

《二》

概念性方案說明

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Para a Viabilidade Funcional e Económica do Pátio da Claridade.

Adaptive re-use of the Heritage complex at Pátio da Claridade

1. INTRODUÇÃO

A zona da Barra tem um enorme interesse a nível Patrimonial e de Turismo de massas. Conta para isso o complexo do Templo de A-Má, associado à origem da cidade no período pré-colonial e os monumentos que apartir da Calçada da Barra, Rua da Barra e Rua do Padre António, organizam o conjunto classificado como Património da Humanidade da UNESCO, e que têm um crescente papel no desenvolvimento do sector de Turismo Cultural em Macau.

O Pátio da Claridade trata-se de um bairro de habitação para famílias de baixo rendimento feito por investimento privado no virar do século XIX-XX, numa altura em que a Praia de Manduco era uma zona industrial de Macau que se destacava por se dedicar maioritariamente à seca de peixe e à produção de panchões.

Com este relatório, o proprietário pretende argumentar para a sustentabilidade económica, funcional e cultural para o conjunto do Pátio da Claridade, solicitando para tal a análise técnica cuidada do presente relatório e estudo de referência.

O estudo que se submente em anexo a este relatório é apenas um estudo que ilustra e demonstra o argumento deste relatório, não devendo ser avaliado como estudo prévio nem estudo de aproveitamento. Serve apenas como referência para a revisão das condições urbanísticas atribuídas ao lote urbano do Pátio da Claridade (ver capítulos 13.Condicionantes e 14.Requerimento).

2. INSERÇÃO URBANA

O Pátio da Claridade tem um enorme potencial de ser transformado num polo turístico e cultural. Neste espaço, a arquitectura típica da Cidade Chinesa representa o estilo de vida histórico de Macau antigo, tratando-se portanto da propriedade perfeita.

O seu interesse histórico, cultural e turístico é imenso, enquanto bom exemplo de arquitectura de um bairro chinês. O Pátio da Claridade tem potencial de comércio e de lucro, podendo ser remodelado para uma zona comercial num ambiente histórico e com grandes hipóteses de vir a ser considerado património.

Um projecto de reabilitação com um conceito que explore novas funcionalidades baseadas num programa cultural e de entretenimento aumentará consideravelmente o valor e o custo destas propriedades.

Este conjunto de edifícios com conteúdo comercial e de entretenimento, será um criador de tendências para escalas médias de oferta e uma reviravolta para a abordagem de negócio em Macau. O investimento imobiliário feito em Xintiandi em Shangai ou mesmo de Chalmes em Singapura, entre outros, não só rotulou os seus investidores como uma nova raça de criadores de cidades bem como promoveu internacionalmente estas cidades como criadoras de tendências de estilos de vida.

A linha de costa da Península, pelos seus acessos e vistas, corresponderá sempre às áreas com maior potencial, capazes de criar e explorar novas funcionalidades, aumentando o valor da malha arquitectónica histórica, pela sua localização privilegiada e por ser atraente a possíveis novas expansões.

3. CONTEXTO HISTÓRICO



FIGURA 1. Imagem no Pátio da Claridade no princípio do séc. XIX.

No Pátio da Claridade a arquitectura civil do princípio do séc. XIX permanece praticamente intocada, conferindo-lhe um valor excepcional e uma imagem única.

Representando o típico bairro chinês, todo a faceta chinesa da cidade; da Rua Central ao Porto Interior, tudo foi construído com este tipo de escala de desenvolvimento, característico pela sua população e respectivos agrupamentos sociais, por sua vez bastante unidos e chegados (famílias de pescadores, artesãos, etc.).

Devido à sua proximidade tanto ao Templo de A-Má como do Museu Marítimo, a reabilitação deste Pátio irá aumentar o valor deste centro costeiro, desenvolvendo novas oportunidades de diferentes serviços e áreas comerciais.

Tal como a Rua da Felicidade estabelece uma forte relação com a Praça do Senado, o Pátio da Claridade aliado ao Templo de A-Má criará uma nova rota, não só para os visitantes como também para a população local, interessados em visitar locais acolhedores, luxuosos e diferentes. Para além disso, o Pátio da Claridade tem a vantagem de ser próximo da Casa do Mandarim, do Largo do Lilau, do Quartel dos Mouros e, consequentemente, das Igrejas de S. Lourenço e de S. José.

4. TURISMO CULTURAL INTEGRADO

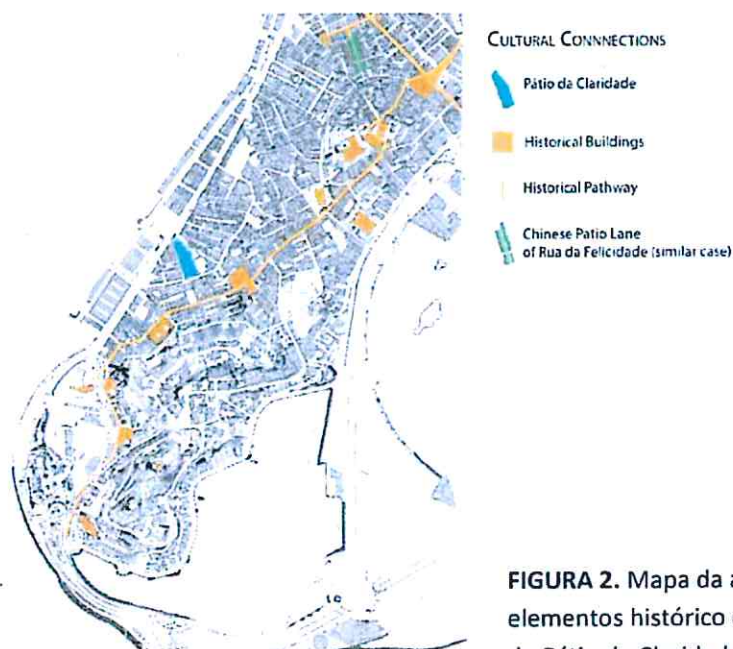


FIGURA 2. Mapa da aproximação dos elementos histórico culturais na zona perto do Pátio da Claridade.

O Pátio da Claridade situa-se no meio do eixo do Património, numa zona Central de Macau com grande potencial turístico. Como tal, considera-se que é do máximo interesse que este também seja incluído no percurso histórico e cultural como uma das grandes atracções que a cidade tem para oferecer. Mais que isso, elevá-lo e melhorá-lo com este projecto de remodelação.

Por ser uma zona central e por ser o segundo maior polo a nível de turismo cultural e patrimonial, propõe-se uma nova centralidade. Existem nas zonas circundantes vários pontos de interesse histórico como o Templo de A-Má, o conjunto da Barra, o Museu Marítimo e a Casa do Mandarim, no entanto, são demarcações pontuais, dispersas e sem percurso aparente sendo, por isso, elementos mal aproveitados. Apesar de se começar a ver a presença algum comércio, existe aqui uma oportunidade para crescer e ainda há muito por fazer.

Este projecto faz sentido, porque irá responder ao crescimento do interesse turístico da zona com um projecto de hotelaria, alimentação e comércio, atacando três pontos fulcrais de uma atracção turística. Enchendo a área com estas respectivas actividades - o hotel, lojas e restaurantes/bares - iremos enchê-la de vida e animação, o aliado perfeito a uma zona com um valor patrimonial tão alto. O uso destes três tipos de equipamentos permitirá um maior crescimento sustentável porque são soluções que criam uma espécie de comunidade de turismo, retirando a necessidade de tantas deslocações, e farão com que os turistas sejam menos dependentes de transportes.

5. ACESSIBILIDADE



FIGURA 3. Mapa das acessibilidades na área que circunda a zona do Pátio da Claridade.

O projecto propõe uma nova centralidade e comunidade turística para evitar o recurso a transportes; de qualquer modo, se os turistas estiverem alojados noutra parte da cidade, ou mesmo os locais que queiram usufruir do espaço, o Pátio encontra-se rodeado de várias paragens de autocarro, tornando-se fácil de aceder de qualquer ponto da cidade. Mais que

isso, dispõe de vários parques de estacionamento próximos, para quem se quiser deslocar de carro.

Deslocações de carro pela Avenida Almirante Sérgio servirão perfeitamente o Pátio. Para aqueles que preferirem andar a pé, o Pátio situa-se estrategicamente como uma zona para descanso, ou tomar algo, ou mesmo fazer algumas compras antes de prosseguir a visita. Tendo em conta a localização, bastam 5 minutos para chegar rapidamente a qualquer marco histórico nas proximidades.

6. NOVA CENTRALIDADE

A acessibilidade limitada da zona, bem como o número limitado de estacionamento de autocarros de turismo, limitam o número de visitantes às zonas patrimoniais da Barra.

Há alguns edifícios com grande valor Patrimonial, como a fortaleza de São Tiago e a antiga Alfândega bem como outros edifícios na Doca de D. Carlos, que actualmente não estão amplamente integrados no programa cultural da zona.

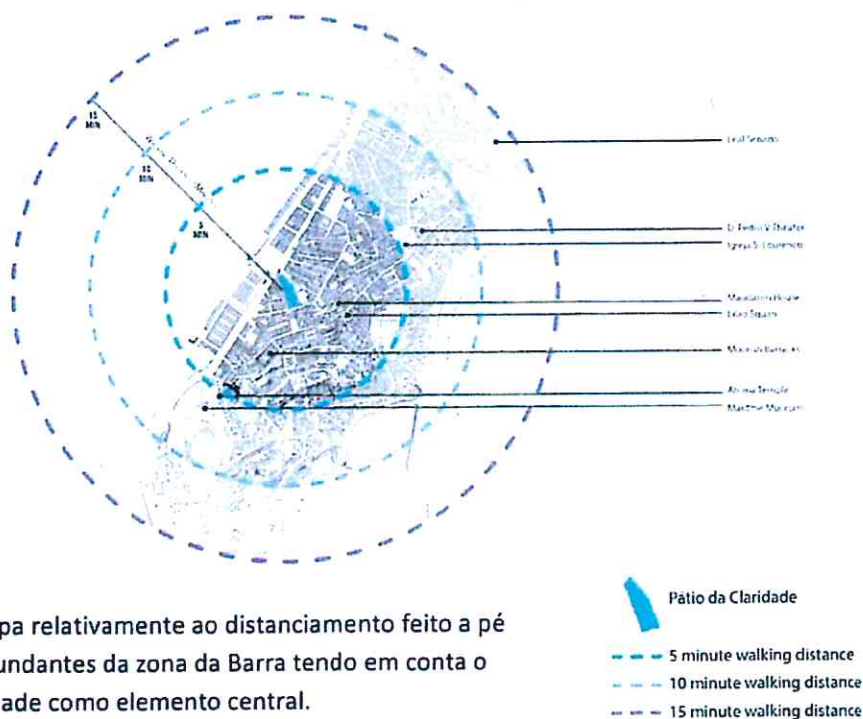


FIGURA 4. Mapa relativamente ao distanciamento feito a pé das zonas circundantes da zona da Barra tendo em conta o Pátio da Claridade como elemento central.

O Governo da RAEM tem actualmente em construção na Barra uma estação de LRT que ligará à linha da Taipa e um PTI (Public Transport Interface) acopolado à dita Estação que terá um Terminal de Autocarros Públicos e um estacionamento de Autocarros de Turismo, bem como uma praça de táxis e várias paragens de autocarro ao nível da rua. Toda esta infra-estrutura de transportes ficará concluída em 2019 e 2021, respectivamente, transformando profundamente a acessibilidade de toda a área da Barra e Porto Interior.

A nova centralidade planeada pelo Governo da RAEM e actualmente em fase de plena execução, trará um número muito mais elevado de visitantes à zona da Barra. Existe todo o interesse que, quando tal acontecer, a partir de 2019, a zona da Barra/Porto Interior tenha projectos viáveis para dar resposta à mudança de escala do sector turístico.

7. ESTRUTURA URBANA

Toda esta zona tem uma estrutura urbana muito característica, organizada por ruas principais de comércio mais ou menos paralelas à frente marítima, enquanto que os pátios/becos históricos se implantam no sentido transversal, em direcção à água correspondendo a uma organização de bairro ancestral de típica de Macau.

O Pátio da Claridade é notável dado que se trata de um Pátio com uma consistência arquitectónica grande, ligando as duas ruas principais – a Rua do Almirante Sérgio com a Rua da Praia de Manduco –, está organizado à volta do espaço do pátio com habitações de ambos os lados. Este pátio, considerando que a Rua da Praia do Manduco se trata da rua mais antiga desta zona, tem uma continuidade de percurso pela encosta acima através de uma escadinha que sobe a encosta dando acesso à Rua da Barra, ao longo da qual se localizam vários edifícios listados pela UNESCO como Património da Humanidade, entre os quais o *Quartel dos Mouros*, a *Casa de Mandarin*, o *Largo do Lilau* e a *Igreja de São Lourenço*.

Pela encosta acima a partir da Rua da Barra pode-se continuar o percurso ascendente pelas escadinhas até à Travessa da Penha, chegando-se aos Miradouros de Santa Sancha e da Penha, junto à Igreja da Penha.

Portanto, e concluindo, o Pátio tem o potencial de ser um ponto de chegada do novo percurso turístico e cultural que atravessa toda a encosta do monte, passando pelos pontos importantes de turismo e do património, ligando a Barra ao Alto da Penha.

O projecto prevê a abertura de uma nova passagem do Pátio da Claridade para os dois pátios, procedendo à remoção de uma das casas. Esta acção irá permitir que haja uma circulação transversal entre todos os Pátios porque os mesmos, neste momento, funcionam isoladamente - talvez a grande razão pela qual não conseguem gerar actividade comercial de uma forma dinâmica. Contudo, através da reconversão do Pátio da Claridade e a remoção da casa, poder-se-á ligar os diferentes Pátios: o Beco da Assunção, o Pátio de Santo Onofre, o Pátio da Assunção, o Pátio de São Nicolau e o Pátio da Boa Morte, que se localizam a sul do

Pátio da Claridade, e : o Pátio do Godão, o Pátio do Mungo e o Pátio da Esteira, Travessa dos Jumbos, localizados a Norte.

Ao ligar todos os pátios irá criar-se uma rede de pequenas vias que permitirão uma rede de circulação em toda esta zona histórica da Praia do Manduco convertendo-a num sistema de circulação que irá permitir um uso mais público de todo o bairro. Deste modo, os pátios transformam-se em espaços pedonais e informais que permitiram um aparecimento mais natural e progressivo de comércio de Rua que se trata da única solução de conversão do bairro que mantém as suas qualidades patrimoniais e distintas.



FIGURA 5 e 6. (mapa da esquerda) fluxo de acessibilidades principais e secundárias actualmente em comparação com (mapa da direita) futuras acessibilidades graças ao Pátio da Claridade.

— Ligações novas
— Ligações actuais
— Esteira

Este Pátio que trabalhamos tem um potencial que os restantes pátios não possuem : o facto de ir do princípio ao fim faz com que haja a oportunidade de criar esta rede e de transformar a rede urbana desta zona.

8. PROPOSTA DE PROGRAMA

Pelo exposto no capítulo anterior, o proprietário do terreno do Pátio da Adivinhação tem todo o interesse em começar a dar resposta à mudança de condições que um aumento significativo na acessibilidade permitirá. Pretende-se usar o Pátio da Claridade como um projecto-piloto, demonstrando as possibilidades de oferecer experiências de qualidade ao nível da alimentação, hotelaria e retail num contexto histórico autêntico, e integrado na experiência cultural e patrimonial do *Templo de A-Má*, Galeria de Arte nas *Oficinas Navais* e *Quartel dos Mouros*.



FIGURA 7. Proposta em 3D com vista a partir da Praia do Manduco

Com as três actividades combinadas - alimentação, hotelaria e comércio – o Pátio da Claridade passa a posicionar-se como uma oferta, no seu todo, com uma escala que procura dar resposta a um turismo qualificado para a zona da Barra, que é o que a zona precisa para se poder desenvolver como um bairro patrimonial, cultural e turístico por excelência.

De certo modo, esta situação de escala serve para ancorarmos a funcionalidade dos visitantes, o resto acabará por acontecer naturalmente. As galerias, a oferta cultural, o comércio, o *shopping*, o *retail*, a oferta de alimentação e as próprias instalações de hotéis com qualidade neste bairro – se tudo isto for impulsionado por um projecto como este, tudo acontecerá naturalmente e progressivamente. A ideia é que o projecto possa funcionar como um projecto piloto para toda esta zona e respectivas áreas circundantes.

O programa prevê a utilização total de cinco andares, nas quais o rés-do-chão e o primeiro andar serão na sua maioria o bairro do Pátio da Claridade reabilitado e conservado ao máximo, enquanto que o restantes andares se tratam de uma construção “pousada” sobre essa reabilitação. O segundo andar, mais especificamente, tratasse de um andar mais “magro” que procura criar um momento de transição entre o antigo e o novo.

COMÉRCIO

Em termos de comércio, o projecto prevê dois tipos de oferta comercial.

Em primeiro lugar, o projecto procura oferecer uma tipologia comercial de *shopping*, localizado na zona Oeste do lote e dispondo de lojas de *retail*. Funcionando como um chamariz e como uma porta de entrada, este espaço ocupa a fachada virada para a Rua do Almirante Sérgio e demarcasse com a sua entrada de arcadas conservadas. Ao entrar, temos um átrio, várias lojas de *retail* distribuídas por dois andares e respectivas escadas rolantes que eventualmente levam a um terceiro andar que dispõe de um *open space* onde poderão ocorrer diferentes programas de venda ou mesmo espaços de exposições. Toda esta zona é caracterizada por ter uma intervenção forte a nível arquitectónico - reutilizando o exterior que remete ao antigo juntamente com a nova adaptação do novo programa - adicionamos ainda um skylight na zona da cobertura de modo a que os visitantes tenham acesso a um espaço amplo com luz natural.

A inclusão de um espaço de *shopping* vem dado o hábito das pessoas do seu uso devido às condições climáticas de Macau, pois é um espaço que funciona como uma espécie de um

filtro e de um ponto de conforto para as pessoas pararem e se reorganizarem numa cidade, neste caso, a partir daquela entrada – daí a utilização desta entrada com as arcadas.

Em segundo lugar, procura-se manter o comércio mais tradicional de rua, fazendo uso dos lotes do Pátio da Claridade localizados no piso térreo, mais especificamente, ao longo da Travessa da Assunção e no Pátio da Hong Fat (ver plantas com a cor 4 "Shops"). Aqui, consideramos três tipos de unidades : existe a unidade tal como ela era, outra consiste na unificação de dois lotes e, a terceira, implica a unificação de três lotes. Deste modo, criamos três tipos diferentes de lotes : um lote que representa **uma unidade** pode instituir uma loja de comércio mais tradicional, com **duas unidades** já conseguimos um espaço maior que poderia ser usado para um restaurante e com **três unidades** dará lugar a uma loja de marca que não caberia na tipologia mais pequena. Assim, o negócio a nível de comércio de rua juntamos este tipo de três escalas diferentes, estabelecendo uma nova flexibilidade comercial.

Ainda em relação ao comércio mais tradicional e a estes três diferentes tipos de tipologias – mais especificamente, as lojas localizadas na planta segundo a grelha 1-6/A-B - salientamos o facto de que se procura fazer uma grande operação de restauro, procurando manter tudo como está. Isto quer dizer, que a madeira será colocada como era, irá colocar-se reboco onde havia reboco, entre outros. Desta forma, a operação de restauro ajuda no sentido de chamar a atenção de visitante para poder ter a oportunidade de vivenciar um estilo arquitectónico e típico de Macau.

HOTELARIA

A entrada do hotel localiza-se no rés-do-chão, virado para o Pátio Hong Fat e o Pátio da Claridade (na planta, grelha R7-R13, C-D) ocupando, no seu total, a antiga "casa grande" que ali se mantém e a qual se procura manter e reabilitar de modo a instituir o programa novo. Desta forma, a lobby do hotel e respectiva recepção adaptam-se ao espaço antigo, com respectivos acessos já construídos fora desta zona reabilitada para não influenciar a antiga estrutura. Do lobby, temos uma torre de acesso que liga a toda a nova construção que sobe do terceiro ao quinto piso para os quartos, onde a ligação se estabelece através de uma ponte por piso, cada uma distinta e única, sobrevoando o Pátio da Claridade e criando um momento

arquitectónico singular. Já os quartos VIP e respectivos serviços de hotel, estão localizados na torre virada para a Travessa da Assunção, implicando um atravessamento curto pelo Pátio da Claridade, tendo acesso ao segundo e terceiro piso.



FIGURA 8. Proposta em 3D com vista a partir da Rua do Almirante Sérgio

ALIMENTAÇÃO

Apesar de haver a oportunidade de incluir restaurantes mais locais e tradicionais no piso do rés-do-chão, o programa oferece um restaurante localizado no terceiro andar com acesso a partir do rés-do-chão (na zona do lobby do hotel). Instituído no terceiro andar, com respectiva cozinha no andar abaixo, o restaurante tem o seu lugar na construção nova, mas permite uma vista única sobre todo o Pátio da Claridade e a Rua da Praia do Manduco.

9.OBJECTIVOS SOCIAIS

O projecto, uma vez implantado no terreno, será um contributo importante para o bairro todo desta zona da Rua da Praia de Manduco porque vai funcionar como ancoragem que vai permitir o processo de gentrificação da zona de modo a renovar o tipo de comércio e de funcionalidade.

Sem uma operação a esta escala, será difícil conseguir criar uma dinâmica pedonal equivalente à origem histórica do bairro (ou até maior) e essa dinâmica pedonal que é fundamental para a reconversão natural e progressiva do bairro, a qual será a forma mais viável de se fazer uma conversão funcional para dar resposta e qualificar o sector do turismo, não perdendo a componente patrimonial do bairro. Se se permitir a demolição sistemática dos edifícios históricos, o interesse turístico e cultural do Porto Interior será mutilado e desqualificado, perdendo todo o mérito de qualquer operação de conversão. Portanto, chamasse a atenção de que a implementação desta estratégia é importante para Macau como forma de dar resposta ao sector do turismo cultural sem destruir o património, é uma experiência da qual estamos convictos que funcionará e que é importante Macau experimentar a sua viabilidade, "já experimentada" e com sucesso noutras cidades.

Seguem-se exemplos para melhor exemplificar este ponto:



FIGURA 9. Fotografia do Bairro Xintiandi em Shanghai.

- O bairro de **Xintiandi** em Xangai, um distrito composto por uma zona de *shikumens* (um estilo arquitectónico tradicional de Xangai que combina elementos ocidentais e orientais)

tradicionais reconstruídos do meio do século XIX, tratando-se de um espaço maioritariamente pedonal dedicado ao comércio, alimentação e entretenimento no centro da cidade. Tendo sido considerado um dos primeiros *lifestyle centers* na China, é um espaço com uma vida nocturna muito activa durante a semana e dos bairros mais caros para se viver na China.

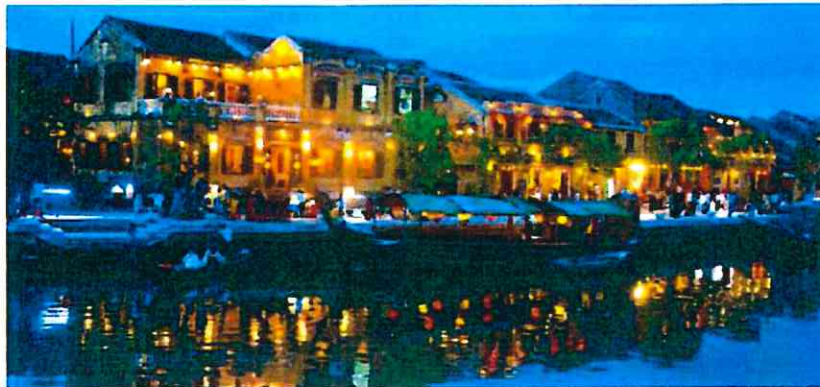


FIGURA 10. Fotografia do rio em Hôi An no Vietname.

- A cidade de **Hôi An** no Vietname, uma cidade do distrito histórico e pertencendo ao Património Mundial da UNESCO, é reconhecida como um exemplo excepcionalmente bem-preservedo de um porto comercial do Sudeste Asiático, datando dos séculos XV e XIX. Dispondo de uma arquitectura única de influências locais e estrangeiras, hoje em dia o porto é uma grande atracção turística dada a sua história, arquitectura tradicional e comércio local distinto, criando uma oportunidade de crescimento para o comércio local na zona e áreas circundantes.



FIGURA 11 e 12. Fotografias dos Hunttons em Beijing.

- E, por fim, os **Hutongs** em Beijing tratam-se de um óptimo exemplo de readaptação do antigo para o novo procurando instituir novos programas com o intuito de preservar e proteger a sua arquitectura única. Aqui, a flexibilidade e diferentes usos de programas, especialmente em torno da Cidade Proíbida, exemplifica como um traço cultural e patrimonial mantido se pode transformar num ponto de atração e numa oportunidade de crescimento de comércio local. Exemplos incluem Hutongs tais como **Nanluoguxiang**, um dos distritos mais antigos e, hoje em dia, mais famosos em Pequim ou mesmo a rua de **Yandai Xiejie**, considerada pelo Ministro da Cultura como um dos pontos histórico-culturais da China.

Todos os bairros mencionados acima se tratam de polos turísticos e culturais que permaneceram do passado e se foram transformando no símbolocultural e patrimonial da respectiva cidade.

10. ESTRATÉGIAS DE CONSERVAÇÃO

Em primeiro lugar, procuramos manter as fachadas no seu todo, sendo mantidas ou mesmo reconstruídas exactamente com a mesma configuração as partes que não são passíveis de ser recuperadas por estarem em estado de deterioração muito grande. Deste modo, garantimos a imagem e identidade patrimonial do lugar, prestando homenagem à memória do lugar.

Em segundo lugar, determinadas zonas do Pátio da Claridade destacam-se devido ao trabalho de conservação previsto; criámos um zonamento indicativo do tipo de operação a que será sujeito o Pátio.

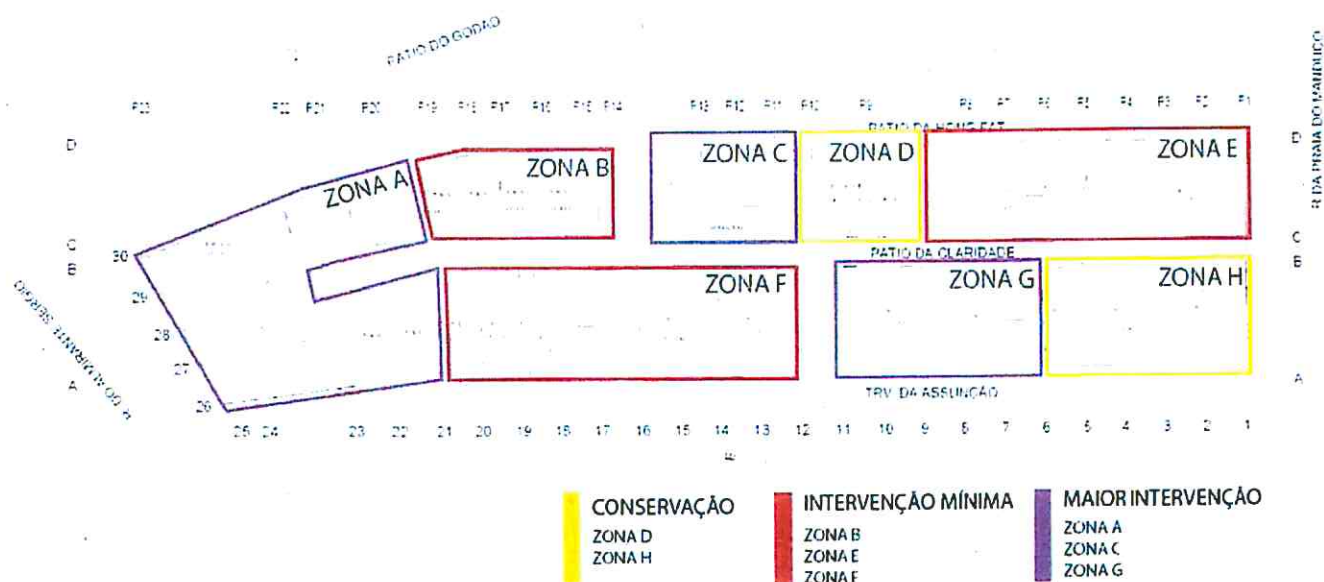


FIGURA 13. Mapa com zoneamentos dos diferentes tipos de estratégia de conservação e intervenção.

Na figura, diferenciam-se três tipos de intervenções em termos de reabilitação e adaptação: as **zonas D e H** (a amarelo) são zonas com intervenção mínima, as **zonas B, E e F** (a vermelho) terão uma intervenção reduzida enquanto que as **zonas A, C e G** (a roxo) são as zonas nas quais mais se intervirá.

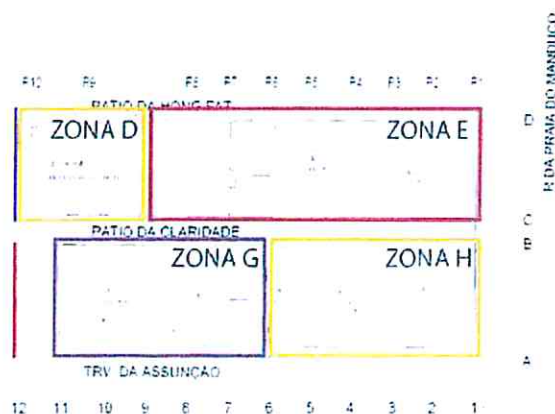


FIGURA 14. Zonas D e H – zonas de conservação; Zona E – zona de intervenção mínima; Zona G – zona de maior intervenção.

A **zona D** será o futuro *lobby* do hotel, ou seja, a “casa grande”, vai ser mantida com um nível de intervenção mínimo. Isto significa que alguma afinação será feita em termos construtivos, no sentido em que se irá intervir procurando sempre manter o edificado exactamente como era, procurando também construir para suportar o programa deste espaço.

O mesmo se passará na **zona H**, as lojas de comércio local localizadas no fim do Pátio da Claridade, entre a Travessa da Assunção e a Rua da Praia do Manduco, onde haverá trabalho de conservação e manutenção de modo a preservar o existente.

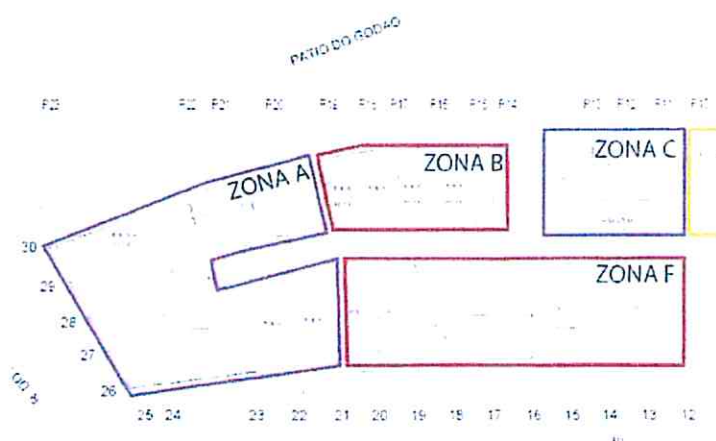


FIGURA 15. Zonas A and C – zonas de maior intervenção; Zonas B e F – zonas de intervenção mínima.

As **zonas A e C** representam zonas de intervenção maior por se tratar de um programa que exigirá uma maior adaptação; apesar de se manter toda a fachada exterior, todos estes

espaços serão adaptados a novas funções direccionadas ao comércio (no caso da **zona A**) no qual se vai ser fará um grande átrio com acesso ao piso de cima e à Hotelaria (no caso da **zona C**) que servirá como zona de suporte e acesso ao Hotel.

Relativamente às **zona B e F**, zonas que fazem parte das lojas de retail pertencentes ao *shopping*, procurasse fazer uma intervenção mínima de forma a recuperar a arquitectura existente ao máximo. À **zona B**, em específico, será adicionado um skylight por cima para melhor se aproveitar o espaço.

O resto do edificado, e respectivas zonas, serão mantidos com a sua configuração no exterior – fachadas, telha e coberturas - com o novo programa no interior, havendo, portanto, um *adaptive re-use*. O hotel será inserido de uma forma cuidadosa em cima e levantado com um certo afastamento das telhas, de maneira a permitir que tanto as fachadas dos edifícios antigos como os seus telhados continuem a estar expostos a iluminação solar, de forma a poderem ser lidos independentemente soltos da nova volumetria do hotel.

Já em termos dos arruamentos, ao longo da Travessa da Assunção, do Pátio de Hong Fat, Pátio Claridade e da Rua da Praia do Manduco, foram mantidos afastamentos em relação à via de maneira a não interferir com a configuração histórica das fachadas da arquitectura histórica do Pátio da Claridade.

11. METODOLOGIAS A ADOPTAR

É necessário proceder ao levantamento detalhado com documentação dos sistemas construtivos, documentação do estado actual dos edifícios e respectivo estudo de conservação de modo a obter uma base técnica capaz de sustentar a viabilidade da intervenção proposta sem se correr o risco de destruir o património.

12. ESTRATÉGIAS URBANAS

O projecto apresentado demonstra ser um contributo importante para toda a zona da Rua da Praia do Manduco. Não só estará a prestar homenagem ao passado e à memória deste local como ainda lhe trará uma nova vida e uma nova centralidade. Uma operação a esta escala permitirá que o projecto, em termos urbanos, funcione como uma zona distinta e pontual a partir do qual o comércio, a funcionalidade e mesmo as vivências, crescerão e se desenvolverão naturalmente (ver capítulo 9.Objectivos Sociais).

Este processo fará com que o bairro ganhe nova vida e um novo apelativo para a população de Macau. O facto de que se respeitar a memória deste sítio demonstra a vontade de instituir o espaço patrimonial como elemento marcante e futurante da cidade trazendo de novo uma dinâmica de centralidade.

Espera-se que o Pátio da Claridade venha servir como um ponto de memorável e que sirva como ponto de ligação de várias zonas importantes de Macau. O Pátio estabelecerá novos percursos que qualificam a experiência do centro histórico e descoberta do património, criando alternativas ao eixo das Ruínas de São Paulo - Praça do Senado.

O projecto procura dar uma nova experiência ao visitante, adaptando o antigo ao novo, dando uma resposta ao sector de turismo cultural actual sem destruir o património.

13. CONDICIONANTES

O Pátio tem uma largura extremamente apertada que condiciona muito a intervenção e a respectiva altura. A estratégia do projecto, de acordo com a visão do proprietário, é que o Pátio se mantenha no domínio público.

No entanto, a sua manutenção, deverá caber ao proprietário de modo a permitir uma gestão mais realista do desenvolvimento futuro. De modo a viabilizar esta proposta, solicita-se ao governo que a área do Pátio da Claridade bem como o acesso previsto na Travessa da Assunção, seja considerado como área integrante do lote na qualidade de área *non-aedificandi* de modo a que a PCU para o lote possa ser configurada apenas pelas quatro linhas (vermelhas e verdes) no perímetro, e de modo a se poder cumprir com os regulamentos de construção em vigor, nomeadamente o RGCU, o RSCI e a circular caso a configuração do lote não seja revista, será invetável todo este investimento por os regulamentos não permitirem que se consiga organizar no lote novos espaços e projectos com viabilidade comercial para futura exploração. Contamos com o bom senso e razoabilidade dos serviços competentes de modo a poder este projecto ser viabilizado, servindo depois como exemplo de sucesso nas práticas de re-utilização do Património de Macau.

14. REQUERIMENTO

Pela argumentação acima exposta, que se considera ser do interesse público, pela qualificação da zona e pelo negócio que irá gerar no centro histórico, sem ferir o tecido social existente, pelo exemplo que concerteza será para Macau, demonstrando a nossa capacidade de lidar com o património gerando novos valores através do património.

Devido ao projecto localizar-se numa área muito típica de Macau, com Arquitectura muito específica e histórica, optou-se por desenhar uma solução volumétrica que mantenha as fachadas históricas e a espacialidade do Pátio da Claridade, na sua autenticidade histórica.

Para conseguir desenhar uma nova volumetria em harmonia com a Arquitectura histórica do pátio, o presente projecto propõe não utilizar as áreas máximas permitidas pelos regulamentos em vigor no RAEM. O projecto propõe, pelo contrário uma adaptação sensível ao contexto urbano conforme descrito nas peças desenhadas.



FIGURA 16. Representação em 3D tendo em conta a área bruta de construção máxima.



FIGURA 17. Representação em 3D da proposta.

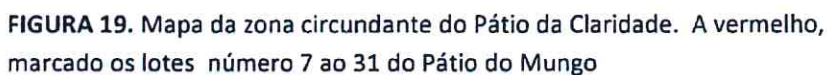
COMPARATIVO DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO (ABC) APLICADAS AO LOTE DO PÁTIO DA CLARIDADE

FLOOR	A. ESTUDO DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE DE ACORDO COM O REGULAMENTO GERAL DE CONSTRUÇÃO	B. ESTUDO DE REFERÊNCIA PARA INTEGRAÇÃO URBANA PATRIMONIAL DE NOVO PROGRAMA DE ESPAÇOS PARA O PÁTIO DA CLARIDADE	C. DIFERENCIAL DE ÁREAS ENTRE A COLUMNA A E B
GF	1848.57	1787.22	61.35
1F	1848.57	1787.22	61.35
2F	1848.57	772.79	1075.78
3F	1859.48	1072.01	787.47
4F	1727.35	838.18	889.17
5F	1274.88	781.38	493.50
TOTAL	10407.42	7038.80	3368.62

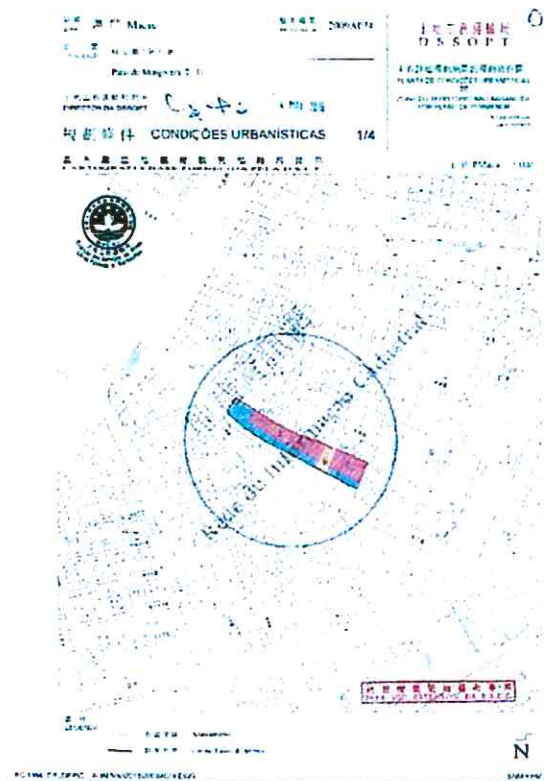
Foi feito um exercício de referência, ocupando o lote na sua totalidade e fazendo uma aplicação maximizada do regulamento de construção, para exemplificar a solução que achamos que deva ser evitada. As figuras acima demonstram bem a diferença - enquanto que a proposta da **figura 16** ocupa o máximo de área possível e restringe toda esta zona, a **figura 17** (o projecto proposto) procura deixar espaço para a arquitectura patrimonial respirar, intervindo com um novo edifício mas dando sempre prioridade ao espaço patrimonial. Desta forma, conseguimos re-aproveitar e reanimar o Pátio da Claridade com novas funcionalidades, sem sobrecarregar o espaço e sem prejudicar o seu valor patrimonial, dando sempre espaço para novos investimentos.



De uma forma mais detalhada, o corte BB' (figura 18) com a sobreposição do ABC máximo permitido, demonstra a diferença de ocupação do espaço: ao ocupar o máximo permitido sufocamos não só o Pátio da Claridade, como também a Travessa da Assunção e o Pátio da Hong Fat.



24



FIGURAS 20 E 21. Páginas 1 e 2 da PCU número 2009A074-2016-05-04 relativamente aos lotes número 7 a 31 do Pátio do Mungo.

Solicitamos a sua Excelência que o estudo seja avaliado favoravelmente e que sejam concedidas as devidas medidas regulamentares e direitos de construção de modo a viabilizar um projecto que tenha um efeito positivo para o turismo cultural de qualidade, que seja um catalizador para o Porto Interior e sua população e indique uma viabilidade futura para o património de arquitectura civil chinesa no Porto Interior.

《三》

概念性方案

ESTUDO DE REFERÊNCIA

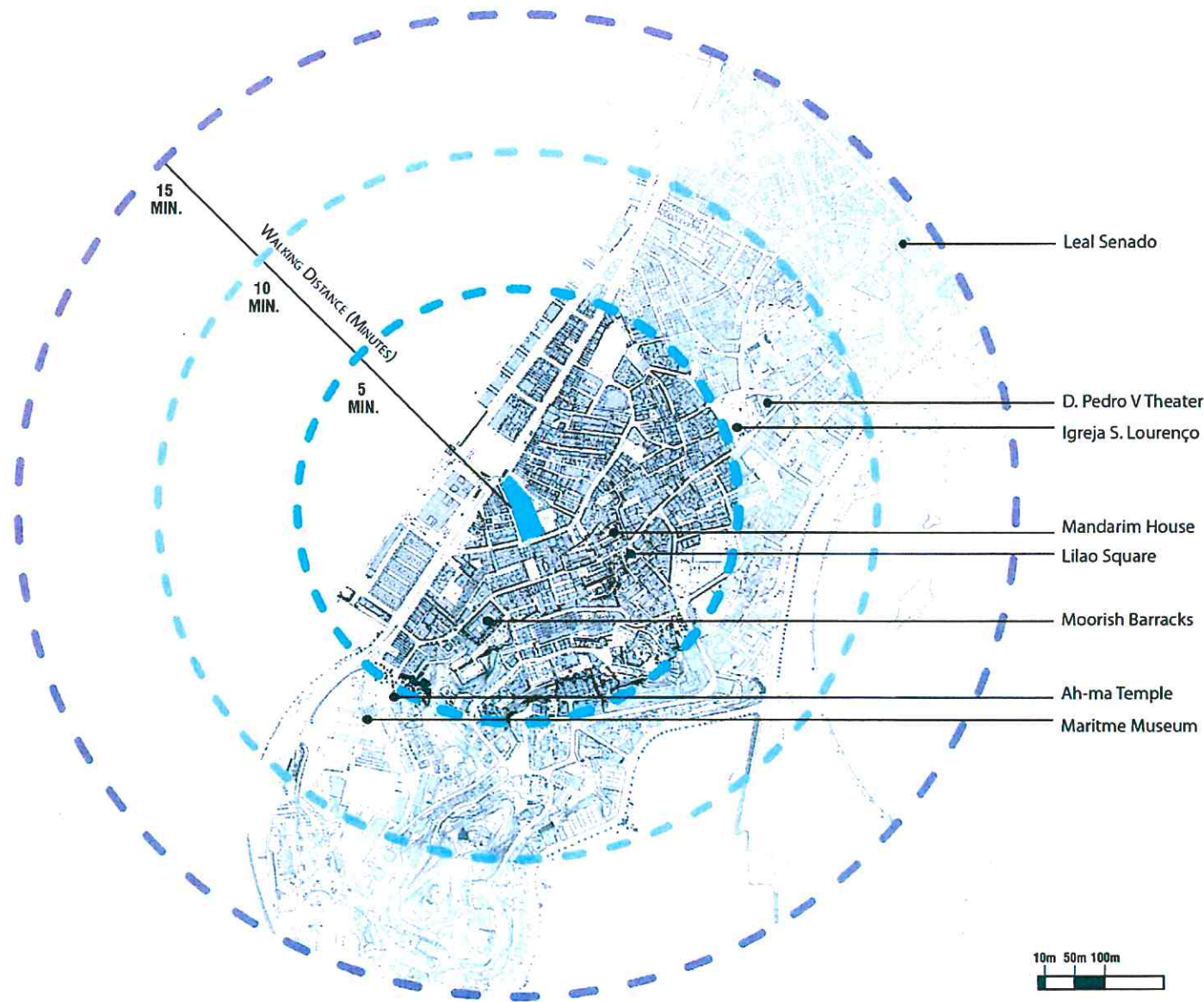
ESTUDO DE VIABILIDADE PARA CONVERSÃO URBANA DO
COMPLEXO PATRIMONIAL NO PÁTIO DA CLARIDADE

(ANEXO AO RELATÓRIO TÉCNICO SUBMETIDO À
DSSOPT EM MAIO DE 2019)



1. ANÁLISE URBANA E CASOS DE REFERÊNCIA





圖例
LEGENDA:

- Pátio da Claridade
48 Houses
- Raio de 5 minutos em percurso pedonal
5 minute walking distance
- Raio de 10 minutos em percurso pedonal
10 minute walking distance
- Raio de 15 minutos em percurso pedonal
15 minute walking distance

客戶:
CLIENTE:

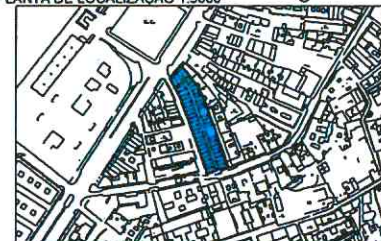
建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 基於行人步行的半徑
CENTRALIDADE BASEADA EM
PERCURSOS PEDONIAIS

圖則比例:
ESCALA: 圖紙上查看
VER NO DESENHO

日期:
DATA: 19.05.2019

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO

版本 -
REV.



圖例
LEGENDA:



CULTURAL CONNECTIONS

Pátio da Claridade

Historical Buildings

Historical Pathway

Chinese Patio Lane
or Rua da Felicidade (similar case)

客戶:
CLIENTE:

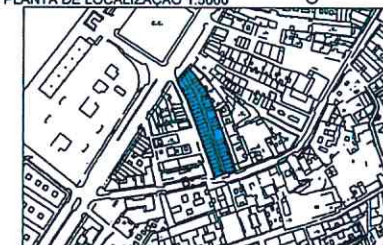
建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE: 製圖:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 與文化遺產網絡的關係
RELAÇÃO COM REDE DE PATRIMÓNIO

圖則比例: ESCALA: 1:5000	圖號 - NÚMERO DO DESENHO	版本 - REV.
日期: DATA: 19.05.2019	□□□□□□□□	□



圖例
LEGENDA:

- Pátio da Claridade
48 Houses
- Parques de Estacionamento
Car Parks
- Vias Principais
Main Road
- Percursos Históricos
Historical Road
- Paragens de Autocarro
Bus Stops



客戶:
CLIENTE:

建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE: 數碼:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 步行通達圖
ACESSIBILIDADE

圖則比例: ESCALA: 1:5000	圖號 - NÚMERO DO DESENHO	版本 - REV.
日期: DATA: 19.05.2019	□□□□□□□□	□

The background of the slide is an architectural rendering of a building. The building features a two-story design. The ground floor is a traditional-style structure with a red-tiled roof, white walls, and several arched openings. The upper floor is a modern, cantilevered volume with a white facade and large glass windows. The building is situated on a street with a sidewalk, benches, and trees. A few people are visible walking on the sidewalk, and a car is parked on the street. The overall scene is depicted in a soft, painterly style.

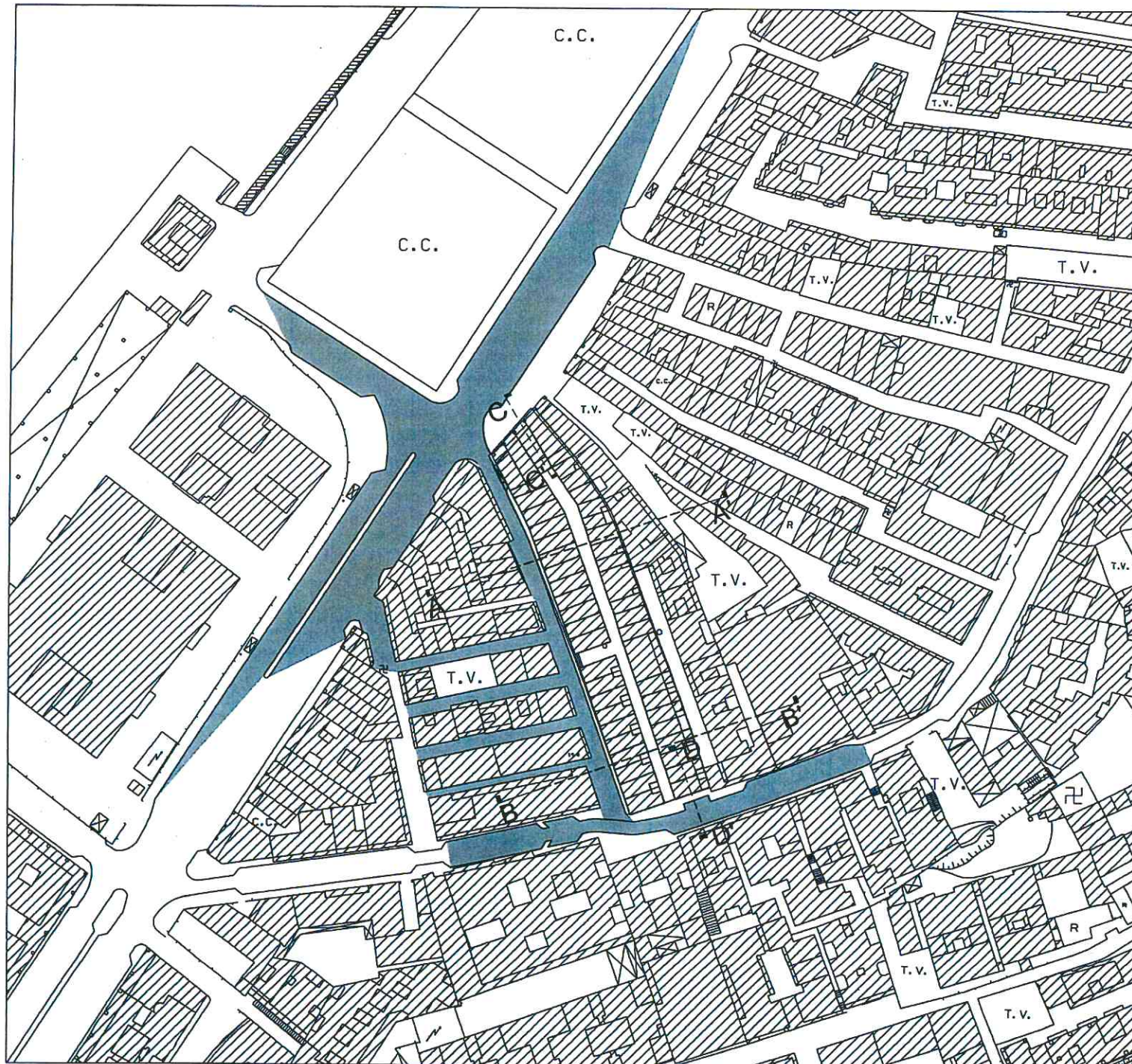
2. ESTUDO DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE DE ACORDO COM OS REGULAMENTOS EM VIGOR

2.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

2.1. CÁLCULO DA ÁREA DE SOMBRAS

2.2. PERÍMETRO MÁXIMO DA OCUPAÇÃO DO LOTE PISO A PISO

2.3. CORTE TIPO BB'



圖例 LEGENDA:		N ↑	
客戶: CLIENTE:			
建築師: ARQUITECTURA			
工程名稱: PROJECTO:		PATIO DA CLARIDADE	
圖則類別: DISCIPLINA:		建築 ARQUITECTURA	
工程計劃的階段: FASE DO PROJECTO:		重新研究 ESTUDO DE REFERÊNCIA	
位置圖: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000		○	
設計者: PROJECTO DE:		製圖: DESENHADO POR:	
圖則名稱: TÍTULO DO DESENHO:		位置圖 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	
圖則比例: ESCALA:		圖號 - NÚMERO DO DESENHO	
日期: DATA:		版本 - REV.	
1:1000		19.05.2019	
□□□□□□□□		□	

圖例
LEGENDA:



RUA	AREA SOMBRA UTILIZADA	AREA SOMBRA PERMITIDA	BONUS	AREA SOMBRA MÁXIMA
R. DA PRAIA DO MANDUÇO	41.80 m ²	< 115.50 m ²	0 m ²	115.50 m ²
PATIO DA HONG FAT	119.57 m ²	< 135.08 m ²	10.18 m ²	145.26 m ²
R. DO ALM. SERGIO	48.85 m ²	< 197.93 m ²	0 m ²	197.93 m ²
TRV. DA ASSUNÇÃO	258.17 m ²	< 307.23 m ²	45.64 m ²	352.87 m ²

客戶:
CLIENTE:

建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

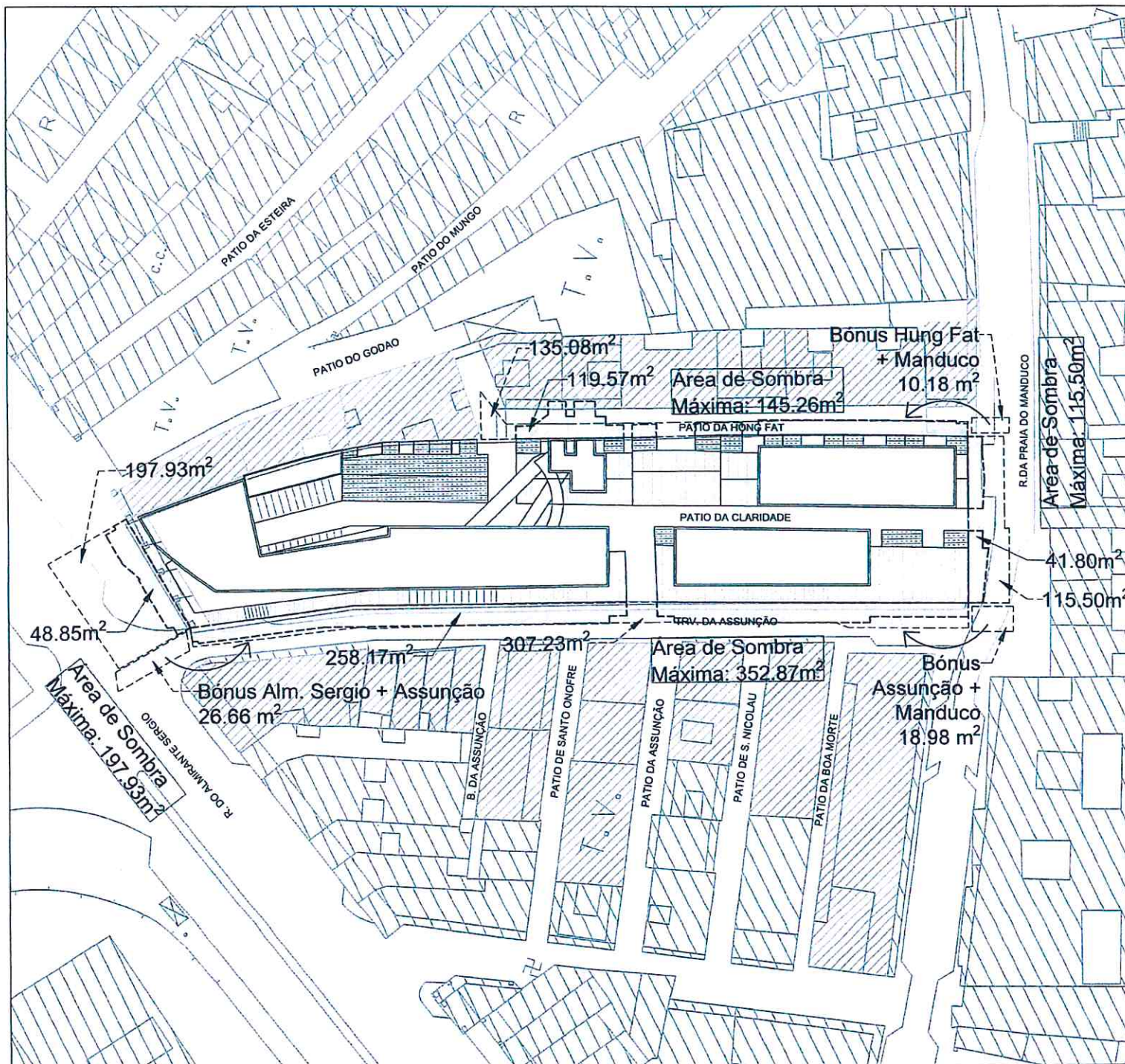
圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 陰影面積平面
PLANTA DE ÁREAS DE SOMBRAS

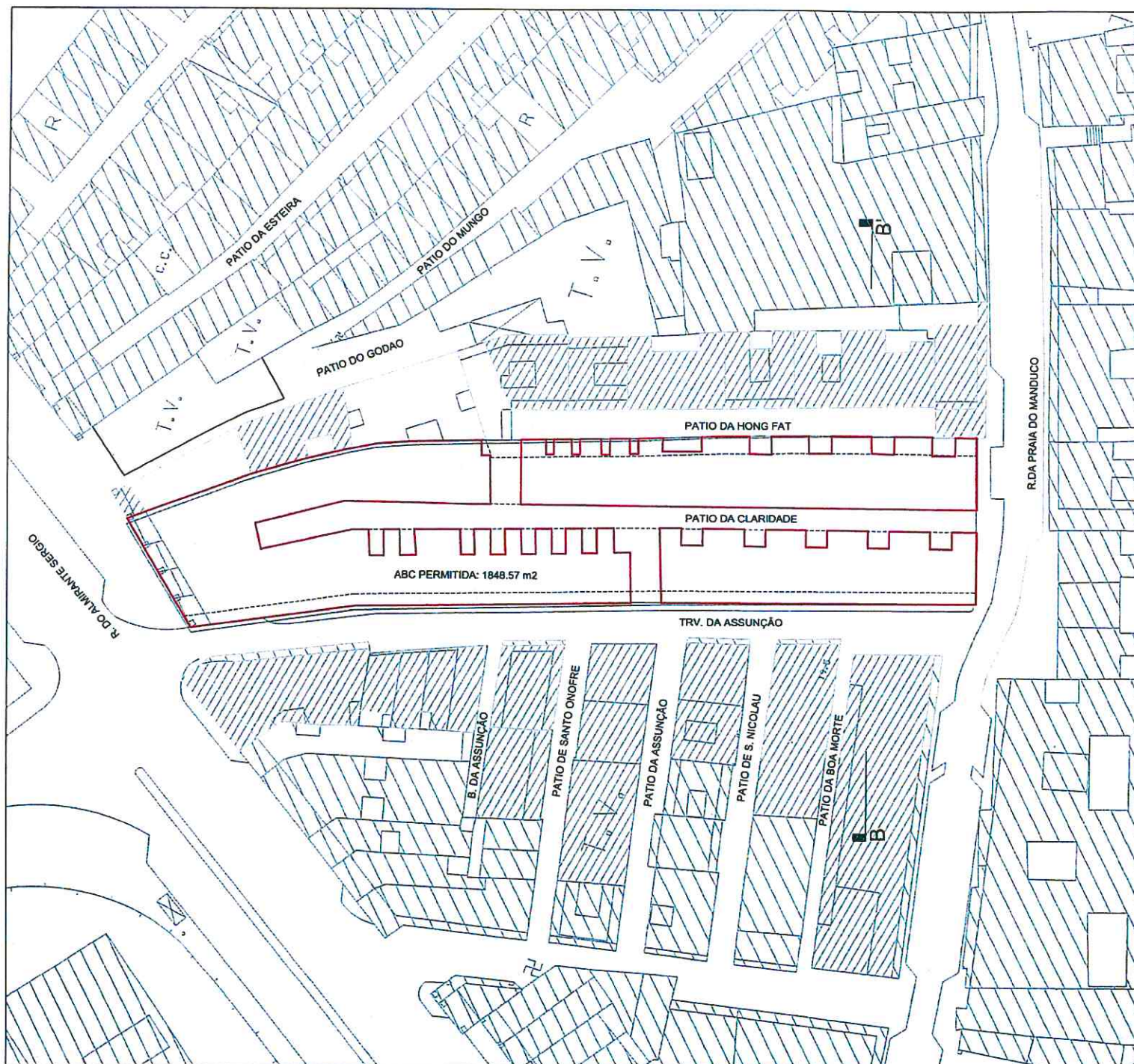
圖則比例:
ESCALA: 1:500

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO: 00000102

日期:
DATA: 19.05.2019

版本 -
REV. A





圖例
LEGENDA:

—— 容許的最大樓面面積 / ABC PERMITIDO / ALLOWED GFA

客戶:
CLIENTE:

建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO:

PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA:

建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO:

重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000

設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO:

類型: 圖則 - 一樓和二樓平面
每層最大容許面積
PLANTA TIPO RES DO CHÃO, PISO 1 E PISO 2
MÁXIMO ABC PERMITIDO

圖則比例:
ESCALA:

1:500

圖號:
NÚMERO DO DESENHO

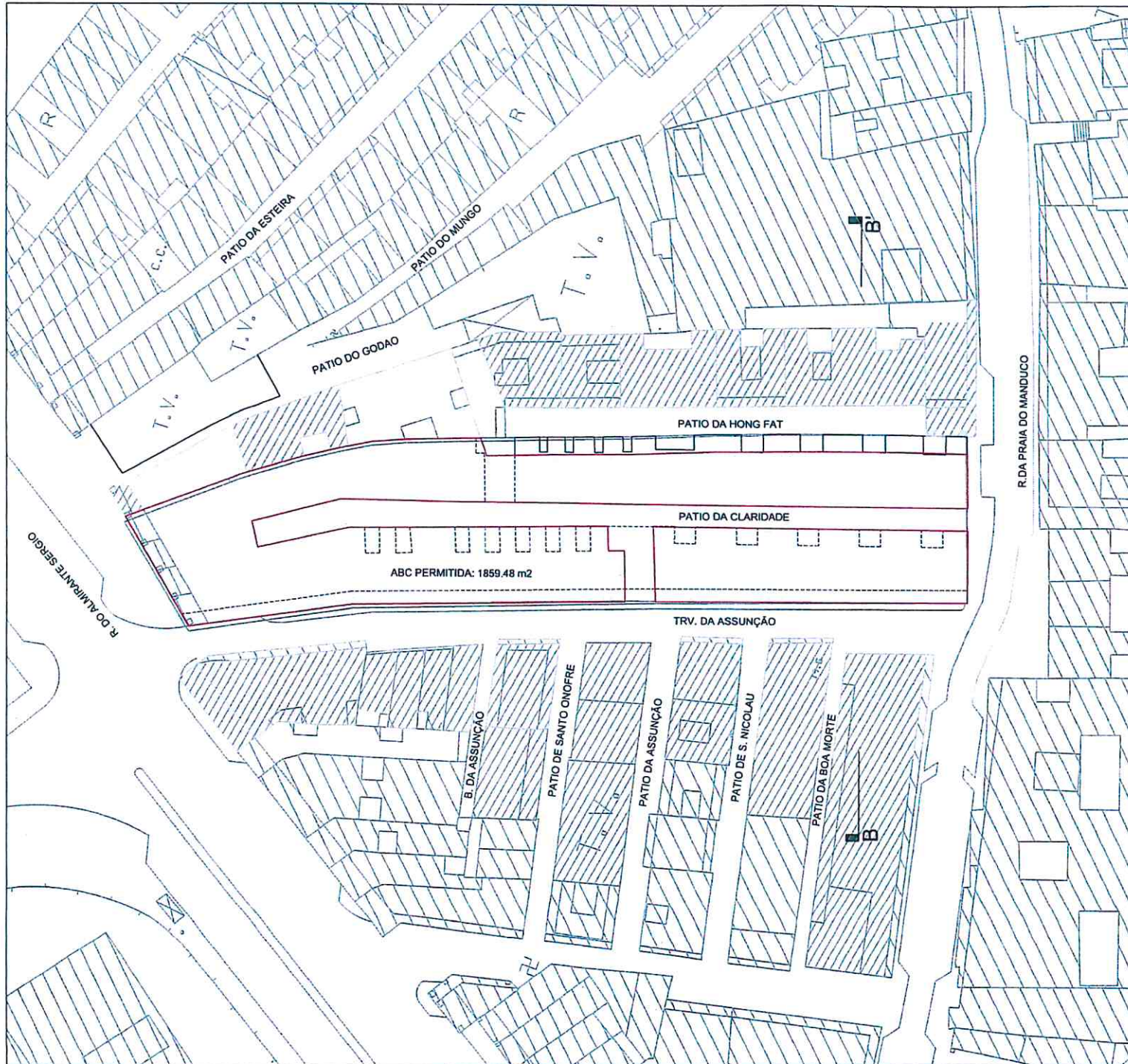
0103

日期:
DATA:

19.05.2019

版本:
REV.

A



圖例
LEGENDA:

容許的最大樓面面積 / ABC PERMITIDO / ALLOWED GFA

客戶:
CLIENTE:

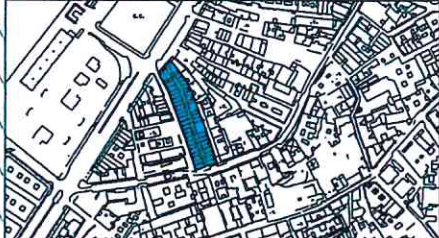
建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

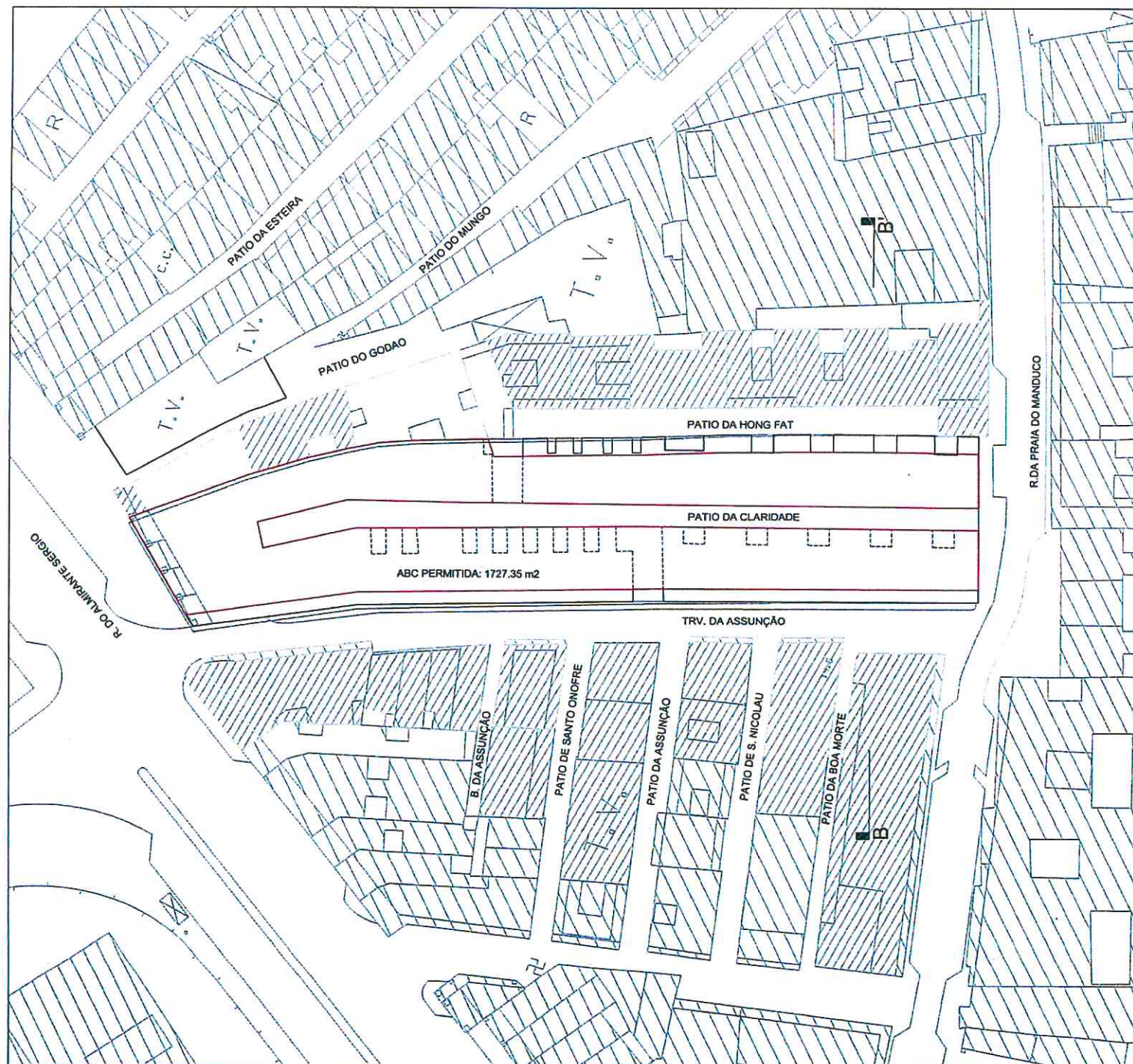
圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 第三層平面
每層最大容許面積
PLANTA PISO 3
MÁXIMO ABC PERMITIDO

圖則比例:
ESCALA: 1:500

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO

日期:
DATA: 19.05.2019

版本 -
REV. 01 02 03 04



圖例:
LEGENDA:

容許的最大樓面面積 / ABC PERMITIDO / ALLOWED GFA

客戶:
CLIENTE:

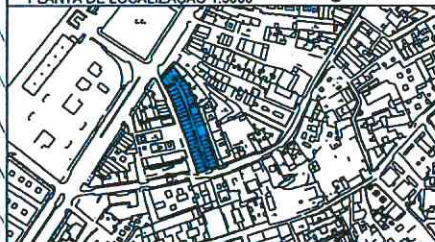
建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE: 劉國

繪圖:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 第四層平面
每層最大容許面積
PLANTA DO PISO 4
MÁXIMO ABC PERMITIDO

圖則比例: ESCALA: 1:500	圖號 - NÚMERO DO DESENHO	版本 - REV.
日期: DATA: 19.05.2019	00000105	A

圖例
LEGENDA:



— 容許的最大樓面面積 / ABC PERMITIDO / ALLOWED GFA

客戶:
CLIENTE:

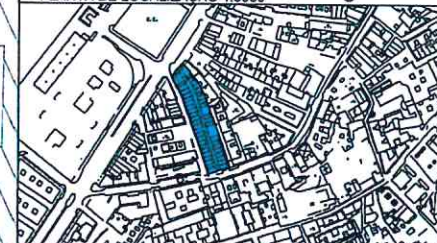
建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

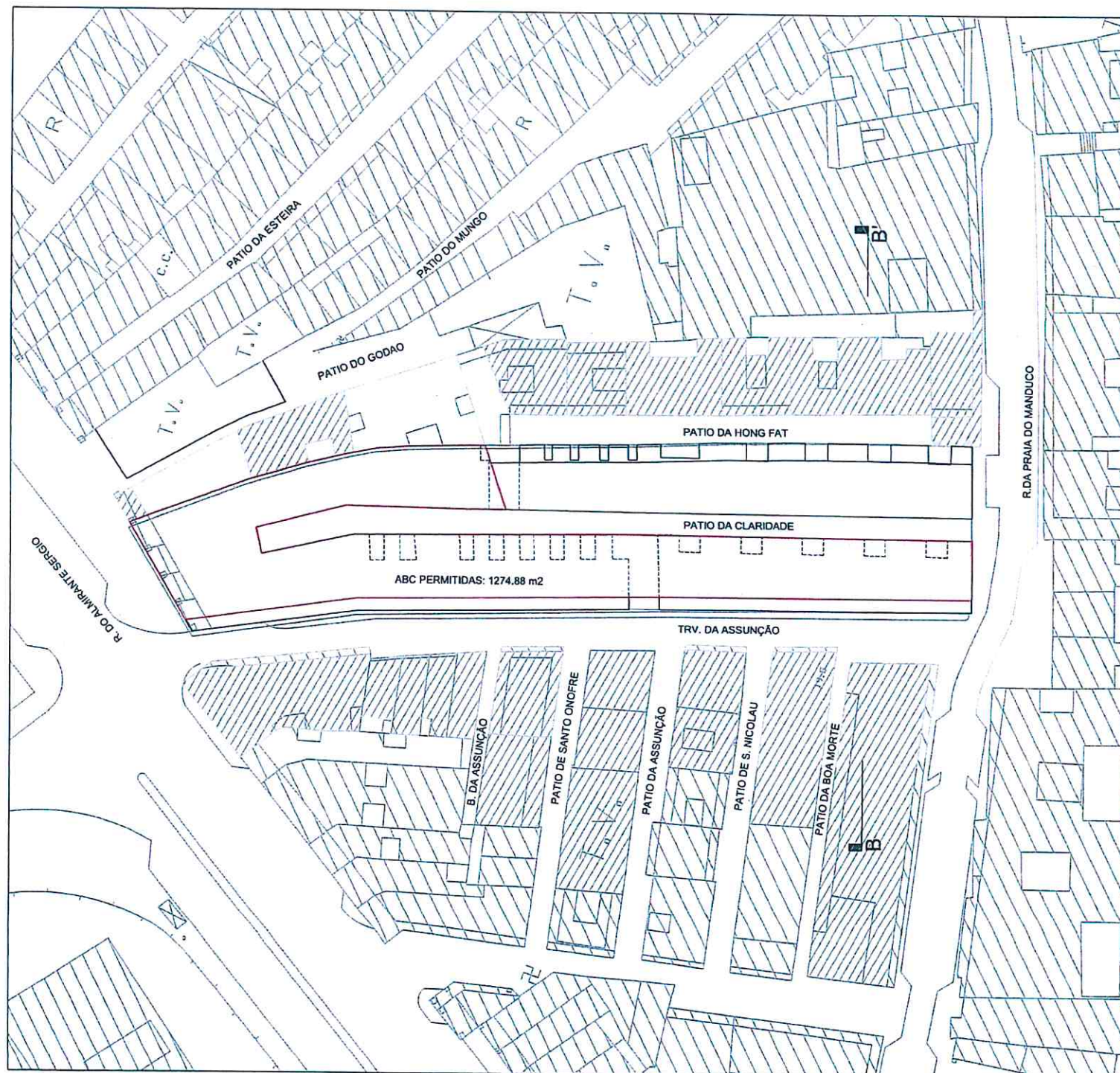
圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 第四層平面
每層最大容許面積
PLANTA DO PISO 5
MÁXIMO ABC PERMITIDO

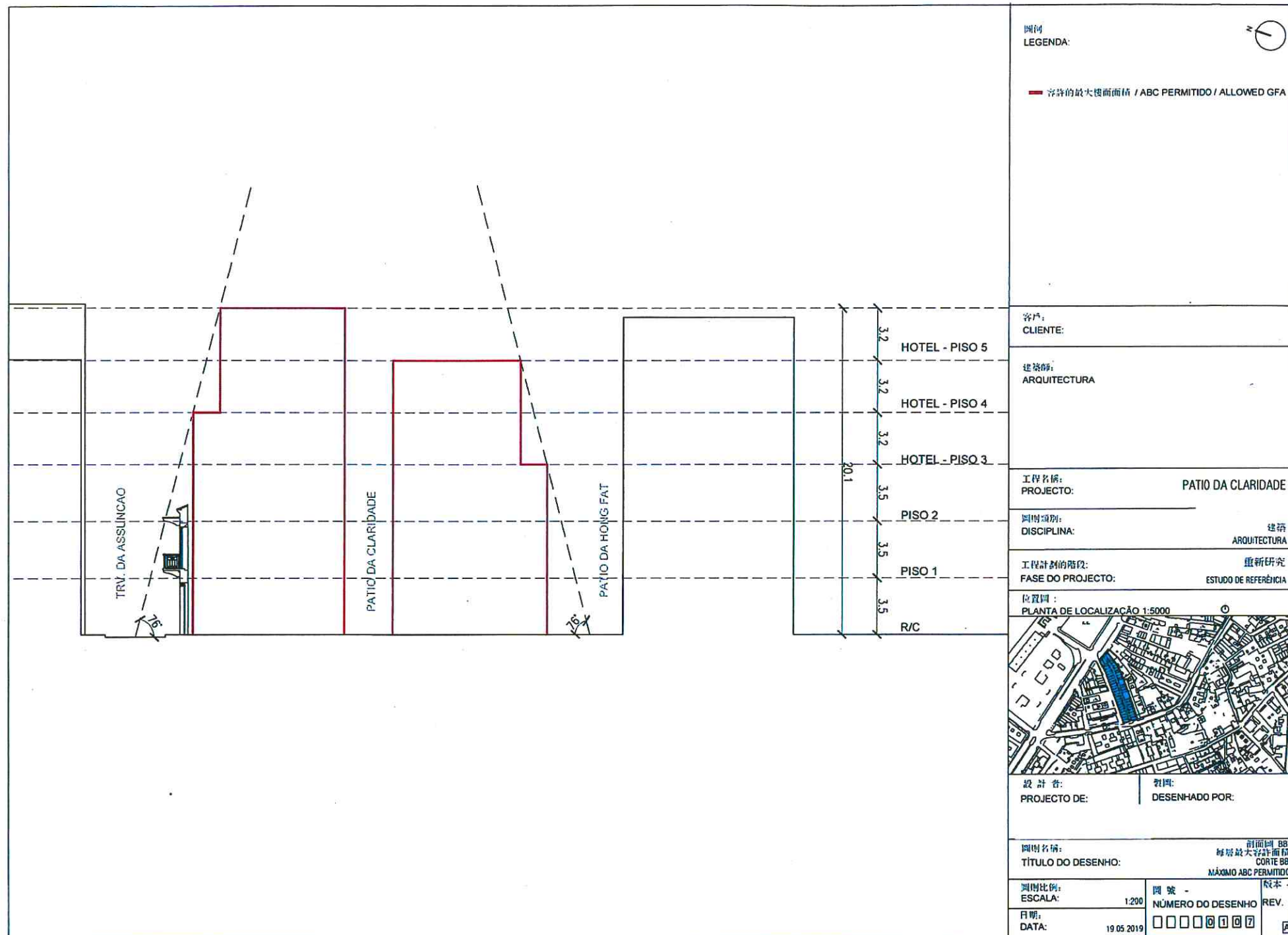
圖則比例:
ESCALA: 1:500

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO: 00000000

日期:
DATA: 19.05.2019

版本 -
REV. 01





圖例
LEGENDA:

—— 容許的最大樓面面積 / ABC PERMITIDO / ALLOWED GFA

客戶:
CLIENTE:

建築師:
ARQUITECTURA

工程名稱:
PROJECTO: PATIO DA CLARIDADE

圖則類別:
DISCIPLINA: 建築
ARQUITECTURA

工程計劃的階段:
FASE DO PROJECTO: 重新研究
ESTUDO DE REFERÊNCIA

位置圖:
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 1:5000



設計者:
PROJECTO DE:

製圖:
DESENHADO POR:

圖則名稱:
TÍTULO DO DESENHO: 剖面圖 BB'
CORTE BB'
MÁXIMO ABC PERMITIDO

圖則比例:
ESCALA: 1:200

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO REV.:

日期:
DATA: 19 05 2019

圖號 -
NÚMERO DO DESENHO REV.:

日期:
DATA: 19 05 2019