasformazione della zona in linea con le tendenze già registrate per il centro storico della città.

Di fatto non si intende negare il progetto della municipalità, ma integrare ad esso un sistema di servizi a supporto della popolazione su Rua da Alegria.

Il sistema proposto intende sfruttare il patrimonio edilizio abbandonato prospiciente questa via, destinandolo a progetti d'impresa ed attività della Freguesia di Santo António.

Rispetto al Piano Particolareggiato il progetto propone la modifica delle destinazioni d'uso di alcuni civici di sia proprietà privata che pubblica.

Fig. 64_A fianco: L'hub Alegria scambia con il percorso del PdP fornendo servizi al turista e servizi alla popolazione residente

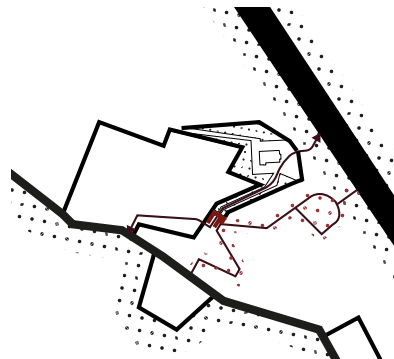
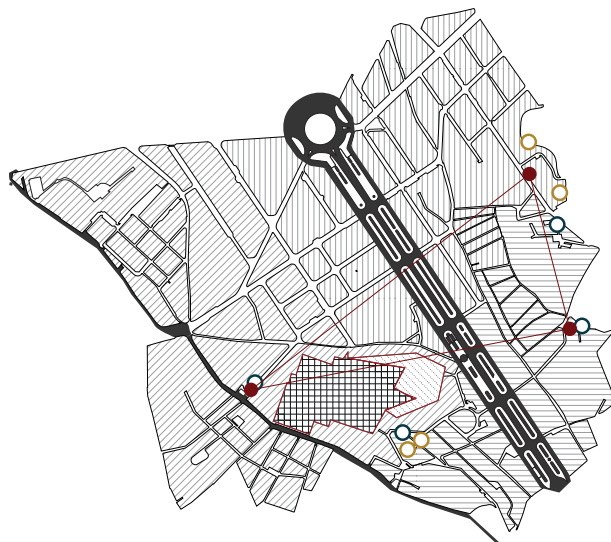


Fig. 65_Sotto: Inserimento dell'Hub nel network dei servizi di Freguesia



4.2_Alegria Hub diffuso

Il progetto propone il recupero degli edifici dismessi su Rua da Alegria, al fine di insediare un Hub diffuso con servizi pubblici installati in immobili di proprietà della Câmara Municipal, e servizi a pagamento ed ibridi in immobili di proprietà privata.

Il modello economico, basato sulla compartecipazione tra pubblico e privato, è pensato per autofinanziarsi: la parte privata ed ibrida - rispettivamente il 50% ed il 20% degli edifici presenti - genererà ricavi che permetteranno l'ammortamento dei costi di affitto e le spese di gestione degli immobili di proprietà pubblica. L'Hub diffuso Alegria è un'occasione per rigenerare tutto l'antico collegamento trasversale tra la parte alta di Praça do Príncipe Real e la parte bassa di Avenida da Liberdade, dando spazio a progetti sociali, di promozione d'impresa e d'abitazione temporanea e collettiva per bilanciare l'impatto del Piano Particolareggiato sul territorio e sul tessuto sociale.

I servizi pubblici offerti dall'Hub sono, di fatto, un supporto all'attività sociale della Freguesia, grazie alla posizione centrale sul territorio di Santo António e al nuovo bacino di utenza fornito dal progetto del Parque Mayer, garantendo maggiore visibilità ai progetti di zona e alle imprese locali che collaborano con la Freguesia.

Fig. 66_Sotto: Integrazione di Rua da Alegria al PdP



4.3_Masterplan

Il sistema urbano progettato parte da Rua da Escola Politécnica diramandosi in due traverse: Rua Rua Mãe D'Água, che viene riorganizzata in un piccolo belvedere sulla città, e Calçada da Patriarcal, una stretta strada carrabile, che cinge il Jardim Botânico e permette l'ingresso ad un piccolo giardino nascosto che ospita una fabbrica abbandonata, di cui si prevede la riconversione in abitazioni a canone calmierato.

Le due traverse terminano in un piccolo giardino d'aranci. Da qui, imboccando un vicolo nascosto, si raggiunge il tetto dello Chafariz do Vinho, antico Chafariz da Mãe d'Água, piccola centrale dell'acquedotto trasformata in una cantina, di cui il progetto riorganizza lo spazio antistante.

Dall'aranceto procedendo verso sinistra si incontra il civico 78-104 di Rua da Alegria, testa dell'Hub e punto di connessione fisica con percorso previsto dal PDP; l'edificio ospita una biblioteca rionale, uffici turistici gestiti dalla Freguesia di Santo Antonio, spazi destinati al progetto del Núcleo Criativo, e un Coworking convenzionato con i servizi di zona.

Discendendo sua Rua da Alegria si incontra Alegria 16-14, che ospita la "libreria Fumaça", un negozio di

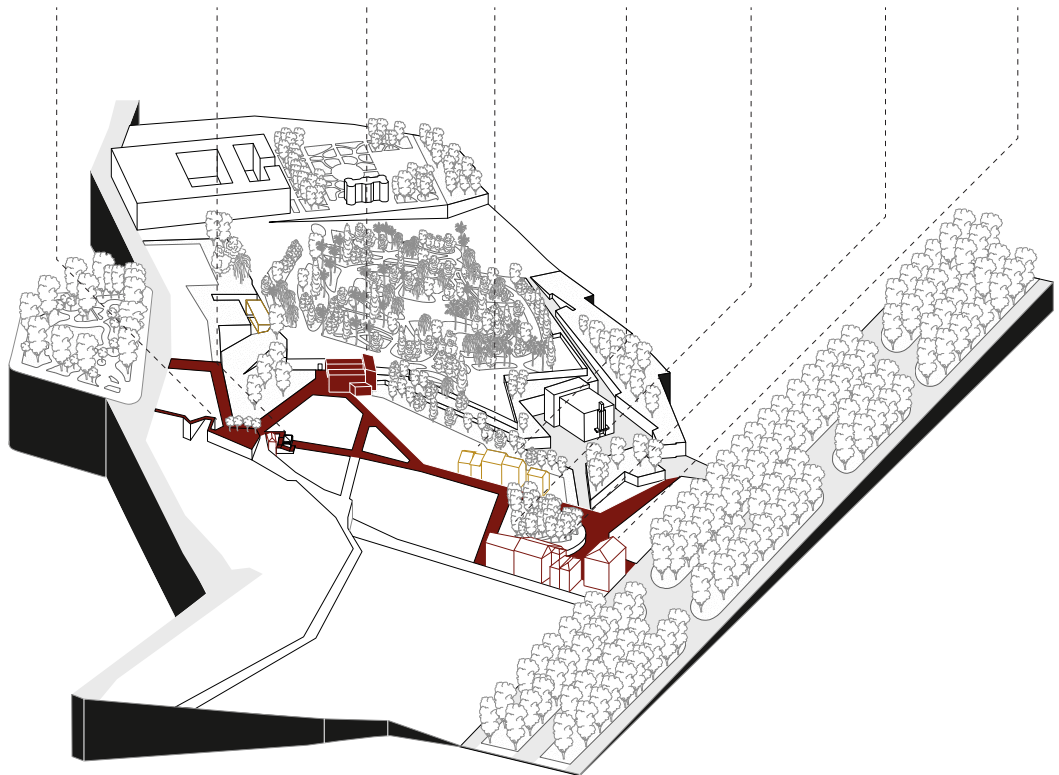
libri antichi e di seconda mano gestita dal signor Fumaça, stabilita attualmente in una costruzione nel retro dell'edificio, di cui è prevista la demolizione da Piano Particolareggiato. Si incontra poi il complesso di Alegria 12-39, un'estensione del centro sociale Laura Alves, che ospita servizi di refettorio, lavanderie e spazi per eventi e associazioni. Uno spazio del complesso è dedicato al progetto Valor Humano, il mercato solidale della Freguesia.

Sulla stessa via si giunge ad Alegria 43-49, destinato all'affitto di spazi per eventi pubblici, associazioni ed eventi privati.

Si giunge così su Praça Da Alegria, denominata anche Jardim Alfredo Klein, i cui civici 12-28 ospiteranno residenze temporanee per studenti, i civici 6-11 sono trasformati in incubatori d'impresa e in servizi di supporto per start up, che investono sul territorio di Santo Antonio, utilizzando i servizi offerti dal Fab lab, Alegria 1-71, provvisto di attrezzature e macchinari per la prototipazione.

ARANCETO	CHAFARIZ DA MÃE D'ÁGUA	ALEGRIA 78 - 104	ALEGRIA 16 - 14	ALEGRIA 10 - 22	ALEGRIA 6 - 12	ALEGRIA 8 - 11	ALEGRIA 5
Qualificazione del miradouro sulla città	Sistemazione dello spazio antistante	Coworking, biblioteca, uffici di freguesia, Núcleo Criativo	Libreria Fumaca	Funzioni del centro sociale Alves	Residenze temporanee	Incubatore di impresa	Fablab

Fig. 67_Hub Diffuso
Alegria: Masterplan



5_Approfondimenti

5.1_Lisbona città Hub

L'Hub Alegria non costituirebbe una realtà isolata, ma si inserirebbe nel network di Hub sparsi per la città e monitorati dalla Câmara Municipal attraverso la piattaforma “Incubadoras de Lisboa”.

Il servizio, gestito e patrocinato dalla municipalità, permette la creazione di un sistema di coworking, fab-lab e incubatori d'impresa al servizio di start up e giovani professionisti, che presentino progetti di innovazione e promozione locale.

Lisbona, di fatti, ha intrapreso un'importante campagna per attirare imprenditori e start-up. Con lo stanziamento di 400 milioni di euro di investimenti con Business Angel e venture capital, una rete di oltre 80 incubatori, esenzioni fiscali per gli investitori si è consolidato nella capitale un ecosistema imprenditoriale in forte espansione. Il governo ha intrapreso diversi progetti per snellire le pratiche burocratiche e favorire le imprese, come il programma “Empresa na Hora”.

Grazie a queste iniziative, la città ha ricevuto il titolo nel 2015 di “European entrepreneurial region” dal Comitato delle regioni europeo, ed ha ospitato il Web Summit (il più importante evento dedicato all'inno-

vazione tecnologica), dopo Dublino.

Lisbona ospiterà il più grande Hub d'impresa al mondo, l'Hub di Beato, realizzato con il patrocinio della Câmara Municipal e con la partnership di Mercedes e Factory Berlin, dedicato a progetti d'impresa e innovazione, industrie creative, start-up e global company.

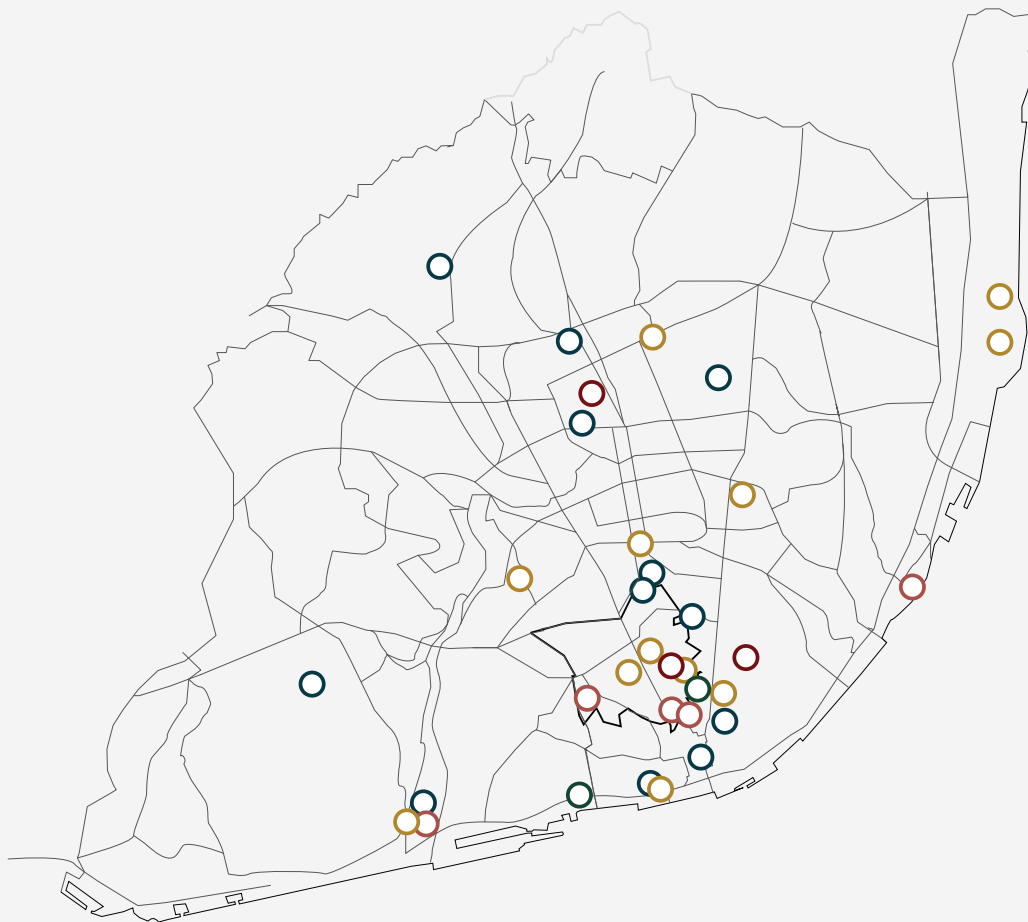
Fig. 68. Il network di servizi a supporto delle nuove imprese gestito dalla Câmara Municipal di Lisbona.

Fonti:

<https://madeoflisboa.com/>
<http://www.incubadoraslisboa.pt/>

<http://www.corriere.it/reportage/tecnologia/2016/tra-le-startup-di-lisbona-la-nuova-capitale-tech-dove-si-scommette-sul-futuro/>

-  Coworking
-  Fablab
-  Incubatori di idee
-  Hub
-  Residenze temporanee per imprenditori



5.2_Hub di riferimento

L'Hub diffuso Alegria fa riferimento a diverse realtà già presenti sul territorio lisboeta, grazie al variegato ecosistema di incubatori di impresa e spazi dedicati all'innovazione.

Il mix funzionale di tipo pubblico e privato e la possibilità di generare profitti, non dalla singola unità ma dall'intero sistema, permette di offrire servizi alla popolazione e contemporaneamente promuovere investimenti sul territorio.

Per quanto riguarda le funzioni che generano reddito, ci si riferisce alle modalità consolidate della rete in franchising degli hub privati, come l'Impact Hub.

Questo genere di servizi, di tipo privato offrono all'utente singolo la possibilità di entrare a contatto con la comunità di iscritti, l'affitto di postazioni di lavoro singole o condivise con altri utenti, creando un ambiente lavorativo dinamico e innovativo.

Per le piccole e nuove imprese il sistema offre supporto e consulenza, valutazione dei progetti d'impresa e i

contatti con i possibili finanziatori.

L'idea di un sistema di servizi diffusi sul territorio con funzioni differenti deriva dall'esempio di Start up Lisboa, un'associazione privata no profit, fondata grazie alla partecipazione della Câmara Municipal, della Banca Montepio e dell'Agenzia portoghese per la competitività e l'Innovazione, che offre spazio e supporto tecnico alle nuove imprese.

Start up Lisboa è uno dei principali attori a livello locale nella formazione dell'Hub creativo di Beato.

Le sedi principali sono nel centro del quartiere della Baixa, in Rua da Prata, dove l'associazione offre programmi di supporto per imprenditori stranieri, che decidono di investire sulla città. Start up Lisboa possiede degli spazi all'interno dell'aeroporto Portela, l'Aeroporto Business Center, che affitta per conferenze e meeting aziendali. Inoltre offre ad imprenditori stranieri che arrivano in città un servizio di residenza temporanea nel centro città, Casa Start up Lisboa.

Per quanto riguarda le attività di promozione locale ci si riferisce all'apporto del CIM Centro de Inovação da

Mouraria, l'incubatore d'impresa gestito dalla municipalità impegnato in progetti di industria creativa, con lo scopo di favorire le imprese locali.

A disposizione dell'Hub, vi è il servizio di Fab lab, un laboratorio di fabbricazione e prototipazione digitale, in cui possono essere creati prototipi e modelli di prodotti sviluppati nei workshop.

Fig. 70_Il CIM: centro de inovação da Mouraria

Fonte:

<http://www.cm-lisboa.pt/centro-de-inovacao-da-mouraria-mouraria-creative-hub/>



Fig. 69_La diffusione degli Impact Hub nel mondo

Fonte:

<https://milan.impacthub.net/>



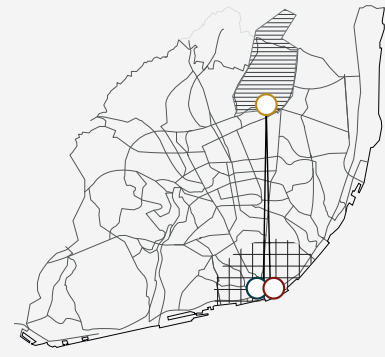
Fig. 71_La rete Start-Up Lisboa

Fonti:

<http://www.startuplisboa.com/>

<http://www.startuplisboa.com/casa/>

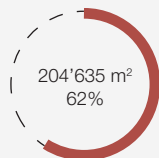
<http://www.startuplisboa.com/airport-business-center-lisbon/>



5.3_Distribuzione del patrimonio abbandonato nella freguesia

Fig. 72_Fonte:
http://5dias.net/wp-content/uploads/2012/04/CML_LevantamentoParqueEdificadoDevoluto.pdf

Patrimonio parzialmente abbandonato



Patrimonio totalmente abbandonato

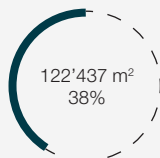


Fig. 73_Rua da Mãe de
Água, 21-15



Fig. 74_Rua da Alegria,
38



Fig. 75_Travessa Con-
ceição da Glória, 11



Fig. 76_Rua da Alegria,
15



2_A cidade das fachadas

La città delle facciate

A obsessão com a conservação do património quase significa falta de criatividade. O património resulta da criação permanente e colectiva e o próprio acto de recuperação do património tem de ser um acto de criação e não um acto de rotina burocrática ou capricho pessoal...

L'ossessione per la conservazione del patrimonio significa mancanza di creatività. Il patrimonio risulta dalla creazione permanente e collettiva e l'atto del recupero del patrimonio deve essere un atto di critica e non di routine burocratica o capriccio personale...

Fernando Tavora

TÁVORA, Fernando - Da Organização do Espaço; Porto: FAUP Publicações; 2006

6_Le politiche di tutela in Portogallo

6.1_Introduzione

La maggiore apertura e attenzione a livello europeo verso la conservazione del tessuto storico diffuso a seguito della Carta di Venezia, ha avuto come conseguenza anche in Portogallo la creazione di un complesso corpo giuridico su questo tema.

A seguito dei cambiamenti politici dovuti alla fine del regime dittatoriale di Salazar, vengono istituiti i primi istituti di tutela e gestione dei monumenti. Nel 1985 viene promulgata la Legge sul Patrimonio culturale, che stabilisce le norme base di tutela sui beni, che, rettificata nel 2001, è ancora in vigore.

Nel 1992 si costituisce l'IPPAR, a partire dal precedente IPPC, indirizzato specificatamente alla tutela dei monumenti. Questo istituto viene affiancato al preesistente DGEMN, che assume così il compito della conservazione dell'edilizia diffusa vincolata.

Viene realizzato il sistema d'inventario del patrimonio edilizio digitale SIPA e e strumenti utili per la pianificazione urbana, quali la Carta del rischio.

L'IPPAR nella gestione e conservazione di importanti monumenti si è spesso affidata al lavoro di progettisti esterni all'istituto, con esiti spesso di grande qualità architettonica sul tema del rapporto tra nuova mate-

ria costruita e preesistenza.

Nel 2007 l'IPPAR e la DGEMN vengono soppressi per la creazione dell' IGESPAR, che unifica le competenze dei due istituti e si avvale della gestione integrata attraverso uffici regionali.

Dal 2012 l'istituto di tutela del patrimonio è affidato alla DGPC, che si occupa non solo della tutela monumentale ma di teatri, musei, biblioteche etc. creando un network tra le varie istituzioni nazionali.

6.2_La tutela delle facciate

La legislazione vigente prevede la classificazione degli immobili in differenti regimi di protezione, in modo da tutelarne la conservazione e l'integrità.

Articolo 46

Nel rispetto dei principi generali e nei termini di legge, lo Stato, le Regioni autonome, i municipi e i proprietari o titolari di altri diritti reali su immobili classificati [...] o in via di classificazione, devono eseguire tutte le opere che l'amministrazione del patrimonio culturale competente ritenga necessarie per assicurare la salvaguardia di tali beni.

tratto dalla legge n°107/2001 del 8 Settembre "Legislazione base sul Patrimonio Culturale", Sezione III, Beni immobili

Ma a causa del prolungato abbandono e decentramento urbano, il centro storico presenta precarie condizioni di conservazione, con immobili a grave rischio di collasso strutturale.

Gran parte degli edifici si presentano, infatti, fatiscen-

ti con elementi strutturali completamente ammalorati e difficilmente recuperabili.

Non è raro imbattersi, girando per il centro storico, in immobili completamente sventrati, con i soli paramenti esterni ancora in piedi, sostenuti da ingombranti strutture di contenimento¹.

Articolo 29

"Nei beni immobili tutelati dalla Carta Municipale del Patrimonio sono ammesse le demolizioni, totali o parziali, in situazioni di imminente cedimento strutturale, o nel caso in cui l'edificio non possa essere recuperato o restaurato per gravi ragioni statiche, previo sopralluogo municipale.

In questi casi è obbligatorio il mantenimento della volumetria preesistente e della facciata principale."

tratto dal Regolamento del PDM di Lisbona, DR del 30 agosto 2012, Sezione II- Valori culturali, Divisione I- Immobili e complessi architettonici della Carta Municipale del Patrimonio

La normativa legittima così, in casi estremamente gravi, le demolizioni.

Nei frangenti in cui il collasso delle strutture interne possa danneggiare i paramenti perimetrali è permesso demolire, a patto che venga conservata la facciata principale.

Note

1. Ciò è spiegabile da una passata legislazione maggiormente permissiva nei confronti delle demolizioni, dovuta spesso al problema della difficoltà di sfratto e all'occupazione abusiva degli immobili, che costringeva i proprietari a ricorrere a questa pratica per rimuovere i requisiti di abitabilità allo stabile.

6.3_Fachadismo

A fronte della domanda di residenze e alloggi temporanei, dettata dal crescente fenomeno della touristification, vengono richiesti standard abitativi molto più elevati, difficilmente installabili in edifici storici, a causa della loro composizione e sistema costruttivo. Inoltre l'affermazione di un ceto sociale estraneo alla zona, con maggiore potere d'acquisto, richiede abitazioni più lussuose e confortevoli rispetto a quelle presenti nel centro della città.

Per venire incontro ai bisogni dei nuovi abitanti si sta affermando la pratica del “fachadismo”, ossia il recupero dell'immobile a partire dalla demolizione di tutto l'interno, mantenendone solo l'involucro. Questo viene consolidato e conservato per ospitare un nuovo edificio, spesso celato dietro di esso. L'intervento del nuovo non è denunciato; si costruisce in continuità fisica e statica con il paramento antico e il nuovo interno spesso ricalca stilisticamente l'immagine della preesistenza demolita.

Spesso gli edifici sottoposti a questa pratica non presentano un livello di degrado tale giustificare la demolizione, ma, per la loro conformazione, non permettono un facile adeguamento alle nuove funzioni

richieste.

Gran parte degli edifici su Avenida da Liberdade, che ospitano boutique di grandi firme e residenze di lusso, sono stati trasformati mantenendo la facciata ripulita e ritinteggiata.

In alcuni episodi vengono demolite costruzioni preesistenti per lasciare spazio a nuovi edifici molto più alti, che presentano un disegno di facciata in stile, pur essendo interventi odierni.

In questo modo, si ritiene di conservare l'immagine della città storica socialmente accettata, pur soddisfacendo i nuovi requisiti.

A questo proposito è interessante citare la recente polemica scatenata dal progetto di Souto de Moura a Praça dos Flores a Lisbona. Questo prevede la completa demolizione di un antico edificio settecentesco, per far posto ad un nuovo complesso a cinque piani con facciata in metallo e vetro. Il progetto ha provocato una tale indignazione da indurre una petizione on line, in quanto giudicato “senza alcuna relazione con il linguaggio architettonico degli edifici adiacenti”¹ e che la demolizione integrale dell'edificio implichi una “per-

dita dell'identità della zona”.

Secondo Nuno Almeida questo atteggiamento da parte dell'opinione pubblica giustificerebbe la prassi ricorrente del fachadismo, piuttosto che la presa di responsabilità di progettare confrontandosi con il tessuto storico con un linguaggio contemporaneo.

Secondo A. Alves Costa, quindi, è necessario “[...] oltre alle classificazioni e agli interventi architettonici, lo sviluppo di una coscienza popolare sul patrimonio costruito”².

La pratica del fachadismo è rigettata da gran parte dei progettisti riconosciuti, in quanto considerata una pratica irrispettosa nei confronti della trasmissione della città storica e della sua autenticità.

Secondo Carrilho da Graca, non si può demolire l'edificio, conservare la facciata e inserire dei corpi completamente estranei all'interno: “se l'edificio ha qualità è necessario valutarne la sua qualità costruttiva. Si deve recuperare, adattare, alterare, ma bisogna partire dalla materia e dall'architettura dell'edificio esistente”³.

Note

1. Opinione espressa dai tecnici del Dipartimento dei Progetti Strutturanti della Câmara Municipal, che supporta la tesi dei cittadini con il parere del direttore municipale di urbanistica Pincha, João P. “Queixa à justiça tenta travar projecto de Souto de Moura para a Praça das Flores”, in *Publico.pt* (21/02/2017)
2. Costa, Alexandre A. “Arquitectura como arte de transformar”, in *Arquitectura iberica* 18, (2009), p.5
3. Pimenta, J. “Entrevista a João Luis Carrilho da Graça” in *Arquitectura iberica* n° 34

Fig. 77_Avenida da Liberdade 203: Stato di fatto
Fonte:
<http://blog.imobiliario.com.pt/2015/02/>



Fig. 78_L'edificio dopo il progetto dello studio Valsassina
Fonte:
www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Av.-da-Liberdade-A-13a-arteria-do-mundo-com-mais-trafego-pedonal



Fig. 79_L'edificio dopo lo sventramento
Fonte:
<http://jetsj.com/pt-moz/project/edificio-liberdade-203/>



Fig. 80_I nuovi interni
Fonte:
<http://liberdade203.com/web/>



Fig. 81_Avenida da
Liberdade 240 in stato
di abbandono
Fonte:
Google street view



Fig. 82_Avenida da
Liberdade 240 dopo
l'intervento
Fonte:
<http://cidadaniaix.blogspot.it/2014/01/serie-avenidas-4-avenida-da-liberdade-e.html>



Fig. 83_Avenida da
Liberdade 240: im-
magini dal cantiere
Fonte:
<http://afaplano.com/progetto?id=243>



Fig. 84_Avenida da
Liberdade 240: im-
magini dal cantiere
Fonte:
<http://afaplano.com/progetto?id=243>



6.4_ Il criterio dell'esperienza

In Portogallo, nonostante la legislazione in merito, non è presente una comune metodologia d'intervento riguardo al progetto per il costruito, ma piuttosto una pluralità di punti di vista e approcci dettati, come afferma A. Alves Costa, da "un criterio d'esperienza"¹ proprio di ciascun architetto.

Secondo Siza, infatti, "[...] il recupero non è una specializzazione, ma si tratta semplicemente di architettura."² da ciò si evince che il valore attribuito al manufatto dipende dalla sensibilità e dal giudizio del progettista che se ne occupa.

Secondo Siza, nell'intervento sul patrimonio costruito non deve prevalere la mano dell'architetto, ma la tutela dell'integrità della preesistenza, scegliendo il principio di continuità con il contesto in cui opera.

L'assenza di uno stile, di una ricetta preconfezionata è il filo conduttore del lavoro di Tavora, in cui è la preesistenza a dettare le scelte progettuali. Secondo Tavora "ogni architetto è un restauratore nel senso proprio del termine: cerca le migliori qualità che già sono pre-

senti in un luogo o in un edificio. Il fatto stesso di esistere è, in sé, una qualità [...]"³

Souto de Moura nella Pausada de Santa Maria do Bouro lavorando su un manufatto che aveva perso gli orizzontamenti, applica il principio dell'esaltazione della rovina, rendendola un riferimento concettuale per l'intervento del nuovo. La preesistenza non viene conservata, ma riutilizzata in quanto materia, come un cantiere di spoglio, rendendo più sfumata la differenza tra nuovo e antico.

Per i fratelli Aires Mateus la preesistenza dà forza al nuovo progetto, in quanto genera relazioni con essa, ma non è l'elemento maggiormente caratterizzante. Il manufatto ha la valenza di una condizionante di progetto, ha il ruolo di caratterizzare il contesto in cui l'intervento del nuovo si realizza.

Fig. 85_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura:
Veduta dell'esterno
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/5583/98fd/e58e/ce09/c200/00c2/large-jpg/14.jpg?143468773>



Fig. 86_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura:
Veduta della corte
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/5583/988e/e58e/ce09/c200/00bf/large-jpg/5.jpg?1434687624>



Fig. 87_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura:
Veduta di una camera
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/5583/98e3/e58e/ce09/c200/00c1/large-jpg/11.jpg?1434687707>

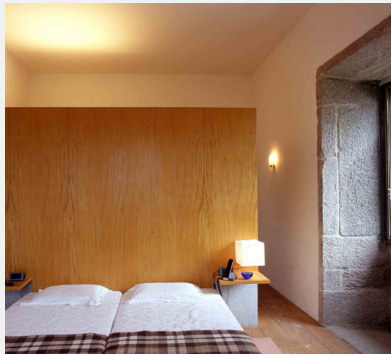


Fig. 88_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura:
dettaglio del soffitto
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/5583/98d4/e58e/ce17/3700/00bf/large-jpg/10.jpg?1434687691>

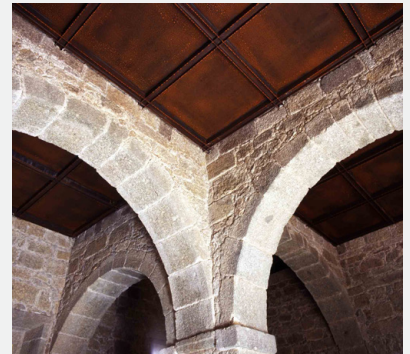


Fig. 89_Pousada Santa
Marinha da Costa, Fer-
nando Tavora: veduta
dell'esterno
Fonte:
<https://projectos4etsa.files.wordpress.com/2015/03/8748-b153f9561f-o.jpg>



Fig. 90_Pousada Santa
Marinha da Costa, Fer-
nando Tavora: veduta
dell'esterno
Fonte:
<https://gulbenkian.pt/paris/expositions/expositions-passees/universalistes-50-ans-darchitecture-portugaise/>



Fig. 91_Pousada Santa
Marinha da Costa, Fer-
nando Tavora: veduta
dell'interno
Fonte:
<https://projectos4etsa.files.wordpress.com/2015/03/8748-b153f9561f-o.jpg>



Fig. 92_Pousada Santa
Marinha da Costa, Fer-
nando Tavora: veduta
dell'interno
Fonte:
http://upmagazine-tap.com/en/pt_artigos/pousada-de-santa-marinha-guimaraes-2/



Fig. 93_Casa em Azeitão, Aires Mateus: Veduta dell'esterno
Fonte:
https://images.adsttc.com/media/images/57c7/6a9b/e58e/ce04/1800/0065/large-jpg/FEATURED_IMAGE.jpg?1472686740



Fig. 94_Casa em Azeitão, Aires Mateus: Veduta dell'interno
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/57c7/6b2b/e58e/ce04/1800/006c/large-jpg/DM-AZEITAO-01.jpg?1472686884>



Fig. 95_Casa em Azeitão, Aires Mateus: Veduta dell'interno
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/57c7/6aa5/e58e/ce04/1800/0057/large-jpg/DM-AZEITAO-02.jpg?1472686751>



Fig. 96_Casa em Azeitão, Aires Mateus: Veduta dell'interno
Fonte:
<https://images.adsttc.com/media/images/57c7/6adc/e58e/ce04/1800/0068/large-jpg/DM-AZEITAO-03.jpg?1472686806>



Fig. 97_L'incendio che rase al suolo gli armazéns.

Fonte:

<https://observador.pt/especiais/joia-incendio-do-chiado-tirou-nunca-devolveu/>



Fig. 98_Gli Armazéns dopo l'intervento di Alvaro Siza

Fonte:

<http://anthropologus.blogspot.it/>



Fig. 99_L'interno degli Armazéns:

Fonte:

<http://www.bestguide.pt/pesquisa-bestguide/name/armazens-do-chiado/>



Fig. 100_L'interno degli Armazéns:

Fonte:

<http://multi.eu/portfolio/armazens-do-chiado-lisbon-portugal/>



6.5_Il Ruolo della facciata

Note

1. Costa, Alexandre A. "Arquitectura como arte de transformar", in *Arquitectura ibérica* 18, (2009), p.5
2. Cunha Ferreira, T., "Sulla cultura della tutela e del restauro in Portogallo" in *Le politiche di tutela del patrimonio costruito*, (2017) Mimesis, Milano, p.95
3. Esposito, A. Leoni, G. (2005) *Fernando Távora: Opera completa*, Electa, Milano, p. 10

La facciata è un elemento dell'edificio che media il rapporto tra l'interno e la città, definendo una cortina urbana. Essa non può sostituirsi all'edificio nel ruolo di testimonianza culturale da conservare.

L'edificio è un complesso di elementi, un organismo in cui le varie parti concorrono, armonizzandosi.

Privarlo del suo interno è, di fatto, demolire la sua essenza.

La preesistenza senza il suo interno originario risulta completamente svaloriata, come una quinta che non racconta che sé stessa.

Una città storica di sole facciate rischia di perdere la sua autenticità, il rapporto con la sua storia e la sua memoria.

3_Transformar deixando

Trasformare sedimentando

[...] continuar-inovando, num movimento constante de modificação para melhores condições, mas respeitando os valores positivos que por ventura possam existir e que não deverão, portanto, ser destruídos.

Continuare innovando, in un movimento di continua modifica per migliorare, ma rispettando gli aspetti positivi che sono giunti fino a noi e che, pertanto, non devono essere distrutti.

Fernando Tavora

TÁVORA, Fernando - Da Organização do Espaço; Porto: FAUP Publicações; 2006, p.33

7_Rua da Alegria

78-104

7.1_Stato di fatto attuale

Il progetto approfondisce un particolare edificio del sistema, il complesso di Rua da Alegria 78-104. Costruito a ridosso del muro di cinta del Jardim Botânico, è composto da tre volumi che formano una corte aperta verso l'entrata secondaria del Giardino.

L'edificio ha un forte impatto urbano per la sua collocazione su Rua da Alegria, e ha una rilevanza particolare in previsione di attuazione del Piano Particolareggiato.

Infatti, il percorso disegnato dallo studio Mateus, che collega il nuovo Parque Mayer con il Jardim Botânico, riguarda proprio l'edificio, che diventa così una soglia tra due differenti sistemi a scala urbana.

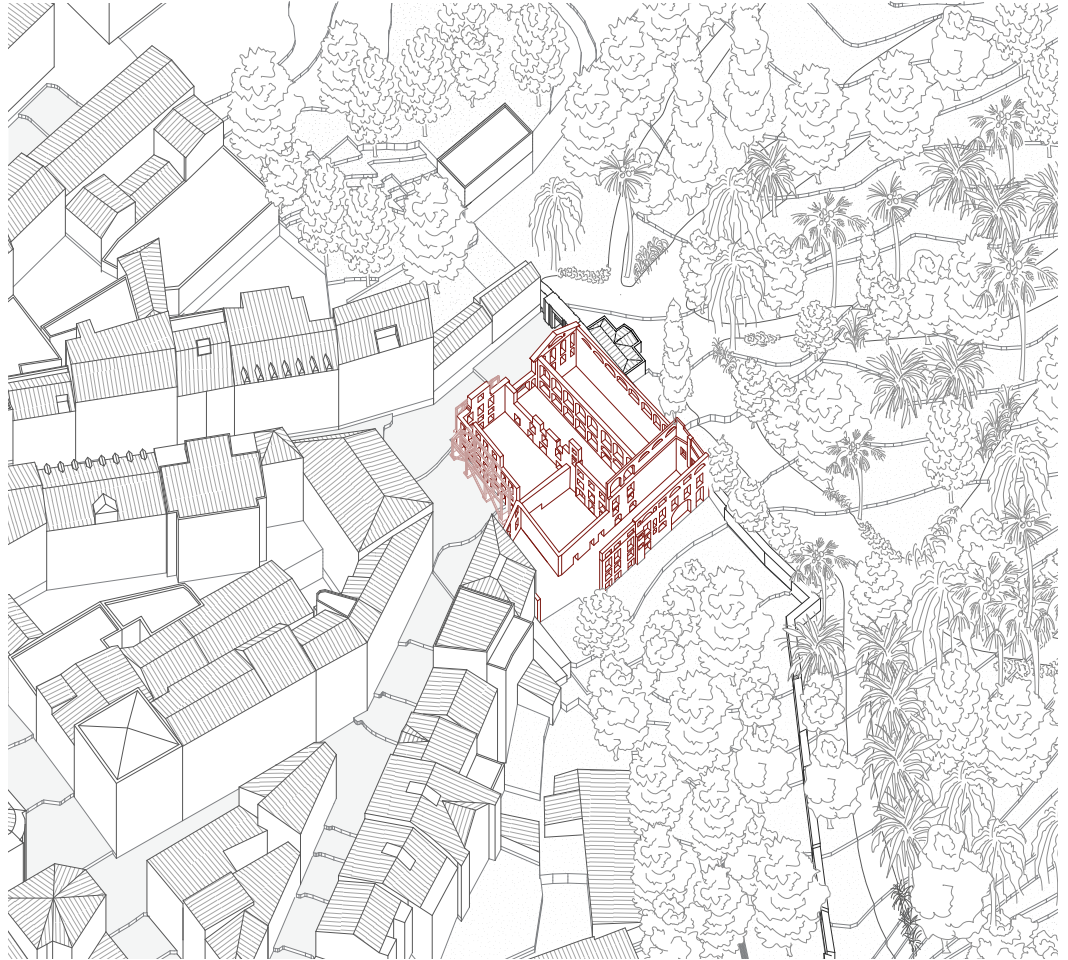
Inoltre, a causa della conformazione e della topografia del territorio, l'edificio diventa un traguardo prospettico da Rua da Alegria, concludendo la cortina edilizia adiacente e inquadrando l'ingresso del Giardino.

Del complesso architettonico, che originariamente ospitava una "villa operaia" con edificio fabbrile e annesso residenze, oggi rimangono solo le facciate perimetrali profondamente degradate.

L'edificio è attualmente di proprietà di un'agenzia immobiliare, la LIMIASUR s.p.a., che in previsione di attuazione del PDP municipale, nel 2009 ha assegnato il progetto allo studio Valsassina per il recupero delle facciate principali e costruzione di un complesso residenziale con commercio al piede.

Ad oggi il progetto non è stato ancora avviato e il complesso giace in grave stato di abbandono.

Fig. 101_Vista assonometrica del complesso inserito nel contesto. A sinistra rua da Alegria e a destra il Jardim Botânico



7.2_Relazione storica

Costruzione

L'origine del complesso è databile intorno al 1775 con l'acquisto da parte di Manuel Rodrigues Pereira de Lima di due terreni di proprietà del Colegio dos Nobres¹, divenuto nel 1837 l'Escola Politecnica di Lisbona, l'attuale museo di Scienze naturali.

Tra il 1777 e 1778 viene costruito un fabbricato rustico sul terreno confinante con il Giardino Botanico, in cui nel 1782 viene installata una fabbrica di gesso.

Mentre sul lotto prospiciente Rua da Alegria viene costruito nel 1780 un piccolo edificio, dapprima casa signorile, successivamente affittato frazionandolo. L'edificio era al tempo composto da tre locali commerciali al piano terra, un piano con due appartamenti e il sottotetto.

Ampliamento

Nel 1794 la proprietà viene ceduta all'onorevole José Antonio de Sa, il quale unifica le due proprietà e compie lavori di ampliamento sulla parte costruita.

Nel 1803 Viene completata la corte interna con la stecca residenziale operaio a nord est.

Il complesso viene ceduto in eredità ai figli dell'onorevole, che cedono la proprietà nel 1900 ad Aniceto Mascarò.

Sopraelevazione

Nel 1902 viene presentato un progetto di ampliamento da parte del nuovo proprietario.

L'edificio fabbrile presenta,così, un nuovo prospetto sulla corte interna molto regolare, con arcate simili a quello che dà sul Jardim.

Il prospetto laterale -adiacente all'ingresso del Jardim- viene abbellito con un timpano triangolare decorato da un ovulo centrale e due aperture laterali più piccole. Quest'ultima facciata viene unita al fronte laterale dell'edificio su Rua da Alegria da un portale d'ingresso alla corte, il quale presenta una arcata centrale di maggiori dimensioni e due laterali più strette.

Il progetto presentato prevedeva un porticato che sormonta il portale d'ingresso, che avrebbe concluso il ballatoio, che in quota unifica tutta la corte interna.

Fig. 102_1777-1782
Costruzione delle
prime parti del com-
plesso: la fabbrica e la
casa padronale

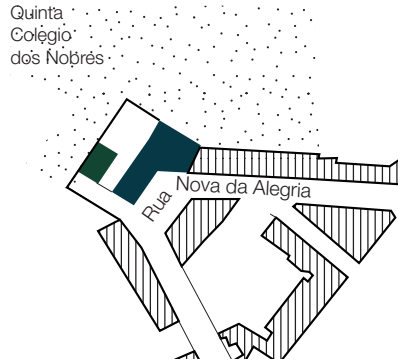


Fig. 103_1820-1900
Costruzione della
stecca delle abitazioni
operaie

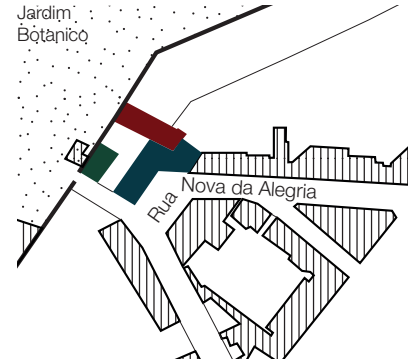


Fig. 104_1900-1924
Sopraelevazione della
stecca delle residenze
per gli operai e rimod-
ellazione della fabbrica

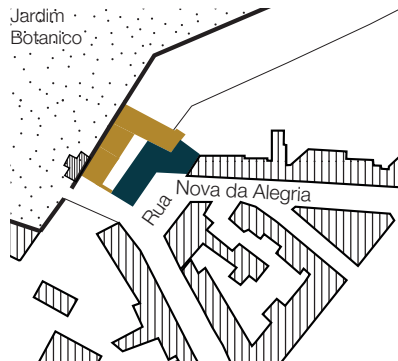
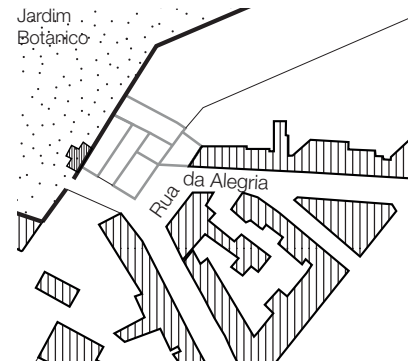


Fig. 105_1992-2017
Approvazione e inizio
opere di demolizione
del fabbricato che si
interrompono prima
del completamento



Nel 1904 una parte dell'edificio signorile e la stecca residenziale operaia vengono sopraelevate di un piano, unificando i due volumi. Viene inoltre costruito una lanterna per illuminare il corpo scala principale.

Demolizione

In data 06/11/1992 viene concesso il permesso di demolizione dello stabile secondo la 3904/OB/91, con mantenimento delle facciate principali, che sono state opportunamente tamponate e irrigidite da strutture di contenimento temporanee in profilati metallici. Non è chiara la motivazione della richiesta di demolizione, in quanto non sono presenti fonti a riguardo.

Nel 2003 viene effettuato un sopralluogo da parte dell'IPPAR² e dalla Câmara municipal con lo scopo di verificare lo stato del cantiere e assicurare una corretta metodologia di demolizione e consolidamento delle facciate. Le opere di demolizione, però, si interrompono, e lo stabile rimane per 17 anni in completo stato di abbandono, portando al collasso di tutti gli orizzontamenti e le strutture lignee.

Nel Novembre del 2008, in occasione della richiesta del permesso di costruzione da parte della LIMIASUR s.p.a. per la riconversione dell'immobile in un complesso residenziale, viene realizzata una Commissione Tecnica di Valutazione³, per dare orientamenti metodologici ai proprietari al fine di una corretta elaborazione del progetto.

Quest'ultimo, pur avendo ricevuto pareri favorevoli da parte di tutti gli organi competenti, non viene realizzato, in quanto formalmente legato al progetto di riqualificazione urbana del Parque Mayer, anch'esso ancora oggi non avviato.

L'immobile si presenta oggi perciò come un rudere, in cui si riconosce il perimetro e la volumetria del complesso edilizio storico, ridotto in precarie condizioni di conservazione.

Note

Istituzione scolastica destinata alla giovane aristocrazia portoghese gestita dalla Compagnia di Gesù.

2. IPPAR (Instituto português do Património Arquitectónico e Arqueológico)

3. Secondo il Protocollo di collaborazione tra la DRCLVT (Direção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo) e IGESPAR (Instituto de Gestão do Património Arquitectónico) e la Câmara municipal de Lisboa.

Fig. 106_Vista del complesso dall'interno del Jardim Botânico nel 1992



Fig. 107_Vista del complesso dall'interno del Jardim Botânico nel 2017



Fig. 108_Vista della corte interna dal livello del primo piano nel 1992



Fig. 109_Vista della corte dal livello del secondo piano nel 2017



Fig. 110. Assonometria
del complesso prima
delle operazioni di
demolizione

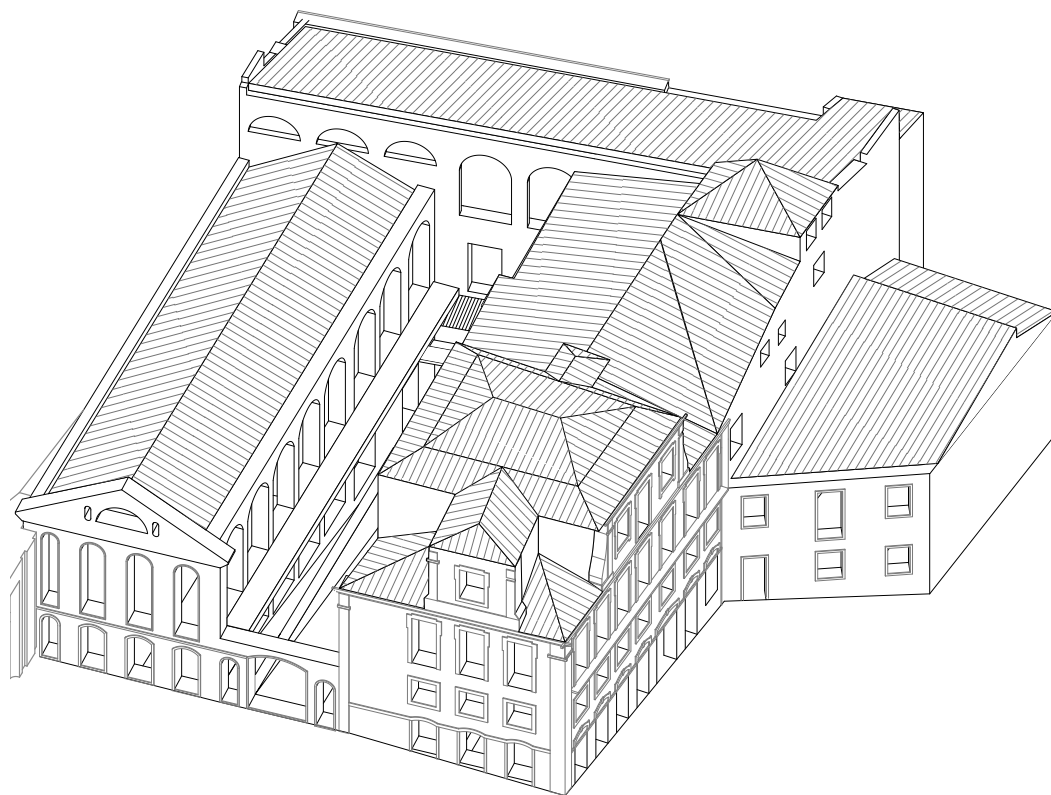
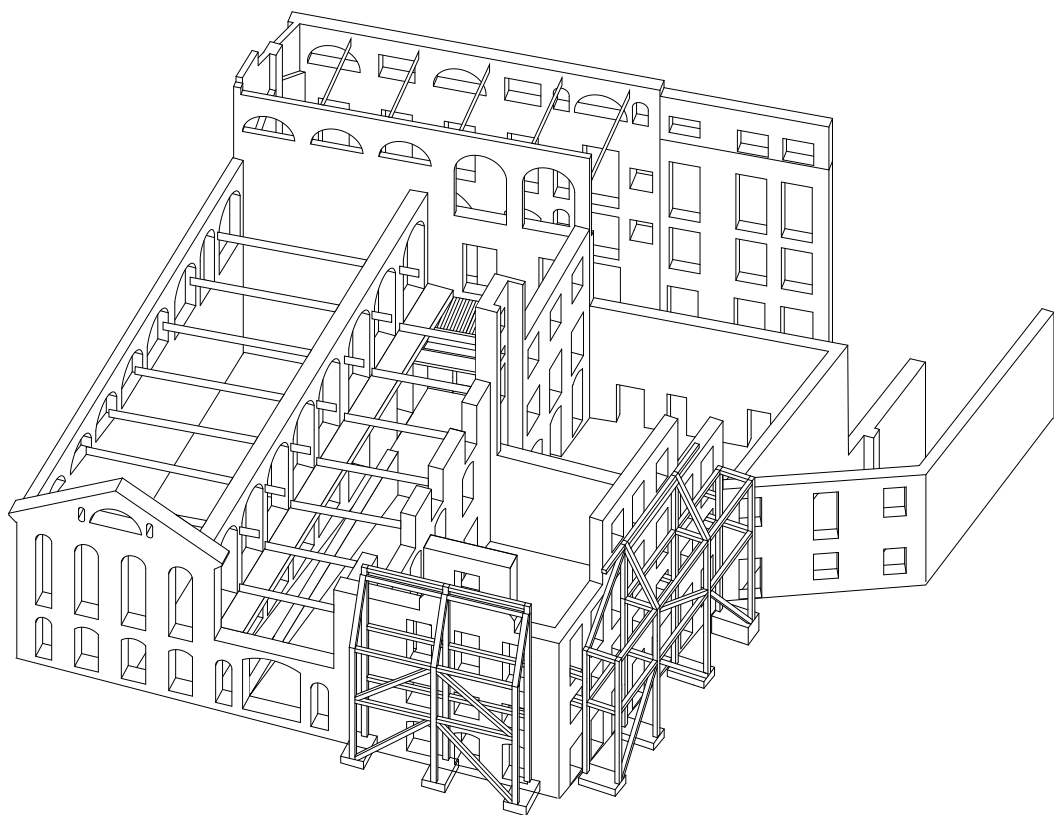


Fig. III Assonometria del complesso nel 2017. Presenti da quasi 20 anni le strutture di contenimento delle facciate su Rua da Alegria



7.3_Rilievo fotografico

Il rilievo fotografico, si è rivelato fondamentale per la comprensione di alcuni aspetti dell'esistente, non riscontrabili attraverso i disegni di archivio e le immagini aeree estrapolate da visualizzatori di mappe tridimensionali come Google earth pro.

A causa dell'inaccessibilità del complesso, è stato possibile effettuare soltanto un rilievo delle facciate su Rua da Alegria, del prospetto in aderenza al muro del Jardim Botânico e delle viste scorciate delle pareti che definiscono la corte interna. Ciò nonostante, è stato possibile estrapolare una serie di informazioni riguardanti la composizione materica e lo stato di conservazione del complesso.

Le riprese sono state effettuate con una nikon D3100 con ottica 18-55; quando possibile - per il rilievo dell'esterno del complesso - è stato utilizzato un monopiede, al fine di limitare le vibrazioni di scatto e cercare di mantenere la camera in posizione parallela rispetto al piano di facciata. I files digitali ad alta risoluzione NEF sono stati trattati con software specifici quali Adobe Photoshop e Adobe Lightroom.

Fig. 112_Fotoraddriz-
zamento del prospetto
principale su Rua da
Alegria

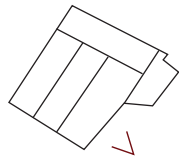


Fig. 113_Scorcio del
prospetto principale
ripreso salendo da Rua
da Alegria.

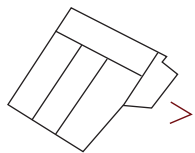


Fig. 114_Prospetto principale ripreso scendendo da Rua da Alegria. In primo piano le strutture metalliche di sostegno

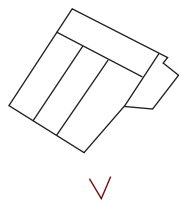


Fig. 115_Veduta del complesso fabbrile appena varcata la soglia di ingresso del Jardim Botânico.

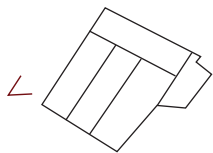


Fig. 116_Scorcio della vecchia villa operaia dall'interno del Jardim Botânico

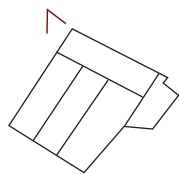


Fig. 117_Particolare della villa operaia ripresa dalla corte di un altro edificio posta più in basso

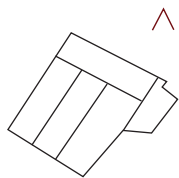


Fig. 118_Scorcio delle
pareti della fabbrica e
della villa padronale.
Vista parziale della
corte infestata dalle
piante

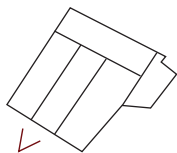


Fig. 119. Vista di scorcio delle pareti della villa padronale ridotte in frammenti. Di notevole altezza gli alberi cresciuti all'interno della scatola vuota

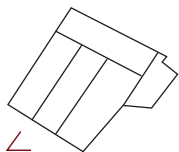


Fig. 120_Scorcio del
prospetto principale
della fabbrica

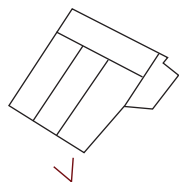


Fig. 121_Scorcio del vecchio edificio della servitù dall'interno della struttura metallica di sostegno della facciata principale

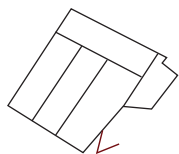
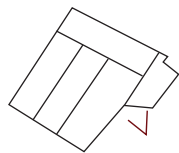


Fig. 122_Una gaio-
la in legno rinvenuta
all'interno della parete
divisoria tra la casa pa-
dronale e la casa della
servitù



8 Trasformare sedimentando

8.1 Introduzione

L'evoluzione storica dell'edificio ha come conclusione un passaggio fondamentale, che non può essere sotto: la demolizione di gran parte del costruito e l'abbandono.

Il processo ha lasciato l'immobile in uno stato incompiuto perenne, in attesa per più di vent'anni.

Ciò è testimoniato dalle strutture di contenimento delle facciate principali, che da temporanee sono divenute l'unico sostegno strutturale dei paramenti, incapaci ormai di reggere il proprio peso.

La preesistenza, priva del suo interno, non è più un edificio ma un rudere. Il rapporto tra nuovo e antico è totalmente riformulato, in quanto il punto di partenza sono delle scatole vuote.

La normativa impone l'obbligo di mantenere e conservare le facciate su Rua da Alegria. L'effettiva qualità della preesistenza è data dallo spazio racchiuso dalle pareti rimaste. La peculiarità del manufatto è una complessa composizione di spazi, di cui si riconosce un'unità volumetrica.

“tutto ciò che è limitato visualmente da cortine [...] è caratterizzato dagli stessi elementi che distinguono lo

spazio architettonico”

La demolizione, di fatti, ha creato uno spazio altro, che non è l'edificio, ma lo spazio interno delimitato dai suoi paramenti esterni. Pertanto si decide di conservare tutto il complesso di facciate e raccontare la demolizione e l'abbandono, intesi come stratificazione storica.

Alla base del progetto vi è, quindi, l'idea di fissare lo stato di non finito, di cantierizzazione perenne.

Tutto l'intervento è volto a consolidare l'esistente, cercando di conservare il più possibile, per non infierire ulteriormente su una preesistenza già fortemente brutalizzata. L'architettura del nuovo è concepita come un sostegno alle pareti della scatola esistente, un nuovo layer che si aggiunge al palinsesto della preesistenza.

La struttura di contenimento su Rua da Alegria - che per legge dovrebbe occupare il suolo pubblico per soli 6 mesi dall'inizio lavori - viene conservata, divenendo l'elemento manifesto dell'intervento.

Da temporanea a permanente, essa funge da elemento di connessione fisica tra l'esistente e il nuovo.

L'intervento di restauro mira a conservare l'immagine

del complesso così come è arrivato a noi, evidenziando gli effetti che il tempo ha lasciato su di esso.

8.2_Indagine conoscitiva

Il complesso di Rua da Alegria 78-104 è attualmente inaccessibile. Tutte le aperture sui fronti strada sono state tamponate e l'accesso sul lato nord est del complesso, che collega l'edificio con il Parque Mayer, è inagibile per la presenza di vegetazione infestante.

Il collasso degli orizzontamenti e la presenza della vegetazione rende complicate l'operazioni di rilievo, anche tramite l'uso droni e laserscanner.

Per il rilievo geometrico si utilizzano, perciò, i disegni presentati presso gli uffici della Camara Municipal dallo studio Frederico Valsassina per il progetto di recupero del complesso commissionato dalla Limiasur s.p. nel gennaio 2009.

I disegni trovati presentano il rilievo delle facciate e delle piante prima della demolizione, con il complesso edilizio nella sua completa conformazione. Si presume, infatti, che tale rilievo sia stato effettuato nel 1992 come procedura richiesta per il permesso di demolizione.

Al 2009 l'immobile giaceva già in grave stato di degrado, gli interni dell'edificio fabbrile, della casa padron-

ale e degli alloggi della servitù completamente demoliti, mentre l'edificio delle abitazioni operaie a rischio collasso degli orizzontamenti.

A partire dai disegni di archivio, si è proceduto alla ricostruzione del rilievo dello stato di fatto attuale, confrontando i disegni originali con i dati acquisiti dal rilievo fotografico dell'esistente.

A causa degli scarsi dati si procede ad un'ipotesi di datazione confrontando i risultati del metodo indiretto, - fonti storiche, cartografiche e d'archivio-, con una lettura delle parti rilevabili del manufatto, avvalendosi di un approfondimento sui sistemi costruttivi storici portoghesi. (nota). Diventa fondamentale il riconoscimento delle sovrapposizioni storiche per ipotizzarne gli ammorsamenti, poichè punti maggiormente vulnerabili e staticamente critici del complesso.

In questo modo è possibile avere un quadro conoscitivo dell'esistente quantomeno plausibile per apprezzarsi al progetto per il costruito.

Fig. 123_Vista aerea del complesso al 2001
Fonte:
Google satellite



Fig. 124_Vista aerea del complesso al 2003
Fonte:
Google satellite



Fig. 125_Vista aerea del complesso al 2011
Fonte:
Google satellite



Fig. 126_Vista aerea del complesso al 2016
Fonte:
Google satellite



8.3_Riconoscimento dei sistemi costruttivi storici

Primo nucleo costruito 1775-1782

Databili intorno 1775-1780, i volumi che affacciano su Rua da Alegria potrebbero essere riconducibili al periodo pombalino. Ciò si ipotizza anche per la composizione della facciata principale, che si sviluppa su quattro ordini, con una scansione regolare delle aperture. Anch'essa priva di decorazioni, se non per il rivestimento in pietra degli spigoli della facciata e delle cornici, presenta al piano terra aperture più larghe rispetto a quelle dei piani superiori, sormontate da un arco leggermente ribassato, alla cui imposta si attesta una modanatura che corre lungo tutta la facciata.

Ai piani superiori si legge un ordine di finestre con cornice, un ordine di porte finestre con parapetto in ferro battuto che corre lungo tutto il prospetto e un ordine di coronamento con una porta finestra centrale e due finestre ai lati con abbaini nel sottotetto.

Una lettura delle piante dell'edificio prima della demolizione confermerebbe questa ricostruzione. Si distinguono tre ambienti divisi da setti ortogonali

alla facciata principale. Potrebbe trattarsi, infatti, della maglia strutturale della gaiola, costituita da paramenti portanti in legno e mattoni.

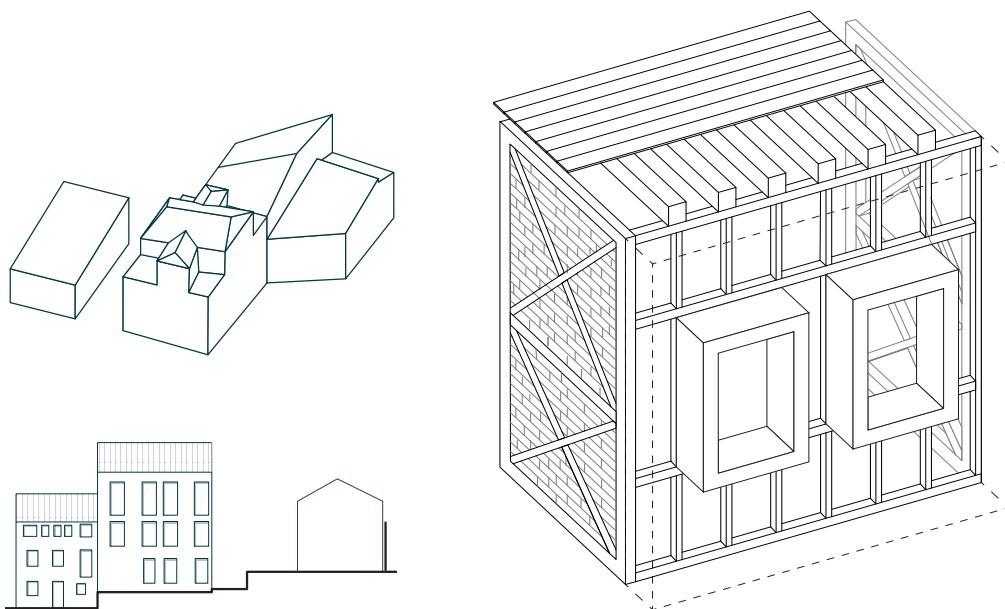
L'attribuzione della costruzione dell'edificio all'epoca pombalina, permette di ipotizzare il tipo di fondazioni. Si potrebbe trattare di un sistema di palificazioni con diametro di circa 15 cm, con profondità variabile in base alla resistenza del terreno, le quali seguono il perimetro delle murature portanti.

Le pareti perimetrali, con spessori circa 90 cm, potrebbero essere costituite da muratura in pietra calcarea conglomerata con calce aerea, e presentare nella parte interna un telaio in legno che la solidarizzerebbe alla gaiola interna.

Successivi interventi di ampliamento

I volumi che compongono il complesso a corte si distinguono dal nucleo pombalino sia per composizione di facciata, che per materiali costruttivi. È possibile perciò ricondurli al periodo gaiolero.

Fig. 127_Sistema
costruttivo ipotizza-
to del primo nucleo
costruito



Complesso residenziale operaio 1820-1900

Stecca abitativa che conclude la corte, attestandosi alla stessa altezza dei volumi già costruiti.

Dalla pianta è possibile leggere la conformazione degli interni, con pareti perimetrali piuttosto spesse e tramezzi disposti ortogonalmente ad esse, probabilmente con funzione portante.

Lo spessore delle murature portanti diminuisce all'aumentare dei piani per risultare più snelle e permettere l'alloggiamento dei solai in legno.

Il rilievo fotografico permette di riconoscere delle piattabande di scarico delle aperture sul prospetto interno alla corte.

Il prospetto nord ovest, che si affaccia sul lato del Parque Mayer, presenta una varietà di aperture, con finestre alte quanto l'interpiano, arcate e strette finestre centinate. Come usuale negli edifici gaioleri, la facciata presentava dei bow window in carpenteria metallica e mattoni, con funzione di verande o servizi igienici. Oggi ne rimane solo uno in mattoni.

Si possono ipotizzare le strutture di fondazione a travi rovesce che seguono le pareti perimetrali ad una profondità di circa 110-150 cm, con possibili archi di scarico in caso di terreno di fondazione cedevole.

Complesso fabbrile 1902

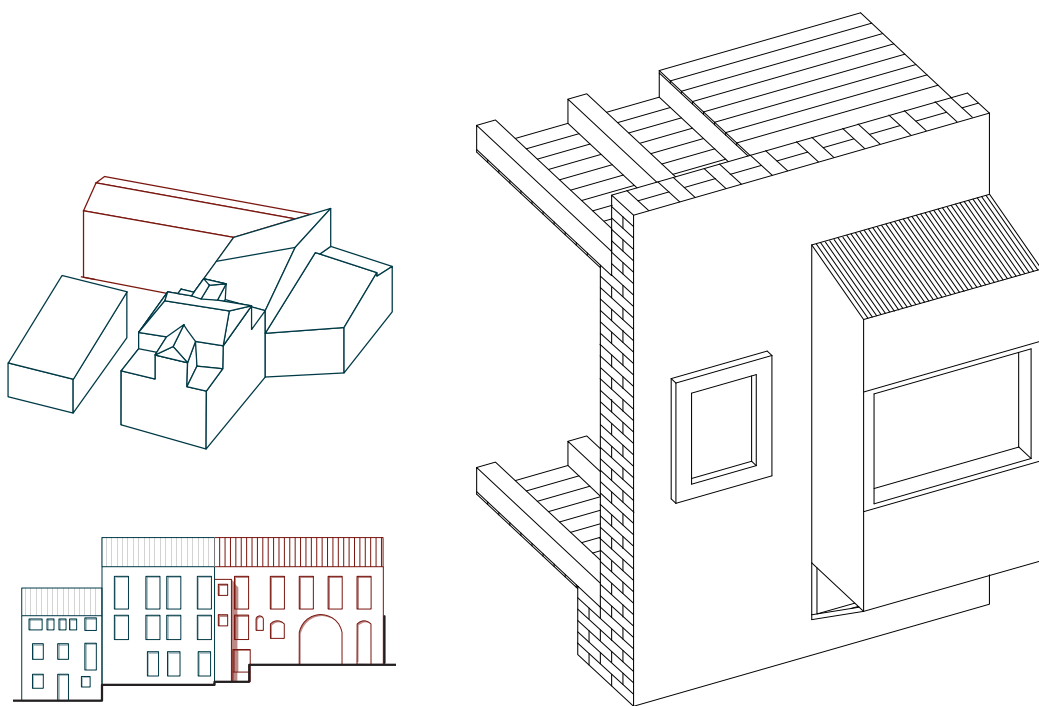
La fabbrica viene ricostruita ed ampliata fino a toccare l'edificio residenziale operaio.

Il prospetto interno viene uniformato secondo una scansione regolare di arcate su due livelli, con un ballatoio al primo piano che permette di collegarlo in quota con l'edificio signorile.

Il prospetto adiacente l'ingresso del giardino botanico viene ridisegnato su due ordini di arcate alte e strette, e un timpano triangolare come coronamento. Inoltre la facciata della fabbrica viene collegata al prospetto laterale dell'edificio signorile da un portale di ingresso.

Si ipotizza che le murature siano costituite da mattoni, forati nel caso delle arcate, in quanto più leggere.

Fig. 128_Sistema
costruttivo ipotizzato
della villa operaia

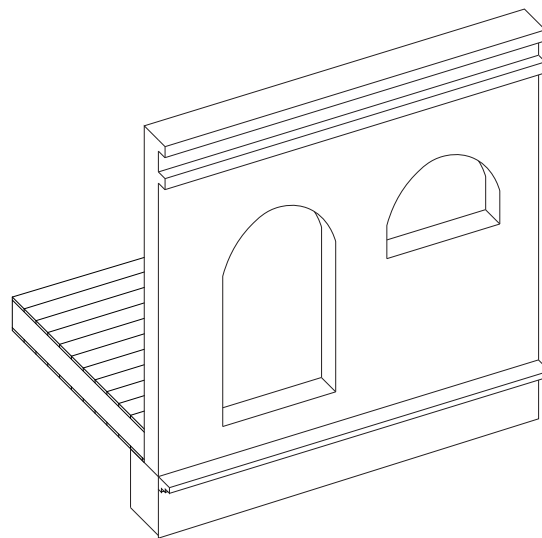
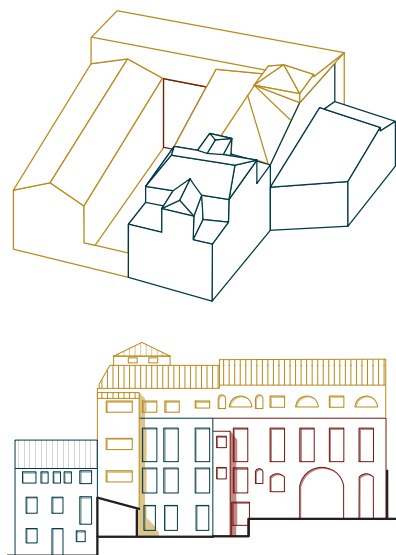


Sopraelevazione 1904

Viene sopraelevato di un piano tutto il complesso residenziale operaio e parte di quello signorile, uniformando il disegno di pianta.

In prospetto viene mantenuta la cornice del tetto demolito sulla quale si attesta il nuovo piano, che presenta una muratura notevolmente più sottile completamente in mattoni. Il disegno di facciata sulla corte è caratterizzato da una scansione di arcate in mattoni forati, che in alcuni presentano un particolare riempimento in coppi.

Fig. 129_Sistema
costruttivo ipotizzato
dell'ampliamento del
1900



8.4_Progetto di diagnostica

Opere preliminari

Prima di intraprendere qualsiasi operazione di diagnostica è necessario rendere accessibile la fabbrica al fine di poter verificare lo stato dei paramenti dall'interno per confermare le ipotesi sulle tessiture murarie precedente esposte.

Prima di rimuovere i tamponamenti dalle pareti, è necessario aver messo in sicurezza il cantiere con opportuni sistemi di puntellamento per evitare il cedimento delle murature preesistenti, in quanto nel tempo le pareti potrebbero aver subito fenomeni di rilassamento. Per procedere è opportuno liberare gli spazi interni dalla vegetazione e dalle macerie accumulate negli anni.

Fondazioni

Prima di approcciarsi al consolidamento delle strutture murarie è importante una verifica preliminare della consistenza delle strutture di fondazione e un'analisi geologica del terreno su cui poggia l'edificio. Pertanto si opereranno degli scavi verticali adia-

centi alla muratura fino al piano di fondazione per analizzarne le caratteristiche costruttive, i materiali e lo stato di conservazione. In questo caso, a causa del grave stato di degrado della fabbrica, potrebbero rivelarsi opportune delle operazioni di pre-consolidamento dei paramenti murari mediante iniezioni di formulati a base cementizia, prima e durante le operazioni di scavo. Potrebbe rivelarsi utile un approfondimento riguardo la natura del terreno di fondazione, attraverso tecniche di trivellazione e carotaggio, per valutarne la resistenza al taglio, la deformabilità e lo stato tensionale.

Murature

Per procedere al progetto di conservazione risulta necessaria una conoscenza approfondita dello stato strutturale e meccanico delle murature.

Si procede alla mappatura delle fessure e dei dissesti strutturali, confrontando il prospetto interno con quello esterno per verificare che non vi siano lesioni passanti. Dall'interpretazione del quadro fessurativo è possibile comprendere il livello di vulnerabilità delle

varie parti, in modo da ipotizzare lo spostamento o il cedimento di qualche vincolo della muratura e indirizzarne il progetto di consolidamento.

A seguito di una consulenza con uno strutturista, potrebbero rivelarsi utili delle indagini geofisiche sulle murature al fine di comprenderne discontinuità e disomogeneità al di sotto dell'intonaco. Ad esempio l'utilizzo di rilievi di tipo sonico, effettuati attraverso la misurazione della velocità di propagazione sonora tra due emettitori posti alle due estremità dell'apparato murario.

Dato il particolare microclima tropicale in cui è situato il manufatto, dovuto alla presenza del Giardino Botanico, è importante la misurazione delle temperature e dell'umidità ambientali e superficiali tramite igrometri e termometri. A questa lettura si associa un'indagine più specifica tramite l'uso della termovisione. Con questa tecnica è possibile avere un'immagine immediata e assolutamente non invasiva della tessitura, delle discontinuità murarie e delle parti più umide sotto l'intonaco, attraverso il rilevamento delle radiazioni elettromagnetiche emesse dai corpi. È

inoltre fondamentale conoscere il contenuto d'acqua presente nella muratura, ossia la velocità di evaporazione dei paramenti. Nota (in una muratura in mattoni pieni deve essere del 2,5-3 % in peso)

Legni

Attraverso il sopralluogo è possibile confermare le ipotesi precedente fatte sulle tessiture murarie. Nel caso in cui le murature presentassero strutture in legno, è necessario valutarne lo stato di conservazione, le caratteristiche dell'essenza e le patologie di degrado. È importante conoscere il livello di umidità dell'ambiente ed effettuare analisi del contenuto d'acqua nel legno, per comprendere la sua predisposizione all'attacco di funghi. nota (umidità del legno si intende il rapporto tra massa del legno secco e la quantità d'acqua data in percentuale presente al suo interno) Inoltre sono necessarie analisi di campioni di materiale prelevati in situ per determinare il tipo di attacco biologico, in modo da avere i dati necessari per la scelta del biocida adeguato.

Intonaci e malte

Risulta importante un'analisi chimico fisica della composizione delle malte e degli intonaci al fine di individuare la formulazione di malte compatibili per rappezzi e ristilature dei giunti. Oltre ad un'analisi dell'elemento stesso, è necessario quindi analizzare come la malta o l'intonaco interagiscono con il supporto. Di conseguenza determinarne la densità, valutando la presenza di elementi estranei all'interno dell'agglomerato e dei pori. Viene inoltre misurato il peso specifico, che spesso è ricondotto a valori standard per le singole componenti. Questa analisi permette inoltre, setacciando i campioni, di stabilire la grandezza dell'aggregato.

Metalli

Da concept di progetto si decide conservare la struttura metallica di tamponamento su Rua da Alegria, posta in opera a seguito dalla demolizione.

Questa svolgerà un ruolo attivo nel progetto, in quanto supporterà dei carichi imposti dalla nuova conformazione progettuale.

Pertanto è necessaria una valutazione della sua capacità strutturale, attraverso una verifica statica con prove di carico. A tal proposito, a seguito di una consulenza con uno strutturista, si potrebbero effettuare delle prove minimamente distruttive, attraverso la campionatura di una parte di materiale per determinarne la resistenza.

Per stabilire la composizione fisica e chimica del metallo e delle patine potrebbero rivelarsi utili delle analisi chimiche e metallografiche, utili al fine di stabilire il tipo di passivazione da effettuare sui profili metallici.

8.5_Relazione materico patologico/conservativo

Durante 20 anni di abbandono la vegetazione si è riappropriata del complesso. La presenza del Giardino Botanico con il suo microclima molto umido e la presenza del sistema idrico dell'acquedotto ha permesso la crescita di alberi anche molto alti all'interno del perimetro della fabbrica.

Questo potrebbe aver inciso profondamente sulla conservazione delle strutture di fondazione e sui paramenti, in quanto gli apparati radicali potrebbero essere penetrati molto in profondità nella muratura.

L'alto tasso di umidità del terreno e la continua esposizione agli agenti atmosferici delle murature hanno portato a gravi fenomeni di imbibizione con conseguenti distacchi di intonaco, erosione dei mattoni e dei letti di malta e formazione di patine biologiche. Inoltre è importante verificare lo stato di conservazione dei telai interni in legno alle murature, in quanto probabilmente soggetti a marcescenza e attacchi di funghi xilofagi.

La demolizione degli orizzontamenti, oltre a lasciare le murature esposte agli agenti atmosferici, ha causato gravi danni dal punto di vista statico: i paramenti sen-

za il vincolo dato dai solai potrebbero essere soggetti a sbandamento sotto l'effetto del proprio peso.

Le strutture di contenimento poste in opera a seguito della demolizione, infatti, sembrano in alcuni punti imbarcate e deformate, evidenziando un grosso rischio di cedimento strutturale delle murature.

A questo punto, per l'eliminazione delle piante infestanti si procede con un'estirpazione frenata, operazione che non pregiudica lo stato di conservazione della muratura. Si effettua un taglio a raso, prediligendo la stagione invernale, riducendo al minimo le vibrazioni per non impattare sui paramenti. A completamento di questa operazione, verrà irrorato l'apparato radicale con prodotti chimici, formulati in modo da non impattare sul supporto né sull'ambiente circostante.

Per procedere alle operazioni cantiere è opportuno effettuare gli scavi di sbancamento del terreno e di fondazione, ossia gli scavi di sistemazione del terreno per adeguarlo alle esigenze di progetto.

Una volta accertata la natura e lo stato delle fondazioni preesistenti, per risolvere il problema dell'umidità si

Fig. 130_Umidità di risalita sulle pareti prossime all'ingresso del Jardim Botânico



Fig. 131_Ammorsamento del tetto della fabbrica sulla parete della villa operaia



Fig. 132_Degrado avanzato delle strutture metalliche di appoggio che collegano una facciata con l'altra



Fig. 133_Tamponamento con mattoni forati intonacati di tutte le aperture del complesso che affacciano so strada



procede alla realizzazione di un'intercapedine aerata perimetrale esterna di 50 cm di larghezza, in modo da eliminare il contatto laterale tra la muratura il terreno umido e favorire l'aerazione. L'unica superficie a contatto con l'acqua sarà la base della fondazione: l'umidità assorbita sarà rilasciata nell'intercapedine sotto forma di vapore acqueo, per poi essere incanalato all'esterno attraverso griglie e canali di ventilazione. La profondità dello scavo dipenderà dalla fondazione, ma deve essere necessariamente una volta e mezza l'altezza del bagnasciuga per avere dei risultati effettivi. L'intercapedine dovrà essere costruita in calcestruzzo o in altro materiale idrofobizzato e dovrà risultare strutturalmente indipendente dal manufatto. La nuova struttura di fondazione dovrà poi essere completamente impermeabilizzata tramite l'applicazione di guaina bituminosa antiradice.

Il progetto prevede nuovi piani di calpestio, ridisegnando le quote altimetriche preesistenti e costruendo nuove pavimentazioni ventilate. Nel caso dell'edificio che si inserisce nella scatola vuota su Rua da Alegria, si prevede un pavimento flottante per uniformare le differenze altimetriche del terreno e per permettere il

passaggio degli impianti sotto la pavimentazione.

Nel caso vi siano strutture in legno nelle murature e che queste siano oggetto di attacco di funghi xilofagi è necessario trattare gli elementi con biocidi specifici.

Data la precaria resistenza strutturale delle murature è necessario procedere ad un consolidamento strutturale di queste.

A seconda del tipo di lesioni e o di lacune si potrà procedere ad un consolidamento mediante iniezioni di miscele leganti, come malta epossidica adeguatamente formulata. Nel caso di muratura in pietrame i fori di iniezione dovranno essere eseguiti in corrispondenza dei giunti a circa 60-80 cm di distanza l'uno dall'altro. Invece nel caso di muratura in mattoni la distanza tra i fori non può superare i 50 cm.

Inoltre laddove vi sia una profonda erosione dei giunti di malta è necessario procedere ad una ristilatura mediante malte adeguate.

Da progetto vengono rimossi i tamponamenti in laterizio dalle aperture. È possibile che in vent'anni di abbandono, questi abbiano acquisito un ruolo strutturale di irrigidimento della facciata. Per evitare fenomeni di

rilassamento delle murature, si installano dei profilati metallici rigidi che seguono la sagoma dell'apertura, fungendo da telai portanti alle aperture.

I nuovi volumi di progetto fungeranno da sostegno strutturale alle pareti preesistenti attraverso connessioni puntuali. Si procede all'utilizzo di un giunto smorzante, che permetterà di ridurre il fenomeno di martellamento delle due strutture in caso di sisma.

Nelle parti in cui vi sono lacune di tutti gli strati di intonaco è opportuno proteggere il paramento attraverso l'esecuzione di una sgramatura sottosquadro con colorazione simile a quello del paramento murario, in modo da evidenziare la mancanza dell'intonaco originario.

Al fine di proteggere le murature dall'umidità discendente e dagli agenti atmosferici si procede ad una riprofilatura delle creste murarie dapprima attraverso bauletti di malta per uniformare eventuali dissesti e lacune, per poi apporre un profilo metallico dello spessore del muro, che ne disegna la sagoma esterna.

Fig. 134_Forte presenza di vegetazione infestante all'interno della corte



Fig. 135_Patine biologiche e vegetazione infestante sui lacerti murari lasciati esposti agli agenti meteorici interessati da umidità discendente



9_Allegati

9.1_Schede di intervento: Fase 1

Pr.Co.00_PRECONSOLIDAMENTO STRUTTURALE FACCIATA

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DEL DEGRADO

Manufatto nel complesso in grave stato di conservazione. Paramenti a rischio di collasso strutturale a causa dell'assenza di controventature orizzontali. Presenza ingente di vegetazione infestante con importanti conseguenze sulla staticità delle murature.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si procede alla messa in sicurezza del cantiere attraverso opere provvisorie di consolidamento, quali puntelli e rinforzi provvisori.

NOTE

Le strutture dovranno essere proporzionate rispetto al carico agente ed essere ben vincolate a terra.

R.01_RIMOZIONE TAMPONAMENTI APERTURE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Tamponamenti in mattoni forati delle aperture delle murature su Rua Alegria, posti in opera a seguito della demolizione per permettere l'ancoraggio della struttura di contenimento alla muratura.

MODALITA' DI INTERVENTO

Ad una prima ispezione visiva, sembra che i tamponamenti siano stati realizzati in maniera sommaria e scarsa aderenza al supporto. Pertanto non dovrebbe risultarne complicata la rimozione.

Si procede ad una rimozione meccanica del tamponamento, attraverso piccozze e martelli, lavorando sui giunti, facendo attenzione a non impattare sul supporto murario da conservare.

Successivamente si procede ad un puntellamento provvisorio delle aperture, per evitare un collasso dovuto ad un possibile rilassamento del paramento.

NOTE

È necessario predisporre delle indagini di diagnostica sulla muratura per comprendere il suo stato tensionale e verificare se nel tempo i tamponamenti abbiano acquisito funzione strutturale, dovuta ad un possibile rilassamento della muratura al suo peso proprio.

R.02_RIMOZIONE RAPPEZZO INCOERENTE IN MALTA CEMENTIZIA

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DEL DEGRADO

Elementi di completamento incoerenti con il substrato. Presumibilmente posti in opera a seguito di microdemolizioni del paramento murario per adeguamenti impiantistici.

MODALITA' DI INTERVENTO

È necessario verificare l'aderenza dell'elemento al supporto murario per procedere con la rimozione. Se è poco aderente si procede con scalpelli e martello, altrimenti si utilizzeranno microtrapani, per non impattare sul paramento.

R.03_RIMOZIONE STRATO VELATURA DI INTONACO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DEL DEGRADO

Leggero strato di finitura di scarsa qualità, steso al fine di coprire i graffiti presenti alla base della muratura.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si procede alla rimozione meccanica attraverso scalpelli e altri utensili.

R.04_DISERBO VEGETAZIONE INFESTANTE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DEL DEGRADO

Presenza di vegetazione su sporti e cornici, punti di maggiormente soggetti al deposito di detriti e polveri.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si procede con un'estirpazione frenata, in modo da non alterare i paramenti. È necessario tagliare a raso le erbacce nei mesi invernali con mezzi a basso spreading di vibrazioni.

A completamento dell'operazione è necessario irrorare il substrato con prodotti chimici con principio attivo stabile, atossici e chimicamente neutrali per eliminare le sostanze dannose.

NOTE

Dopo l'applicazione è necessario controllarne l'efficacia dopo un periodo di 60 giorni.

R.05_RIMOZIONE GRAFFITI CON IDONEI SOLVENTI

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Presenza di vandalismo grafico su diverse superfici murarie, principalmente situati alla base del paramento murario.

MODALITA' DI INTERVENTO

Pulitura preliminare del supporto tramite utensili meccanici, quali spazzole e pennellesse, e acqua deionizzata per eliminare depositi superficiali.

Applicazione di specifici rimotori antigraffiti con soluzioni in gel a ph neutro. Si procede con un'applicazione a pennello e successiva rimozione attraverso cotone asciutto e spazzolini a setole morbide.

Successivamente si procede al lavaggio della superficie con acqua demineralizzata.

NOTE

È possibile ripetere piu' volte l'applicazione degli impacchi, se risulta necessario.

Pr.Co.01_PRECONSOLIDAMENTO MEDIANTE SILICATO DI ETILE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Ristabilimento di coesione superficiale del supporto, per far fronte ai successivi interventi di pulitura e consolidamento.

MODALITA' DI INTERVENTO

Consolidamento corticale applicato in modo generalizzato sulle superficie della facciata.

Per recuperare la coesione sulla superficie è necessaria l'applicazione di un prodotto in grado di saturare il piu' possibile il volume dei pori, per mantenere un'alta permeabilità al vapore.

Viene utilizzato un consolidante inorganico a base silicatica applicato in modalità airless.

PI.01_PULITURA MECCANICA A SECCO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Depositi incoerenti (particellato atmosferico, polveri, detriti) che si accumulano attraverso acque meteoriche, non aderenti al substrato.

MODALITA' DI INTERVENTO

Utilizzo generalizzato di spazzole in saggina, scope, stracci su tutta la superficie, in determinati punti piu' delicati o minuti di bisturi e spatole.

PI.02_PULITURA DA PATINA BIOLOGICA TRAMITE BIOCIDI

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Massiccia presenza di muschi e licheni, in zone della facciata maggiormente umide e in ombra, quali sporti e cornici.

MODALITA' DI INTERVENTO

Dapprima si procede ad una rimozione meccanica mediante spatole e pennelli a setola rigida, per poi applicare biocidi solubili in acqua, in soluzioni generalmente del 1-3%. A seguito dell'applicazione è necessario irrorare la superficie con abbondante quantità di acqua deionizzata.

Nei casi piu' ostinati si può procedere a degli impacchi con soluzioni piu' concentrate, sospese in paste di argillose, lasciandoli agire per 1 e 2 giorni.

PI.03_PULITURE CON IMPACCHI DI ARGILLE ASSORBENTI

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Deposito molto aderente al substrato, tale da creare una crosta difficile da rimuovere meccanicamente senza danneggiare il paramento. Ha uno spessore variabile, si presenta dura e fragile e di colore scuro.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si prepara il supporto con acqua distillata. Si procede successivamente alla preparazione di impacchi di argille assorbenti, quali sepiolite o attapulgitte, imbevute di acqua, con granulometria non superiore ai 100-220 mesh. Per rallentare il processo di evaporazione e possibile sigillarle con fogli di polietilene.

9.2_Schede di intervento: Fase 2

PI.01_PULITURA GENERALIZZATA CON ACQUA DEIONIZZATA

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Preparazione del substrato per il secondo ciclo di interventi, in modo da rimuovere i composti solubili e qualsiasi residuo di prodotti chimici utilizzati per la pulitura.

MODALITA' DI INTERVENTO

Viene irrorata la superficie muraria con acqua deionizzata mediante nebulizzazione a bassa pressione (3-4 atm). Tempo di applicazione è indicativamente di 1-2 giorni con cicli regolari, non eccedendo mai oltre le 4 ore di irrorazione consecutive per non rischiare di impregnare la muratura.

Co.01_CONSOLIDAMENTO CORTICALE CON SILICATO DI ETILE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Ristabilimento di coesione superficiale delle varie parti del supporto particolarmente degradate in modo generalizzato su tutta la facciata.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si utilizza il silicato di etile in quanto consolidante stabile, inorganico e compatibile con substrato poroso quale pietra, malta e intonaco. Si procede a cicli di applicazione a pennello a setole morbide fino a rifiuto.

Co.02_CONSOLIDAMENTO DELLE FESSURE MEDIANTE INIEZIONE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Evidenti discontinuità del paramento murario. Lesioni del paramento in particolari punti della facciata.

MODALITA' DI INTERVENTO

Somministrazione in profondità di sostanze in grado di migliorare le prestazioni di resistenza del materiale. Vengono praticati dei fori nella muratura, in genere 2-3 ogni mq, in base al tipo di struttura e al tipo di degrado, all'interno dei quali viene iniettata a pressione variabile una malta epossidica adeguatamente formulata per riempire le cavità e le fessure. Nei muri in mattoni la distanza tra i fori non può superare i 50 cm.

NOTE

È necessario un accertamento strutturale per comprendere l'entità delle fessurazioni e un'analisi chimico fisica dei materiali per indirizzare un adeguato intervento di consolidamento.

Prima dell'intervento è necessario effettuare un prelavaggio al fine di saturare la massa muraria e mantenere la densità costante.

Co. 03_TRATTAMENTO LACUNA DI INTONACO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Distacco di porzioni di intonaco dal paramento murario.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si prepara la muratura in modo da essere pulita e asciutta. Successivamente si procede all'umidificazione del supporto murario a pennello per migliorare l'aderenza del nuovo strato di intonaco.

Si consolidano i margini della lacuna e si procede alla stesura di una sagramatura con malta di cocchiopesto, in modo da poter leggere la tessitura muraria sottostante.

Il nuovo strato di intonaco, in quanto molto più sottile, si evidenzierà oltre che per il colore anche per il sottosquadro rispetto al piano dell'intonaco preesistente.

Pr.01_VELATURA DI INTONACO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Finitura volta a proteggere la muratura e appianare le differenze cromatiche mantenendo evidenti le differenti texture della preesistenza.

MODALITA' DI INTERVENTO

Dopo aver preparato il supporto si procede ad una stesura mediante pennellesse di uno strato molto leggero di intonaco a base di calce aerea, compatibile con il supporto murario.

I.01_TRATTAMENTO PROFILATI METALLICI STRUTTURA DI SOSTEGNO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Struttura metallica di contenimento, in principio provvisoria. Presenta fenomeni di corrosione generalizzata.

MODALITA' DI INTERVENTO

È necessario preparare il supporto attraverso una pulitura generalizzata con acqua deionizzata a pannello per eliminare tutti i depositi superficiali, accompagnata da spazzolatura con spazzole morbide.

Se lo strato di ruggine non risulta dannosa per la capacità strutturale del manufatto, si preferisce conservarla in modo da sfruttarne la patina come protettivo.

Si procede, pertanto, ad una sabbiatura grossolana in modo da eliminare le parti arrugginite non aderenti al supporto.

Successivamente si opta per una passivazione degli elementi metallici mediante fenomeni elettrolitici. Il film superficiale realizzato deve essere adeguatamente uniforme, compatto, stabile alle condizioni atmosferiche e sottile.

NOTA

È necessario una previa analisi della capacità strutturale del manufatto per comprendere se il degrado sia solo superficiale di maggiore entità.

I.02_TRATTAMENTO BALAUSTR A FERRO BATTUTO

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Parapetto in ferro battuto in avanzato stato di degrado, con perdita di materiale in più punti. Fenomeni di pitting e corrosione avanzata.

MODALITA' DI INTERVENTO

Il manufatto si presenta molto delicato e fragile, pertanto si procede ad una pulitura con spazzole morbide e in alcuni casi con apparecchiature micro abrasive a bassa pressione.

Si ritiene necessario concordarsi con un esperto riguardo alla possibilità di effettuare una sabbiatura, in quanto sono presenti punti del manufatto a rischio di perdita di materiale.

Una volta effettuata la pulitura, è possibile optare per la stesura a pennello di protettivi leganti a base di olii di lino, in quanto poco impattante sul supporto e abbastanza adatto all'esposizione esterna.

Vengono stesi due strati di antiruggine, uno di copertura e uno di finitura a intervalli di 24 ore tra loro.

I.03_RIPROFILATURA CRESTE MURARIE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Profilo facciata discontinuo ed esposto all'azione degli agenti atmosferici. Ciò implica umidità discendente e fenomeni di imbibizione della muratura.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si procede alla ricostruzione e livellamento delle creste murarie attraverso bauletti di malta compatibile con il supporto murario. Una volta preparata la base, verranno montati dei profili metallici in acciaio corten cerato scuro, che ricalcano la sagoma della facciata e ne concludono il profilo.

I.04_TELAIO PORTANTE APERTURE

DESCRIZIONE DEL FENOMENO DI DEGRADO

Possibili fenomeni di rilassamento della parete dovuta al peso proprio, una volta rimossi i tamponamenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

Una volta concluse le operazioni di conservazione sulle facciate, si procede alla rimozione dei puntelli temporanei delle aperture per applicare un telaio irrigidente inserito nel profilo delle aperture, di spessore di circa 1 cm, in corten cerato scuro con funzione portante leggermente sporgente sulla facciata esterna.

9.3_ Approfondimento sui sistemi costruttivi storici

L'architettura pombalina

A seguito del sisma del 1755 viene elaborato un piano urbanistico per il nuovo sviluppo della città per volere del primo ministro dell'epoca il Marchese di Pombal.

Viene ricostruita la baixa, zona compresa tra le due più importanti piazze della città, Terreiro do Paço e Rossio, secondo una maglia stradale ortogonale che le riguarda. I nuovi isolati, compatti e regolari, sono composti da edifici rigidamente normati rispetto la loro altezza e composizione della facciata costituendo un fronte urbano uniforme, che si differenzia per isolato, secondo la gerarchia delle strade. Queste regole vengono impartite in modo da organizzare e gestire la città in caso di emergenza sismica.

Le facciate pombaline si contraddistinguono per la loro uniformità. Prive di decorazioni e sporti, poiché rischiosi in caso di sisma, hanno una scansione regolare di aperture sia in orizzontale che in verticale, per migliorare la distribuzione dei carichi.

La composizione della facciata, generalmente di 5 piani, presenta 4 ordini: primo ordine di aperture con

larghezza maggiore al piano terra, secondo ordine di porte finestre con parapetto in ferro battuto al primo piano, terzo ordine di finestre con cornice ai piani superiori, quarto ordine la cornice di coronamento con abbaini nel sottotetto.

Il sistema strutturale pombalino è un sistema antisismico che associa l'elasticità della maglia strutturale in legno alla resistenza della muratura, per ottenere un edificio resistente alle azioni orizzontali. L'elemento di base della maglia tridimensionale è la gaiola, un sistema di controventamento in legno cruciforme con riempimento in muratura, che funge da paramento verticale. Disponendosi longitudinalmente e trasversalmente rispetto alle pareti perimetrali in pietra, crea una struttura tridimensionale insieme ai solai in legno. La scansione regolare delle aperture in facciata, allineate sia verticalmente che orizzontalmente, permette una migliore distribuzione dei carichi verticali, e le cornici di pietra fungono da connessione strutturale tra struttura interna ed esterna. Oltre alle pareti interne portanti, vi sono i Tabiques dei paramenti divisorii in legno, che non hanno una funzione strutturale.

Fig. 136_Schema planimetrico di una pianta pombalina. Al centro in cavedio con funzione strutturale per dividere il passo delle travi

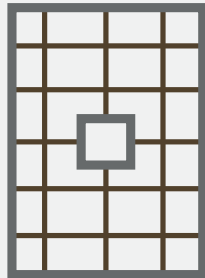


Fig. 137_Disegno di una tipica facciata pombalina: la maglia regolare permette di distribuire i carichi in modo uniforme

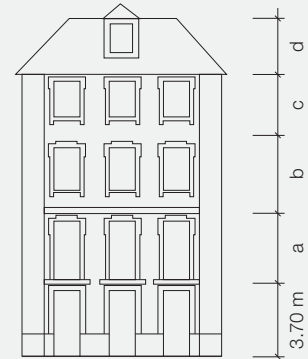
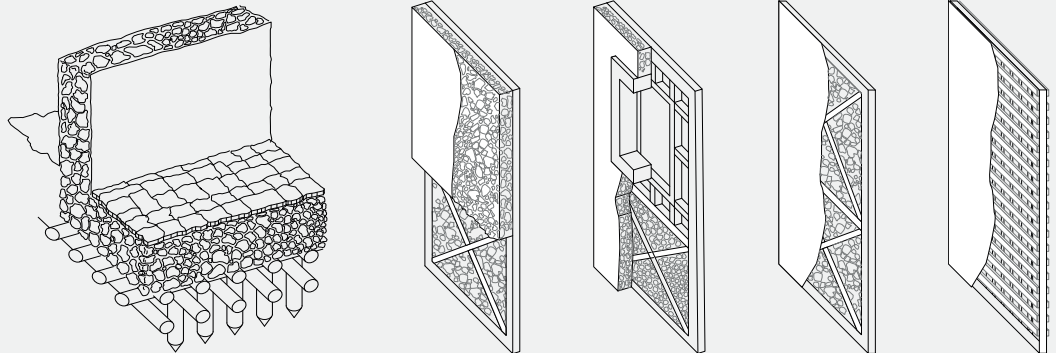


Fig. 138_In ordine: schema delle fondazioni pombaline, setto portante esterno, finestra nel setto portante, frontais, tabique



L'architettura Gaiolera

A fine del XIX secolo Lisbona è protagonista di un nuovo sviluppo urbano verso nord, lungo i principali assi viari come Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis.

Vengono costruite nuove strade e infrastrutture urbane. La città si conforma alle esigenze della borghesia in ascesa, che di riflesso in architettura porta ad una maggiore libertà costruttiva e compositiva.

L'architettura gaiolera è caratterizzata dall'uso dell'apparato decorativo Art nouveau, con edifici molto alti e decisamente più grandi rispetto al periodo precedente. La facciata presenta tre ordini con apparato decorativo distinto: il basamento, il corpo e il coronamento. Le dimensioni dell'edificio dipendono dalla grandezza del lotto, e dall'importanza della strada cui prospice. Il prospetto interno dell'edificio gaiolero presenta spesso verande e loggiati in carpenteria metallica ancorati alla muratura portante, con annesse scale di servizio. Poiché molto grandi e alti, questi edifici presentano spesso dei pozzi luce, che svolgono anche una

funzione strutturale, in quanto diminuiscono il passo delle travi del solaio.

Il sistema strutturale gaiolero è una sorta di impoverimento del sistema strutturale precedente. Per far fronte alla nuova domanda abitativa vengono costruiti edifici di maggiori dimensioni e spesso con una minore cura e qualità dei materiali costruttivi.

La struttura è costituita da pareti in pietra o in mattoni sia interne che esterne, e solai in legno.

Le fondazioni sono costituite generalmente da un ispessimento della muratura e a seconda della resistenza del terreno possono presentare degli archi di scarico.

Le pareti esterne sono composte da un conglomerato di pietra e calce aerea, il cui spessore tende a diminuire all'aumentare dei piani, in modo da ridurre il peso proprio. Le pareti interne sono disposte ortogonalmente l'une alle altre per irrigidire la struttura. Quelle costruite in mattoni sono poste parallelamente alla facciata principale, mentre quelle in legno, ortogonalmente ad essa. Questi ultimi, i "tabiques", che nel sistema pombalino erano dei semplici divisori, in questo caso hanno funzione strutturale.

Fig. 139_Schema di una tipica pianta gaiolera: anche qui presente il cavedio strutturale. Le pareti strutturali sono in orizzontale; in verticale i tabique

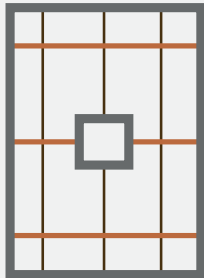


Fig. 140_Schema tipo di una facciata gaiolera: divisione in tre ordini e presenza di loggiati



Fig. 141_Fondazione gaiolera con trave rovescia a contornare il perimetro dell'edificio

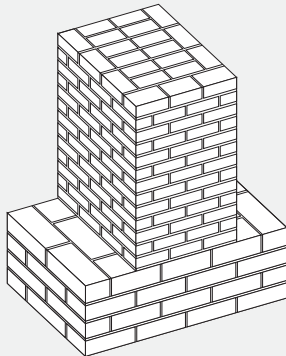
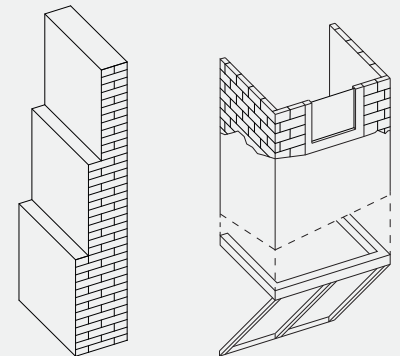


Fig. 142_Schema della sezione della muratura e della composizione delle "verandas"



9.4_Inquadramento normativo

Secondo la Pianta di classificazione dello spazio urbano del PDM¹ di Lisbona, il complesso è situato nell'Area Residenziale Storica, nel Nucleo di interesse storico e nella Zona speciale di Protezione (ZEP), unitamente agli edifici della zona di Avenida da Liberdade.

Le zone di protezione² sono delle aree di specifica competenza della Sovrintendenza, non possono perciò essere concesse alcune licenze di costruzione o modifiche del territorio senza il parere di quest'ultima.

I civici 78/94 e 96/100 sono schedati nell'inventario Municipale del Patrimonio (45.59) come Beni di Interesse municipale. Nel caso di immobili classificati che rientrano nelle ZEP, la DGPC³ e le DRCLVT⁴ emettono pareri vincolanti rispetto a studi, progetti e opere e accompagnano ufficialmente le elaborazioni di strumenti di gestione territoriale.

L'immobile presenta inoltre potenziale archeologico in quanto sito in un'Area di livello⁵ 2 di intervento del PDM. Nel caso di qualsiasi intervento sul costruito che necessiti la modifica del sottosuolo, o nel caso in cui l'immobile confini con dei Beni di classificati

come monumento nazionale⁶, è necessario contattare un'équipe di archeologi che intraprenda una campagna di indagini sul manufatto e sulla fattibilità del progetto di intervento, nei termini di legge.

Note

1. Il PDM (Plano Diretor Municipal) è uno strumento di gestione territoriale di orientamento per gli enti pubblici riguardo la pianificazione urbana e altri ambiti decisionali.

2. "Le zone di protezione ZEP sono limitazioni amministrative nelle quali non possono essere concesse dalla municipalità, né da nessun altro ente, licenze per opere di costruzione e per qualunque altra opera che alteri la topografia del terreno, gli allineamenti e delle altezze massime, e in generale la distribuzione dei volumi, delle coperture e dei rivestimenti degli edifici senza espresso parere favorevole da parte della Sovrintendenza culturale." Articolo 43, legge n°107/2001 del 8 Settembre "Legislazione fondamentale sul Patrimonio culturale" Sezione III Beni immobili

3. La DGPC (Direção-Geral do Património Cultural) è l'ente responsabile per la gestione del patrimonio culturale in Portogallo continentale.

4. DRCLVT (Direção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo) è un servizio della Presidenza del Consiglio dei Ministri e ha competenze nella creazione di strutture museali, nel controllo fiscale delle strutture museali statali e nel controllo sulle azioni di salvaguardia, valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico e paesaggistico.

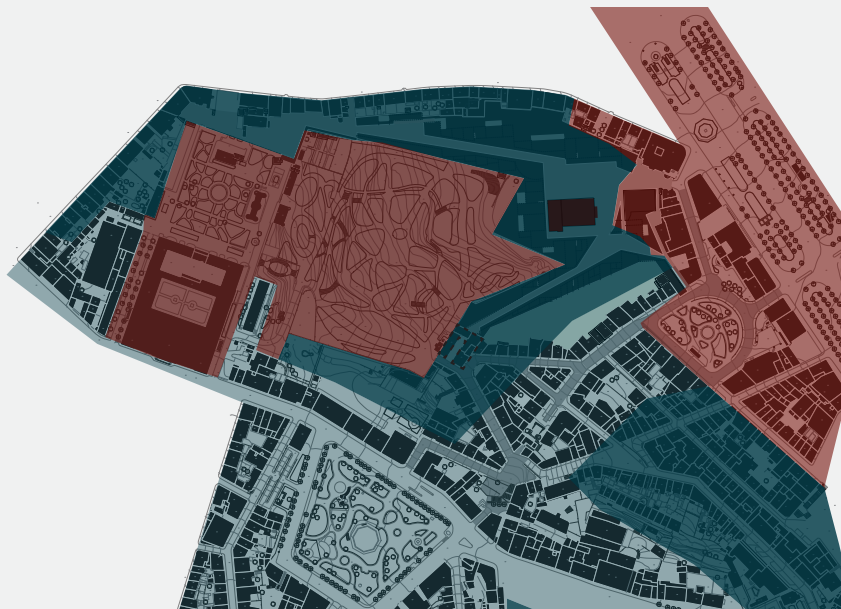
5. "[...]I livelli archeologici sono aree territoriali, con procedure e sensibilità differenti, laddove sia compreso un complesso di tracce materiali del passato, comprendendo i locali di insediamento umano, [...] le vie di comunicazione fossili e le infrastrutture urbane." Articolo 4, del PDM di Lisbona, DR del 30 agosto 2012, Disposizioni generali

6. Il muro di cinta del Jardim Botânico è classificato come monumento nazionale secondo la Pianta di Pianificazione/ Qualificazione dello Spazio Urbano del PDM

attualmente in vigore.

Fig. 143_Divisione e classificazione delle aree attorno ua da Alegria

-  Zona di protezione edifici
-  Edifici in via di classificazione
-  Edifici di interesse pubblico
-  Zona speciale di protezione
-  Rua da Alegria 78-104



4_Ligar com vazio

Unire con il vuoto

Tutto ciò che è limitato da cortine [...], è caratterizzato dagli stessi elementi che distinguono lo spazio architettonico. [...] Ora, dato che in ogni volume edilizio, ogni scatola muraria costituisce un limite , una cesura nella continuità spaziale, è chiaro che ogni edificio collabora alla creazione di due spazi: gli spazi interni, definiti compiutamente dall'opera architettonica, e gli spazi esterni, o urbanistici, racchiusi entro quell'opera e le altre attigue.

Bruno Zevi

ZEVI, Bruno. Saper vedere l'architettura, Piccola Biblioteca Einaudi Ns, 2009, p.29

10_ALEGRIA 78/104: La testa dell'Hub

10.1_Introduzione

Il sistema di connessione urbana previsto dal PDP tra Jardim Botânico e Parque Mayer riguarda il complesso di Rua da Alegria 78-104. Nell'ottica di integrare al piano particolareggiato del comune l'hub diffuso su Rua da Alegria, l'edificio giocherebbe un ruolo fondamentale in quanto punto di connessione fisica tra sistema in previsione di piano e sistema di progetto.

Alegria 78-104, testa dell'Hub, sfrutta la posizione e il nuovo bacino di utenza per promuovere e dare visibilità ai progetti della Freguesia. Composto da più edifici con destinazioni sia pubbliche che private, ospita una biblioteca rionale nell'ex residenza operaia, uno spazio per il coworking nei resti della fabbrica, uffici di informazione turistica gestiti dalla Freguesia nel perimetro della abitazioni per la servitù e infine spazi destinati al Nucleo Criativo di Santo Antonio nell'ex casa padronale. Incrementando il numero degli spazi disponibili per il progetto del Nucleo Criativo è possibile aumentare servizi alla popolazione e offrire alle imprese un più ampio numero di contatti grazie al network dell'hub. Il coworking, infatti, pur essendo a gestione privata, potrebbe sfruttare e supportare la

rete di iniziative e progetti sociali della Freguesia, permettendo di allargarne la portata su scala urbana.

Biblioteca

Il pianoterra convoglia l'arrivo del percorso pedonale del Parque Mayer all'interno del complesso, presentandosi come una piazza coperta. La biblioteca si sviluppa pertanto solo su 4 piani. Al primo vi è la reception e sala consultazione; il piano secondo ospita la sala della letteratura per ragazzi e l'area bambini, il piano terzo la mediateca e infine al piano quarto la sala di consultazione riviste con un belvedere su tutta l'area del Parque Mayer.

Coworking

L'edificio si sviluppa su 4 piani, ciascuno caratterizzato da un'offerta di servizi differente. Al piano terra vi è uno spazio ad utilizzo libero, con postazioni ad uso gratuito; al piano secondo postazioni condivise concesse a canone d'affitto; al piano terzo l'area caffetteria-bistrot con loggiato esterno comunicante con il pi-

ano della biblioteca; al piano quarto box singoli e una sala conferenze.

Nuclio criativo

Costituito da due corpi di dimensioni differenti legati dal sistema di distribuzione, si sviluppa su tre livelli. Presenta due tipologie di spazi di lavoro, il primo più grande maggiormente indicato per associazioni con più dipendenti, che necessitano pertanto di più spazio, e uno più piccolo per professionisti singoli.

Al piano terra entrambe le tipologie presentano sul retro una piccola area espositiva, illuminata dall'alto da un lucernario, sul quale affacciano gli spazi ai piani superiori.

Uffici di freguesia

Il corpo è diviso in due parti dalla distribuzione e dai servizi: quello su Rua da Alegria si sviluppa su due piani e ospita sportelli di informazione turistica, mentre quello che affaccia sul percorso di Mateus servizi di assistenza ai cittadini gestito dalla Freguesia.

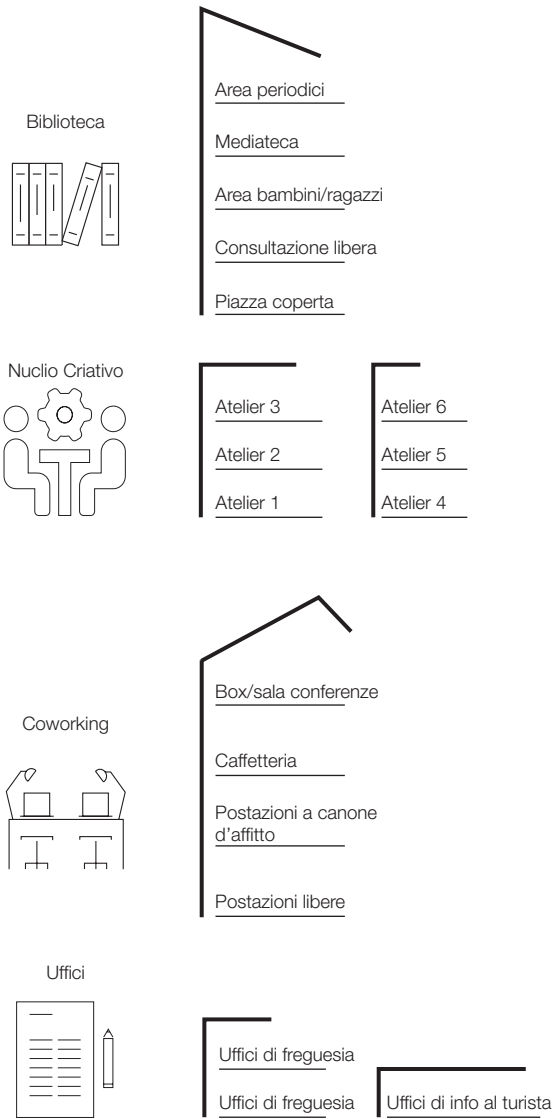
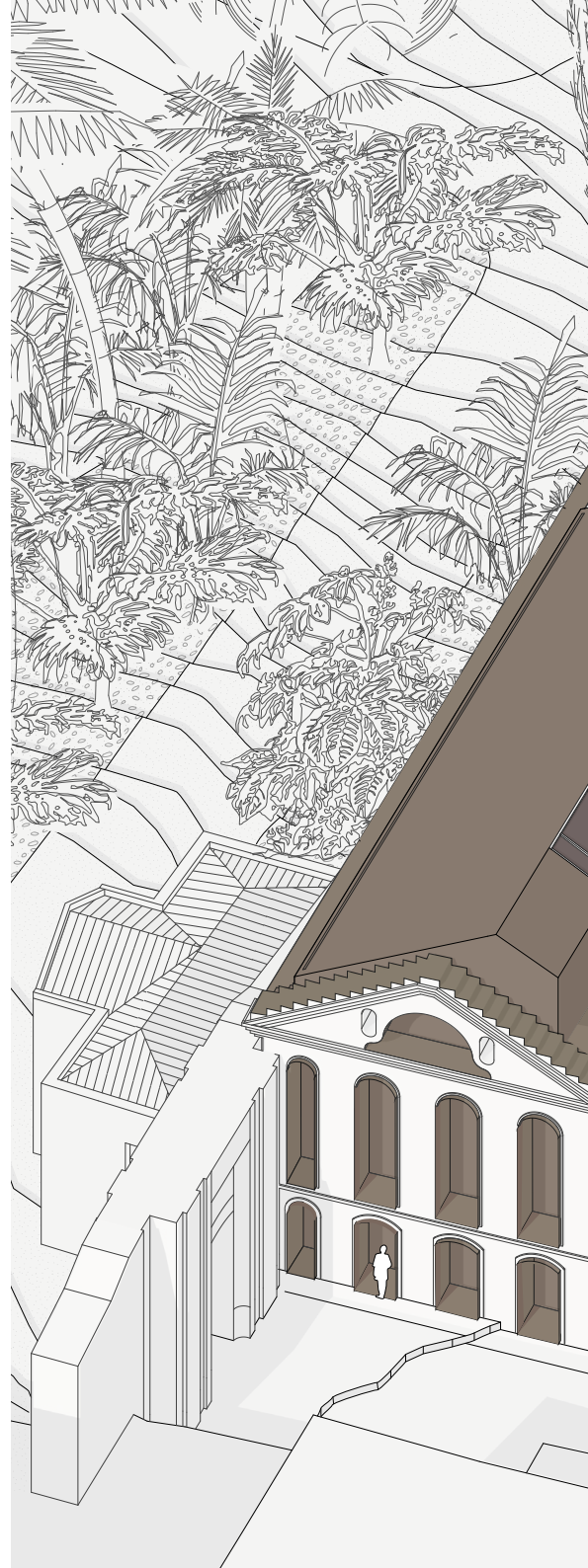
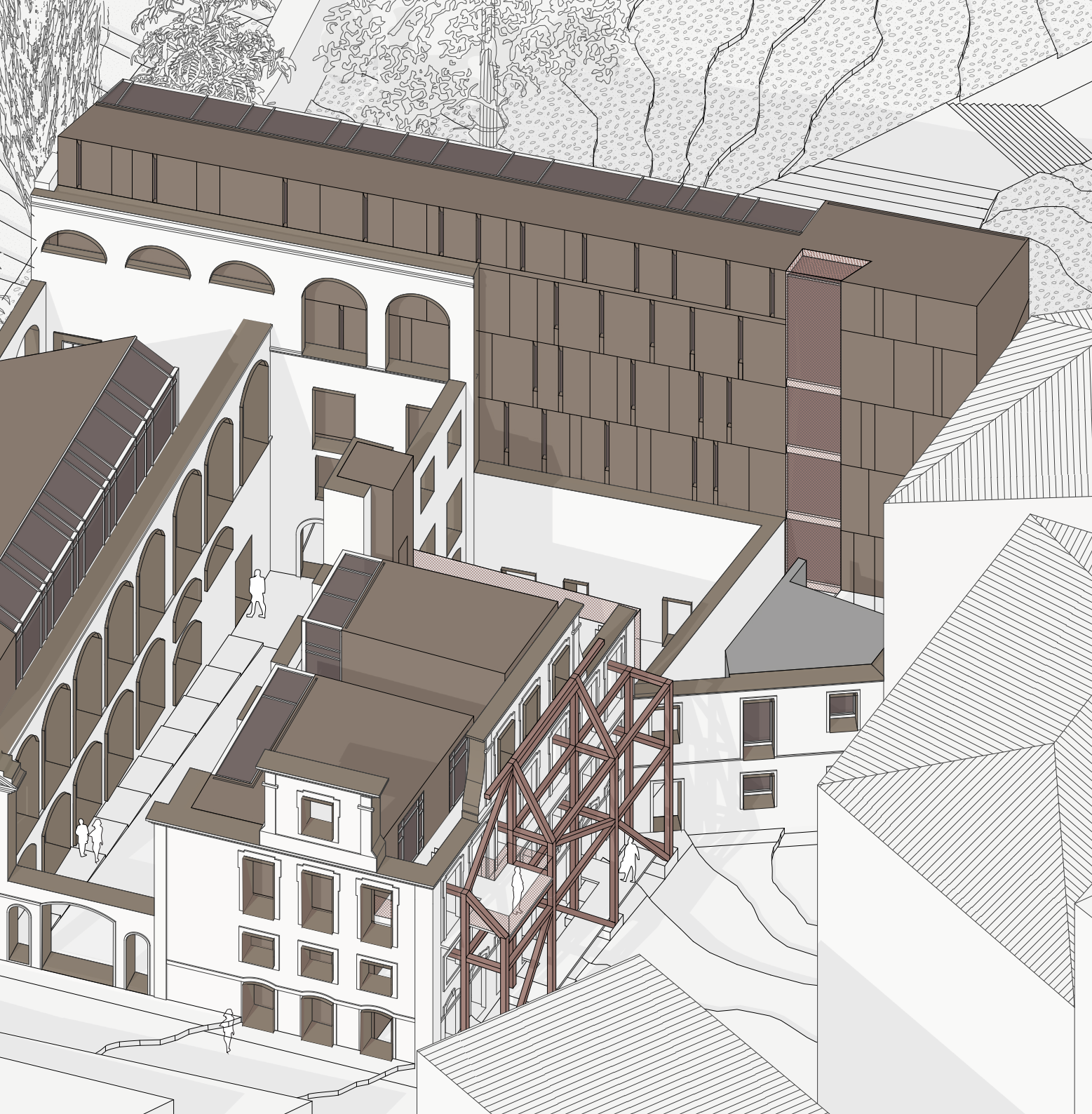


Fig. 144_Assonometria generale del complesso inserita nel contesto e masterplan funzionale





10.2_Rapporto tra materia nuova e materia esistente

Il punto di partenza della riflessione progettuale è dato da una preesistenza volutamente ridotta a rudere, erosa dal tempo e abbandonata.

Essa ha perso, insieme al suo interno, una serie di relazioni di disegno, di forometria, di struttura che permettono di definirla edificio. Attualmente si presenta come un complesso di paramenti murari che definiscono delle scatole vuote.

Ciascuna scatola preesistente del complesso presenta delle peculiarità di composizione, altezza, profilo che le contraddistinguono.

Il rudere non è più l'edificio storico ma solo un contenitore.

Si intende conservare il manufatto come palinsesto, supporto che racconta sé stesso, testimoniando la demolizione e il suo essere ridotto a semplici facciate. Pertanto il nuovo, come una struttura di contenimento, ha il ruolo di sostenere la preesistenza, connettendosi ad essa puntualmente.

Alla base del progetto vi è il riconoscimento dello spazio architettonico definito dalle facciate.

L'intento progettuale è di ridefinire questo vuoto attraverso l'inserimento di volumi, che distanziandosi dal paramento antico, creano spazi interstiziali tra le due soglie storiche, che le unisce, dichiarandone allo stesso tempo l'alterità. In questo modo si definisce uno spazio "altro", esterno al volume inserito ma interno al recinto, che genera tensione tra contenitore e contenuto, divenendo materia prima del progetto.

I volumi vengono modellati, tagliati e estrusi secondo regole tratte da una lettura della conformazione di ciascun contenitore, modulando una successione di spazi aperti.

Il nuovo oggetto può essere letto sia come un sistema di pieni dentro un complesso di involucri, ma soprattutto in negativo come un sistema di vuoti di connessione.

La distribuzione verticale e i ballatoi di collegamento perlopiù esterni vengono inseriti negli spazi interapedine tra antico e nuovo.

Il corpo B ospiterà la biblioteca, il corpo A il coworking, quello C gli spazi per il Nucleo Criativo, e il corpo D gli uffici di Freguesia.

Fig. 145

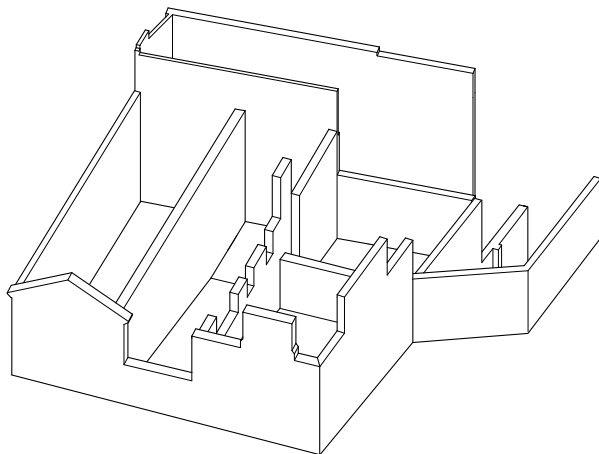


Fig. 146

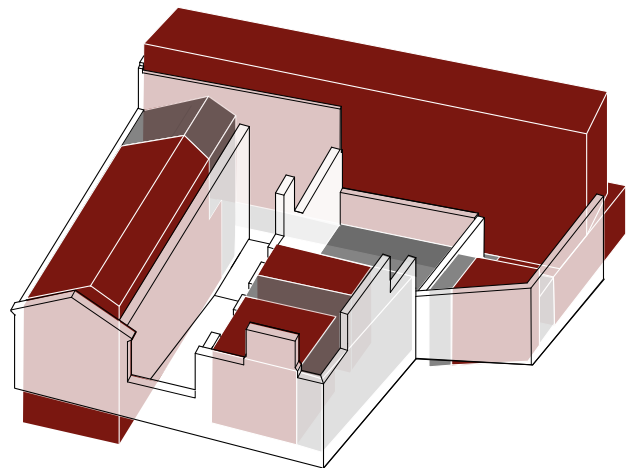


Fig. 147-Vista dalla corte interna dei nuovi edifici inseriti nelle scatole esistenti



10.3_Il progetto

Inserimento

Lo spazio delimitato da ciascun contenitore viene saturato da un volume, ad eccezione della corte interna preesistente che viene mantenuta libera e di una porzione compresa tra i corpi B,C,D che svolge la funzione di patio. Il nuovo, in quanto “altro” rispetto alla preesistenza, si distanzia dal manufatto di 15 cm lungo tutto il suo perimetro, dichiarando il principio di “scatola nella scatola”.

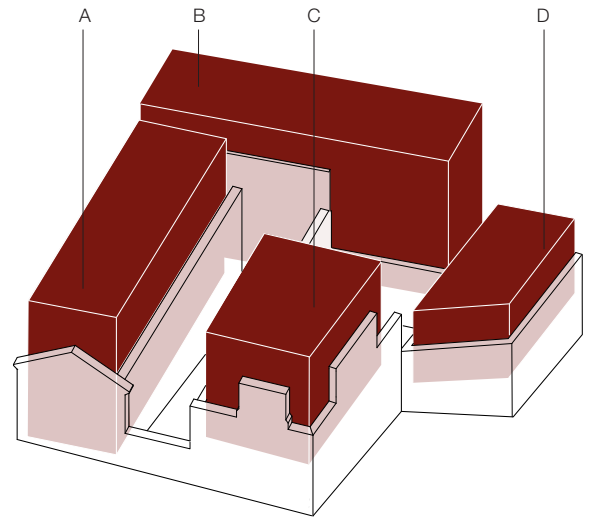
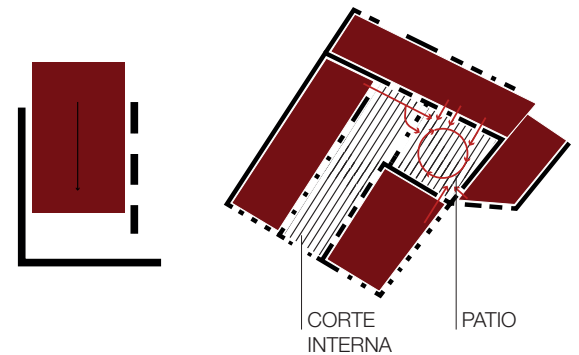


Fig. 148



Modellazione

Ciascun corpo viene modellato in base alle relazioni che esso instaura con il contenitore in cui si inserisce.

Il corpo B, contenuto nel perimetro della residenza operaia, seguendo il profilo della facciata sul Jardim, viene tagliato a formare una falda che si apre verso il prospetto sul Parque Mayer. Il corpo A, posto all'interno dell'ex fabbrica, ricalca il profilo a doppia falda del prospetto trasversale sull'ingresso del Jardim e viene tagliato secondo le inclinate, adattandosi alle irregolarità del perimetro della scatola. Il corpo C viene tagliato sotto il profilo delle due facciate su Rua da Alegria, in modo da nascondersi dietro i paramenti e mantenere a prima vista intatta la lettura della cortina edilizia preesistente. Il volume arretra rispetto al piano della facciata per generare uno spazio di rispetto al paramento antico, che viene isolato e permette di leggerlo come una quinta. In questo modo l'elemento più rappresentativo del complesso, il solo che per normativa deve essere conservato, è il primo che, attraverso il sostegno della struttura di contenimento, si fa carico di raccontare la demolizione. Da una lettura della distribuzione inter-

na del complesso originario, si utilizzano dei tracciati per modellare ulteriormente i corpi inseriti. Il corpo A arretra rispetto alla parete che divide l'edificio fabbrile dalla residenza operaia. Il corpo C viene ulteriormente tagliato trasversalmente, generando due volumi distinti. Il corpo D viene ridotto sul lato corto per creare un collegamento che dall'esterno del complesso su Rua da Alegria giunga al percorso progettato da Aires Mateus. Esso viene ulteriormente tagliato trasversalmente in due corpi.

Estrusione

L'intero complesso funge da filtro alla successione di spazi differenti. Nel punto in cui il percorso di Mateus riguarda il complesso di progetto, il corpo B si eleva di un piano per creare un piazza coperta: uno spazio soglia pensato per mediare la scala del percorso pedonale con la scala dell'edificio. Sfruttando l'assenza di un paramento della scatola in cui è inserito, il corpo B si estrude sul lato corto, incontrando il corpo D che ne diventa così il basamento. Anche quest'ultimo si allunga ulteriormente verso il percorso pedonale di Mateus.

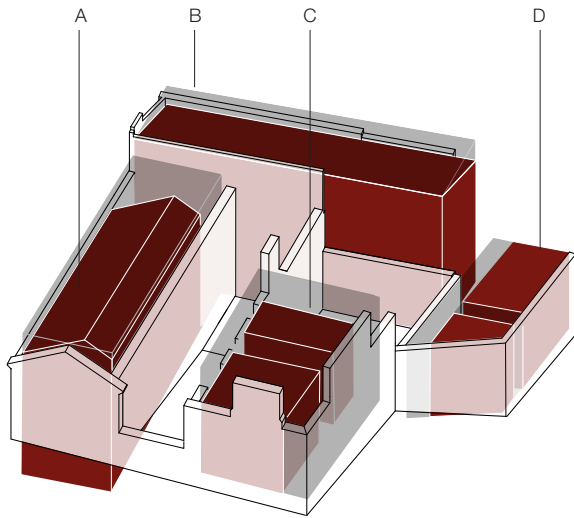


Fig. 149

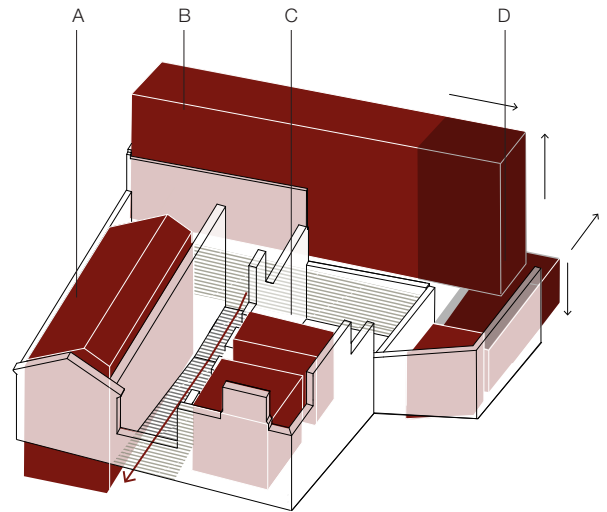
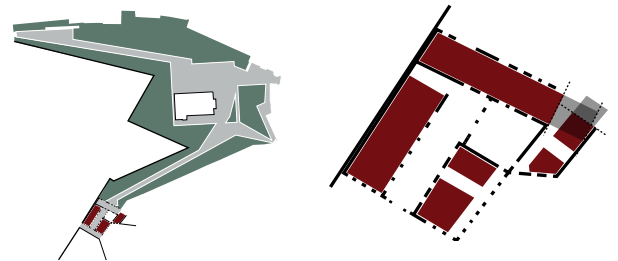
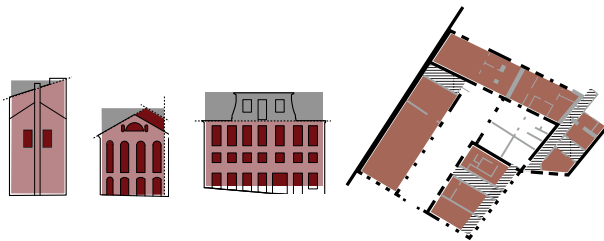


Fig. 150



Struttura

La scelta del sistema strutturale in carpenteria metallica dei nuovi volumi deriva dall'idea che il nuovo si ponga come "stampella" della preesistenza, al pari della struttura di supporto su Rua da Alegria che viene conservata e diventa così manifesto di progetto. Il modulo strutturale viene scelto in modo da uniformarsi il più possibile con la scansione dei pieni nella facciata preesistente.

Rispetto alla facciata principale di ogni scatola, la struttura di ogni volume inserito subisce un arretramento, in modo da generare una tensione percepibile dall'interno dell'edificio tra i due sistemi portanti.

Il corpo D, in quanto basamento del corpo B, si costituisce per setti in calcestruzzo armato, distanziandosi sempre 15 cm dal manufatto.

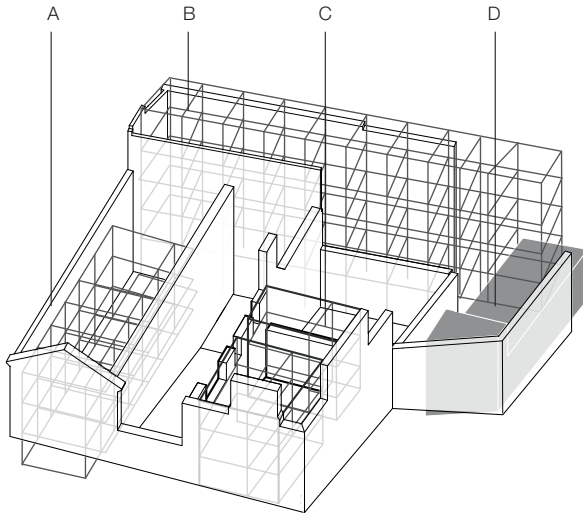


Fig. 151

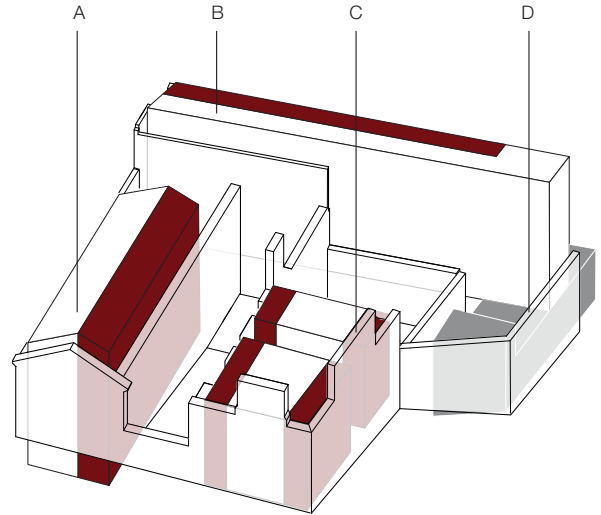
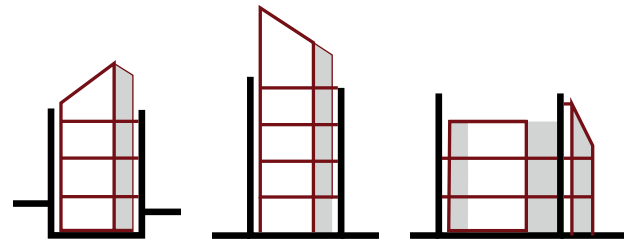
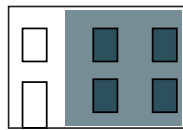
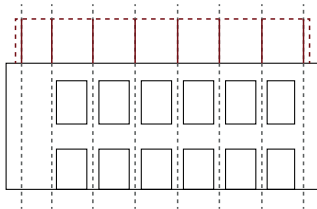


Fig. 152



Rivestimento

Il nuovo evidenzia la frammentarietà e complessa forometria dell'esistente per contrasto, accostando ad esso un paramento uniforme.

Tutti i volumi sono cinti da due nastri: uno opaco, in lastre di corten scuro che racchiude il corpo dei servizi e uno trasparente che si apre sulla facciata principale di ciascuna scatola muraria.

Fa eccezione il corpo D che ricalca la forometria delle aperture della facciata principale, e viene fisicamente connesso a questa mediante dei serramenti portanti, che ne disegnano le cornici.

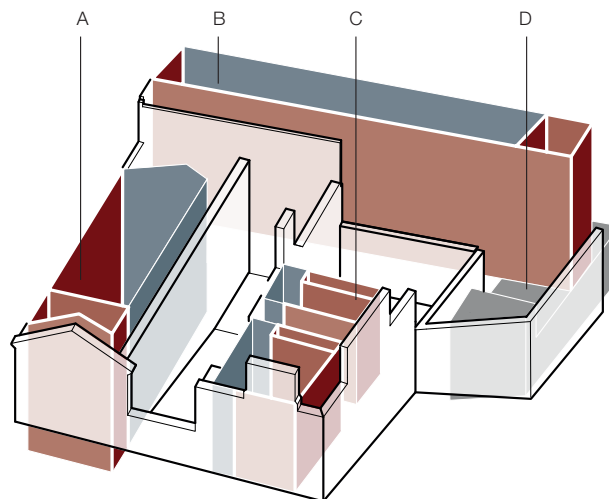
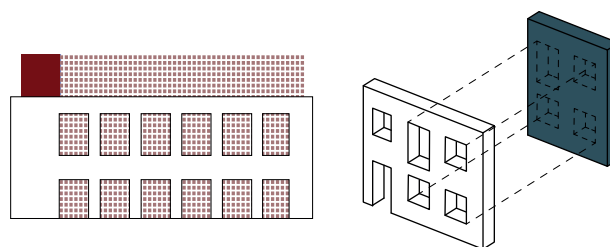


Fig. 153



Modellazione del suolo

Data una topografia preesistente piuttosto complessa, con una differenza di quota di 2.80 mt tra punto più alto e punto più basso, si procede ad una semplificazione dei piani di calpestio, riportandoli ad una quota comune ai corpi A, B e D. Il corpo dell'ex casa signorile, a causa del frazionamento dell'edificio in tre unità differenti al piano terra, presenta quattro piani di calpestio differenti. Da progetto viene uniformato il suolo alla quota più alta con un'unica piastra flottante, che appiana i dislivelli e culmina all'interno del patio nella copertura di un vano impianti.

Fig. 155

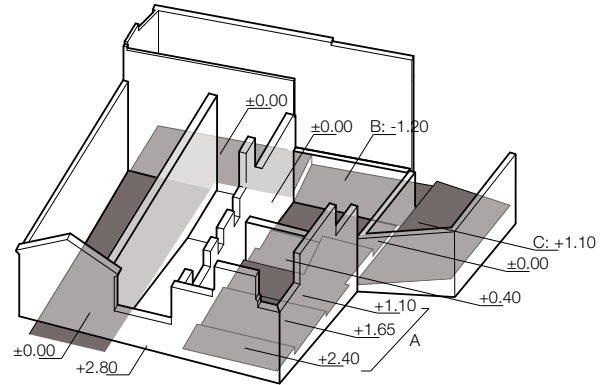
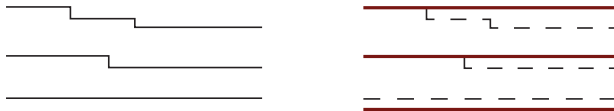
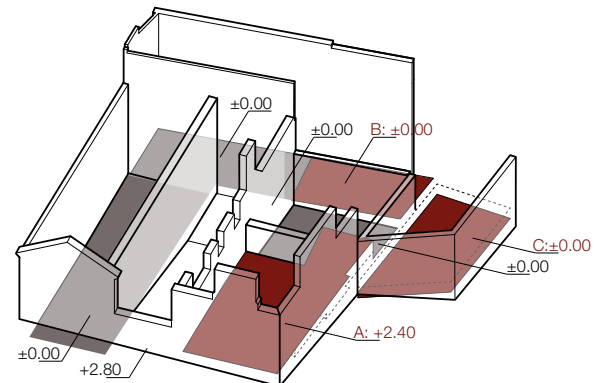


Fig. 154



Punti di contatto tra nuovo ed esistente

La struttura di contenimento su Rua da Alegria ha il ruolo attivo di connessione fisica tra nuovo e vecchio paramento Poichè rappresenta la soglia storica della demolizione, diventa un filtro che media lo spazio urbano con l'interno del recinto. Una volta oltrepassata, si entra in un ulteriore spazio soglia che mette in relazione il preesistente con il nuovo, in cui si inseriscono i ballatoi di distribuzione. La "stampella" si fa portico d'ingresso, attraverso una passerella montata sui plinti della struttura, che permette di raggiungere la quota del piano del Nucleo Criativo e il collegamento con il patio interno. La facciata principale risulta così ingabbiata tra le travature della struttura portante preesistente da un lato e quelle dei ballatoi distributivi dall'altro. In un sola apertura del prospetto principale vi è un attraversamento dal nuovo all'esistente, unico in tutto il complesso, attraverso un balcone disegnato adattando la struttura di contenimento. Da qui si ha una vista su Rua da Alegria. In questo punto si incontrano e si attraversano tre momenti storici differenti. Il sostegno dei paramenti nel resto del complesso

è dato da connessioni puntuali poste nell'intercapedine lasciata tra vecchio e nuovo. Si scelgono dei giunti smorzanti anti martellamento, in modo da ridurre, in caso di sisma, le vibrazioni dei due differenti tipi di paramento.

- 01_Trave HeB 260
- 02_Giunto Shock
- 03_Serramento in corten
- 04_Giunto anti martellamento
- 05_Profilo di ancoraggio
- 06_Parete esistente
- 07_Piastra in acciaio di fissaggio
- 08_Squadrette in acciaio
- 09_Pilastro HeB 300
- 10_Lamiera forata in corten
- 11_Profilo a T di fissaggio
- 12_Profilatura solaio in acciaio
- 13_Pavimento un resina
- 14_Vasca resina in acciaio
- 15_Canalina cavi elettrici
- 16_Lamiera grecata
- 17_Supporto pavimento flottante
- 18_Trave secondaria Ipe 180
- 19_Trave principale HeB 260
- 20_Controsoffitto in cartongesso

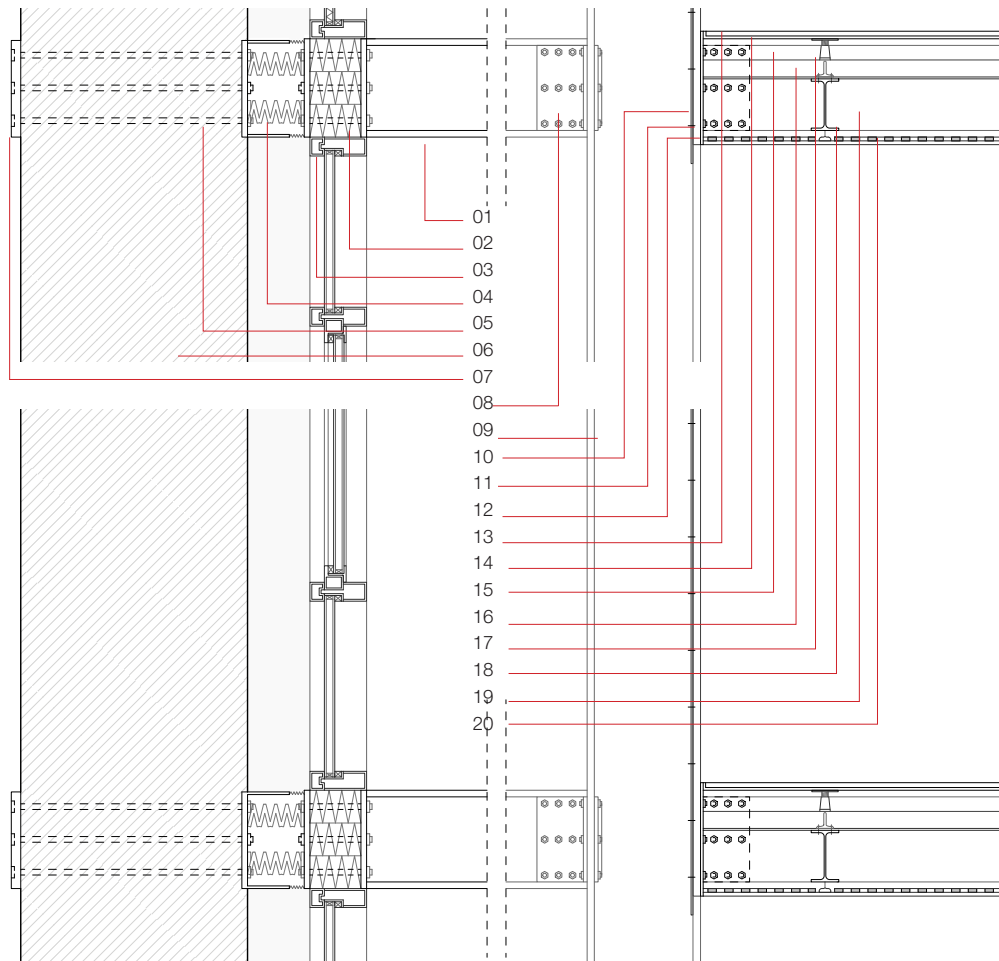
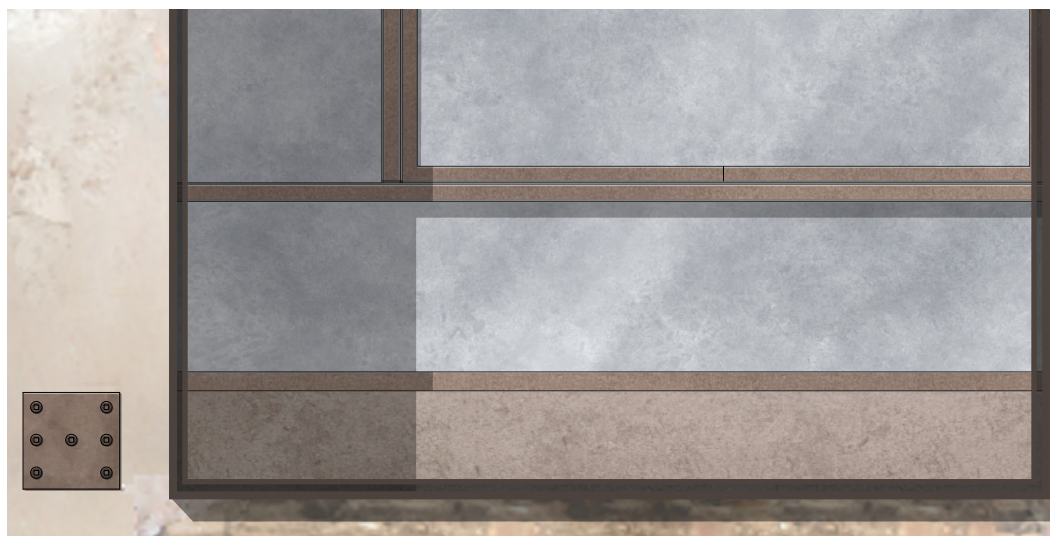
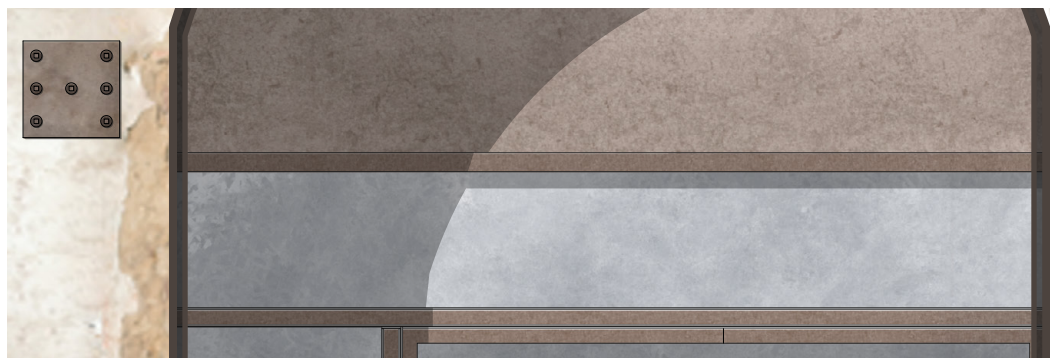


Fig. 156_A sinistra:
dettaglio dell'attacco
tra il serramento del
Coworking e l'edificio
esistente scala 1:20
A destra: dettaglio del
prospetto scala 1:20



- 01_ Profilo di fissaggio in PVC
- 02_Pannello in cartongesso
- 03_Struttura di supporto
- 04_Profilo di acciaio di ancoraggio
- 05_Pannello isolante
- 06_Mazzetta in PVC
- 07_Serramento in corten
- 08_Pannello isolante in Corten
- 09_Parete esistente
- 10_scossalina in corten
- 11_Guaina isolante
- 12_Bauletto di malta
- 13_Giunto anti martellamento
- 14_Canale di gronda in alluminio
- 15_Pavimento in resina
- 16_Vasca resina in acciaio
- 17_Canalina cavi elettrici
- 18_Profilo Upn 260
- 19_Supporto pavimento flottante
- 20_Lamiera grecata
- 21_Trave secondaria lpe 180
- 22_Trave HeB 260
- 23_Contosoffitto in cartongesso

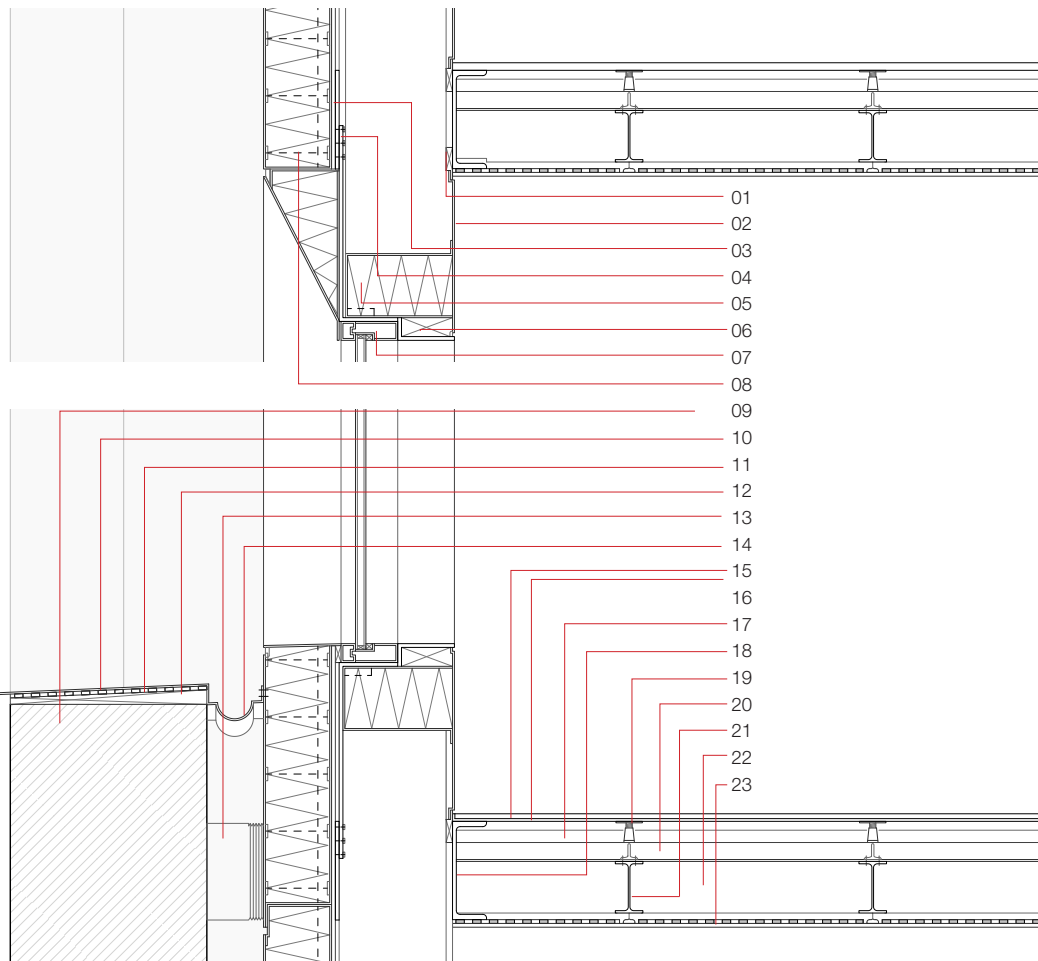
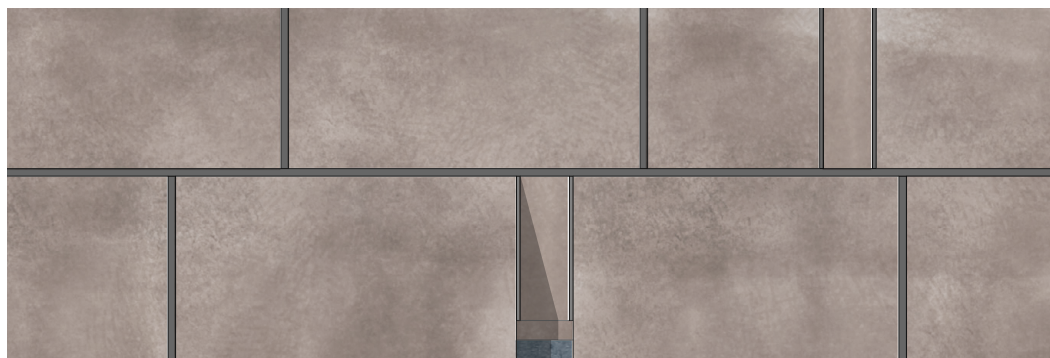


Fig. 157_A sinistra:
dettaglio parete esterna
della biblioteca con
feritoia in scala 1:20
A destra: dettaglio del
prospetto scala 1:20



- 01_Pannello isolante in corten
- 02_Supporto pannello isolante
- 03_Profilo UPN 200
- 04_Trave secondaria Ipe 180
- 05_Profilo di chiusura in corten
- 06_Controsoffitto in cartongesso
- 07_Serramento in corten
- 08_Pilastro UPN 300
- 09_Giunto anti martellamento
- 10_Plastra in acciaio di fissaggio
- 11_Profilo di ancoraggio
- 12_Parete esistente
- 13_Guaina bituminosa
- 14_Serramento portante in corten
- 15_Struttura esistente
- 16_Profilo a T di fissaggio
- 17_Balaustra in lamiera forata
- 18_Pavimento in grigliato metallico
- 19_Squadra in acciaio
- 20_Giunto Shock
- 21_Profilo UON 200
- 22_Profilo di supporto in acciaio

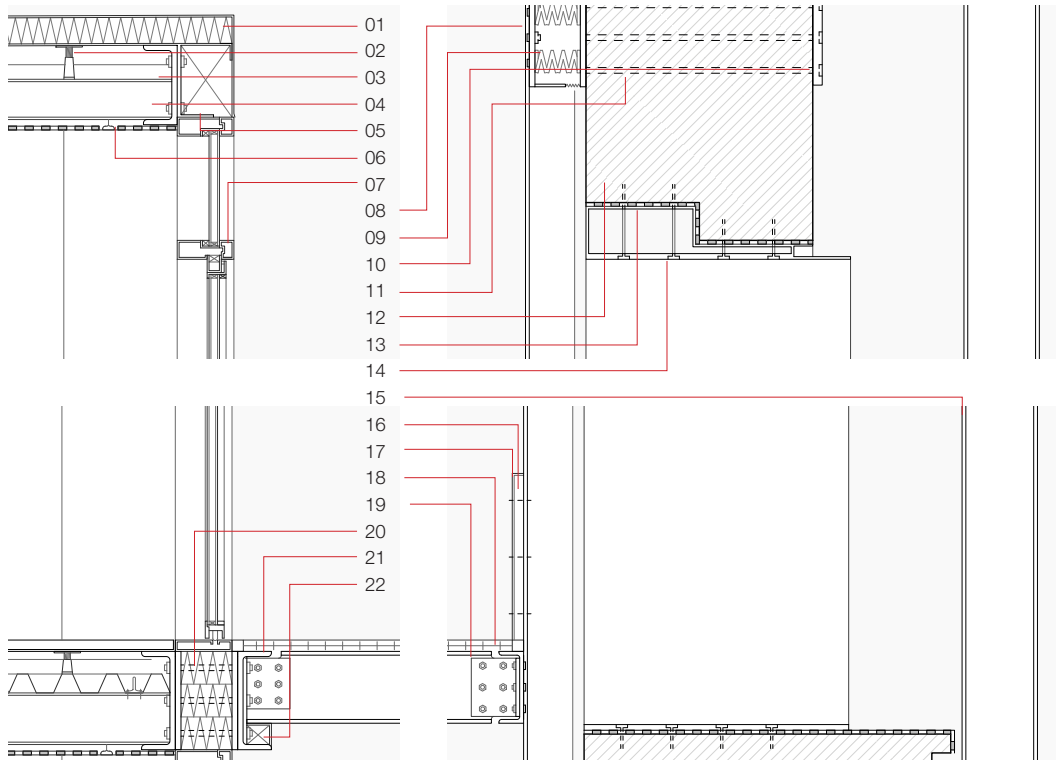


Fig. 158_A sinistra:
dettaglio dell'attacco
del talaio metallico di
supporto con la strut-
tura del nucleo criativo
scala 1:20
A destra: prospetto in-
terno del ballatio scala
1:20

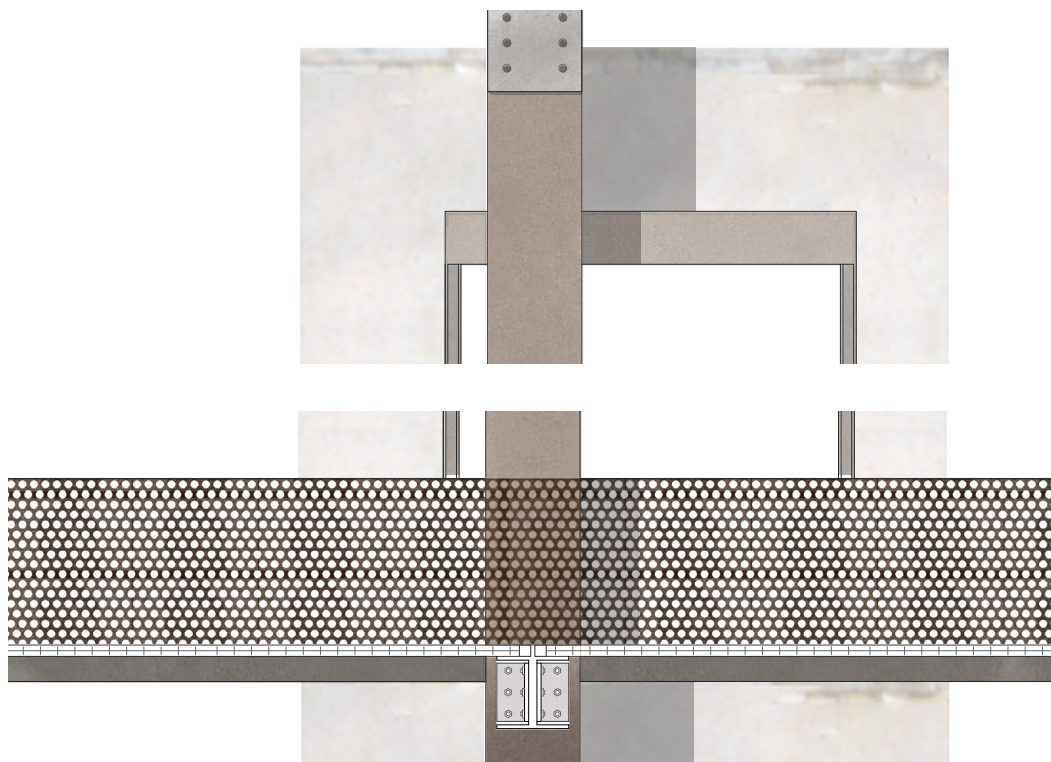


Fig. 159_Vista dell'edificio della biblioteca inserito nell'esistente dall'arrivo del percorso dal Parque Mayer

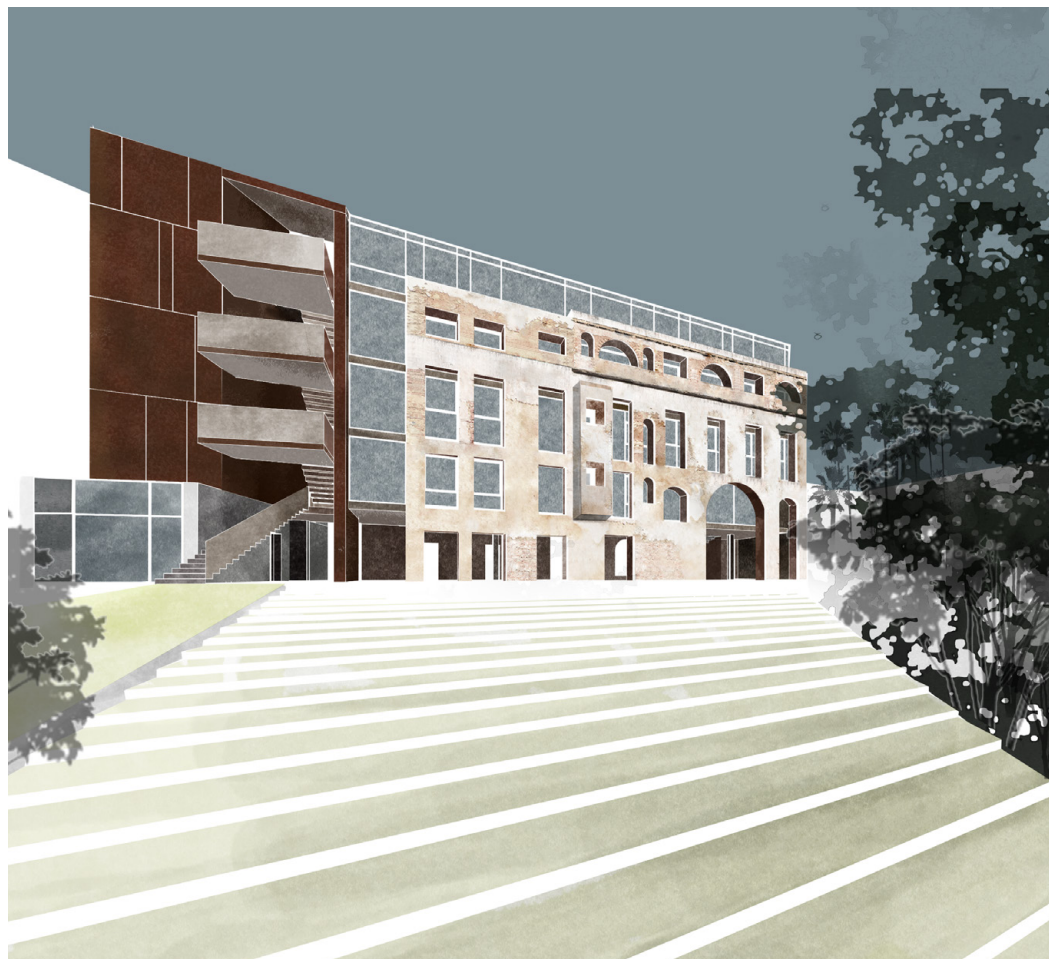
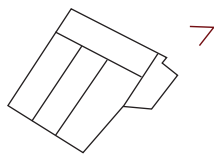


Fig. 160_Vista dell'edificio inserito nell'esistente su Rua da Alegria

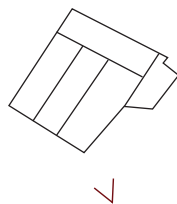


Fig. 161_Vista dall'interno del complesso sui ballatoi di distribuzione del nucleo creativo

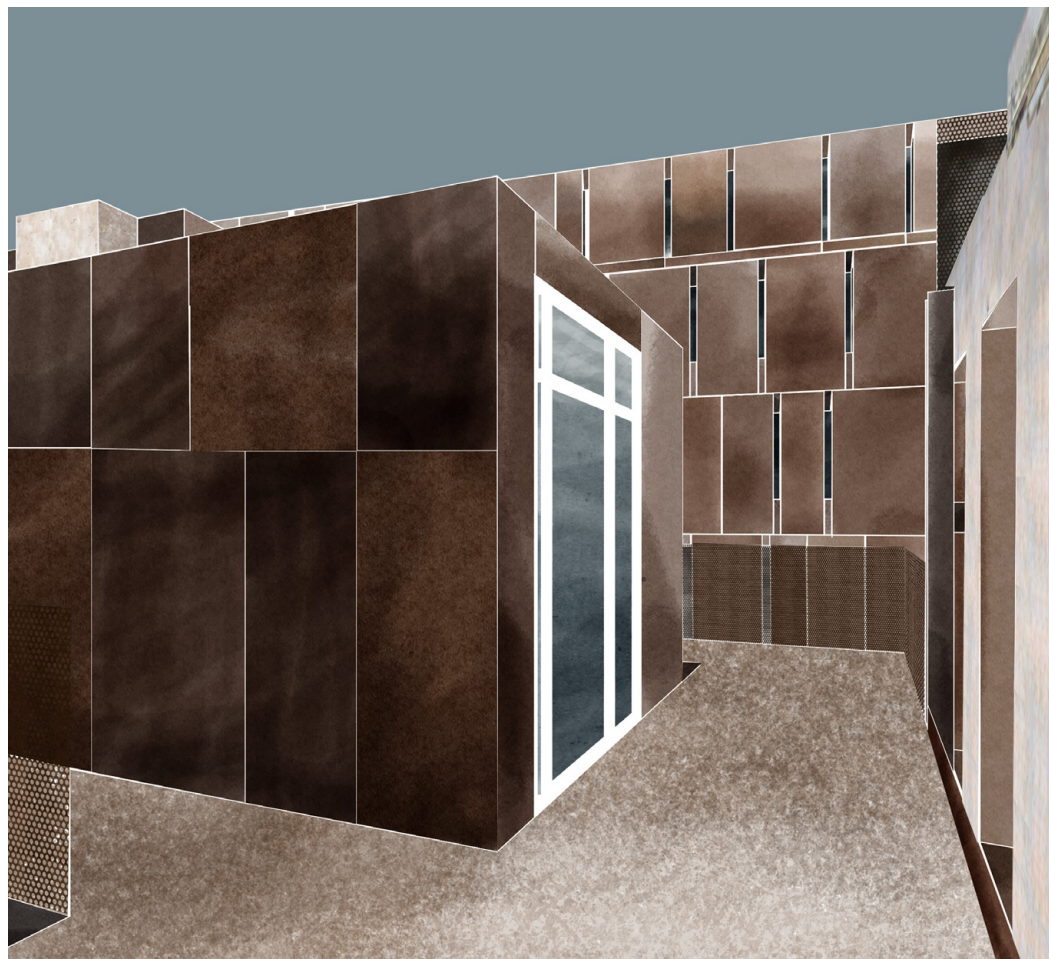
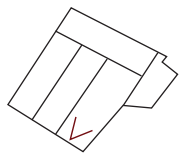


Fig. 162_Vista del patio
dal ballatoio del nucleo
criativo

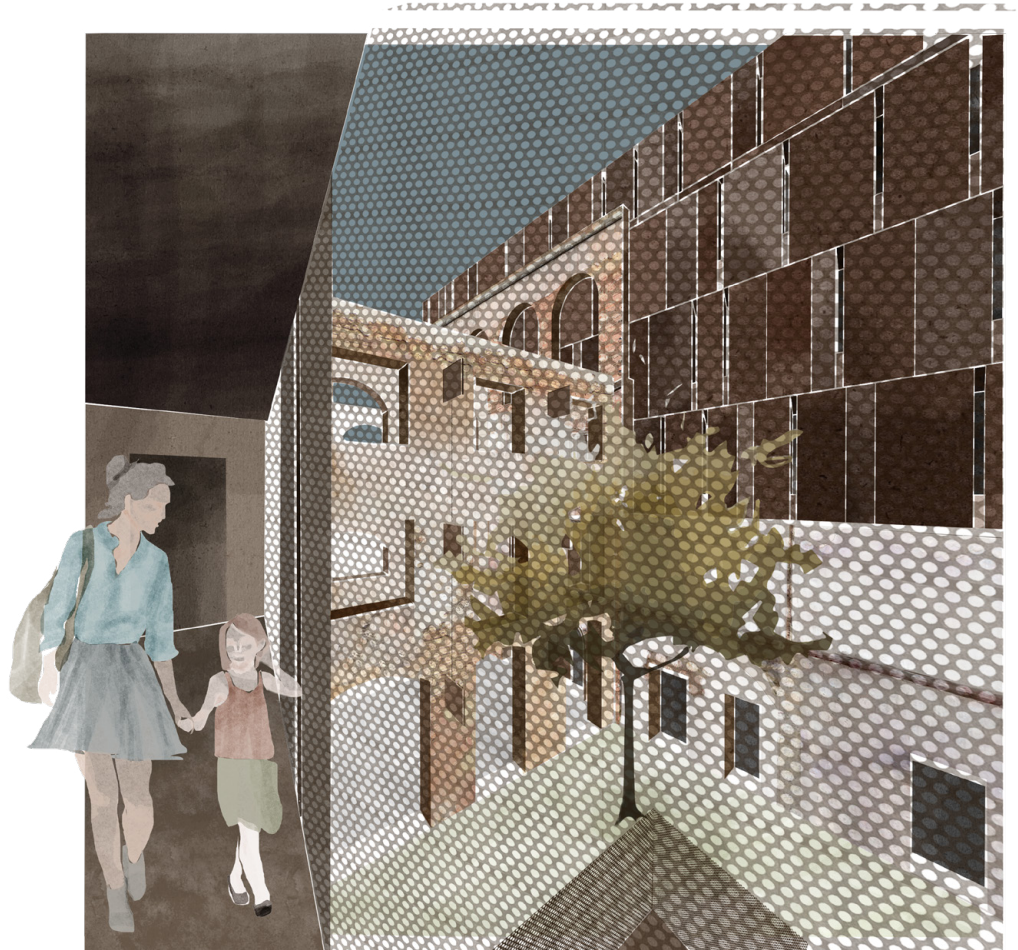
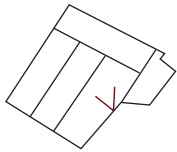


Fig. 163_Vista dell'edificio della biblioteca inserito nell'esistente dall'interno del Jardim Botânico

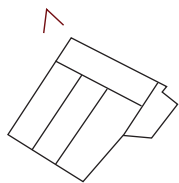


Fig. 164_Vista interna
del coworking al piano
della caffetteria



Fig. 165_Vista interna
della biblioteca al pi-
ano della mediateca



Fig. 166_Vista del nucleo creativo al piano di uno degli atelier



11 Approfondimenti

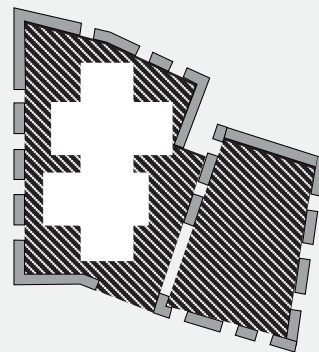
11.1 Riferimenti progettuali: Unire con il vuoto

Aires Mateus e Associados: Casa em Alenquer

Luogo: Alenquer, Portogallo

Anno: 1999 - 2002

Fonte: www.airesmateus.com



Aires Mateus e Associados: Casa em Azeitão

Luogo: Azeitão, Portogallo

Anno: 2003

Fonte: www.airesmateus.com

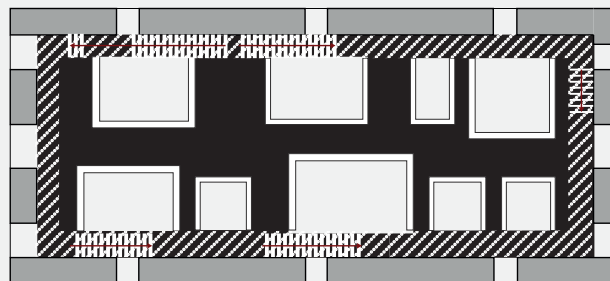




Fig. 167

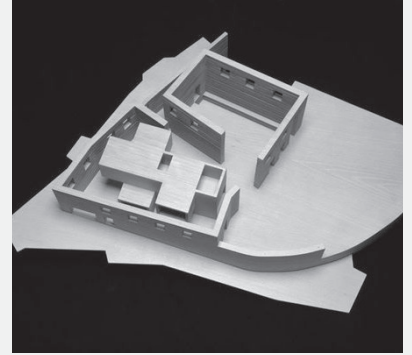
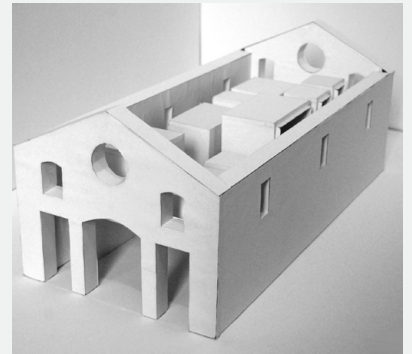


Fig. 168

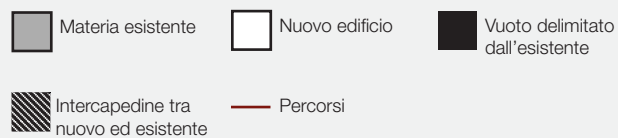
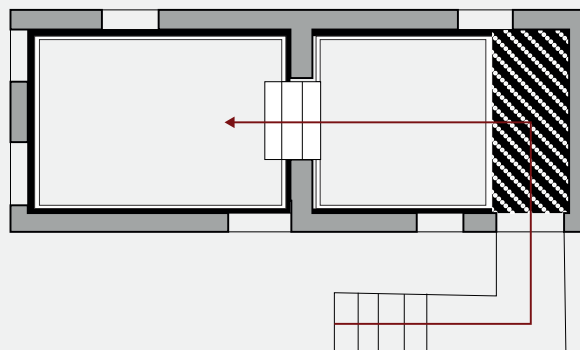


Naumann Architektur: Unser S(ch)austall

Luogo: Germania

Anno: 2008

Fonte: <http://www.fnp-architekten.de/projekte/swe/pro01.html>



SAMI Arquitectos: Casa E/C

Luogo: São Miguel Arcanjo, Portogallo

Anno: 2010 - 2014

Fonte: <http://www.sami-arquitectos.com/pt/works/show/ec-house>

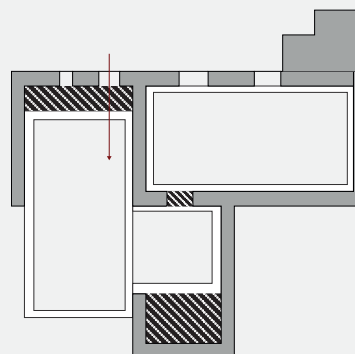
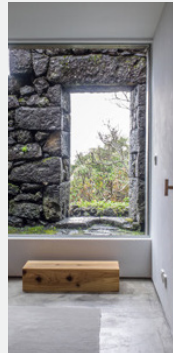




Fig. 169



Fig. 170



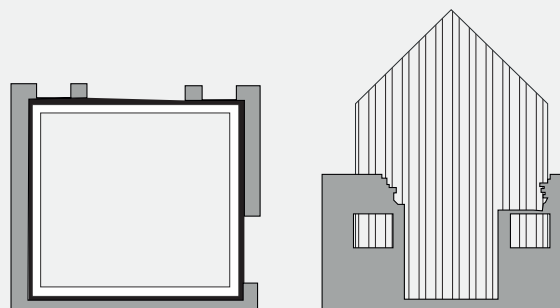
11.2 Riferimenti progettuali: Evidenziare il frammento

Haworth Tompkins: Dovecote Studio

Luogo: Suffolk, Regno Unito

Anno: 2009

Fonte: www.haworthtompkins.com/built/proj04/index.html



Hugh Strange Architects: Architecture Archive

Luogo: Somerset, Regno Unito

Anno: 2014

Fonte: <https://www.archdaily.com/481518/architecture-archive>

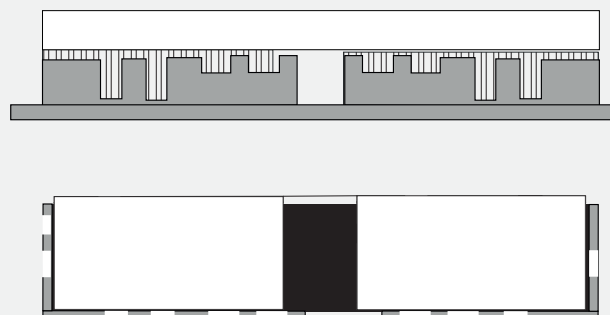
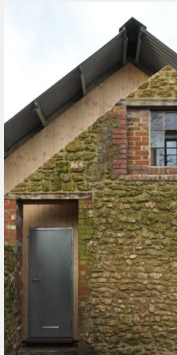
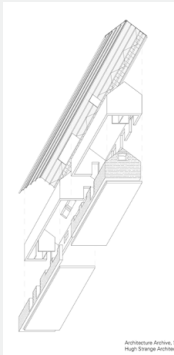




Fig. 171



Fig. 172



Bibliografia di riferimento

Parte 1

Bibliografia

TEXEIRA, Manuel C. (1992) As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940 in *Análise Social* vol.115 p.65-89

COELHO, Teresa C. (2000) Poder e política : as operações de reabilitação urbana em Lisboa : o caso da Mouraria. in *Discursos [Em linha]: língua, cultura e sociedade*, nº2, p. 253-270

SALGUIERO, Teresa B. (1997) Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada in *Finisterra*, vol. XXXII, nº 63, pp.179-190

GALHARDO, Jacques. (2014) As desigualdades fontes de dinâmicas urbanas no centro histórico de Lisboa. *Cad. Metrop.*[online], vol.16, n.32, pp.513-536. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3210>.

MENDES, Luis. (2016) "Tourism gentrification: tourism as Lisbon's new urban frontier of gentrification", Master Class "Tourism Gentrification and City Making", Stadslab e Academia Cidadã, Lisboa, 16 de Abril. [policopiado].

SEMI, G. (2015) *Gentrification: Tutte le città come Disneyland?*, Il Mulino, Bologna

Tavole di progetto relativo al concorso Parque Mayer concesse dallo studio Aires Mateus

Sitografia

Evolução histórica de Lisboa, Access 02/01/2018
<http://www.cm-lisboa.pt/en/city-council/history>

Dados demográficos, Access 15/01/2018
http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOEspub_boui=377750&PUBLICACOEsmode=2&selTab=tab1&pcensos=61969554

Cartografia temática: Lxi CML – Lisboa Interactiva
<http://lxi.cm-lisboa.pt/lxi/?application=Lxplantas>

ALVES, Artur S. (16/08/2012) Um Século de Congelamento in ANP Associação Nacional dos Proprietários, Access 04-11-2017
<http://pl.proprietarios.pt/artigos/b49/um-seculo.htm>

RAMOS, Rui. (7/4/2017) Lisboa envelhecida e em ruínas é mais típica?, in Observador.pt, Access 12/11/2017
<https://observador.pt/opiniao/lisboa-envelhecida-e-em-ruinas-e-mais-tipica/>

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA, Câmara Municipal de Lisboa, Access 12/11/2017
<http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/reabilitacao-urbana/estrategia-de-reabilitacao-urbana>

Estratégia Turismo 2027, Turismo de Portugal, Access 02/10/2017
<http://estrategia.turismodeportugal.pt/content/estrat%C3%A9gia-turismo-2027>

Plano Diretor Municipal, Câmara Municipal de Lisboa, Access 14/11/2017
http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/planeamento/pdm/AF_REGULAMENTO_PDM_Lx.pdf

Lei de Bases do Património cultural, Access 02/11/2017
<https://dre.pt/pesquisa/-/search/629790/details/maximized>

Progetto di riqualificazione Jardim Botânico, Access
02/02/2017

http://www.museus.ulisboa.pt/sites/default/files/AP_J%20Botanico.pdf

Attività di freguesia di Santo Antonio

<http://www.jfsantoantonio.pt/>

Incubadoras de Lisboa, Access 03/04/2017

<http://www.incubadoraslisboa.pt/?pg=map>

Impact hub, Access 03/04/2017

<https://lisbon.impacthub.net/o-que-o-impact-hub-1/>

Start up Lisboa, Access 03/04/2017

<http://www.startuplisboa.com/faq>

CIM_ Centro de Inovação da Mouraria, Access
03/04/2017

<http://www.cm-lisboa.pt/centro-de-inovacao-da-mouraria-mouraria-creative-hub>

Parte 2

Bibliografia

Identidade, Tempo e Memória: Reflexão sobre processos de reabilitação em edificação de valor patrimonial / Ricardo Mendes de Freitas; rel. Professor Doutor Rui Fernandes Póvoas
Porto: FAUP

ZEVI, B. (2009) Saper vedere l'architettura, Piccola Biblioteca Einaudi Ns, Torino

ESPOSITO, A. LEONI, G. (2005) Fernando Távora: Opera completa, Electa, Milano

MANFREDI, C. (2017) Le politiche di tutela del patrimonio costruito, Mimesis, Milano

COSTA, ALEXANDRE A. (2009) Arquitectura como arte de transformar, in *Arquitectura iberica* n°18, pp. 5-9

PIMENTA, J. Entrevista a João Luís Carrilho da Graça in *Arquitectura iberica* n° 34

Sitografia

ALMEIDA, N. (14/03/2017) Fachadismo: a morte da (autenti)cidade de Lisboa, in *Publico.pt*
Access 20/02/2018
<https://www.publico.pt/2017/03/14/local/opiniao/fachadismo-a-morte-da-autenticidade-de-lisboa-1765043>

PINCHA, JOÃO P. (21/02/2017) Queixa à justiça tenta travar projecto de Souto de Moura para a Praça das Flores, in *Publico.pt*
Access 20/02/2018
<https://www.publico.pt/2017/02/21/local/noticia/queixa-a-justica-tenta-travar-projecto-de-souto-de-moura-para-a-praca-das-flores-1762305>

AGUIAR, J., RIBEIRO, V., COSTA, MIGUEL R. (18/01/2016) Reabilitar a reabilitação e continuar inovando. Lições dos anos sessenta: Cabeça Padrão, José-Augusto França e Fernando Távora, in *Revisitar Fernando Távora*
<https://revisitavora.wordpress.com/plano-de-reabilitacao-do-barredo/>

Parte 3

Fonti d'archivio

NRUA DA ALEGRIA 78 104

Arquivo Municipal de Lisboa- Obra 8679-Proc 5092-1ºREP-PG-1902

Arquivo Municipal de Lisboa- Obra 8679-Proc 6033-1ºREP-PG-1904

FOTO 1968

<http://arquivomunicipal2.cm-lisboa.pt/xarqdigital-izacaocontent/PaginaDocumento.aspx?DocumentoID=320317&AplicacaoID=1&Pagina=1&Linha=1&Coluna=1>

Processo DCR-DS/90/23-6 (370)

Rilievo geometrico

Câmara Municipal de Lisboa_ Direção Municipal de Urbanismo_Departamento de projectos Estructurantes_ Processo n.º117/EDI/2009:

Pedido de Informação Prévia para Rua da Alegria 76 a 104, em Lisboa_FV Arquitectos_cliente LIMIASUR s.a._ Jan 09

T 01-T11 PIP Preexistências

Ricerca storica

Processo 89/EDI/2010_FV Arquitectos _Anexo Estudo Histórico

Bibliografia

CAMPANELLA, C. (2004) Il rilievo degli edifici. Tecniche di restituzione grafica per il progetto di intervento. Con CD-ROM, Il Sole 24 Ore, Milano

CAMPANELLA, C. (2000) Capitolato speciale d'appalto per opere di conservazione e restauro, Il Sole 24 Ore, Milano

Linee guida per la pulitura di superfici interessate da vandalismo grafico, Access 20-03-2018
http://www.ponteweb.com/index.php?option=com_content&task=view&id=2867&Itemid=2

Sistema estrutural de Edifícios Antigos de Lisboa- Os edifícios antigos “Pombalinos” e os edifícios “Gaioleiros”/ Rafael Nicolau Gomes; rel. Prof. Doutor Antonio Manuel Candeias de Sousa Gago
Lisbona: Instituto Superior Técnico, 2011

Reabilitação de Edifícios “Gaioleiros” / Cátia Filipa de Carvalho Pereira; rel. Cristina Ferreira Xavier Brito Machado
Lisbona: Instituto superior de engenharia de Lisboa, 2013

Parte 4

Sitografia

AIRES MATEUS E ASSOCIADOS, Casa em Alenquer
www.airesmateus.com
Access: 15/01/2017

AIRES MATEUS E ASSOCIADOS, Casa em Azeitão
www.airesmateus.com
Access: 15/01/2017

NAUMANN ARCHITEKTUR, Unser S(ch)austall
http://www.fnp-architekten.de/projekte/swe/pro01.html
Access: 19/03/2017

SAMI ARQUITECTOS, Casa E/C
http://www.sami-arquitectos.com/pt/works/show/ec-house
Access: 19/03/2017

HAWORTH TOMPKINS, Dovecote Studio
www.haworthtompkins.com/built/proj04/index.html
Access: 2/04/2017

HUGH STRANGE ARCHITECTS, Architecture Archive
https://www.archdaily.com/481518/architecture-archive
Access: 6/04/2017

AIRES MATEUS E ASSOCIADOS, Casa em Alenquer
www.airesmateus.com
Access: 15/01/2017

AIRES MATEUS E ASSOCIADOS, Casa em Azeitão
www.airesmateus.com
Access: 15/01/2017

NAUMANN ARCHITEKTUR, Unser S(ch)austall
http://www.fnp-architekten.de/projekte/swe/pro01.html
Access: 19/03/2017

SAMI ARQUITECTOS, Casa E/C
http://www.sami-arquitectos.com/pt/works/show/ec-house
Access: 19/03/2017

HAWORTH TOMPKINS, Dovecote Studio
www.haworthtompkins.com/built/proj04/index.html
Access: 2/04/2017

HUGH STRANGE ARCHITECTS, Architecture Archive
https://www.archdaily.com/481518/architecture-archive
Access: 6/04/2017

JUMP STUDIOS, Google Campus

<http://jump-studios.com/projects/google-campus-london/>

Access: 13/07/2017

GORT SCOTT, Walthamstow Central Parade

<http://www.gortscott.com/project/walthamstow-central-parade/>

Access: 13/07/2017

CH+QS ARQUITECTOS, The HUB Madrid

<https://www.archdaily.com/100171/hub-offices-in-madrid-chqs-arquitectos>

Access: 13/07/2017

VALERIO OLGATI, THE YELLOW HOUSE

<https://divisare.com/projects/17017-valerio-olgiati-the-yellow-house>

Access: 13/07/2017

DNSJ.ARQ, CIM - Mouraria Creative Hub

<https://www.dnsjarq.com/cim>

Access: 13/07/2017

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS, Village of Marbjerg

www.gottliebpaludan.com/en/project/marbjerg-water-works-roskilde

Access: 12/10/2017

JOÃO MENDES RIBEIRO, Hayn barn conversion

<https://divisare.com/projects/299098-joao-mendes-ribeiro-fernando-guerra-fg-sg-hay-barn-conversion>

Access: 12/10/2017

ABPROJECTOS , Casa Rural em Espiunca

<https://www.archdaily.com.br/br/782533/reabilitacao-de-casa-rural-em-espiunca-abprojectos>

Access: 12/10/2017

ANDREW BERMAN ARCHITECT, Stapleton Library

<https://www.archdaily.com/870214/stapleton-library-andrew-berman-architect>

Access: 12/10/2017

Indice delle immagini

Fig. 1_Planimetria della città di Lisbona pag.7

Fig. 2_Infrastrutture di collegamento pag.9

Fig. 3_Lisbona nel 1650 pag.11

Fig. 4_Lisbona nel 1780 pag.13

Fig. 5_Lisbona nel 1911 pag.15

Fig. 6_Lisbona nel 1950 pag.17

Fig. 7_Lisbona nel 1983 pag.19

Fig. 8_Le freguesie della città; pag.21

Fig. 9_1910-1926: Aumento della popolazione nell'area urbana che si sposta per venire a lavorare in città pag.23

Fig. 11_1974-2011: I proprietari non possono investire sulla manutenzione degli immobili che vengono abbandonati o demoliti pag.23

Fig. 10_1926-1974: Il governo promuove la costruzione di nuovi quartiere abitativi. La popolazione della città continua ad aumentare pag.23

Fig. 12_2012: Lo sblocco dei canoni d'affitto ed il piano di riqualificazione generano nuove potenzialità immobiliari in città pag.23

Fig. 13_Variazione demografica della città e inversione della concentrazione di uder 15 vs over 65. pag.29

Fig. 14_Concentrazione di edifici abbandonati per isolato (dati 2012) pag.29

Fig. 15_Concentrazione della popolazione per fasce di età all'ultimo censimento del 2012 pag.29

Fig. 16_Variazione del numero di permessi Golden Visa dal 2012 al 2017 pag.31

Fig. 17_Area urbana di lisbona Interessata dal piano di riqualificazione 2011-2024 pag.31

Fig. 18_Aree turistiche maggiormente attrattive nel centro della città pag.33

Fig. 19_Le ragioni della visita a Lisbona pag.34

Fig. 20_Variazione del numero di passeggeri all'aeroporto di portela (in milioni) dal 2010 al 2017 e variazione del numero di camere d'albergo in città dal 2010 al 2017 pag.34

Fig. 21_Servizi sociali offerti in generale da tutte le freguesie e servizi sociali offerti da una o più freguesie. pag.36

Fig. 22_Planimetria della freguesia di Santo António pag.39

Fig. 23_Sezioni urbane del territorio della freguesia pag.40

Fig. 24_Assi viari di collegamento a partire dai luoghi principali del centro storico della città pag.41
Fig. 25_Gli assi Principali del turismo nella freguesia pag.42
Fig. 26_1. Praça do Comércio pag.43
Fig. 29_6. Parque Eduardo VII pag.43
Fig. 32_7. Miradouro São Pedro de Alcântara pag.43
Fig. 27_2. Rua Augusta pag.43
Fonte: pag.43
Fig. 30_5. Pink street pag.43
Fig. 33_8. Jardim do Principe Real pag.43
Fig. 28_3. Rossio pag.43
Fig. 31_6. Bairro Alto pag.43
Fig. 34_9. Jardim Botânico de Lisboa pag.43
Fig. 35_Avenida da Liberdade: l'asse del lusso pag.45
Fig. 36_Mappatura delle strutture ricettive di lusso e principali società immobiliari Attive nella città al 2017 pag.46
Fig. 37_Distribuzione dei 749 immobili attivi su Airbnb al 2017 e divisione per numero di stanze pag.47

Fig. 38_Divisione in distretti della freguesia di Santo António e decentramento dei poli amministrativi pag.49
Fig. 39_Aranceto pag.50
Fig. 40_Miradouro pag.50
Fig. 41_Chafariz do Vinho pag.50
Fig. 42_Rua da Alegria 78-104 pag.50
Fig. 43_Praça da Alegria pag.50
Fig. 44_Avenida da Liberdade pag.50
Fig. 45_Planimetria dell'area urbana attorno a Rua da Alegria e Schema della progressione altimetrica da Avenida da Liberdade a Rua da Escola Politécnica pag.51
Fig. 46_Planimetria del Jardim botanico e del Parque Mayer con evidenziato il Jardim Botanico pag.52
Fig. 47_Ambienti del Jardim Botanico pag.53
Fig. 49_Ambienti del Jardim Botanico pag.53
Fig. 48_Ambienti del Jardim Botanico pag.53
Fig. 50_Ambienti del Jardim Botanico pag.53
Fig. 51_Planimetria del Jardim botanico e del Parque Mayer con evidenziato il Parque Mayer pag.54
Fig 52_I propilei di ingresso pag.55

Fig. 53_Il Teatro Variedades pag.55

Fonte: pag.55

Fig.54_Il teatro Maria Vitória pag.55

Fig. 55_Il Teatro Capitólio a seguito dell'intervento di restauro pag.55

Fig. 56_Espandere il Jardim Botanico creando un filtro tra esso e la città per proteggerlo dai gas serra pag.57

Fig. 57_Il progetto dello studio Aires Mateus per la riqualificazione del Parque Mayer pag.57

Fig. 58_Percorsi ipogei rispetto al piano del nuovo parco sui quali affacciano abitazioni, e servizi pag.57

Fig. 59_Creare un collegamento fisico tra il Parque Mayer ed il Jardim Botanico pag.57

Fig. 60_Il progetto dello studio Aires Mateus per la riqualificazione del Parque Mayer pag.59

Fig. 61_Stato di fatto: I due assi turistici lavorano indipendentemente l'uno dall'altro concentrando tutte le attività su di essi pag.60

Fig. 62_La futura riqualificazione del Parque Majer collegherà i due sistemi che potranno iniziare a funzionare assieme pag.61

Fig. 63_Il piano urbano potrebbe spingere l'ondata della riqualificazione massiccia anche all'interno del

quartiere. pag.61

Fig. 64_A fianco: L'hub Alegria scambia con il percorso del PdP fornendo servizi al turista e servizi alla popolazione residente pag.62

Fig. 65_Sotto: Inserimento dell'Hub nel network dei servizi di Freguesia pag.62

Fig. 66_Integrazione di Rua da Alegria al PdP pag.63

Fig. 67_Hub Diffuso Alegria: Masterplan pag.65

Fig. 68_Il network di servizi a supporto delle nuove imprese gestito dalla Câmara Municipal di Lisbona. pag.67

Fig. 69_Il CIM: centro de inovação da Mouraria pag.69

Fonte: pag.69

Fig. 70_La diffusione degli Impact Hub nel mondo pag.69

Fig. 71_La rete Start-Up Lisboa pag.69

Fig. 72_Distribuzione e differenziazione degli edifici abbandonati nella freguesia pag.70

Fig. 73_Rua da Mãe de Água, 21-15 pag.71

Fig. 74_Travessa Conceição da Glória, 11 pag.71

Fig. 75_Rua da Alegria, 38 pag.71

Fig. 76_Rua da Alegria, 15 pag.71

- Fig. 77_Avenida da Liberdade 203: Stato di fatto pag.80
- Fig. 78_L'edificio dopo il progetto dello studio Valsassina pag.80
- Fig. 79_L'edificio dopo lo sventramento pag.80
- Fig. 80_I nuovi interni pag.80
- Fig. 81_Avenida da Liberdade 240 in stato di abbandono pag.81
- Fig. 82_Avenida da Liberdade 240: immagini dal cantiere pag.81
- Fig. 83_Avenida da Liberdade 240 dopo l'intervento
- Fig. 84_Avenida da Liberdade 240: immagini dal cantiere pag.81
- Fig. 85_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura: veduta dell'esterno pag.83
- Fig. 86_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura: veduta di una camera pag.83
- Fig. 87_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura: veduta della corte pag.83
- Fig. 88_Pousada de Santa Maria do Bouro, Souto de Moura: dettaglio del soffitto Fonte: pag.83
- Fig. 89_Pousada Santa Marinha da Costa, Fernando Tavora: veduta dell'esterno pag.84
- Fig. 90_Pousada Santa Marinha da Costa, Fernando Tavora: veduta dell'interno pag.84
- Fig. 91_Pousada Santa Marinha da Costa, Fernando Tavora: veduta dell'esterno pag.84
- Fig. 92_Pousada Santa Marinha da Costa, Fernando Tavora: veduta dell'interno pag.84
- Fig. 93_Casa em Azeitão, Aires Mateus: veduta dell'esterno pag.85
- Fig. 94_Casa em Azeitão, Aires Mateus: veduta dell'interno pag.85
- Fig. 95_Casa em Azeitão, Aires Mateus: veduta dell'interno pag.85
- Fig. 96_Casa em Azeitão, Aires Mateus: veduta dell'interno pag.85
- Fig. 97_L'incendio che rase al suolo gli armazéns. pag.86
- Fig. 98_L'interno degli Armazéns: pag.86
- Fig. 99_Gli Armazéns dopo l'intervento di Alvaro Siza pag.86
- Fig.100_L'interno degli Armazéns: pag.86
- Fig. 101_Vista assonometrica del complesso inserito nel contesto. A sinistra rua da Alegria e a destra il Jardim Botânico pag.91

Fig. 102_1777-1782: costruzione delle prime parti del complesso: la fabbrica e la casa padronale pag.93

Fig. 103_1900-1924: sopraelevazione della stecca delle residenze per gli operai e rimodellazione della fabbrica pag.93

Fig. 104_1820-1900: costruzione della stecca delle abitazioni operaie pag.93

Fig. 105_1992-2017: approvazione e inizio opere di demolizione del fabbricato che si interrompono prima del completamento pag.93

Fig. 106_Vista del complesso dall'interno del Jardim Botânico nel 1992 pag.95

Fig. 107_Vista della corte interna dal livello del primo piano nel 1992 pag.95

Fig. 108_Vista del complesso dall'interno del Jardim Botânico nel 2017 pag.95

Fig. 109_Vista della corte dal livello del secondo piano nel 2017 pag.95

Fig. 110_Assonometria del complesso prima delle operazioni di demolizione pag.96

Fig. 111_Assonometria del complesso nel 2017. Presenti da quasi 20 anni le strutture di contenimento delle facciate su Rua da Alegria pag.97

Fig. 112_Fotoraddrizzamento del prospetto principale su Rua da Alegria pag.99

Fig. 113_Scorcio del prospetto principale ripreso salendo da Rua da Alegria. pag.100

Fig. 114_Prospetto principale ripreso scendendo da Rua da Alegria. In primo piano le strutture metalliche di sostegno pag.101

Fig. 115_Veduta del complesso fabbrile appena varcata la soglia di ingresso del Jardim Botânico. pag.102

Fig. 116_Scorcio della vecchia villa operaia dall'interno del Jardim Botânico pag.103

Fig. 117_Particolare della villa operaia ripresa dalla corte di un altro edificio posta più in basso pag.104

Fig. 118_Scorcio delle pareti della fabbrica e della villa padronale. Vista parziale della corte infestata dalle piante pag.105

Fig. 119_Vista di scorcio delle pareti della villa padronale ridotte in frammenti. Di notevole altezza gli alberi cresciuti all'interno della scatola vuota pag.106

Fig. 120_Scorcio del prospetto principale della fabbrica pag.107

Fig. 121_Scorcio del vecchio edificio della servitù dall'interno della struttura metallica di sostegno della

facciata principale pag.108

Fig. 122_Una gaiola in legno rinvenuta all'interno della parete divisoria tra la casa padronale e la casa della servitù pag.109

Fig. 123_Vista aerea del complesso al 2001 pag.113

Fig. 124_Vista aerea del complesso al 2011 pag.113

Fig. 125_Vista aerea del complesso al 2003 pag.113

Fig. 126_Vista aerea del complesso al 2016 pag.113

Fig. 127_Sistema costruttivo ipotizzato del primo nucleo costruito pag.115

Fig. 128_Sistema costruttivo ipotizzato della villa operaia pag.117

Fig. 129_Sistema costruttivo ipotizzato dell'ampliamento del 1900 pag.119

Fig. 130_Umidità di risalita sulle pareti prossime all'ingresso del Jardim Botânico pag.125

Fig. 131_Degrado avanzato delle strutture metalliche di appoggio che collegano una facciata con l'altra pag.125

Fig. 132_Ammorsamento del tetto della fabbrica sulla parete della villa operaia pag.125

Fig. 133_Tamponamento con mattoni forati intonacati di tutte le aperture del complesso che affacciano so strada pag.125

Fig. 134_Forte presenza di vegetazione infestante all'interno della corte pag.127

Fig. 135_Patine biologiche e vegetazione infestante sui lacerti murari lasciati esposti agli agenti meteorici interessati da umidità discendente pag.127

Fig. 136_Schema planimetrico di una pianta pombalina. Al centro in cavedio con funzione strutturale per dividere il passo delle travi pag.141

Fig. 137_In ordine: schema delle fondazioni pombaline, setto portante esterno, finestra nel setto portante, frontais, tabique pag.141

Fig. 138_Disegno di una tipica facciata pombalina: la maglia regolare permette di distribuire i carichi in modo uniforme pag.141

Fig. 139_Schema di una tipica pianta gaiolera: anche qui presente il cavedio strutturale. Le pareti strutturali sono in orizzontale; in verticale i tabique pag.143

Fig. 140_Fondazione gaiolera con trave rovescia a contornare il perimetro dell'edificio pag.143

Fig. 141_Schema tipo di una facciata gaiolera: divisione in tre ordini e presenza di loggiati pag.143

Fig. 142_Schema della sezione della muratura e della composizione delle "verandas" pag.143

Fig. 143_Divisione e classificazione delle aree attorno ua da Alegria pag.145

Fig. 144_Assonometria generale del complesso inserita nel contesto e masterplan funzionale pag.150

Fig. 145_Il complesso di scatole vuote pag.153

Fig. 146_Modellare il vuoto con il pieno pag.153

Fig.147_Vista dalla corte interna dei nuovi edifici inseriti nelle scatole esistenti pag.154

Fig. 148_Schemi di pianta e assonometria sull'inserimento dei volumi pag.155

Fig. 149_Schemi di pianta e assonometria sulla modellazione dei volumi pag.157

Fig. 150_Schemi di pianta e assonometria sull'estruzione dei volumi pag.157

Fig. 151_Schemi di prospetto e assonometria sul sistema strutturale pag.159

Fig. 152_Schemi di sezione e assonometria sull'arretramento della struttura portante pag.159

Fig. 153_Schemi di prospetto e assonometria sul trattamento degli involucri pag.160

Fig. 154_Schemi assonometrici sulla risoluzione delle quote di calpestio pag.161

Fig. 155_Schemi di sezione sulla risoluzione delle quote

di calpestio pag.161

Fig. 156_Dettaglio dell'attacco tra il serramento del Coworking e l'edificio esistente e dettaglio del prospetto scala 1:20 pag.165

Fig. 157_Dettaglio parete esterna della biblioteca con feritoia e dettaglio del prospetto scala 1:20 pag.167

Fig. 158_Dettaglio dell'attacco del talaio metallico di supporto con la struttura del nucleo creativo e prospetto interno del ballatoio scala 1:20 pag.169

Fig. 159_Vista dell'edificio della biblioteca inserito nell'esistente dall'arrivo del percorso dal Parque Mayer pag.170

Fig. 160_Vista dell'edificio inserito nell'esistente su Rua da Alegria pag.171

Fig. 161_Vista dall'interno del complesso sui ballatoi di distribuzione del nucleo creativo pag.172

Fig. 162_Vista del patio dal ballatoio del nucleo creativo pag.173

Fig. 163_Vista dell'edificio della biblioteca inserito nell'esistente dall'interno del Jardim Botânico pag.174

Fig. 164_Vista interna del coworking al piano della caffetteria pag.175

Indice delle tavole

Fig. 165_Vista interna della biblioteca al piano della mediateca pag.176

Fig. 166_Vista del nucleo creativo al piano di uno degli atelier pag.177

Fig. 167_Aires Mateus e Associados: Casa em Alenquer: fotografie e schemi esplicativi pag.179

Fig. 168_Aires Mateus e Associados: Casa em Azeitão: fotografie e schemi esplicativi pag.179

Fig. 169_Naumann Architektur: Unser S(ch)austall: fotografie e schemi esplicativi pag.181

Fig. 170_SAMI Arquitectos: Casa E/C: fotografie e schemi esplicativi pag.181

Fig. 171_Haworth Tompkins: Dovecote Studio: fotografie e schemi esplicativi pag.183

Fig. 172_Hugh Strange Architects: Architecture Archive: fotografie e schemi esplicativi pag.183

T01. Stato di fatto_ Lisbona

T02. Stato di fatto_ Santo António

T03. Stato di fatto_ Rua da Alegria

T04. Stato di progetto_ Hub diffuso ALEGRIA

T05. La città della facciate

T06. ALEGRIA 78-104_ Trasformare sedimentando

T07. Rilievo dello stato di fatto

T08. Indagine conoscitive

T09. Rilievo delle macropatologie

T10. Indagini ed interventi di dettaglio

T11. ALEGRIA 78-104_ Unire con il vuoto

T12. Disegni di progetto

T13. Visualizzazioni di progetto