



Data
30.Junho.2020

N.º Projeto
A094 R00

Projeto
**Edifício
Torre do Relógio
Mora**

Projeto de
Execução

Documento
**Memória
Descritiva**

Memória Descritiva

EDIFÍCIO TORRE DO RELÓGIO - MORA
A094 ARQ E R00





Data
30.Março.2020

N.º Projeto
A094 R00

Projeto
**Edifício
Torre do Relógio
Mora**

Documento
**Memória
Descritiva e
Justificativa**

MEMÓRIA DESCRITIVA

EDIFÍCIO TORRE DO RELÓGIO - MORA

A094 ARQ D 0.1.00 R00

ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO

2 - PRESSUPOSTOS DA EDILIDADE - PROGRAMA BASE

3 - INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA EDIFICAÇÃO

4. ANÁLISE FORMAL DO EDIFÍCIO EXISTENTE - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

5 - CONCEITO ARQUITETÓNICO

6 - DESCRIÇÃO FUNCIONAL E PROGRAMÁTICA

7 - DIMENSIONAMENTO APROXIMADO E CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS ELEMENTOS DA OBRA *(conforme alínea c) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)*

8 - PROCESSOS DE CONSTRUÇÃO, MATERIALIDADE E EQUIPAMENTOS *(conforme alínea d) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)*

9 - DESEMPENHO TÉRMICO, ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR *(conforme alínea e) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)*

10 - DESEMPENHO ACÚSTICO *(conforme alínea f) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)*

11 - ESTIMATIVA DO CUSTO DA OBRA

12 - DADOS GERAIS / QUADRO SINÓTICO

13 - IMAGENS 3D DE ESTUDO - INTERIORES



1 - INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa visa expor o **âmbito da intervenção de REQUALIFICAÇÃO** que se pretende realizar no **Edifício da Torre do Relógio / Antigos Paços do Concelho**, em Mora.

A intervenção consiste, sumariamente, na **reabilitação do edifício, com correção e reparação das patologias construtivas detetadas, reformulação de espaços interiores por forma a serem albergados novos e outros usos no âmbito do Programa Base e de intenções por parte do Município de Mora e dotação de infraestruturas de mobilidade, acessibilidade universal e melhoria das condições térmicas, energéticas, acústicas e de renovação do ar interior, promovendo assim a sua qualidade.**

Em suma, pretende-se a plena Requalificação do Edifício, dotando-o de todas as condições técnicas e funcionais para o desenvolvimento de um alargado conjunto de atividades por parte da Edilidade. Neste sentido, torna-se absolutamente fundamental que a intervenção preconizada permita um alto nível de flexibilização e capacidade de adaptação dos espaços, para ajuste pontual a um determinado tipo de atividade, evento ou função. Essa flexibilidade é uma premissa central do desenvolvimento do Projeto.



Fig. 1 - Foto do Edifício da Torre do Relógio a partir da Praça (Mora)



2 - PRESSUPOSTOS DA EDILIDADE - PROGRAMA BASE

No respeitante à definição do Programa Base que serve de suporte e indicador funcional para a intervenção, define a edilidade a pretensão de total Requalificação do Edifício da Torre do Relógio para uso de serviços de serviço à população no seguimento do que tem vindo a ser desenvolvido e feito ali ao longo do tempo, a saber, em detalhe:

- i. Desenvolvimento de atividades no âmbito da Universidade Sénior - Formações, Workshops e Cursos;
- ii. Sala de Biblioteca para consulta de publicações antigas;
- iii. Apoio a atividades a realizar no espaço público envolvente, em particular na Praça Conselheiro Fernando de Sousa, no limite nascente do edifício;
- iv. Serviços da Edilidade para a população;
- v. Outra atividades de carácter cultural e lúdico de serviço à população.

O carácter abrangente do conjunto de atividades, funções e usos a albergar requer uma abordagem de grande flexibilidade dos espaços, por forma a que estes se possam facilmente, e sem grande esforço logístico, adaptar e albergar os referidos usos em complementaridade e simultaneidade. É também imperativa a necessidade de garantir o acesso universal a todos os espaços do edifícios localizados no piso 0 e piso 1.

3. INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA EDIFICAÇÃO

O edifício a intervencionar insere-se na área central do aglomerado urbano da vila e cidade de Mora, Distrito de Évora, Região do Alentejo. Trata-se de um edifício que deverá ter sido erigido no séc. XVI, sendo uma das primeiras casas na Praça e com um particular carácter de nobreza. A sua implantação estabelece uma relação franca e de central importância na Praça Conselheiro Fernando de Sousa, espaço público de excelência que releva a centralidade do Edifício da Torre do Relógio. Por outro lado, estabelece uma relação de quase simetria com a Igreja Matriz de Mora ou também Igreja da Graça de Mora, que se situa no topo oposto da Praça. O edifício designado Torre do Relógio, evoca também a sua antiga ocupação enquanto Paços do Concelho, marcando assim a história e a memória coletiva como um imóvel de referência para o Município. A presença destes dois edifícios de referência (nos âmbitos civil e religioso) evoca assim a centralidade da área urbana em questão. Deste modo, importa no presente processo de Requalificação do edifício, promover e fortalecer a sua ligação com a envolvente urbana construída, reforçar a sua afirmação enquanto edifício de referência no aglomerado urbano e realizar as devidas ações de conservação, reparação e reposição (dos elementos de interesse arquitetónico e patrimonial) ao nível do desenho das fachadas, que espelha a imagem urbana do Edifício da Torre do Relógio.



4. ANÁLISE FORMAL DO EDIFÍCIO EXISTENTE - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O edifício da Torre do Relógio é um imóvel com interesse patrimonial sobretudo pela sua representação simbólica enquanto espaço do domínio civil para a população local e como elemento de referência da memória coletiva. O seu desenho arquitetónico não apresenta características formais e que sejam particularmente dignas de nota e de excecional interesse.

Trata-se de um edifício cujo desenho de fachadas apresenta situações de assimetria, falta de equilíbrio e critério aparente na disposição dos vãos exteriores, relevando assim, uma menor capacidade cultural, técnica e financeira para a realização de uma obra arquitetónica, que à data, apresentasse um traço geral mais cuidado.

Por outro lado, este desequilíbrio e desconcerto relativo a alguns vãos exteriores, poderá também enunciar que existiram ao longo do tempo, intervenções que alteraram de forma significativa a leitura do edifício, como é caso a janela exterior que surge na fachada principal, no alinhamento vertical da torre do relógio.

Não obstante, reafirma-se a importância do edifício enquanto elemento de referência na memória coletiva, e também a importante relação que estabelece com a Praça e com a Igreja Matriz.

Ao nível dos espaços interiores, as situações de desacerto e desconcerto são ainda mais evidenciadas pela diversidade de tipologias de tetos, vigamentos, revestimentos e pela falta de clareza na organização funcional do edifício sobretudo ao nível do piso térreo.

Esta situação reforça uma vez mais, a leitura de que terão existido algumas intervenções díspares ao longo do tempo, sem um critério agregador e global em termos de estratégia de intervenção.

Isto é particularmente notório pelo facto da estrutura da cobertura se apresentar com vigotas prefabricadas de betão e a estrutura dos pisos ser em vigas de madeira sobre paramentos /de grande espessura) em alvenarias mistas de pedras e outros inertes.

Dá-se boa nota relativamente ao Salão da Biblioteca no piso e à Sala Nobre que lhe é adjacente, pelo desenho dos espaços que lhes confere um elevado grau de destaque em contraponto com os restantes espaços do edifício.

Em termos de estado de conservação do edifício, este não apresenta situações particularmente gravosas, contudo dá vários sinais de necessidade de intervenção a médio prazo por forma a minimizar e agravar pequenos problemas que poderão, caso não seja realizada nenhuma intervenção, escalar para problemas endémicos gravosos.



Assim, o momento de Requalificação é o adequado pois permitirá intervir num momento chave em termos de estado de conservação do edifício.

As principais patologias encontradas são referentes a:

- i. Descascamentos e empolamentos das tintas nas fachadas;
- ii. Presença de salitres e humidade de ascensão capilar nas paredes interiores;
- iii. Descascamentos das tintas em paredes interiores;
- iv. Necessidade de substituição integral de portas e caixilharias (de madeira) que apresentam já à data ressequimento e descasques de tinta de acabamento;
- v. Infiltrações sobretudo ao nível de pontos particulares da cobertura, em particular na zona do relógio (torre).
- vi. Fissuras e microfissuras de paramentos, sem contudo apontar para situações graves do ponto de vista da segurança estrutural do edifício

Fruto das intervenções pouco planeadas ao longo do tempo, o edifício apresenta várias cablagens e infraestruturas aparentes que interferem com a leitura dos elementos decorativos e acabamentos /revestimentos de paredes e tetos.



5. CONCEITO ARQUITETÓNICO

O presente projeto do Edifício da Torre do Relógio, apresenta um conjunto de pretensões que derivam do Programa Base expresso pela edilidade.

Como nota prévia, importa referir que a **intervenção no edifício será global e visa a sua requalificação, reabilitação, alteração de interior, visando a dotação de melhores condições de habitabilidade, funcionalidade e acessibilidade universal, dentro dos lógicos constrangimentos / condicionamentos pelo facto de se tratar de um edifício antigo.**

INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

A intervenção ao nível do exterior do edifício irá cingir-se à reabilitação integral dos elementos da fachada e tratamento desta para repor as suas condições ótimas em termos de revestimentos e acabamentos. Não se procede a qualquer tipo de alteração de vãos ou elementos presentes na fachada. Procura-se fazer a melhor integração possível dos elementos de infraestruturas (ligações de eletricidade, água, telecomunicações e outros) por forma a que a sua presença / leitura na fachada possa ser minimizada.

Ao nível da cobertura promove-se a integração do adequado isolamento térmico e acústico, considerando que à data, o edifício não é dotado desta componente na cobertura. Esta instalação será feita a partir do interior do edifício.

INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO INTERIOR DO EDIFÍCIO

O processo de refuncionalização do edifício obriga a uma intervenção considerável ao nível do seu interior que é realizada com base nas seguintes premissas:

- a) Definição de um conceito de fácil interligação entre espaços criando uma solução de grande fluidez, que é materializada pela integração de portas de correr que se ocultam, sobretudo ao nível do piso térreo.
- b) Integração de um elevador que serve sobretudo para o serviço interno (privado) contudo permite também melhorar a acessibilidade aos pisos (1 e 2/sótão), em situações específicas.
- c) Definição de várias Salas de Atividades que permitem a realização de diversos tipos de eventos de forma autónoma (por sala) ou de forma integrada (várias salas).
- d) Integração de um núcleo de instalações sanitárias para o público ao nível do piso térreo.
- e) Reabilitação integral da "Sala dos Livros" procurando reavivar e potenciar o seu desenho e



materialidade que lhe conferem uma nobreza distinta.

- f) Criação de uma nova escada de acesso ao piso 2, decorrente do facto da escada existente ter sido eliminada no processo de definição da localização do elevador.
- g) Redefinição das áreas ao nível do piso 2/sótão visando a criação de áreas de arrumos de apoio Às "Salas de Atividade" em clara separação e autonomia em relação ao acesso à Torre do Relógio que se pretende reabilitar para ser acessível ao público.

Em todas as situações de intervenção ao nível do interior procura-se colocar em evidência os aspetos arquitetónicos e decorativos que têm claramente interesse do ponto de vista patrimonial e arquitetónico (história do edifício). A saber:

- a) Os tetos abobadados das salas ao nível do piso térreo. Procura-se nestas situações reabilitar estes tetos e em áreas adjacentes partir dessa "imagem" para uma nova interpretação que confira uma solução arquitetonicamente una e coerente para os espaços.
- b) As carpintarias (mobiliário fixo - armários de livros) da "Sala de Livros" - piso 1.
- c) Os elementos decorativos nas paredes e tetos na "Sala de Atividades 6" - piso 1.



6. DESCRIÇÃO FUNCIONAL E PROGRAMÁTICA

O edifício mantém na essência a sua estrutura organizativa essencial, considerando que esta resolve bem em termos de circulações e distribuição para os espaços, os percursos e a dinâmica de uso. Em termos de programa é definido o seguinte:

PISO 0

Constituído pelo átrio de entrada que interliga a zona das instalações sanitárias comuns, a escada principal (nobre) de acesso ao piso 1, a zona em rampa de ligação às "Salas de Atividades 2 e 3" (que ficam na zona a tardoz) e também ao núcleo vertical do elevador e ligação direta, por último à "Sala de Atividades 1", junto à entrada (frente do edifício).

PISO 1

Constituído por um átrio central do piso onde se localiza a escada principal (nobre) de acesso ao piso 0 e a partir do qual se bifurca para as "Salas de Atividades 4,5 e 6", a "Sala dos Livros" e o acesso ao núcleo vertical do elevador. A partir da "Sala de Atividades 4" é permitido o acesso, via nova escada, ao piso 2/sótão.

PISO 2 / SÓTÃO

Constituído pela "Sala de Atividades 7" à qual se chega (via a nova escada de acesso), com ligação direta à área da Torre do Relógio. A "Sala de Atividades 7" permite também a ligação à área dos arrumos.

7 - DIMENSIONAMENTO APROXIMADO E CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS ELEMENTOS DA OBRA

(conforme alínea c) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)

A obra a realizar no Edifício da Torre do Relógio é uma obra de Reabilitação que carece de um especial acompanhamento do processo de intervenção, por forma a serem preservados os elementos relevantes, referenciados no Projeto. De igual modo, é fundamental o devido acompanhamento da obra no sentido de se avaliar e registar o que é encontrado, assim como perceber se há necessidade de integração de determinados elementos no Projeto, ou realização de determinados trabalhos que à priori não seria possível de considerar e referenciar no Projeto pela falta de informação ou difícil acesso. No respeitante ao seu dimensionamento, preservam-se as áreas e volumetria originais, não havendo assim lugar a um processo de ampliação e/ou alteração da cêrcea ou linha de cumeeira.



8 - PROCESSOS DE CONSTRUÇÃO, MATERIALIDADE E EQUIPAMENTOS

(conforme alínea d) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)

No que diz respeito à materialidade, o projeto visa seguir a tipologia, memória e características fundamentais de todos os elementos existentes e/ou característicos, promovendo a sua reabilitação, beneficiação e/ou reconstrução / reposição. Ao mesmo tempo, nas situações de declarada impossibilidade de preservação por avançado estado de degradação, propõe-se a substituição por material igual ou equivalente por forma a manter a mesma lógica tectónica e preservar o “espírito” original do edifício. Em termos gerais é proposto o seguinte:

REVESTIMENTOS EXTERIORES

Beneficiação geral dos paramentos exteriores com picagem das argamassas existentes e aplicação de rebocos à base de cal aérea. Finalização dos revestimentos com pintura com tinta adequada ao suporte de cores a definir em detalhe, mas semelhantes às existentes.

CAIXILHARIAS

Substituição de todos os vãos exteriores com caixilharias de madeira com vidro duplo e "corte térmico", em conformidade com as atuais exigências de controlo térmico e acústico. Aros fixos e móveis de cor a definir.

COBERTURA

Reabilitação da cobertura com integração de isolamento térmico. Aplicação de revestimento em telha cerâmica de cor vermelho natural, igual à existente.

PAVIMENTOS

PISOS 0 – Aplicação de revestimento em pedra, de tipo a definir.

PISOS 1 e 2/SOTÃO – Aplicação de soalho de madeira maciça, de tipo a definir.

PAREDES

Reabilitação dos paramentos existentes com barramentos finos de acabamento, prontos para receber a pintura. Execução de novos paramentos com sistemas de paredes de gesso cartonado com os devidos reforços nas arestas de ligação com as paredes existentes por forma a evitar fissuração por movimentos diferenciais. Acabamentos finais a pintura de cor a definir.



TETOS

Reabilitação dos tetos existentes com barramentos finos de acabamento, prontos para receber a pintura. Execução de novos tetos com sistemas suspensos de gesso cartonado (acústico liso e/ou hidrófugo) com os devidos reforços nas arestas de ligação com os tetos existentes por forma a evitar fissuração por movimentos diferenciais. Acabamentos finais a pintura de cor a definir.

LAMBRIS

PISO 0 - Aplicação de lambrins em pedra, de tipo a definir.

RODAPÉS

PISO 1 e 2/SÓTÃO - Aplicação de rodapés em régua de contraplacado lacado, de cor a definir.

CARPINTARIAS

Armários, portas e outros elementos de carpintaria em madeira e/ou seus derivados com acabamento final a pintura de cor a definir.

Porta exterior de fachada principal em madeira com acabamento final em pintura de cor a definir.

SERRALHARIAS

Aplicação de novos elementos de serralharia (guardas) com pintura final de cor a definir.

9 - DESEMPENHO TÉRMICO, ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

(conforme alínea e) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)

A intervenção considera a melhoria do desempenho térmico e energético do edifício pelo :

- a) Reforço do isolamento térmico (em paredes, tetos e cobertura),
- b) Aplicação de novas caixilharias com melhor coeficiente de transmissão térmica e com vidros térmicos
- c) Aplicação de sistemas de climatização e de renovação do ar interior com altos índices de eficiência por forma a minimizar os consumos energéticos.



10 - DESEMPENHO ACÚSTICO

(conforme alínea f) do n.º 2 do Art.º 5º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho)

A intervenção considera a melhoria do desempenho acústico do edifício pelo :

- a) Aplicação de soluções de absorção acústica, sobretudo em tetos,
- b) Aplicação de novas caixilharias com melhores índices de redução sonora a ruídos aéreos.

11 - ESTIMATIVA DE CUSTO DA OBRA

A Estimativa de custo da obra situa-se no valor de **634.374,00€**, considerando um valor de referência de **1.300,00€/m²**. Valores sem IVA.

12 - DADOS GERAIS / QUADRO SINÓTICO

USO PROPOSTO: Edifício de serviços

OBRA: Reabilitação, Alteração do interior e exterior

ÁREA DO LOTE: 176,81 m²

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 176,81 m²

ÁREA DE BRUTA DE CONSTRUÇÃO : 487,98 m²

N.º DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA: 0

N.º DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA: 2 + Sótão

(As áreas úteis dos espaços são presentes nas Peças Desenhadas do Projeto de Arquitetura)



13 - IMAGENS 3D DE ESTUDO - INTERIORES



Fig. 2 - Imagem 3D - Hall de entrada



Fig. 3 - Imagem 3D - Sala de Atividades 1



Fig. 4 - Imagem 3D - Sala de Atividades 2



Fig. 5 - Imagem 3D - Sala de Atividades 3



Fig. 6 - Imagem 3D - Átrio do Piso 1 // Sala de Atividades 6

A3A ARQUITECTOS ASSOCIADOS

Arq. Tiago Filipe Santos

Arquiteto FA-UL

Pós-graduado em Construção e Reabilitação - IST-UL

Membro da Ordem dos Arquitectos

A094

EDIFÍCIO - TORRE DO RELÓGIO

QUADRO DE ÁREAS

A094 ARQ D 0.2.00 - R00

2020.03.30



CÓDIGO DESIGNAÇÃO	AUC [m²]	ABC PISO [m²]	OBSERVAÇÕES
0.01 Átrio de Entrada	11,28	0	
0.02 I.S. Público	9,17	0	
0.03 Circulação	10,98	0	
0.04 Sala de Atividades 1	30,04	0	
0.05 Sala de Atividades 2	11,75	0	
0.06 Sala de Atividades 3	43,32	0	
0.07 Arrumos 1	2,89	0	
1.01 Átrio de Piso	13,65	1	
1.02 Sala de Atividades 4	9,69	1	
1.03 Sala de Atividades 5	17,06	1	
1.04 Sala de Atividades 6	31,83	1	
1.05 Sala dos Livros	45,06	1	
1.06 Arrumos 2	3,23	1	
2.01 Sala de Atividades 7	15,90	st	
2.02 Sala da Torre	7,23	st	
2.03 Arrumos 3	27,14	st	
2.04 Arrumos 4	9,90	st	
2.05 Arrumos 5	16,52	st	
TOTAIS			
* ÁREA DO LOTE		176,85	
* ÁREA DE IMPLANTAÇÃO		176,85	
* ÁREA ÚTIL TOTAL		316,64	
Piso 0		119,43	
Piso 1		120,52	
Piso 2 / sótão		76,69	
* ÁREA BRUTA TOTAL		469,77	
Piso 0		176,85	
Piso 1		172,34	
Piso 2 / sótão		120,58	
LEGENDA			
AUC	Área Útil de Construção		
ABC	Área Bruta de Construção		