



Restoration of a building in Rossio, Lisbon

José Baganha

Rehabilitación de un edificio en Rossio, Lisboa

Reabilitação de edifício no Rossio, Lisboa

This project involved the restoration of an 18th century building that is part of the area of Lisbon known as “Baixa Pombalina”¹. This urban complex was built during the reconstruction of Lisbon following the great earthquake of 1755. The plans were drafted by Eugénio dos Santos and Carlos Mardel during the reign of Joseph I, under the direction of the King’s Minister, Sebastião José de Carvalho e Melo, Marquis of Pombal. The south facade of this particular building looks onto one of the most famous squares in downtown Lisbon, the Praça de D. Pedro IV, popularly known as “Rossio”. Another facade looks onto Sapateiros (Cobblers) Street, one of a series of streets named after different trade guilds. Together with Douradores (Guilders) Street, Correeiros (Mail Carriers) Street and Fanqueiros Street (merchants of fabrics such as cotton, wool, linen), this square connects with another more solemn one, Praça do Comércio, better known as “Terreiro do Paço” located across from the Tagus River.

Esta obra consistió en la rehabilitación de un edificio del siglo XVIII que forma parte del conjunto conocido como la “Baixa Pombalina”¹, en Lisboa. Este conjunto urbanístico fue edificado durante la reconstrucción de Lisboa tras el gran terremoto de 1755, conforme al plano de Eugénio dos Santos y Carlos Mardel, durante el reinado de D. José I y bajo tutela del Ministro del Reino Sebastião José de Carvalho e Melo, Marqués de Pombal. Este edificio en particular integra su fachada sur en una de las plazas principales de la “Baixa”, la plaza D. Pedro IV, popularmente conocida como “Rossio”. Cuenta además con fachada hacia la calle de los Sapateiros, una de las calles que adoptaron los nombres de los gremios de los artesanos. Junto con la calle de los doradores, la de los carteros y la de los fanqueiros (antiguos mercaderes de tejidos como algodón, lana, lino...) conecta esta plaza a otra más solemne, la llamada plaza del Comercio, más conocida como “Terreiro do Paço”, situada frente al río Tajo.

Esta obra tratou da reabilitação de um edifício do século XVIII no conjunto designado por “Baixa Pombalina”, em Lisboa¹. Este conjunto urbanístico foi edificado no âmbito da reconstrução de Lisboa após o grande Terramoto de 1755, segundo plano de Eugénio dos Santos e Carlos Mardel, no reinado de D. José I e sob tutela do Ministro do Reino Sebastião José de Carvalho e Melo, Marquês de Pombal. Este edifício em particular integra a frente sul para uma das principais praças da “Baixa”, a Praça D. Pedro IV, popularmente conhecida por “Rossio”, e tornejando para a rua dos Sapateiros. Esta é uma das ruas que adotaram topónímia de grémios de artífices, a par da dos douradores, da dos correeiros ou da dos fanqueiros, p. ex., que ligam aquela praça a uma outra, a mais “solene”, digamos assim, designada “do Comércio” e mais conhecida por “Terreiro do Paço”, de frente para o rio Tejo.



< View of Sapateiros street | Vista de la calle Sapateiros | [Vista da rua dos Sapateiros](#)

> Aerial view of the project, in Baixa Pombalina | Vista aérea del proyecto, en la Baixa Pombalina | [Vista aérea do projeto, na Baixa Pombalina \(Google Earth\)](#)



View of Rossio Square from the building | Vista de la Plaza de Rossio desde el edificio | Vista da Praça do Rossio desde o edifício

Located in the northwest corner of the block framed by Rossio Square and by Sapateiros, Augusta and Santa Justa streets, this building boasts a feature not often seen in this complex: a tower with a large arch that marks the beginning of Sapateiros Street leading out of the square. The tower and arch, designed by Carlos Mardel, are popularly known as the "Flag Arch". The tower is adjoined to the building on the corner of the block framed by the square and by Sapateiros, Santa Justa and Aurea (Golden) Streets, closing off the south front of Rossio Square.

The building is privately owned and the purpose of the owners in renovating it was to convert it into tourist accommodations, except for the interiors of the ground floor retail spaces, which were not modified.

Initially designed for the upper floors to be used as residences, the interior of the building had undergone many changes and had lost its original character after having been used for many years for different types of services.

Situado en la esquina noroeste de la manzana delimitada por la plaza del Rossio y por las calles de los Sapateiros, Augusta y de Santa Justa, este edificio presenta una particularidad poco frecuente en este conjunto, ya que cuenta con un torreón con un gran arco que marca el inicio de la mencionada calle de los Sapateiros desde la plaza. El torreón y el arco, diseñados por Carlos Mardel, son conocidos popularmente como el "Arco de la Bandera". Este torreón está adosado al edificio que hace esquina en la manzana delimitada por la plaza y las calles de los Sapateiros, de Santa Justa y Aurea (o calle "do Ouro"), y cierra así el mencionado frente sur de la plaza del Rossio.

Este edificio es propiedad privada y sus propietarios buscaban con esta rehabilitación adecuar los diversos pisos para convertirlos en alojamientos turísticos, a excepción del interior de las tiendas en planta baja, que no sufrieron ningún tipo de intervención.

Concebido inicialmente para su uso como vivienda en los pisos superiores, el edificio había sufrido grandes cambios en su interior y había perdido su carácter inicial, ya que venía siendo utilizado desde hace muchos años para servicios de diferente naturaleza.

Situado no gaveto Norte-Poente do quarteirão formado pelo Rossio e pelas ruas dos Sapateiros, Augusta e Santa Justa, este edifício apresenta ainda uma particularidade mais rara neste conjunto, pelo facto de incluir um torreão com um grande arco que marca o início da mencionada rua dos Sapateiros a partir do Rossio. Estes torreão e arco foram desenhados por Carlos Mardel e são popularmente designados por "Arco do Bandeira". Este torreão está adossado ao edifício do gaveto Norte-Nascente do quarteirão formado pelo Rossio e pelas ruas dos Sapateiros, de Santa Justa e Aurea (ou "do Ouro"), fechando assim a mencionada frente sul para a praça do Rossio.

Este edifício é propriedade particular e os seus proprietários pretendiam com esta reabilitação adaptar os diversos pisos a apartamentos turísticos, com exceção do interior das lojas no piso térreo, que se mantiveram sem qualquer intervenção.

Concebido inicialmente para uso habitacional nos pisos superiores, o edifício sofreu alterações profundas no seu interior que o descharacterizaram e, para mais, vinha desde há muitos anos a ser utilizado exclusivamente para serviços de diversa natureza.



Building façade from Rossio Square | Fachada del edificio desde la Plaza de Rossio | Fachada do edifício desde a Praça do Rossio

The proposed intervention sought to reinforce its structural and architectural “integrity”, to the extent possible, so as to ensure its stability and the comfort of all interior spaces and to rehabilitate the facades, roof and infrastructure.

The change of use and conversion of the upper floors into tourist accommodations was made in a way which allowed these spaces to be suitable for both temporary and permanent residential use. This decision - which was made before the current health pandemic hit - proved to be very apropos and timely, as demand for this type of temporary accommodation has fallen sharply and now the change of use does not require any additional work. This work may therefore even contribute to repopulating the city's historic downtown, which in recent years has seen people leaving in droves due to the excessive supply of tourism accommodations.

The building has 525 m² of floor space. The ground floor is currently occupied by restaurants and shops, while the first to fourth floors are apartments.

En la propuesta de intervención se intentó reconstruir, en la medida de lo posible, su “integridad” estructural y arquitectónica, asegurar su estabilidad, garantizar el confort en todos los espacios interiores y rehabilitar las fachadas, la cubierta y las infraestructuras.

El cambio de uso de los pisos superiores, su conversión en alojamientos turísticos, fue realizado de manera que los pisos fueran compatibles tanto con este uso como con el de vivienda habitual. Esta decisión –adoptada antes de la actual situación de pandemia sanitaria– ha resultado ser muy adecuada y oportuna, ya que la demanda turística de este tipo de alojamiento ha caído en picado y ahora el cambio de uso no implica ahora ningún tipo de obras. Esta intervención podrá así incluso contribuir a repoblar el centro histórico de esta ciudad que, en los últimos años, ha sufrido una fuerte despoblación debido a la excesiva oferta turística.

El edificio en cuestión tiene una superficie de 525 m². La propiedad incluye en planta baja los locales actualmente ocupados por establecimientos de restauración y un comercio y en las plantas primera a cuarta los apartamentos.

Na intervenção proposta procurou-se repor, tanto quanto possível, a sua “integridade” estrutural e arquitectónica, assegurar a sua estabilidade, o conforto dos diversos espaços interiores e a reabilitação das fachadas, da cobertura e das infraestruturas.

O uso que agora se adotou para os pisos superiores, apartamentos turísticos, implicou a realização de obras de adaptação dos espaços dos diversos pisos, mas isto foi feito de forma que os novos apartamentos fossem compatíveis com o uso habitacional. Esta opção - anterior à do atual cenário de pandemia sanitária – veio a revelar-se muito adequada e oportuna, dada a queda abrupta da procura turística deste tipo de alojamento. A alteração do uso turístico não implicará assim quaisquer outras obras e poderá até contribuir para o repovoamento do centro histórico desta cidade que, nos últimos anos, vinha a sofrer um esvaziamento fruto de uma excessiva oferta turística.

O edifício objeto desta obra ocupa uma área de 525 m². A propriedade comprehende, no nível no nível térreo, as frações actualmente ocupadas por estabelecimentos de restauração e por um estabelecimento de comércio e, nos pisos superiores, as frações relativas aos pisos 1, 2, 3 e 4.

The building has an “L” shaped floor plan. It consists of two bodies, designated here as “Building 1” and “Building 2”, both examples of the building types defined by Eugénio dos Santos and Carlos Mardel.

The architectural composition of the façade looking onto Rossio was the one designed by Carlos Mardel for the buildings on the south side of the square. These are distinguished from the others designed by Eugénio dos Santos by the different, more vibrant pattern of the openings.

El edificio tiene en planta forma de “L”. Está constituido por dos cuerpos designados aquí “Edificio 1” y “Edificio 2”. Ambos son ejemplo de la tipología definida por Eugénio dos Santos y Carlos Mardel.

La composición arquitectónica de la fachada hacia el Rossio es la proyectada por Carlos Mardel para los edificios del lado sur de la plaza. Éstos se distinguen de los demás, diseñados por Eugénio dos Santos, por el ritmo diferente de los vanos, con una vitalidad mayor.

O edifício apresenta uma forma em “L”, constituído por dois corpos, que designamos por “Prédio 1” e “Prédio 2”, ambos característicos das tipologias definidas por Eugénio dos Santos e Carlos Mardel.

Na fachada voltada ao Rossio, esta parte do edifício apresenta uma composição arquitectónica que foi projetada por Carlos Mardel para os edifícios do lado Sul desta praça. Esta composição distingue-se das demais, desenhadas por Eugénio dos Santos, com um ritmo dos vãos diferenciado, com maior vivacidade.

1



2



1: Elevation of the building towards Rossio Square
 2: Section of the building | 1: Alzado del edificio hacia la Plaza de Rossio 2: Sección del edificio | 1:
 Alçado do edifício virado para a Praça do Rossio 2:
 Corte pelo edifício



1



2



3



4

1: Half-timber structure 2: Timber beams 3: Timber roof structure 4: Decorative elements on the arch façade | 1: Entramado de madera con muros de fábrica 2: Estructura de vigas de madera 3: Estructura de madera de la cubierta 4: Elementos decorativos en el frontón del arco | 1: Gaiola pombalina 2: Estructura de vigas de madera 3: Estrutura de madeira da cobertura 4: Elementos decorativos no frontão do arco

The most unique element of this facade is the previously mentioned “Arco da Bandeira” which opens onto Sapateiros street, which already existed at the time when it was built. The body of the building forming this arch is very similar to the central body designed by Mardel for the Inquisition Palace, which no longer exists but was erected on the opposite side of the square, on the site of what is now the D^a Maria II National Theatre, and which would have been added to the original building after Mardel’s death.

As for our intent in this project, the aim was to improve the condition of

El elemento singular que marca esta fachada es el ya mencionado “Arco da Bandeira”, destinado a dar paso a la calle dos Sapateiros, que ya existía en esa época. El cuerpo del edificio que presenta este arco es muy parecido al cuerpo central que había diseñado Mardel para el Palacio de la Inquisición, ya desaparecido, que se erigió en el lado opuesto de la plaza, en el lugar donde hoy se sitúa el edificio del Teatro Nacional D.^a María II, y que habría sido añadido a la planta original tras la muerte de Mardel.

En cuanto a la intervención realizada, se buscó mejorar el estado del edificio con

O elemento singular que marca esta fachada é o “Arco do Bandeira”, cuja abertura se destina a dar passagem para a rua dos Sapateiros. Este corpo de edifício que contém a passagem, o “arco”, é muito semelhante ao corpo central do que havia sido desenhado por Mardel para o Palácio da Inquisição - já desaparecido – que se ergueu no lado oposto da praça, no lugar onde hoje se situa o edifício do Teatro Nacional D^a Maria II e terá sido acrescentado ao plano primitivo após a morte de Mardel.

No que diz respeito à intervenção efetuada, pretendeu-se beneficiar o edifício com obras de conservação e renovação a todos

the building through conservation and renovation work on all levels, except for the inside of the retail space. The original constructive and typological elements were restored whenever possible. When it was not possible, they were replaced with others that were compatible with the original ones. In addition, the facilities were updated, adding elements to enhance the value of the building in terms of thermal and acoustic comfort, accessibility and safety. All heritage elements were preserved and duly restored following the guidelines of Leonel Domingos Marques Ribeiro, a specialist who was part of the project team.

On the fourth floor, the openings that had been built over the cornice were eliminated. They were replaced by mansards on the Sapateiros street side, aligned with the openings on the facade

obras de conservación y renovación en todos los niveles, a excepción de en el interior de los locales. Se recuperaron los elementos tipológicos y constructivos originales cuando fue posible. Cuando no lo fue, fueron sustituidos por otros compatibles con los originales. Además, se actualizaron las instalaciones y se introdujeron aquellos elementos que dan valor al edificio desde el punto de vista del confort térmico y acústico, de la accesibilidad y de la seguridad. Todos los elementos patrimoniales se tuvieron en cuenta y fueron debidamente restaurados según las directrices marcadas por Leonel Domingos Marques Ribeiro, especialista que formó parte del equipo de proyecto.

En la planta cuarta se eliminaron los vanos que habían sido construidos sobre la cornisa. Se introdujeron en su lugar mansardas en el lado de la calle dos Sapateiros, alineadas con los vanos de la

os níveis, à exceção do interior das lojas, incluindo infraestruturas. Os elementos tipológicos construtivos originais foram sempre que possível restaurados ou, na impossibilidade de o fazer, foram colocados outros compatíveis com os existentes. Foram também introduzidos elementos que valorizam a construção do ponto de vista do conforto térmico e acústico, da acessibilidade e da segurança. De igual modo, foram acautelados e devidamente restaurados todos os elementos do património integrado, segundo o estudo que foi elaborado pelo Dr. Leonel Domingos Marques Ribeiro, especialista que integrou a equipa de projeto.

No piso 4 suprimiram-se os vãos que foram construídos sobre a cornija. Para este efeito, colocaram-se janelas de mansarda do lado da rua dos Sapateiros, no alinhamento dos vãos da fachada respeiti-

1: One of the rooms 2: Walls with wood paneling | 1: Una de las habitaciones 2: Paredes con panelado de madera | 1: Um dos compartimentos 2: Paredes com apainelado em madeira



and with a characteristic design for this type of building.

The finishings of the building were maintained, restoring the *azulejo* tiles on the Sapateiros street side, the stone framings, the grills and the smooth mortar rendering on the walls. The joinery was also updated, reusing the wood and glass elements to the extent possible. When this was impracticable, they were replaced with identical, new elements. As for the façade of the Arch, in addition to following the guidelines mentioned above, special attention was paid to the mouldings and cresting on the pediment of the arch. These elements were removed, cleaned and replaced, securing them with stainless steel reinforcements for more effective fastening, since they were showing signs of instability.

On the southern part of the building, the reinforced concrete and metal structures that had been previously added were demolished and replaced with new, lighter structures.

fachada y con un diseño característico de este tipo de edificios.

El revestimiento del edificio se mantuvo, recuperando los azulejos de la fachada de la calle dos Sapateiros, los recercados de piedra, la rejería y el revoco de los paramentos, que se ejecutó con argamasa de textura lisa. Las carpinterías también fueron renovadas, reutilizando en lo posible los elementos de madera y vidrio simple y sustituyéndolos por elementos nuevos, idénticos, cuando eran impracticables o inadecuados. En cuanto a la fachada del Arco, además de seguir todas las indicaciones mencionadas anteriormente, hubo una atención especial a las molduras y remates del frontón del arco. Estos elementos fueron retirados, limpiados y reubicados, fijándolos con abrazaderas de acero inoxidable para garantizar una fijación más eficaz, ya que presentaban indicios de inestabilidad.

En la zona sur del edificio, se demolieron las estructuras de hormigón armado y metálicas que habían sido añadidas y se sustituyeron por una nueva estructura más liviana.

va, com um desenho que respeita a tipologia característica deste tipo de edifício.

O revestimento do prédio foi mantido, recuperando os azulejos existentes na fachada da rua dos Sapateiros, e as cantarias e as serralharias existentes e beneficiando os paramentos de reboco, executados com argamassa de acabamento liso. A cai-xilharia foi igualmente renovada, aproveitando-se o que foi possível aproveitar dos elementos existentes em madeira e vidro simples e substituindo por novo, idêntico, sempre que tal se afigurou de todo impraticável ou inadequado. No que respeita ao lado da fachada que integra o “Arco”, para além de seguir todas as indicações supra mencionadas, houve especial atenção com os fogaréus/coruchéus que rematam o topo do frontão do “arco”. Estes elementos foram removidos, limpos e recolocados, e por forma a assegurar uma fixação mais eficaz, fixos com grampos de aço inox, uma vez que estes apresentavam indícios de instabilidade.

Na zona do edifício mais a sul foi efetuada a demolição das estruturas em betão armado e metálicas que ali existiam e a sua substituição por uma nova estrutura mais leve.

(1) França, José-Augusto. 1977. *Lisboa Pombalina e o Iluminismo*. Lisboa: Livraria Bertrand.

José Baganha

He was born in Coimbra in 1960. Graduated with a degree in Architecture from the School of Architecture at the Universidade de Lisboa and holds a PhD from the Universidad del País Vasco. He founded his own office, “José Baganha, Arquitectos - Sociedade Unipessoal, Lda”. From 2002 to 2012 he was a professor in the School of Architecture of the Universidade Católica in Viseu and Lisbon. He is a founding member of INTBAU Portugal, a member of the board of the College of Architectural Heritage of the *Ordem dos Arquitectos*, and an author of diverse books and articles on architecture and urbanism. His work has earned him several international awards such as the Prix Européen pour la Reconstruction de la Ville (2011), awarded by the Fondation Philippe Rothier, from Brussels, and the Rafael Manzano Prize for New Traditional Architecture (2017).

Nació en Coimbra en 1960. Es Arquitecto por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Lisboa y Doctor por la Universidad del País Vasco. Es fundador y director de “José Baganha, Arquitectos - Sociedad Unipessoal, Lda” y, entre 2002 y 2012, fue profesor en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica, en Viseu y en Lisboa. Es miembro fundador de INTBAU Portugal, miembro de la Dirección del Colegio de Patrimonio Arquitectónico de la *Ordem dos Arquitectos* y es autor de diversos libros y artículos sobre arquitectura y urbanismo. Durante su carrera su labor ha sido reconocida con galardones como el Prix Européen Pour La Reconstruction De La Ville (2011) de la Fondation Philippe Rothier, de Bruselas, y el Premio Rafael Manzano de Nueva Arquitectura Tradicional (2017).

Nasceu em Coimbra em 1960. Licenciou-se em Arquitectura na Faculdade de Arquitectura da Universidade de Lisboa e doutorou-se pela Universidade do País Basco. É sócio-gerente da “José Baganha & Arquitectos Associados, Lda.” e, entre 2002 e 2012, foi professor na Faculdade de Arquitectura da Universidade Católica em Viseu e em Lisboa. José Baganha é presidente da direção da INTBAU Portugal. José é membro da Direção do Colégio do Património Arquitectónico da Ordem dos Arquitectos Portugueses e autor de diversos artigos e livros sobre arquitetura e urbanismo. Na sua carreira de arquitecto recebeu algumas distinções de que se destacam o Prix Européen Pour la Reconstruction de la Ville (2011), da Fondation Philippe Rothier, de Bruxelas, e o Prémio Rafael Manzano de Nova Arquitectura Tradicional (2017).