



Memória Descritiva

Descrição detalhada do Projecto de
Execução de Arquitectura na sua Revisão
V1, nas suas principais opções bem como
dos elementos que o compõem e definem.

2021.02.26

expositivo RUA FERNÃO PENTEADO 20

Rua dos Remolares 35, 1.º
1200-370 Lisboa, Portugal

(+351) 211 524 293
(+351) 918 727 250

www.embaikada.net
info@embaikada.net

UNL&ASH

EMBAIXADA

00 | FICHA TÉCNICA

Gabinete de Arquitectura:	EMBAIXADA arquitectura Rua dos Remolares 35, 1e, 1200-370 Lisboa TEL: 211 524 293 TLM: 918 727 250 MAIL: tecnica@embaixada.net SITE: www.embaixada.net
Requerente:	MUNICÍPIO DE BORBA Praça da República, 7150-249 Borba TEL: +351 268 891 630 · FAX: +351 268 894 806 MAIL: gop@cm-borba.pt URL: www.cm-borba.pt
Código de Projecto:	EMB_0215_20_A
Projecto e Local:	PROJECTO DE REQUALIFICAÇÃO CENTRO CULTURAL DE BORBA Rua Fernão Penteado, 20 7150-128 Borba
Fase de Projecto:	Projecto de Execução Revisão V1
Data:	Fevereiro de 2020
Coordenador do Estudo:	Paulo Rodrigues (Arq.º) Inscrito na OA-SRS nº10155
Autoria:	Albuquerque Goinhas (Arq.º) Cristina de Mendonça (Arq.ª) Nuno Bernardo Griff (Arq.º)
Equipa:	Rui Neto (Arq.º) Maria João Ferradosa (Arq.ª) Mário Pinto (Arq.º)
Mapas de Quantidades:	Paulo Rodrigues (Arq.º) Marcelo Rafael (Arq.º)
Caderno de Encargos:	Miguel Neto (Eng.º)

01 | OBJECTIVOS

O estudo que aqui se apresenta, refere-se a um equipamento cultural sita na Rua Fernão Penteadado 20, em Borba, e tem por principal objectivo preparar a empreitada de **requalificação do Centro Cultural Borba**, segundo o C.C.P., promovendo a sua utilização como espaço público de referencia na cidade e colocando-o nos roteiros culturais e turísticos da região.

02 | TIPO de OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o Regime Jurídico da Edificação Urbana (RJUE), Dec. Lei nº 555/1999, de 16 de dezembro na sua redação actual (artigo 2º) trata-se de uma operação de **Alteração - Alterações Exteriores.**

03 | LOCALIZAÇÃO e ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O edifício está situado na **Freguesia de São Bartolomeu, Borba** numa área classificada no PDM como **Aglomerado Urbano** sendo considerado **Nível I**. Em termos de condicionantes, o imóvel integra o **Plano Urbano e Salvaguarda do Centro Histórico** inserindo-se ainda na **Zona de Protecção (ZP) do Castelo de Borba**, requerendo por isso parecer da DGCP.

O edificado alvo da intervenção não se encontra classificado nem em vias de classificação.



04 | IMPLANTAÇÃO

O edificado existente é composto por Rc e 2 pisos, a área de intervenção engloba uma área do Rc e concentra-se o no 1º andar do edifício. O alçado principal encontra-se orientado a Sul (Rua Fernão Penteado), o Alçado Lateral orientado a Este (Largo da Liberdade) e o alçado tardo está orientado a Norte (Beco do Mercado). A área de intervenção é a zona privilegiada do edificado, englobando todo o Piso 1 na sua vertente mais nobre, a fachada principal, com acesso independente a partir de uma das ruas principais do centro histórico de Borba. O espaço destina-se a equipamento cultural, a intervenção tem uma **área bruta de total de 590,66 m²**, com uma **área útil coberta de 326,41 m²** e uma **área útil descoberta de 89,85 m²**.



ALÇADO PRINCIPAL | Foto da
Rua Fernão Penteado
(agosto 2020)

05 | ANTECEDENTES

A fracção alvo deste processo integra um imóvel registado no Arquivo da C.M. Borba como **Arquivo de Obra nº 13880**.

06 | LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

EXTERIOR (levantamento realizado em agosto 2020 e Google Maps)

O presente edifício, localizado na Rua Fernão Penteado 20, foi beneficiando de obras de remodelação pontuais, nomeadamente nas coberturas pelo que se encontra em razoável estado de conservação.

FOTO e1 | Fachada principal
Rua Fernão Penteados



FOTO e2 | Fachada Lateral
Largo da Liberdade



FOTO e3 | Fachada Lateral e
Fachada Tardoz



Handwritten signature in blue ink.

INTERIOR (levantamento realizado em agosto 2020)

O interior da fracção não beneficia há muito tempo de quaisquer obras encontrando-se muito carenciado de reabilitação, sobretudo no que toca todas as áreas a Norte, nomeadamente a cozinha, as instalações sanitárias e o corredor que permite o acesso ao terraço.

FOTO i1 | Entrada Piso 0

FOTO i2 | Escadaria acesso Piso 1



FOTO i3 | Sala E_15 (Lanternim)

FOTO i4 | Pormenor Lanternim



FOTO i5 | Sala E_13

FOTO i6 | Sala E_15



P UNLASH
E M B A I X A D A
(



FOTO i7 | Sala E_12
FOTO i8 | Sala E_14



FOTO i9 | Salão E_18



FOTO i10 | Sala E_19

Handwritten signature in blue ink.



FOTO i11 | Sala E_10



FOTO i12 | Atrios E_09



FOTO i13 | Corredor E_11



FOTO i14 | Terraço P_01

UNLASH
MEMBRANADA

07 | SITUAÇÃO EXISTENTE

Pelo seu EXTERIOR, no alçado principal, o edifício existente encontra-se bem organizada e consolidada, apresentando vãos com quantidade e dimensão suficiente e organizados numa fachada com regras de composição coerentes.

O alçado lateral, fachada Este, está medianamente consolidada apesar de não apresentar a qualidade compositiva da fachada principal.

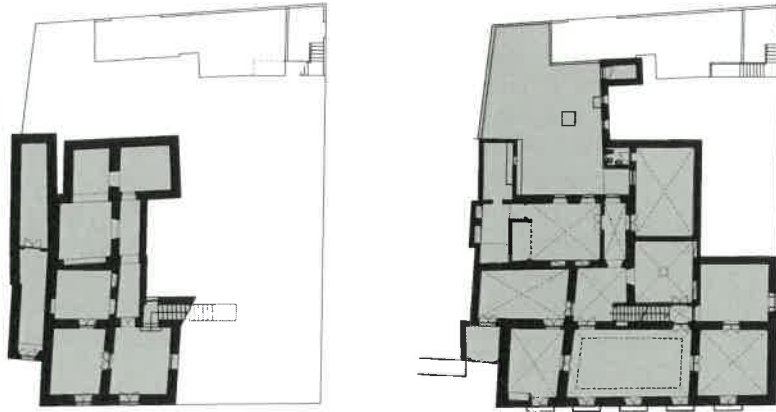
Está no entanto bastante mal resolvida no alçado tardoz com o continuado processo de adições pontuais, com vãos descoordenados e de pequena dimensão que não permitem "alimentar" convenientemente o interior, sobretudo por se tratar de uma fachada Norte.

Para além disso o terraço encontra-se desaproveitado, sem o necessário sistema de ensombramento e não contribui em nada para a qualificação dos espaços interiores. Os telhados são em telha cerâmica tradicional e estão em mau estado de conservação, apresentando várias águas e interseções, com a presença de várias chaminés e um laternim.

No INTERIOR o edifício existente está excessivamente compartimentada e desorganizada hierarquicamente o que gera problemas de inter-relação nas divisões que o compõem, apresentando ainda muitos espaços interiores e áreas de reduzida dimensão para um programa de carácter público.

No Piso 0 os espaços distribuem-se da seguinte forma: Hall de entrada que dá acesso a 4 zonas, 3 das quais a ser intervencionadas; zona de vinho da talha com 4 salas interiores; zona da futura loja com 1 sala e 1 sala interior; escada de acesso ao piso 1.

No Piso 1 entra-se para uma Sala interior, interligada com outra Sala Interior, uma sala com marmoreados em toda a extensão das paredes e com acesso a uma varanda, um corredor de acesso ao terraço, uma sala com chaminé e também com ligação ao terraço, um conjunto de 3 salas nobres que cobrem a fachada principal e uma sala interligada a estas com janela para a fachada lateral. Um terraço com alguns arrumos e Instalações sanitárias sobredimensionadas.



ESQUEMA EXISTENTE | Plantas
Piso 0 e Piso 1

08 | INTERVENÇÃO

O Município de Borba utiliza há bastantes anos este edifício como Centro Cultural da cidade, mas ele nunca foi alvo de uma intervenção holística de adaptação ao referido programa. Como tal e apesar de ao longo dos anos ter vindo a ser pontualmente intervencionado, carece de obras que promovam a sua utilização como espaço público de referencia na cidade e o coloquem nos roteiros culturais e turísticos da região. O projeto proposto ambiciona promover esse passo com uma intervenção modesta nos recursos mas ambiciosa na capacidade de libertar a pré-existência das inúmeras malformações, dando-lhe coerência, visibilidade e expressão. A intervenção assenta maioritariamente na requalificação do espaço interior e na sua reorganização programática, mas inclui também por necessidade, pequenas alterações nas fachadas e volumetria.

Exterior

Para o Exterior a intervenção evita alterar a volumetria das fachadas, por o considerar desnecessário, concentrando esforços no terraço e na reabilitação dos telhados.

Na Fachada Principal (Rua Fernão Penteado) será feita uma operação de reabilitação pontual do revestimento, com limpeza e pintura total, pretendendo-se também efectuar a retirada de elementos divergentes (toldos, aparelhos ar condicionado, grelhas, vitrines, etc) e a clarificação dos vão, cantarias, cunhais e beirados. Propõe-se igualmente para esta fachada que o Município proceda junto das entidades para pedir a reorganização dos troços de cabo aéreos (eletricidade e telecomunicações) e que se altere o sistema dos mesmos para vala enterrada.

Na Fachada Lateral (Largo da Liberdade) será feita uma operação de reabilitação pontual do revestimento de paredes, com limpeza total, pretendendo-se também efectuar a retirada de elementos divergentes e a clarificação dos vão, cantarias, cunhais e beirados.

Na Fachada Tardoz (Beco do Mercado) e Fachada Poente, não estão previstas intervenções.

No Terraço, será feita uma operação de reabilitação pontual do revestimento, com limpeza e pintura total de paredes e muros, serão demolidas algumas construções posteriores e será implantada uma grande pérgula de ensombramento (Eq1) para a esplanada. Será igualmente revisto o revestimento integral dos pavimentos.

Nos Telhados, a intervenção prevê a sua reabilitação total (dentro da área de intervenção) com o desmonte, limpeza e reaproveitamento da telha canudo existente, a colocação de sub-telha e de painel de isolamento térmico. Está prevista a replicação das chaminés de iluminação zenital existentes, criando um sistema definidor e caracterizador dos espaços interiores.

Interior

No Interior, o projeto proposto reorganiza o programa funcional em 3 Zonas:

Uma zona de exposição formal (Área Exposições), uma zona de acessos, circulações e exposição Informal (Área Exposições Temporárias) e uma zona de lazer e serviços de apoio (Área de Lazer).

A Área de Exposições implanta-se na zona mais nobre do edifício, no 1º andar junto da fachada principal e compõe-se de 4 salas. Para cada uma é criado um novo sistema de luz zenital, que as caracteriza e distingue, criando um ambiente sereno e propício á

UNLASH
REINBATAIXADA

apreciação demorada. Um espaço lento. Este núcleo pode ser aberto ou encerrado de forma independente do restante edifício permitindo controlo de entradas, bem como receber conteúdos mais frágeis ou preciosos. A intervenção nestes espaços será de reparação pontual, limpeza e pintura total das paredes e tectos. Os pavimentos serão em madeira (algumas salas reabilitada a madeira existente, outras reposta conforme projecto).

A Área de Exposições Temporárias aproveita os espaços interiores do edifício e aqueles que fazem a interligação quer com a entrada quer com o programa de lazer quer com o programa de exposição formal. Composto também por 4 salas, mas de menor dimensão, esta zona permite os fluxos entre todas as zonas programáticas ao mesmo tempo que coloca o visitante em contacto com exposições e carácter temporário ou menos formal. Funciona assim também como antevisão ao espaço formal de exposição, contaminando os visitantes com os acontecimentos da casa, mesmo quando só se acede ao Bar. Estes espaços garantem igualmente o acesso e funcionamento dos serviços autónomos do Piso 2 (Serviços afecto a rádio). A intervenção na área de exposição temporária será de reparação pontual, limpeza e pintura total das paredes e tectos. Os pavimentos serão alvo de intervenção especial sendo criado um novo revestimento em marmorite (cores e granulometrias a definir em obra).

A Área de Lazer engloba as valências de Cafeteria, Bar, Esplanada, I.S que servem todo o conjunto e se implantam no Piso 1 na fachada tardoz de modo a tirar partido do terraço exterior. Inclui igualmente a Loja/Recepção que se implanta no Piso 0 e contribui para atrair visitantes ao Centro. A intervenção nestes espaços será de reparação pontual, limpeza e pintura total das paredes e tectos. Os pavimentos serão alvo de intervenção especial sendo criado um novo revestimento em marmorite (cores e granulometrias a definir em obra).

ESQUEMA PROPOSTO | Plantas
Piso 0 e Piso 1



[Handwritten signature]

09 | LISTA de ÁREAS

Quadro Resumo de Áreas	
Área Bruta Total (Intervenção)	590,66 m2
Área Bruta Coberta (Intervenção)	497,91 m2
Área Bruta Descoberta (Intervenção)	92,75 m2
Área Útil Total (Intervenção)	416,26 m2
Área Útil Coberta (Intervenção)	326,41 m2
Área Útil Descoberta (Intervenção)	89,85 m2

Código	Piso	Denominação do Espaço	Área Útil
E_01	0	Entrada	20,26 m2
E_02	0	Recepção/Loja	15,41 m2
E_03	0	Loja	11,24 m2
N_01	0	Plataforma elevatória	6,85 m2
N_02	0	Escadas	-
E_04	0	Corredor	13,63 m2
E_05	0	Adega	26,21 m2
E_06	0	Adega	11,83 m2
E_07	0	Entrada Serviço	4,78 m2
E_08	0	Arrumos	14,22 m2
E_09	1	Cozinha	4,86 m2
E_10/11	1	Cafeteria/Bar	30,70 m2
IS_01	1	Instalação Sanitária Feminina e Mobilidade	8,70 m2
IS_02	1	Instalação Sanitária Masculina	8,56 m2
P_01	1	Terraço/Esplanada	83,87 m2
E_12	1	Exposição Temporária	17,48 m2
E_13	1	Exposição Temporária	22,82 m2
P_02	1	Varanda	5,98 m2
E_14	1	Exposição Temporária	13,53 m2
E_15	1	Exposição Temporária	18,54 m2
E_16	1	Exposição	20,31 m2
E_17	1	Exposição	17,95 m2
E_18	1	Exposição	42,86 m2
E_19	1	Exposição	23,86 m2
E_20	1	Arrumos	2,51 m2

10 | MÉTODO CONSTRUTIVO

ESTRUTURA

O sistema estrutural existente na sua base não é alterado, mantendo-se todo o perímetro das paredes portantes, bem como pavimentos e vigamentos dos telhados. Apenas se procederão a reforços estruturais pontuais para a abertura de vãos interiores e para remoção de uma parede interior em alvenaria de pedra (reforço em estrutura metálica). Estão também previstos reforços estruturais (em estrutura metálica) na zona de corte e remate das abóbadas para a instalação dos Lanternins. Em tudo conforme projecto de especialidades.

PAREDES

As Paredes Exteriores serão as existentes em alvenaria de pedra, sendo alvo de reabilitação total, privilegiando-se argamassas de cal e pinturas com silicatos e baixo teor de componente orgânico. As Paredes Interiores serão as existentes em alvenaria de pedra e tijolo sendo recuperados conforme os princípios construtivos originais. Os novos troços de parede serão em alvenaria de tijolo rebocadas.

REVESTIMENTOS / ACABAMENTOS

Pavimentos

Os Pavimentos Interiores serão por base os originais. Na zona de Exposição privilegia-se a madeira maciça, nas zonas de Exposição Temporária e na de Lazer privilegia-se a aplicação de Marmorite (granulometria e cores a definir em obra). No pavimento interior da Loja e acesso plataforma elevatória é utilizada Betonilha vermelha de efeito tradicional.

Paredes

As Paredes Exteriores, na face exterior serão picadas e rebocadas quando necessário privilegiando-se argamassas de cal, serão deixadas à vista todas as pedras de ombreira, peitoril e verga quando existam, serão ainda vincados os relevos de lambrim, cunhal e beirado mesmo quando apenas estavam marcados com pintura (2cm de reboco), posteriormente serão pintadas a branco e cinza claro (NCS 500-N, NCS 1000-N). Na face interior os estuques serão reparados e posteriormente pintados a branco (RAL 9010), serão deixadas à vista todas as pedras de ombreira, peitoril e verga quando existam.

As Paredes Interiores existentes serão reparadas com reboco e posteriormente pintadas a branco (RAL 9010). Nas paredes interiores das instalações sanitárias mantêm-se o revestimento com rebocos que serão reparados e posteriormente aplicado pintura a branco (RAL 9010) com tinta apropriada. As paredes interiores da cozinha serão igualmente reparadas com reboco e posteriormente forradas achapa inox de forma a cumprir as normas regulamentares, acima da cota 2,50m serão pintadas a branco (RAL 9010) com tinta própria.

Tectos

Os Tectos Interiores abobadados em estuque, serão mantidos, reparados pontualmente os estuques e posteriormente pintadas a branco (RAL 9010). Os tectos de zonas húmidas (IS_02) serão reversíveis, em estrutura de aço leve e dupla placa de gesso cartonado com isolamento acústico no seu interior, são posteriormente pintados a branco (RAL 9010).

UNLASH
REABILITADA

Vãos

Os Vãos Exteriores do piso 0 serão na generalidade mantidos, reparados e pintados a cinza (NCS S 5000-N). Os vãos do piso 1 e as janelas de peitoril do piso 0 serão substituídos por caixilharia de madeira lacado bicolor (exterior : Cinza NCS S 5000-N, interior RAL 9010) com vidro duplo, conforme projecto de execução.

Os Vãos Interiores em madeira bem como as portadas existentes serão mantidos quando o projecto assim o determina, reparados e pintados a branco (RAL 9010).

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Todas as instalações técnicas e construtivas serão executadas e embutidas, de acordo, com o dimensionamento e o traçado das redes definidas nos respetivos projetos de especialidades. Sempre que possível foram evitados troços de pavimento e preveligiados troços de parede de modo a respeitar os pavimentos existentes. Todas as instalações especiais serão ligadas às respetivas redes públicas, estando previsto um sistema de medição interno junto das redes da Cafeteria/Bar bem como das zonas afectas à Loja, facilitando a sua concessão externa.

EQUIPAMENTOS

Louças Sanitárias

Serão substituídas todas as louças sanitárias existentes, com a colocação de 2 lavatórios, 3 sanitas e 1 urinol, em louça branca.

Mobiliário Fixo

Para a loja no Piso 0 o projecto prevê novas bancadas e armários em pedra da região. Para a cozinha no Piso 1 o projecto prevê novas bancadas em aço inox.

Exaustão Mecânica

O projecto prevê quer para a cozinha quer para as I.S. sistemas próprios de exaustão e ventilação forçada do ar, conforme projecto das especialidades.

Sistemas Climatização

Está prevista a colocação de 3 sistemas independentes de climatização com Ar Condicionado. Na Loja está prevista 1 sala climatizada, na Cafeteria também 1 sala climatizada e o circuito Expositivo contempla 4 salas climatizadas, conforme projecto das especialidades. As unidades exteriores ficarão integradas na varanda P_02 e no telhado.

1.1 | ACESSIBILIDADES e MOBILIDADE CONDICIONADA

O projecto apresentado, apesar de se tratar de uma reabilitação, procura cumprir as normas que o DL 163/2006 de 8 de agosto regulamenta, com excepção de situações pontuais provenientes das condições originais do edifício.

Percurso Acessível e Átrios

É possível percorrer a totalidade do piso e aceder a todos os espaços sem encontrar qualquer desnível, graças á introdução de uma Plataforma Elevatória que passa a ligar

internamente o Piso 0 e o Piso 1. Os átrios estão dimensionados para permitir inscrever uma zona de manobra para rotação de 360°. O corredor de circulação e acesso ao terraço existente não cumpria totalmente as normas, pelo que foi promovido a demolição da parede divisória e a conseqüente união dos espaços com a Cafeteria/Bar. As portas exteriores estarão abertas durante o horário de funcionamento do edifício e uma largura útil mínima de 0.90m (Terraço) e máxima de 1.30m (Entrada Principal) com uma altura útil de 2.20m. As portas interiores são de folha dupla de batente, possuindo uma largura útil mínima de 1.00m e máxima de 1.16m com uma altura útil de 2.20m. Os dispositivos de operação das portas estão sempre a uma altura de 1.00m relativamente ao piso.

Patamares, Galerias e Corredores

Todos os patamares, galerias e corredores que constituem os percursos acessíveis cumprem o dimensionamento regulamentar.

Escadas, Rampas, Ascensores e Plataformas Elevatórias

Com a introdução no presente projecto de uma plataforma elevatória ficou garantido o percurso acessível, apesar de escadas existentes não cumprirem o dimensionamento regulamentar.

Instalações Sanitárias, Vestiários e Cabines De Prova

Foi criada uma nova instalação sanitária que apresenta dimensões permitindo inscrever uma zona de manobra para rotação de 360° com diâmetro 1.50m. A porta das I.S. são de correr e possuem uma largura útil de 0.80m. Está prevista a colocação de barras de apoio fixas e basculantes. Não existem no presente projecto vestiários ou cabines de prova.

Equipamento de Auto-Atendimento, Balcões e Guichês de Atendimento, Telefones de Uso Público, Receptáculos Postais

O balcão de atendimento do Piso 0 e o balcão de atendimento da Cafeteria/Bar do Piso 1 cumprem o dimensionamento regulamentar (0,85m). Não existem no presente projecto receptáculos postais, equipamentos de auto-atendimento nem telefones de uso público.

12 | MAPA de CORES e MATERIAIS (Ver Peças Desenhadas - Alçados)

Como se trata de uma acção de reabilitação não estão previstas grandes alterações no exterior, com predominio das cores tradicionais, Branco e Cinza claro, e expondo sempre que possível as cantarias em pedra. As cores e materiais a aplicar no interior encontram-se já descritas no ponto 10 que refere o método construtivo.

UNLASH
REVISÃO III XAIDA

R
J
H

Handwritten notes in blue ink, including a large checkmark and some illegible scribbles.

13 | OBSERVAÇÕES FINAIS

Este projecto trata acima de tudo de uma acção de requalificação do espaço interior do Centro Cultural sendo todas as alterações propostas consequência directa disso. A edificação encontra-se em razoavel estado de conservação, usufrui de uma optima implantação e desfruta de boas ligações às infra-estruturas públicas mas não possui uma boa articulação interior nem se encontra presentemente em condições de ser a "cara" da cidade. O projecto visa por isso repor as suas melhores qualidades aproveitando para adequar o edificado a melhores padrões de eficiência energética e funcionamento, pelo que é perfeitamente viável a sua reabilitação com o mínimo de alterações.

Em tudo o que possa ter ficado omissos, serão respeitados os regulamentos e as normas da Legislação Portuguesa em vigor.

pela EMBAIXADA,
Lisboa, 26 de fevereiro de 2021

Handwritten signature in black ink.

Paulo Rodrigues, Arq.º
OA-SRS nº 10155

Assinado por: **JOSÉ PAULO FERREIRA
RODRIGUES**
Num. de Identificação Civil: B1110907817
Data: 2021.03.15 09:04:08 Hora padrão de GMT

