

FORMULÁRIO DE CANDIDATURA

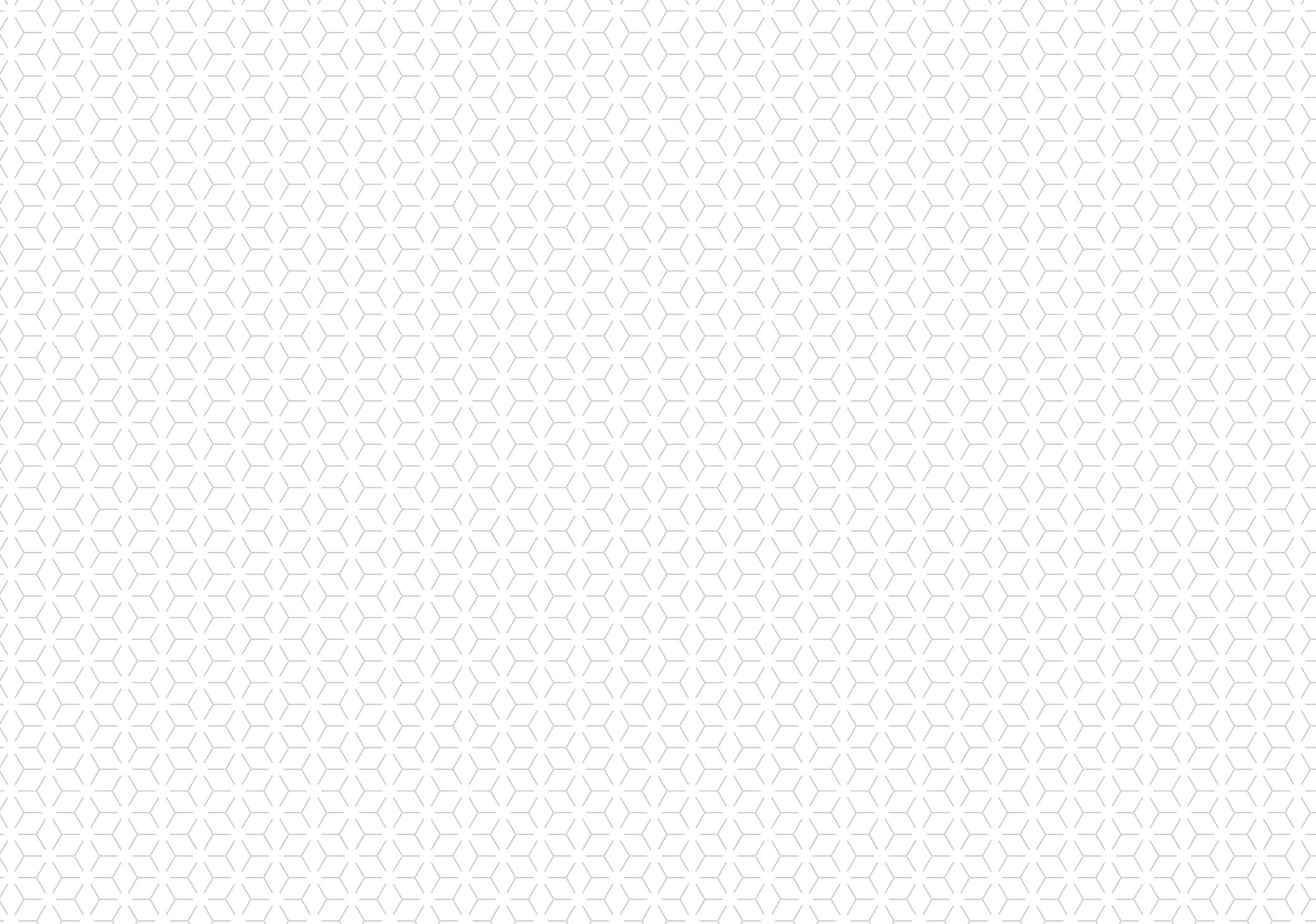


COOPERATIVA
AGRÍCOLA DE
BARCELOS



PRÉMIO NACIONAL DE
REABILITAÇÃO URBANA





COOPERATIVA
AGRÍCOLA DE
BARCELOS

1	CAPA
4	ÍNDICE
5	APRESENTAÇÃO
8	MOTIVO DA CANDIDATURA
8	SUSTENTAÇÃO PARA A QUALIFICAÇÃO NO PRÉMIO
11	ESTADO DA INTERVENÇÃO
12	ESTATÍSTICAS BASE DO PROJETO
	EQUIPA QUE PARTICIPOU NA INTERVENÇÃO
13	DADOS FINANCEIROS
14	MEMÓRIA DESCRITIVA DAS PRINCIPAIS SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
15	FOTOS, PLANTAS E ALÇADOS
32	LICENÇAS E CERTIFICADOS
33	DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE E COMPROMISSO
34	COMPROVATIVO DE PAGAMENTO DE HONORÁRIOS
	REPRESENTANTE DA ENTIDADE
35	CONCLUSÃO

CANDIDATURA PRÉMIO NACIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA 2019

“CATEGORIA IMPACTO SOCIAL”

Nome do empreendimento	Sede Cooperativa Agrícola de Barcelos
Localização	Rua Fernando Magalhães n. 182, Barcelos 4750-290 Barcelos - Braga
Promotor	Cooperativa Agrícola de Barcelos
Construtor	Construções F.M. Magalhães
Data do fim de construção	Janeiro 2019

APRESENTAÇÃO BREVE DA INTERVENÇÃO URBANA

Este edifício é sede da instituição, seguida do Município, mais importante da cidade de Barcelos e uma das mais importantes da agricultura do país, a sua construção é anterior a 1805 e desconhece-se a sua verdadeira iniciação, teve várias fases de crescimento ou ampliação, e várias reformas, sendo este edifício anteriormente denominado como Grémio da Lavoura. A instituição necessitava, com urgência de uma ampliação com vista à criação de novos postos de trabalho e também de centralizar serviços, pois havia departamentos existentes em outros locais que necessitavam de juntar e complementar aos existentes na sua sede. O edifício desenvolvia-se em 2 zonas distintas que sentiram diferentes tipos de reforma: - A zona dos dois blocos virados a nascente, já estavam a ser utilizados como sede para serviços administrativos e técnicos, essa parte do edifício teria sido reformada na década de 80 sendo que todo o espaço estava desatua-

lizado, obsoleto na sua ergonomia e tecnologia, necessitava de uma reabilitação organizacional e estrutural. Fez-se total demolição dos elementos interiores e executou-se nova laje de teto anteriormente em madeira e que estava em estado de degradação elevado, e era sustentada por paredes de alvenaria de tijolo, esta laje de teto executou-se parte dela em betão armado aligeirada acompanhado novas lajes executadas nos pisos inferiores em metade do bloco na parte sul, na parte norte executou-se laje aligeirada metálica através de vigas metálicas e lajes de aglomerado de madeira. - A zona do bloco mais baixo e perpendicular aos dois blocos anteriormente referidos, estava completamente devoluto interiormente, foi executada uma ampliação para, arrumos, serviços e um pequeno auditório para conferências ou palestras. Este bloco foi ampliado em um piso em estrutura metálica e madeira tal como o anterior, tentando manter assim algum

traço original utilizando a madeira como estrutura e o aço para conseguir vencer os vãos com 12m de comprimento. No exterior Coberturas, Fachadas foram reabilitadas de forma a ficarem intacto o seu aspecto visual genuíno, mantendo cores texturas e rugosidades, utilizando nova caixilharia de madeira em afzélia com vidro duplo térmico, reboco hidrófugo armado no exterior das fachadas, cobertura em telha lusa com beirais e cumeeiras tradicionais. No Interior executou-se um trabalho para que o edifício se transformasse por completo na sua funcionalidade e capacidade de resposta aos serviços técnicos, contabilidade e apoio as centenas de associados da Cooperativa, fazendo com que existisse espaço para um atendimento mais personalizado e com melhores condições para os seus utentes, utilizaram-se materiais nobres como madeiras, vidro, e bastante iluminação técnica e natural, dando maior amplitude e luminosidade aos espaços.

Esta nova vida aos espaços interiores visava também adaptar os espaços à mobilidade reduzida e Incêndios, para isso necessitou da construção de um elevador e de novos WC's adaptados, construção de rede de deteção e extinção de incêndios, melhorou energeticamente os espaços devido à construção de novas paredes interiores com isolamento térmico.



1 A motivação para a candidatura, deveu-se ao cariz histórico que este edifício tem, sendo um dos mais antigos da cidade de Barcelos e pela importância que a própria instituição tem a nível nacional sendo que ela é responsável pela produção de mais de 25% do leite produzido no nosso país, sendo a 2ª maior produção nacional a seguir aos Açores no seu conjunto. A história do edifício e da instituição, a sua reabilitação profunda, a sua preservação visual no exterior, o projeto e construção são motivos suficientes para a candidatura ao PNRU 2019.

2 **Impacto no tecido urbano**

O edifício de escritórios que levamos a concurso, teve um impacto ligeiro no tecido urbano da sua envolvente pois a mesma já é consolidada, este edifício situa-se no coração do centro histórico da cidade de Barcelos em que no seu redor já existe um tecido urbano consolidado com muitos edifícios reabilitados e outros construídos entre os anos 80 e 90, muitos dela propriedade da camara municipal de Barcelos, ou mesmo património da igreja ou do estado, tais como a sede da Divisão de Gestão Urbanística apelidada de Casa do Rio, o Museu de Olaria, reabilitado em 2012, a Torre de Menagem edifício medieval reabilitado em 2013 para servir o público como centro interpretativo do galo e da cidade de Barcelos, a sede do município reabilitado já em 2001 e a Igreja Matriz, Castelo e Ponte medievais românicos que são os símbolos mais históricos das cidade. O impacto no

tecido urbano mais visível depois de realizarmos esta reabilitação é a criação de projecto, sendo que a obra se iniciará ainda este ano, de um Hotel de Charme denominado Barro Hotel, um hotel 4 estrelas com 80 quartos que terá como identidade o artesanato em barro/olaria da cidade e fica situado mesmo em frente ao nosso edifício, criando no quarteirão uma panóplia de edifícios historicamente marcantes todos reabilitados, e assim reforçando a dinâmica urbana já existente.

Impacto na actividade económica da cidade

Este empreendimento teve um impacto económico ligeiro, pois é uma obra de reabilitação de pouco valor económico, a rondar os 500.000€ criando poucas situações de emprego ou de volume de trabalho ao nível da sua construção, mas criou novas oportunidades de emprego para a Cooperativa Agrícola de Barcelos, pois o edifício foi ampliado no que diz respeito à sua actividade, onde tinha uma zona totalmente devoluta e inutilizada. A nova obra ampliou o edifício em mais 400m2 de serviços, o que levou ao aumento de serviços e de empregados, pelo menos 4 novos funcionários.

Evidência de sustentabilidade da intervenção

Este empreendimento teve elevados níveis de eficiência financeira e económica, sendo todo ele executada com materiais ou equipamentos de pouco valor económico, e com fundos próprios, pois a Cooperativa Agrícola de Barcelos, ao contrário do que as pessoas possam pensar, é uma empresa que factura perto de 80.000.000€ e tem elevados fundos próprios, podendo-se financiar facilmente para as suas obras, mas tem uma vertente de associação cooperativa em que os seus associados e direcção tem sempre em atenção o custo das suas actividades, obras, manutenção entre outros assuntos, tendo sempre em mente gastar o mínimo possível para nunca por em causa o dinheiro dos seus associados, pois normalmente, as pessoas ou empresas ligadas à agricultura passam por vezes muitas dificuldades financeiras e têm uma mentalidade ligada à poupança.

Qualidade da intervenção do ponto de vista arquitectónico

Do ponto de vista arquitectónico, temos a ressalva da reabilitação exterior não por em causa nenhum dos seus antepassados, sendo utilizados materiais idênticos aos historicamente existentes no edifício, utilizando novas caixilharias com vidro duplo e térmico em madeira de Afzélia com o mesmo desenho das existentes, o mesmo acontecendo com as portas, reabilitando umas e outras que estavam muito danificadas foram substituídas por novas portas com os mesmos desenhos. Em relação à fachada a mesma foi totalmente picada, e utilizadas argamassas próprias para o preenchimento das juntas com argamassas tipo kerakoll e em seguida toda a fachada foi barrada com argamassas hidrófugas tipo mapetherm com rede armada em fibra de vidro dando acabamento areado igual ao pré existente e pintado de cor branca

com tinta acrílica tipo sotinco beltex. Todas as zonas de pedra à vista foram intervencionadas lavagem de alta pressão, refecimento de juntas e aplicação de hidrorrepelente em toda a sua envolvente incluindo os telhados.

No interior no seu todo a obra foi alterada, incluindo lajes, paredes divisórias e revestimentos.

O edifício era constituído por algumas zonas já com lajes de betão e outras lajes de madeira, o que se decidiu fazer foi manter os mesmos princípios de construção e executar novas lajes na ampliação em madeira e em zona que se construiu um acesso de mobilidade com elevador, onde já existiam lajes em betão decidiu-se executar muros e novas lajes em betão armado. Temos assim dois tipos de estrutura, lajes de madeira com asnas em madeira lamelada, barrotes e madres em casquinha, e pavimento em aglomerado de madeira tipo OSB em praticamente 400m2 de área na zona aumentada,

na zona de intervenção de betão armado são aproximadamente 300m2 sendo os outros 300m2 de zonas onde já existiam lajes em betão armado que se mantiveram.

Ao nível dos paramentos foram executados todos em gesso cartonado com isolamento térmico em todo o seu perímetro e no seu interior, utilizando-se muito vidro e carpintaria lacada em zonas de serviços administrativos para dar mais luz e amplitude aos espaços, para os seus utilizadores, funcionários e sócios da Cooperativa terem mais luminosidade, qualidade e conforto nos espaços.

ESTADO DA INTERVENÇÃO

3

• Data de pedido de licença de utilização (não foi pedido)

• Data de obtenção de licença de utilização (existe o anterior à obra)

• Data de aquisição do imóvel sujeito a reabilitação (muito antigo não tem data certa)

• Data de licenciamento (Maio / 2015)

• Data de início de construção (Maio / 2015)

• Data de início de ocupação efectiva Janeiro 2018

• 100% Espaço utilizado

Sede da Cooperativa Agrícola de Barcelos (2018)

Edifício Escritórios com 980m2

4

- Sem Certificação Energética
- Área bruta após intervenção de reabilitação
- Sede Cooperativa Agrícola de Barcelos 980m2 (Área Reabilitada)
- Área bruta original do edificado 1480m2 e terreno 4218m2
- Área Bruta construída para uso serviços 980m2
- N° de lugares de estacionamento 45 lugares exteriores garagem

5

- Proprietário do imóvel
Cooperativa Agrícola de Barcelos
- Gestão / coordenação da intervenção
Progride - Fiscalização e Projecto
- Financiamento
Capitais Próprios
- Empresa de construção
Construções F.M. Magalhães
- Arquitecto
**Arq.º António Veiga (exterior) e
Arq.º Roberto Campos (interior)**
- Projecto de Engenharia
**Progride - Fiscalização e Projecto
(Eng. Mendanha)**
- Mediação imobiliária
Não existe

6

- Complexo total**
- Investimento na aquisição do imóvel - imóvel próprio longa data
- Investimento na reabilitação do edifício - 500.000€
- Investimento total na intervenção - 550.000
- Valor de avaliação do imóvel após conclusão - imóvel próprio sem avaliação
- Volume global de vendas (imóveis p/ venda) - sem vendas
- Volume potencial de rendas geradas / ano - 0 (não existem imóveis arrendados)

7

Solução de climatização

Climatização executada através ar condicionado murais tipo Daikin em sistema multi split em todos os compartimentos do edifício de serviços excepto nos wc's.

Solução de revestimento de fachada

A fachada foi totalmente picada, e utilizadas argamassas próprias para o preenchimento das juntas com argamassas tipo kerakoll e em seguida toda a fachada foi barrada com argamassas hidrófugas tipo mapetherm com rede armada em fibra de vidro dando acabamento areado igual ao pré existente e pintado de cor branca com tinta acrílica tipo sotinco beltex. Todas as zonas de pedra à vista foram intervencionadas lavagem de alta pressão, refecimento de juntas e aplicação de hidrorrepelente em toda a sua envolvente incluindo os telhados.

Solução de caixilharia

As caixilharias foram executadas novas vidro duplo e térmico, caixilhos em madeira de Afzélia com o mesmo desenho das existentes, o mesmo acontecendo com

as portas, reabilitando umas e outras que estavam muito danificadas foram substituídas por novas portas com os mesmos desenhos

Revestimento tipo pavimentos

Os revestimentos de pavimentos, em zonas húmidas foram utilizados cerâmicos tipos Alleluia Concrete Fuse 60x60, nas zonas de escadas utilizou-se granito tipo pedras salgadas podido e nas zonas administrativas utilizou-se Vinílico tipo Surestep da Forbo.

Elevadores / escadas rolantes

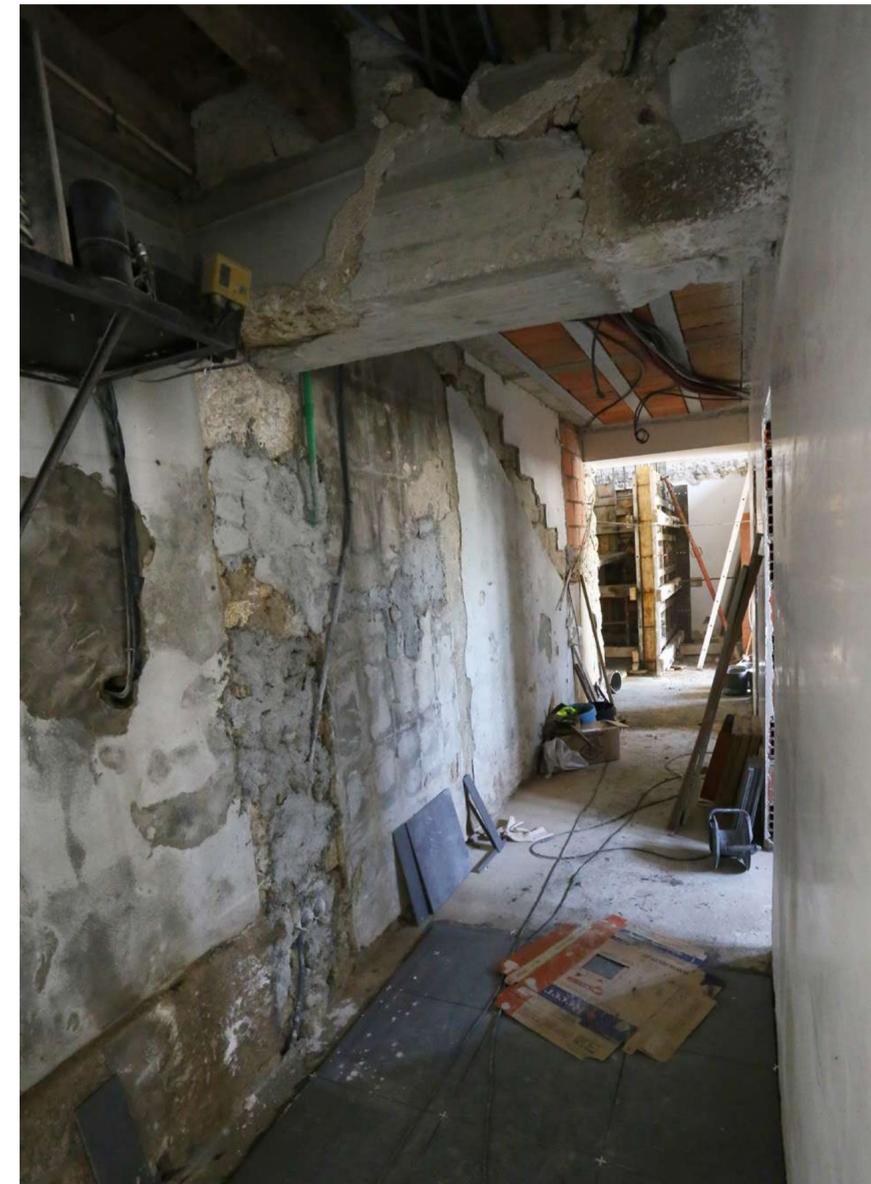
Elevador utilizado foi do tipo Schlinder 3100.

8





IMAGENS INTERIORES ANTES DA INTERVENÇÃO







PLANTAS

Antes da Intervenção (amarelo)



Depois da Intervenção



Alçados e Cortes





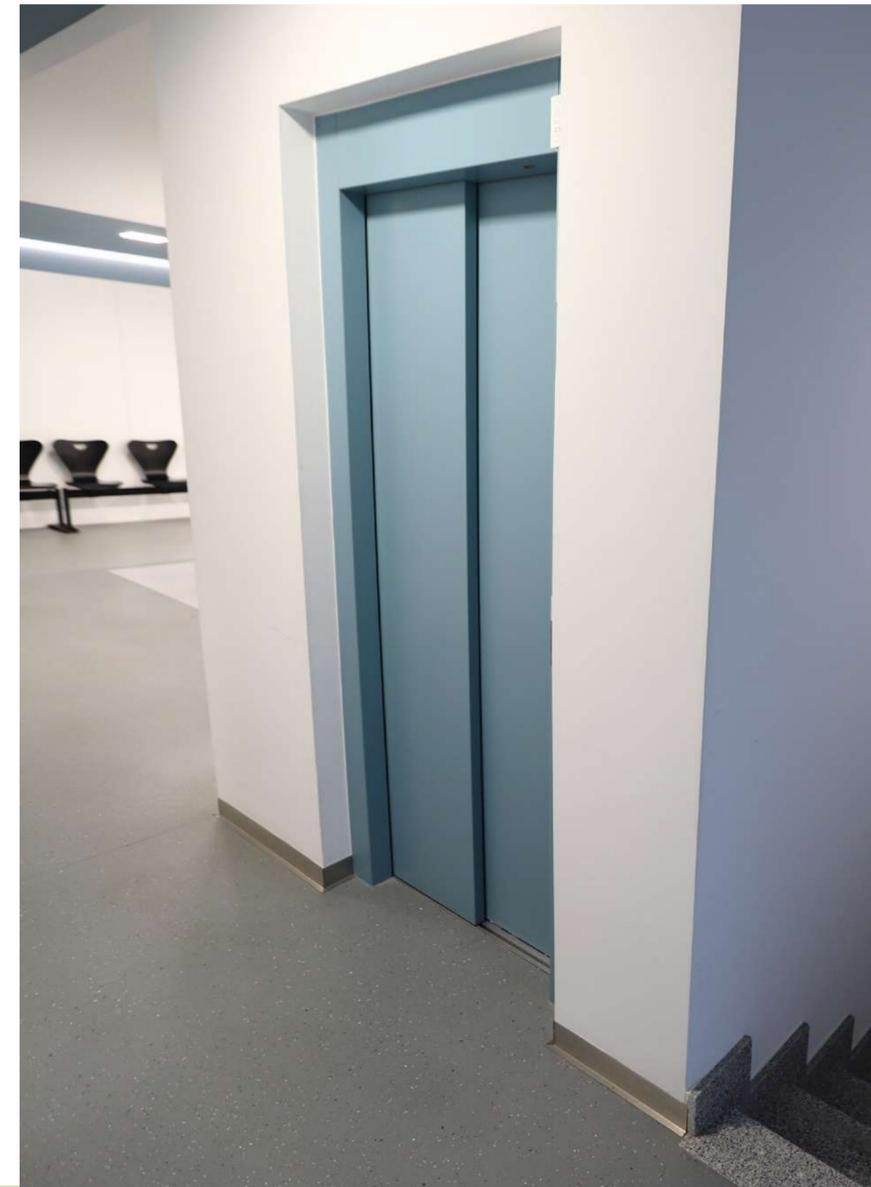
IMAGENS EXTERIORES DEPOIS
DA INTERVENÇÃO



Sede - Cooperativa Agrícola de Barcelos



IMAGENS INTERIORES DEPOIS DA INTERVENÇÃO







9

Auto de Receção Provisória



COOPERATIVA
AGRÍCOLA DE
BARCELOS

REABILITAÇÃO DA SEDE DA COOPERATIVA AGRÍCOLA DE BARCELOS

AUTO DE RECEÇÃO PROVISÓRIA

DESINGAÇÃO DA EMPREITADA: "Reabilitação da Sede da Cooperativa Agrícola de Barcelos" adjudicada à empresa Construções F. M. Magalhães, Lda..

Aos dezassete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dezoito, compareceram no local onde se procedeu à execução dos trabalhos que constituem a empreitada supra indicada, o Eng.º José Júlio Faria da Costa na qualidade de Presidente da "Cooperativa Agrícola de Barcelos, CRL", e o Sr.º Francisco Miranda Magalhães representante legal da firma "Construções F. M. Magalhães, Lda.", adjudicatária dos referidos trabalhos, procederam conjuntamente à vistoria técnica da obra realizada.

Tendo sido examinada toda a obra executada pelo empreiteiro, com base no projeto, no caderno de encargos e dos demais elementos técnicos, assim como alterações impostas ou acordadas posteriormente, verificou-se que os trabalhos que fazem parte da empreitada se encontram totalmente executados e pelo Dono de Obra foi declarado que recebia a obra que lhe era neste ato entregue pela empresa adjudicatária.

Reconhecendo-se nada mais haver a tratar, foi encerrado este Auto de Receção Provisória, depois de lido em voz alta e julgado conforme, vai ser assinado pelas pessoas que nele intervieram.

PRESIDENTE DA COOPERATIVA AGRÍCOLA DE BARCELOS, CRL

(Eng.º José Júlio Faria da Costa)

REPRESENTANTE LEGAL DAS CONSTRUÇÕES F. M. MAGALHÃES, LDA.

(Sr.º Francisco Miranda Magalhães)

10

Declaração da Entidade



DECLARAÇÃO DE ENTIDADE RESPONSÁVEL APRESENTAÇÃO CANDIDATURA

Francisco Miranda Magalhães, Cartão de Cidadão n.º 5827644 0ZY9, residente na Rua da Sede da Junta, Abade Neiva, Barcelos, na qualidade de representante legal de Construções F. M. Magalhães Lda., NIF n.º 501 484 523, com sede na Avenida São José n.º 13, Barcelos, declara ter tido consentimento das entidades com direitos sobre o projecto de reabilitação para apresentar o imóvel Sede da Cooperativa Agrícola de Barcelos como candidato ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, eximindo a organização do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana de quaisquer responsabilidades.

Barcelos, 1 de Março de 2019

(Francisco Miranda Magalhães)

11

Isento de pagamento

12

Francisco Miranda Magalhães
Sócio-Gerente e Presidente da
Administração.

"A arquitetura é a vontade de uma época
traduzida em espaço."
Mies van der Rohe

fm MAGALHÃES
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO