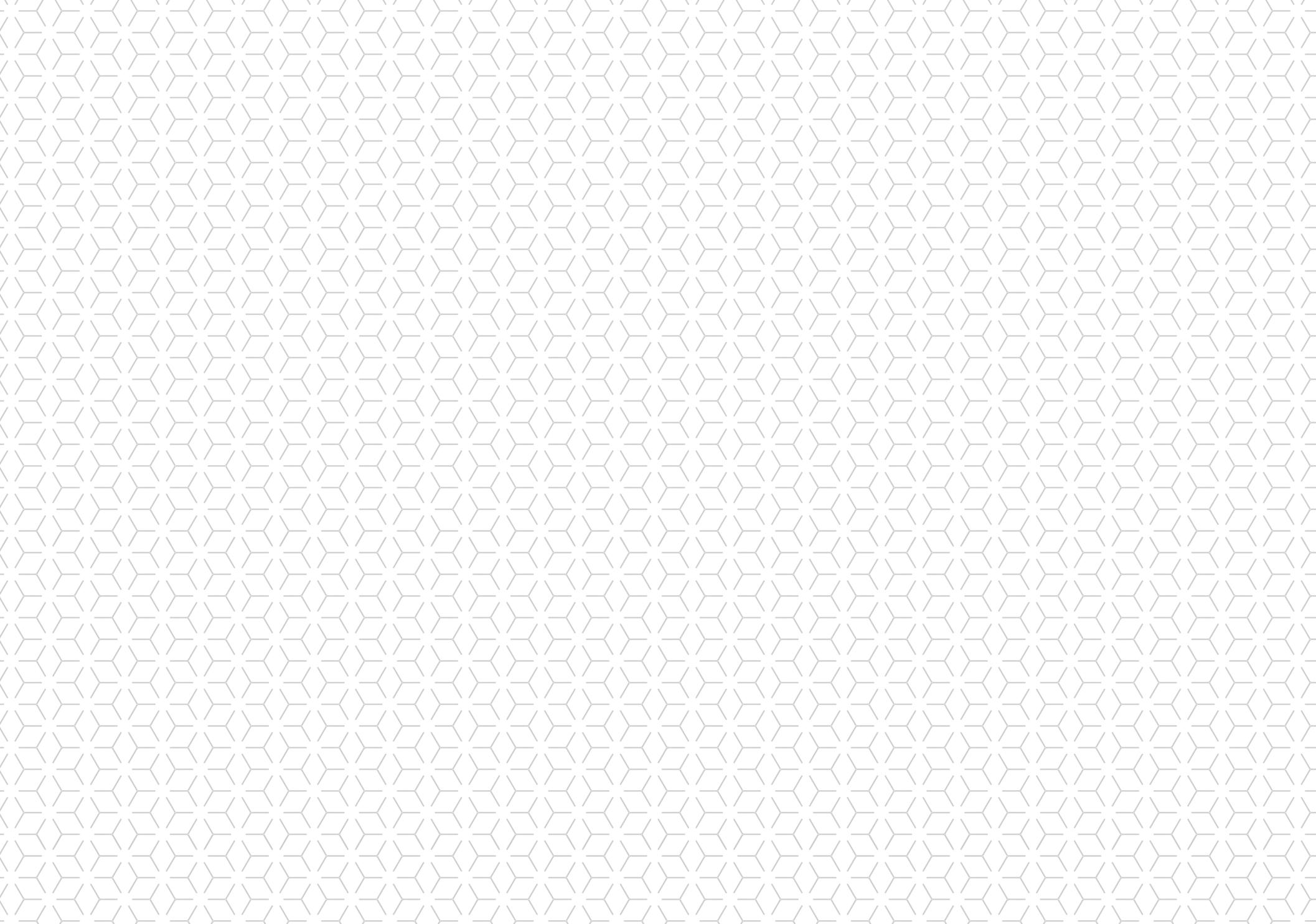


RU 2021
PRÉMIO NACIONAL DE
REABILITAÇÃO URBANA

CANDIDATURA
Categoria Impacto Social





Universidade das
Nações Unidas
Guimarães

1	CAPA
4	ÍNDICE
6	APRESENTAÇÃO
7	MOTIVO DA CANDIDATURA
8	SUSTENTAÇÃO PARA A QUALIFICAÇÃO NO PRÉMIO
11	ESTADO DA INTERVENÇÃO
12	ESTATÍSTICAS BASE DO PROJETO
13	EQUIPA QUE PARTICIPOU NA INTERVENÇÃO
	DADOS FINANCEIROS
14	FOTOS, PLANTAS E ALÇADOS
36	LICENÇAS E CERTIFICADOS
37	DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E COMPROMISSO
38	COMPROVATIVO DE PAGAMENTO DE HONORÁRIOS
	REPRESENTANTE DA ENTIDADE
39	CONCLUSÃO

FORMULÁRIO DE CANDIDATURA PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA 2021 “CATEGORIA IMPACTO SOCIAL”

Nome do empreendimento	Universidade das Nações Unidas
Localização	Rua Vila Flor, Guimarães
Promotor	Câmara Municipal de Guimarães
Arquitetos	Pitagoras Group
Projetos especialidades	Projegui e Feris
Diretor de obra	Eng.º Francisco Magalhães
Diretor de fiscalização	Eng.ª Ana Santos
Construtor	Construções F.M. Magalhães
Data do fim de construção	Julho 2020
Fotografia	João Morgado

O projecto trata da remodelação de um antigo edifício industrial para instalação da UNU, Universidade das Nações Unidas e AMA, Agência para a Modernização Administrativa. A localização do edifício na Zona de Couros, adjacente ao núcleo murado do centro histórico de Guimarães, sofreu relativamente ao restante tecido urbano alguma segregação que se acentua nos finais séc. XIX, com a construção de novas avenidas no seu limite e, em meados do séc. XX com os trabalhos de “higienização urbana” e a construção da nova Alameda que liga ao centro na praça do Toural. Estes acontecimentos urbanos e o desaparecimento sucessivo das indústrias de tratamento de couros, deixaram complexos fabris abandonados ou reutilizados para outros fins ou novas indústrias. A imagem desta zona constrói-se a partir desses edifícios abandonados ou transformados, mas também das memórias, às vezes imaginárias e subjectivas, que os habitantes da

cidade foram elaborando a partir dos fragmentos que chegaram até hoje. Particularmente, este conjunto de edifícios fabris, onde este projecto se inclui, de carácter diverso dispostos à volta de um pátio são, em boa medida, o testemunho dos sucessivos acontecimentos que foram conformando a zona de Couros tal como a conhecemos hoje. O edifício desenvolve-se numa planta em “L”, de espaços amplos, subdivididos por elementos, construtivamente pobres e sem valor arquitectónico, que foram demolidos, sendo que, a estrutura tradicional da cobertura, em asnas e vigas de madeira, foi integralmente reabilitada e reconstruída. Reconhecendo e valorizando os elementos arquitectónicos originais optou-se por uma solução em volumes interiores, de leitura distinta e independente, onde se situam todos os espaços de trabalho. O carácter independente é potenciado pela separação das coberturas entre os espaços de circulação e os

ditos volumes, evidenciando duas realidades distintas: nos espaços de circulação uma leitura ampla do espaço pré-existente, podendo ver-se a estrutura da cobertura original, e nos volumes interiores, um tecto falso que encerra e garante conforto aos espaços de trabalho. O acesso ao edifício é feito ao centro do tramo mais longo do conjunto. No pátio situado entre este edifício da UNU e o Centro Avançado de Formação Pós-Graduada manteve-se o pavimento existente, em lajeado de granito, corrigindo os desnivelamentos existentes.

Esta candidatura é motivada pelo desafio que esta obra representou para todos os intervenientes e também pelo resultado final que se tornou verdadeiramente surpreendente. Estamos perante um edifício que sofreu uma reabilitação estruturante, em que se manteve praticamente todo o traço exterior e interior ao nível de revestimentos, utilizaram-se materiais semelhantes aos pré-existentes, em que o resultado como pode ser observado nas imagens, foi brilhante. Uma pequena, grande obra, com um projeto de extrema qualidade, rigor e elegância do Pita-goras group.

2

Impacto no tecido urbano

A reabilitação deste edifício é um pequeno símbolo do enorme esforço que o município de Guimarães tem na preservação da sua riquíssima história, neste caso, e elevando ao panorama arquitetónico, Guimarães e a sua autarquia em conjunto com associações e instituições importantes da cidade, foram das primeiras cidades do país a incutir um sentido voraz de preservação do seu património edificado e de todas as suas ruas, praças. Quase todo o centro histórico está reabilitado, faltando apenas algumas dezenas de edifícios privados e públicos por reconstruir, reabilitar e preservar. A reabilitação desta antiga fábrica de cortumes do século XIX, começou com a reabilitação de uma primeira fase com o Centro Avançado de Formação Pós graduada da Universidade do Minho (2013), sendo o nosso edifício umas das partes da produção da Fábrica notabilizando-

se a UNU-AMA e ainda faltando uma terceira fase nas traseiras do nosso edifício que será para reabilitar em breve. O município esta a investir nesta zona da cidade perto de 15 milhões de euros com a reabilitação destes edifícios industriais e também mesmo ao lado com a Reabilitação do teatro Jordão e Garagem avenida projeto da Pitagoras Group, mantendo assim uma alta valorização desta zona que seria das únicas do centro histórico que estava por reabilitar. Todo este investimento gerou um forte impacto económico.

Impacto na atividade económica da cidade

O impacto económico nesta zona da cidade é muito forte, pela realização do nosso edifício e também das reabilitações em curso junto à UNU-AMA. O maior investimento público da cidade dos últimos 5 anos o que criou uma dinâmica económica em grande escala no setor da construção civil com empresas de Guimarães, Braga e Barcelos em grande destaque, e espera que este investimento se irá repercutir no setor da cultura, ensino e turismo. Setor da cultura com a criação do novo Teatro e Escola de Dança (Teatro Jordão) destinado à dança, artes performativas, visuais, música e congressos. Setor do ensino com implementação do Centro Avançado de Formação Pós graduada da Universidade do Minho que levou a colocação de inúmeros estudantes e docentes na-

quela área de intervenção. Setor Turismo, devido ao elevado potencial turístico da cidade, e aquela nova zona será atrativa para passeios e lazer dos visitantes que poderão de usufruir dos equipamentos ali instalados.

Capacidade da intervenção urbana servir como modelo

Entendemos que esta reabilitação deveria servir de modelo para a recuperação de centenas de unidades fabris históricas em todas as cidades do nosso país. Sabemos que a era industrial começou no século XIX e desenvolveu-se até ao final do Século XX nos centros históricos das cidades, temos agora casos de edifícios devolutos com dimensões entre os 1000 e 30.000m² que deveriam ser alvo de uma reabilitação profunda, e neles desenvolver edifícios ou aglomerados de edifícios com uma lógica urbana e linguagem diferente, adequada aos tempos modernos, fazer desses edifícios equipamentos culturais, turísticos, de ensino ou serviços, comerciais entre outros fins possíveis para assim as cidades usufruírem das suas enormes vantagens. Em todas as grandes cidades vemos um caso de uma ou mais grandes fábricas desativadas à espe-

ra dessas renovações. Guimarães cidade industrial por natureza, das primeiras do país a ter as suas unidades fabris, começou bem cedo a deslocalizar para a periferia a sua indústria e a transformar e reabilitar esses edifícios e dando-lhes uma finalidade moderna, temos o caso do novo espaço de comércio serviços e desporto na antiga fábrica da ASA, ou a nova Plataforma das Artes e Criatividade que se situa no antigo Mercado Municipal, o nosso edifício a antiga Fábrica Freitas e Fernandes à qual ganhou uma nova vida sendo agora edifício de ensino e de serviços. Este Modelo deverá ser seguido por todos os edifícios, alterar a finalidade dos mesmos à era atual e tentar proteger os tesouros arquitetónicos dos mesmos, tentar modernizar mas manter os materiais, os traços, a sua história.

Evidência de sustentabilidade da intervenção

Este edifício teve em conta todos os fatores energéticos com poupança de energia utilizando materiais e equipamentos sustentáveis e economicamente eficientes, quase todos os seus materiais constituintes são recicláveis, madeira, vidro, ferro, foram executados isolamentos térmicos e acústicos de grandes dimensões em paredes e tetos para proteção térmica e assim ter melhor eficiência energética.

Qualidade da intervenção do ponto de vista arquitectónico

O edifício desenvolve-se numa planta em “L”, e era constituído por espaços amplos, subdivididos por elementos, construtivamente pobres e sem valor arquitectónico, que foram demolidos, sendo que, a estrutura tradicional da cobertura, em asnas e vigas de madeira, foi integralmente reabilitada e reconstruída. Houve a total preocupação de manter o traço e os materiais existentes, caixilharias em madeira com a cor original, telhado com telha Marselha, rufos e mansardas em cobre, clarabóias executadas no mesmo local das existentes, fachada ficou integralmente em Pedra Granítica tipo perpianho com reabilitação das juntas e da sua estabilidade integral ao nível das fundações e coberturas.

- revestimento exterior pedra granítica perpianho original e junta argamassa
- caixilharia madeira tipo Gercima cor original é pré aro em aço galvanizado cor igual ao vão.
- cobertura em Telha Marselha e rufos, tubos de queda e mansardas em Cobre

Reconhecendo e valorizando os elementos arquitectónicos originais optou-se por uma solução em volumes interiores, de leitura distinta e independente, onde se situam todos os espaços de trabalho. O carácter independente é potenciado pela separação das coberturas entre os espaços de circulação e os ditos volumes, evidenciando duas realidades distintas: nos espaços de circulação uma leitura ampla do espaço pré-existente, podendo ver-se a estrutura da cobertura original, e nos volumes interiores, um tecto falso que encerra e garante conforto aos espaços de trabalho.

·Revestimentos de pavimentos e paredes Microcimento cor cinza

·Paredes em vidro temperado, gesso cartonado revestido a laminado tipo Tarket Epoque.

·Iluminação tipo Climar

·Tetos e clarabóias em madeira lacada

·Copa com revestimentos Mármore tipo Carrara

ESTADO DA INTERVENÇÃO

3

·Data de pedido de licença de utilização (mês / ano)
Edifício público, não tem licença de utilização, data da Receção provisória Junho de 2020

·Data de obtenção de licença de utilização (mês / ano)
Edifício público, não tem licença de utilização, data da Receção provisória Junho de 2020

·Data de aquisição do imóvel sujeito a reabilitação (mês / ano)
Sem data

·Data de licenciamento (mês / ano)
Edifício público, não tem licenciamento, data da consignação da obra Junho de 2019

·Data de início de construção (mês / ano)
Junho de 2019

·Data de início de ocupação efetiva
Abril de 2021

·% espaço vendido ou arrendado
0%

·Fases adicionais previstas?
Sem data

4

·Certificação Energética obtida pós-reabilitação
Edifício público, não tem Certificação Energética

·Área bruta após intervenção de reabilitação
790m2 interiores e 710m2 arranjos exteriores

·Área bruta original do edificado ou terreno
1500m2 terreno

·Área de uso de escritórios (área bruta locável)
640m2

·Área de uso de retalho (área bruta locável)
·Área de uso industrial (área bruta)
·Nº de quartos de hotel
·Nº de unidades residenciais

·Área Bruta construída para outros usos
Sala Polivalente 150m2

·Nº de lugares de estacionamento
10 Lugares estacionamento

5

· Proprietário do imóvel
Município de Guimarães

· Gestão / coordenação da intervenção
Município de Guimarães

· Financiamento
Município de Guimarães e fundos comunitários

· Empresa de construção
fmMAGALHÃES
Engenharia & Construção

· Arquitecto
Pitagoras group

· Projecto de Engenharia
Projegui e Feris

· Mediação imobiliária
Sem mediação

6

· Investimento na aquisição do imóvel
Sem valor

· Investimento na reabilitação do edifício
900.000€

· Investimento total na intervenção
1.000.000€

· Valor de avaliação do imóvel após conclusão
Sem valor definido

· Volume global de vendas (imóveis p/venda)
Sem valor definido

· Volume potencial de rendas geradas / ano
Sem valor definido

IMAGENS, PLANTAS
E ALÇADOS

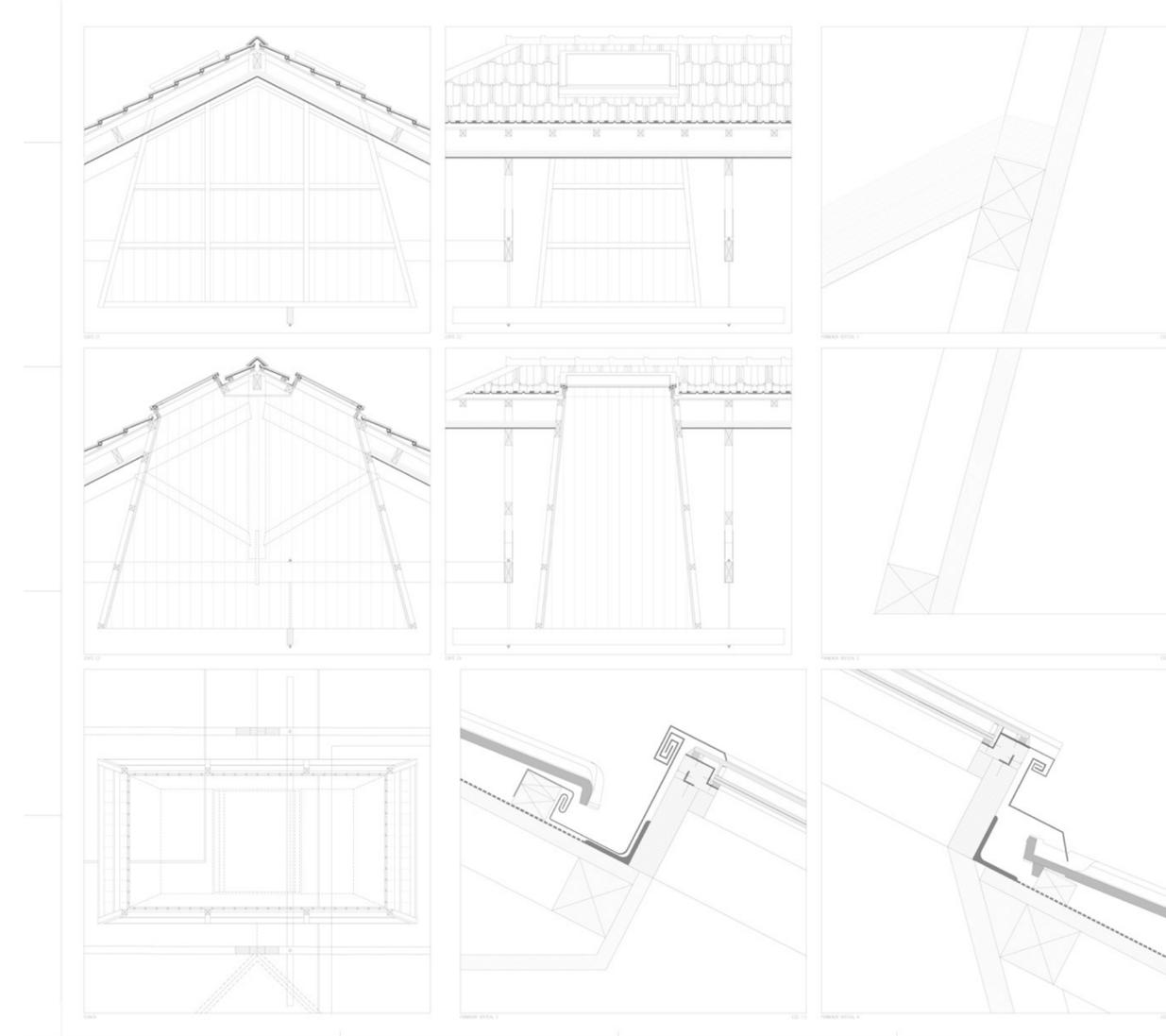
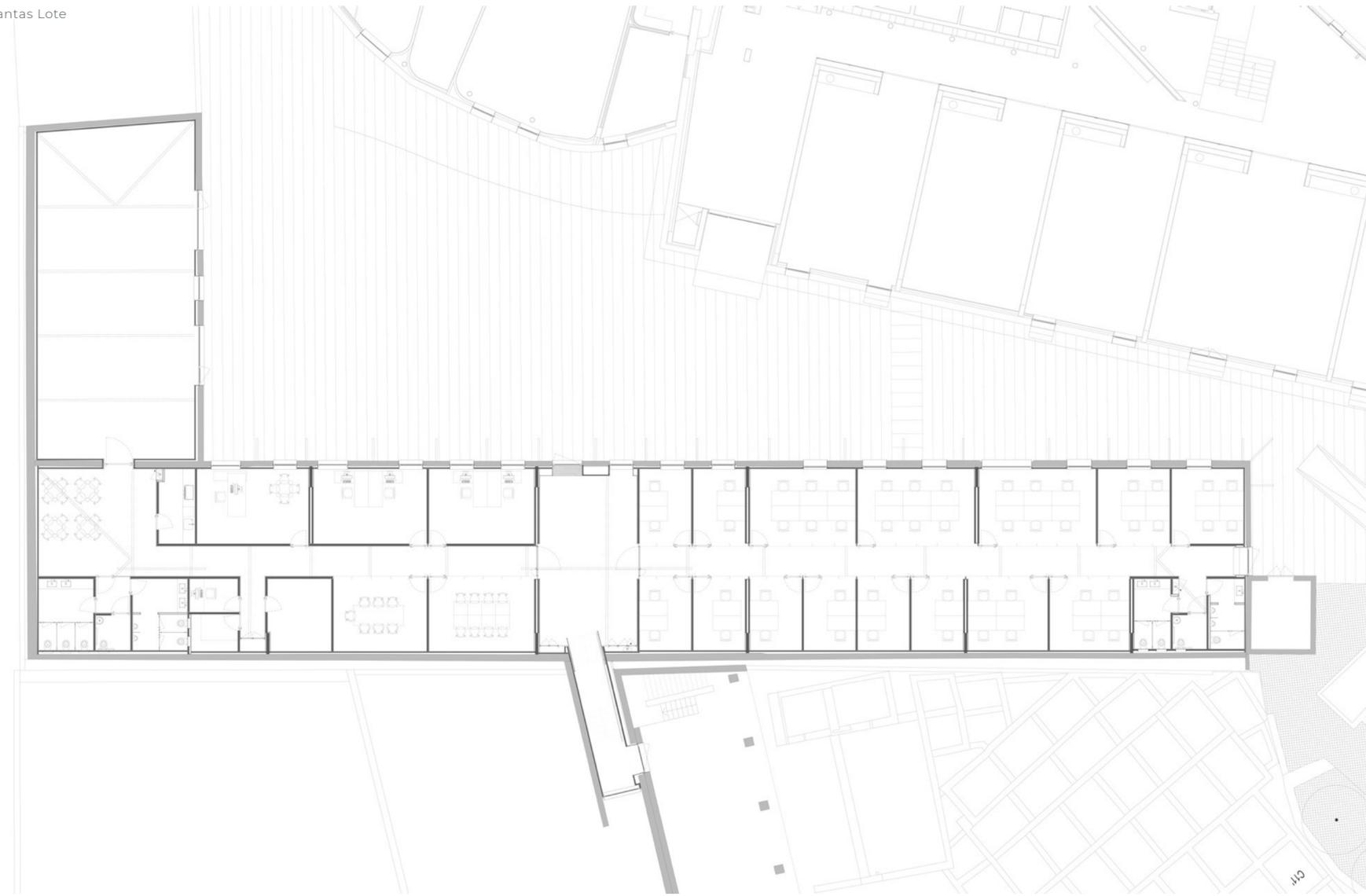
7

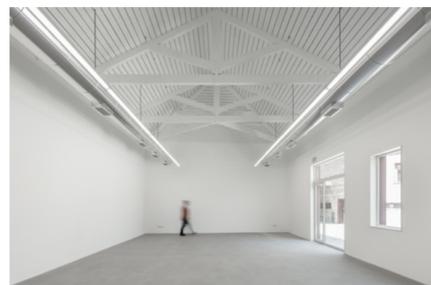




EMPREENDIMENTO







Fachada poente e cobertura

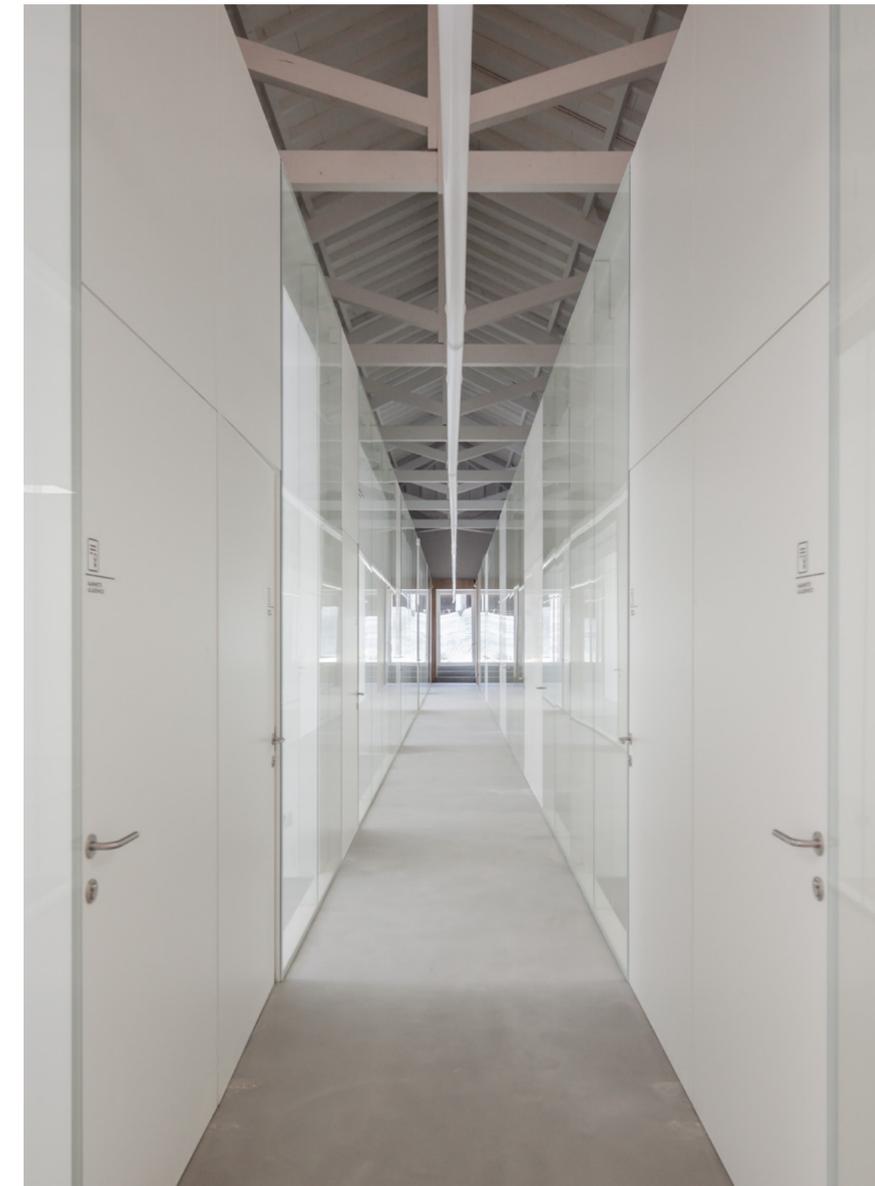
Sala polivalente

Cobertura nascente

Fachada poente e fachada norte



Fachada poente e cobertura



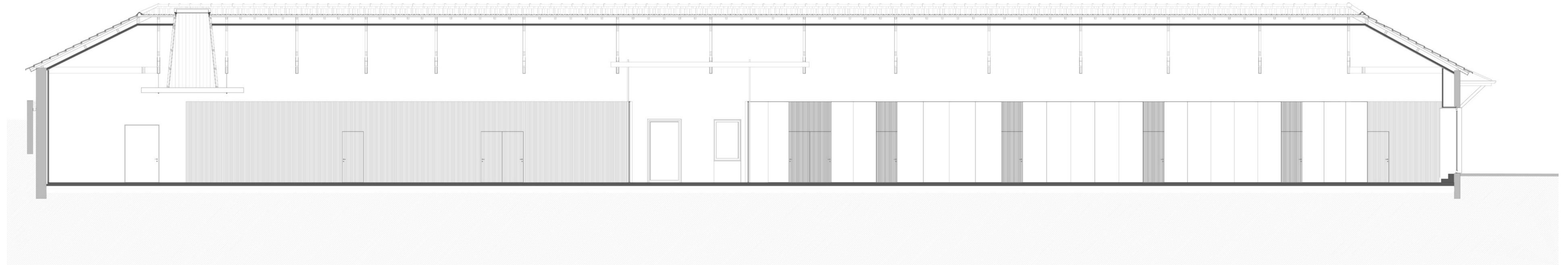


O edifício desenvolve-se numa planta em "L", de espaços amplos, subdivididos por elementos, construtivamente pobres e sem valor arquitectónico, que foram demolidos, sendo que, a estrutura tradicional da cobertura, em asnas e vigas de madeira, foi integralmente reabilitada e reconstruída.

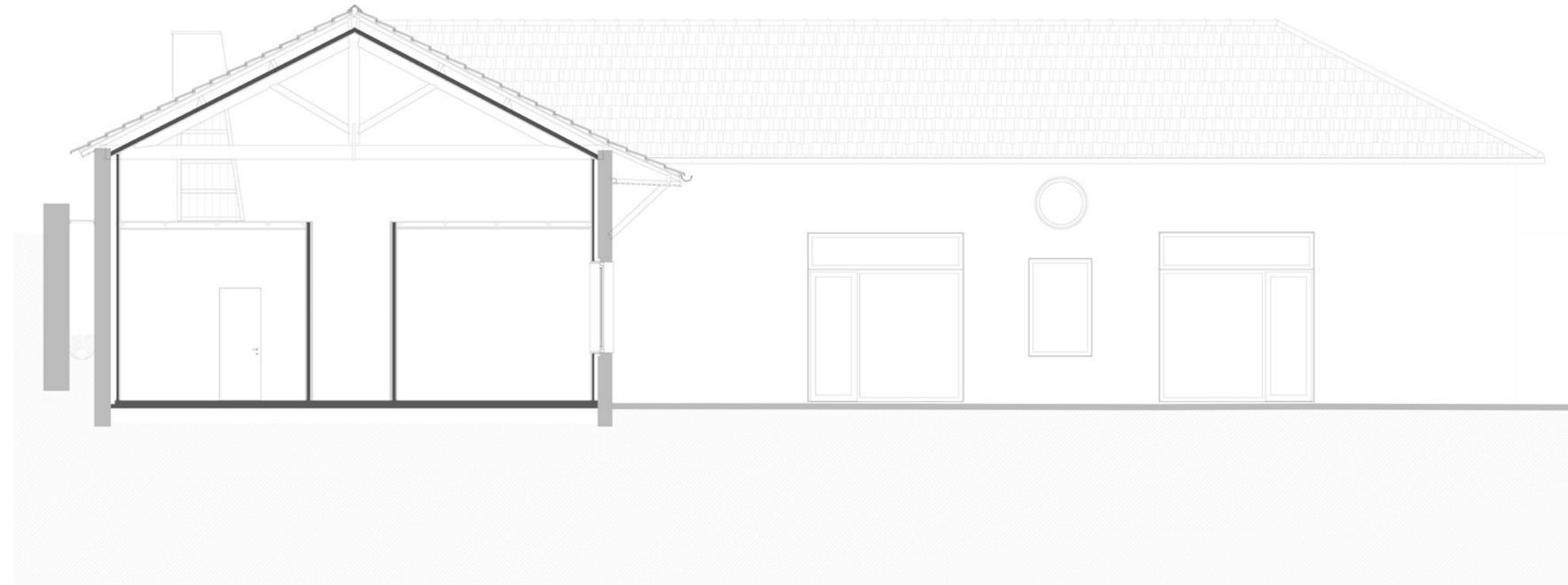


Houve a total preocupação de manter o traço e os materiais existentes, caixilhões em madeira com a cor original, telhado com telha Marselha, rufos e mansardas em cobre, clarabóias executadas no mesmo local das existentes, fachada ficou integralmente em Pedra Granítica tipo perpianho com reabilitação das juntas e da sua estabilidade integral ao nível das fundações e coberturas.

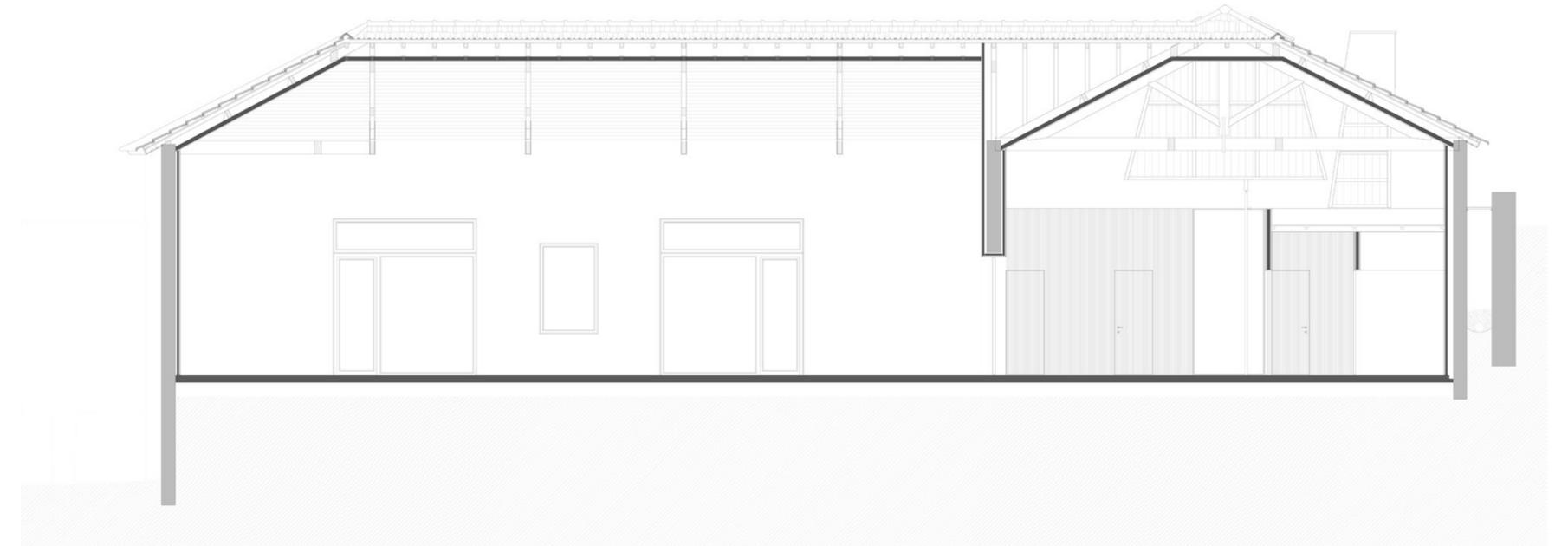
- Revestimento exterior pedra granítica perpianho original e junta argamassa
- Caixilharia madeira tipo Gercima cor original é pré aro em aço galvanizado cor igual ao vão.
- Cobertura em Telha Marselha e rufos, tubos de queda e mansardas em Cobre.



Corte Transversal



Corte Transversal





Reconhecendo e valorizando os elementos arquitectónicos originais optou-se por uma solução em volumes interiores, de leitura distinta e independente, onde se situam todos os espaços de trabalho.

O carácter independente é potenciado pela separação das coberturas entre os espaços de circulação e os ditos volumes, evidenciando duas realidades distintas: nos espaços de circulação uma leitura ampla do espaço pré-existente, podendo ver-se a estrutura da cobertura original, e nos volumes interiores, um tecto falso que encerra e garante conforto aos espaços de trabalho.

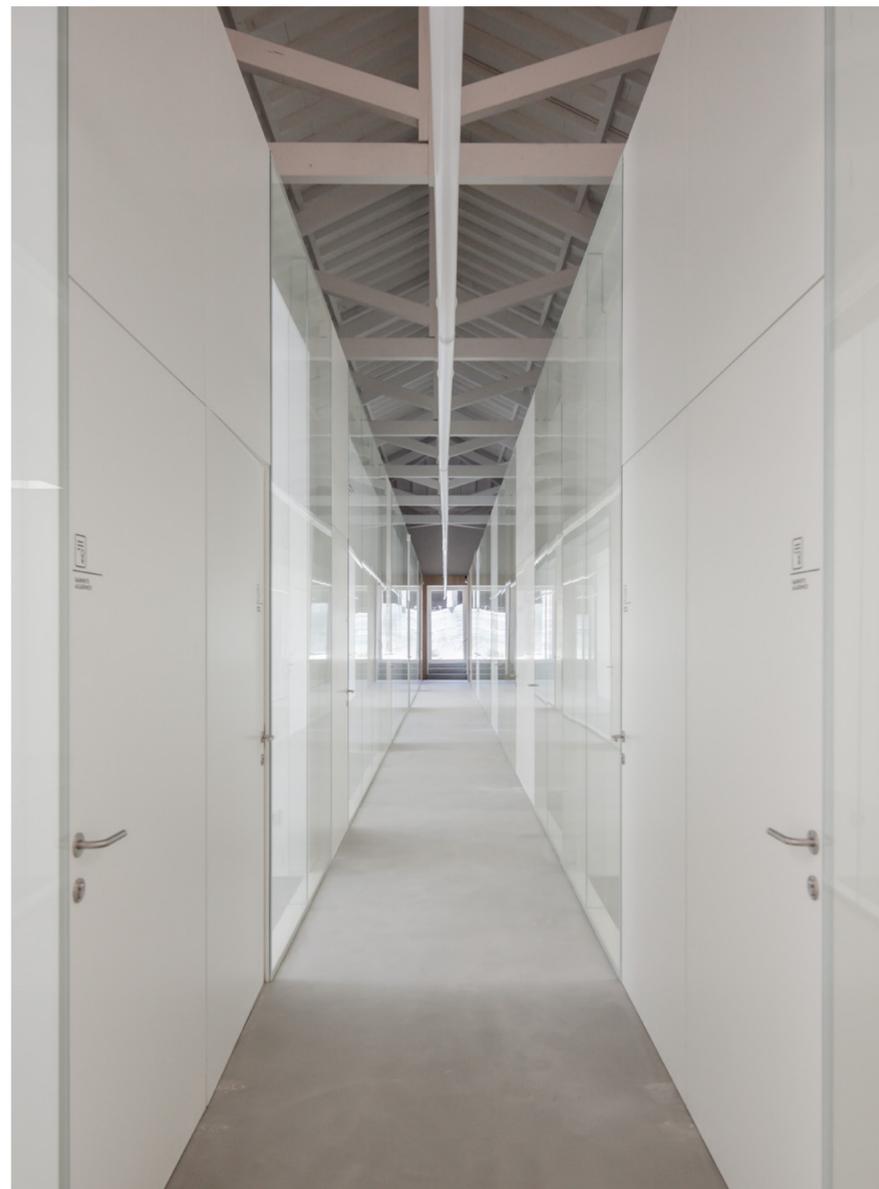
Revestimentos de pavimentos e paredes microcimento cor cinza.

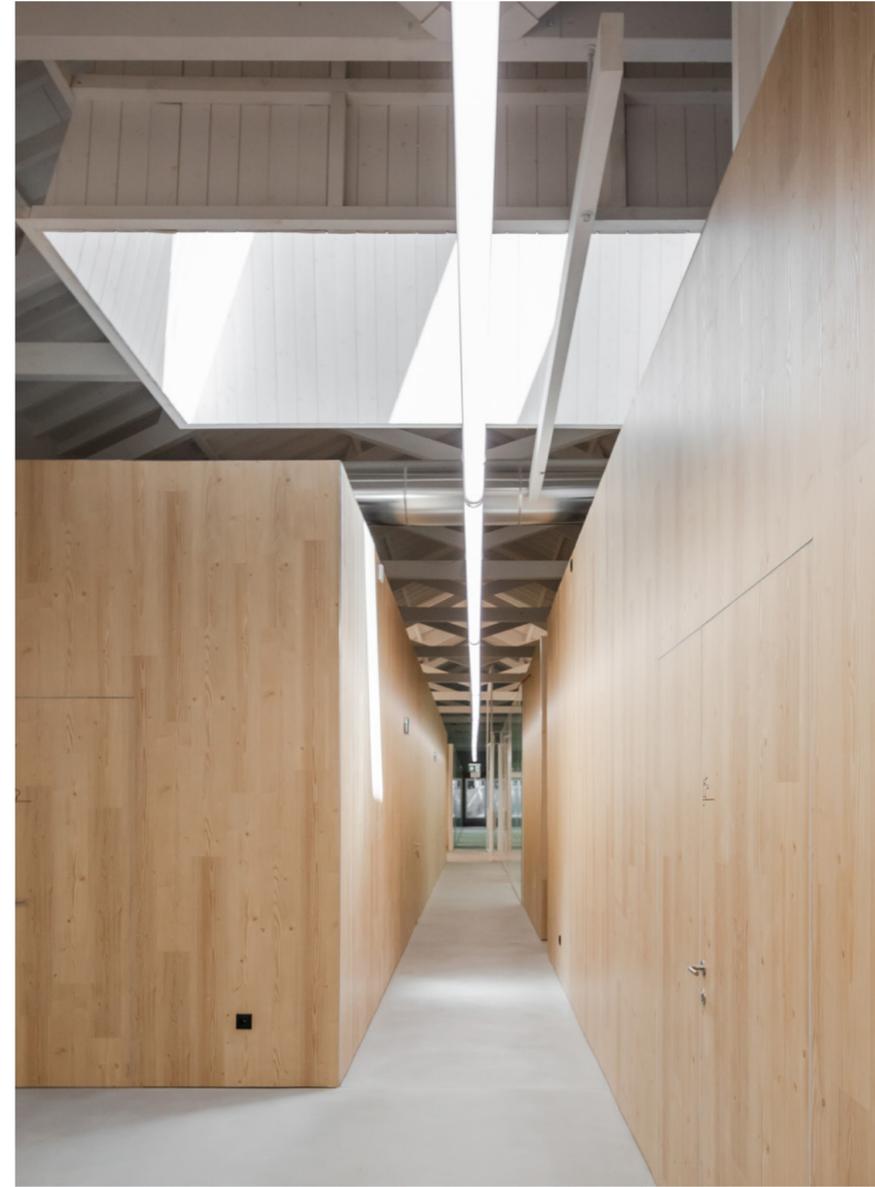
Paredes em vidro temperado, gesso cartonado revestido a laminado tipo Tarket Epoque.

Iluminação tipo Climax.

Tetos e clarabóias em madeira lacada.

Copa com revestimentos em mármore tipo Carrara.







9

Auto de Vistoria

AUTO DE RECEÇÃO

DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS



AUTO DE RECEÇÃO PROVISÓRIA

EMPREITADA: REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO DA ANTIGA FÁBRICA FREITAS E FERNANDES PARA INSTALAÇÃO DA UNU - S. SEBASTIÃO
 ADJUDICATÁRIO: Construções F. M. Magalhães, Lda.
 CONTRATO: 8-3-2019
 IMPORTÂNCIA: 891.717,47€ + IVA

De acordo com o artº 395º do CCP, foi lavrado aos 19 dias de junho de 2020, o presente Auto de Receção Provisório.

Foram cumpridas as obrigações contratuais e legais do empreiteiro, não havendo defeitos na obra.

Foi executado o plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição, conforme informação anexa.

O presente Auto, tem como fundamento a Vistoria realizada em 19-06-2020, com Despacho favorável do Sr. Presidente Dr. Domingos Bragança de 19-06-2020.

Nada mais havendo a tratar, foi lavrado o presente Auto, que vai ser assinado pelos membros da Comissão para a Receção Provisória, ou seja Eng.ª Ana Santos como Diretor de Fiscalização de Obra e Eng. Francisco Magalhães como Diretor de Obra.

O Diretor de Fiscalização

 (Eng.ª Ana Santos)

O representante do adjudicatário

 (Eng. Francisco Magalhães)

10

Declaração da Entidade Responsável



DECLARAÇÃO DE ENTIDADE RESPONSÁVEL APRESENTAÇÃO CANDIDATURA

Francisco Miranda Magalhães, Cartão Cidadão n.º 5827644 0ZY9, residente da rua da sede da junta, Abade Neiva, Barcelos, na qualidade de representante legal de Construções F.M. Magalhães, Lda. NIF 501 484 523, com sede na Avenida São José n.º 15, Barcelos, declara ter consentimento das entidades com direitos sobre o projeto de Reabilitação da Antiga fábrica Freitas e Fernandes para novas instalações da UNU – Universidade das Nações Unidas, como candidato ao Prémio Nacional de reabilitação Urbana, eximindo a organização do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana de quaisquer responsabilidades.

Barcelos, 8 de Abril de 2021

(Francisco Miranda Magalhães)

COMPROVATIVO DE
PAGAMENTO DE HONORÁRIOS

11

Iseto de pagamento

38

REPRESENTANTE DA ENTIDADE

12

Eng.º Francisco Barbosa Magalhães

UNU



CONCLUSÃO

“Arquitetura deve falar de seu tempo e lugar, porém anseia por ser intemporal. As cidades têm que ter ícones. Bibliotecas, hospitais, museus. Dentro de 100 anos, as pessoas os verão e dirão: “O que é isso?”. E pensarão: “É arte. FRANK GEHRY”



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

fm MAGALHÃES
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

Pitagorasgroup