

# **Peritagem**

Antigo Complexo da Fábrica de Conservas do Pasteleiro

Angústias - Horta

3 de novembro de 2021

## **RELATÓRIO**

### **Introdução**

O presente relatório de peritagem surge no seguimento do levantamento arquitetónico efetuado ao Complexo da Fábrica de Conservas do Pasteleiro, a pedido da Direção Regional das Pescas para determinação das características construtivas de cada edifício, estado de conservação, funcionalidade e adaptabilidade a novos usos.

### **Objectivo**

Inspecionados todos os edifícios do Complexo da Fábrica de Conservas do Pasteleiro procedeu-se à identificação de indícios que nos permitissem identificar as características construtivas de cada imóvel, bem como identificar o estado de conservação e as deficiências estruturais e ainda estudar a capacidade de cada edifício para a adaptação a novos usos.

## **Análise**

Consideraram-se os edifícios do complexo divididos em edifício/corpos conforme a numeração indicada nas plantas anexas a este relatório.

### **1 - Corpo de 3 pisos onde funcionavam os serviços administrativos**

Edifício de betão armado, de 3 pisos com cobertura plana, construído nos anos 80. Estruturalmente encontra em bom estado de conservação, apresentando alguma corrosão nos pilares do rés-do-chão, no alçado orientado a sul e em alguns elementos num nível superior da mesma fachada. Com exceção de um pilar onde a corrosão das armaduras é extrema, os trabalhos de tratamento das armaduras e recuperação do betão são pouco significativos face ao volume estrutural deste corpo em estudo. Devido a infiltrações de água pelas janelas todos os revestimentos dos pavimentos interiores, em tacos de madeira, têm que ser renovados.

Dada a compartimentação elevada deste corpo, com muitos gabinetes, instalações sanitárias e balneários, a sua adaptação a outras funcionalidades acarretará custos muito elevados pelo que este corpo dificilmente poderá ser adaptado a outros usos que não um serviço administrativo. Toda a caixilharia exterior, em madeira e em ferro, necessita de obras de grande recuperação, possuindo vários vidros partidos e a porta principal de acesso a este corpo que foi completamente destruída pelas águas do furacão Lorenzo, em outubro de 2019.

### **2 - Corpo de 2 pisos construído nos anos 80**

Este corpo é uma ampliação da fábrica original, em estrutura de betão armado, com uma laje de separação entre pisos e uma cobertura metálica cuja estrutura em viga-treliça ruiu completamente por corrosão do ferro. O rés-do-chão é um armazém em aparente bom estado de conservação, com algumas infiltrações provocadas pela falta da cobertura do andar superior. O 1.º andar era a antiga sala de preparação e embalamento, agora sem qualquer equipamento e não possuindo qualquer compartimentação. Estruturalmente este corpo não apresenta problemas significativos, nem mesmo corrosão significativa, tendo em conta que está sem cobertura à

vários anos e a sua proximidade ao mar com toda a salinidade por este trazida.

Ambos os pisos deste corpo não possuem compartimentação pelo que podem ser adaptados com facilidade a outro uso.

### **3 - Armazém de 2 pisos**

Edifício de 2 pisos destinado a armazém, construído no início dos anos 90. Possui uma estrutura de betão armado, com uma laje de betão de separação entre pisos e uma cobertura em asnas triangulares de madeira com revestimento em chapas de fibrocimento. É o edifício em melhor estado de conservação. Não necessita de grandes obras de reabilitação. O acesso ao piso superior que era feito por uma porta existente no cimo da rampa, no alçado oeste, está encerrado por uma parede de blocos devido ao colapso por corrosão da antiga porta de fole em ferro. O armazém possui 2 pisos com áreas amplas (1340m<sup>2</sup> no r/c e 1530 m<sup>2</sup> no 1.º andar) e praticamente sem compartimentação pelo que permite adapta-lo a qualquer uso que se pretenda. As chapas de cobertura, tendo em conta a data de execução da obra, possuem fibras de amianto na sua constituição.

### **4 - Antiga creche da fábrica**

Ampliação ao corpo primitivo da fábrica construída no início dos anos 90 em estrutura de betão armado, com um piso a ocupar cerca de metade da área em estrutura de madeira e uma cobertura em madeira com revestimento em chapas de fibrocimento. Estruturalmente este corpo apresenta alguma fissuração entre a parede nova e a ligação às paredes da fábrica velha, bem como algumas fissuras e corrosão de armaduras junto aos vãos da fachada sul. A cobertura em asnas de madeira está em boas condições. Este corpo possui dois espaços amplos, tanto no r/c como no 1.º andar, e sob o piso elevado um conjunto de pequenos compartimentos, sem iluminação, possivelmente para arrecadações e uma instalação sanitária. Corpo facilmente adaptável a uma outra qualquer utilização.

## **5 - Laboratório**

Foi o último edifício a ser construído, nos finais dos anos 90, ou mesmo já no início de 2000. Neste edifício funcionou o laboratório de análises. Construção de um piso em estrutura de betão armado com cobertura plana em laje de betão. Não apresenta problemas estruturais, existindo algumas infiltrações pela laje de cobertura, possivelmente por falta de impermeabilização na cobertura. Foi vandalizado encontrando-se sem vãos exteriores. Interiormente necessita de total substituição de revestimentos e acabamentos, desde a rede elétrica, portas interior e loiças sanitárias.

## **6 e 7 - Antiga carpintaria e serralharia**

Estes armazém geminados encontram-se estruturalmente muito degradados, com elevada corrosão das armaduras de aço, com fissuração generalizada e mesmo com algumas fissuras de elevada dimensão. As coberturas em asnas de madeira apresentam muita degradação e mesmo risco de colapso com apoios podres e mesmo asnas com elementos totalmente podres. O revestimento da cobertura é em chapa de fibrocimento, com fibras de amianto, tendo em conta a idade da obra, estando em falta muitas telhas e muitas das existentes encontram-se quebradas ou fissuradas. A recuperação deste dois armazéns tem um custo/benefício muito elevado pelo que qualquer recuperação vai ter um custo superior ao custo de demolir e construir um armazém de raiz.

## **8 - Armazém Oeste**

Este armazém apresenta alguma degradação em elementos estruturais, nomeadamente na base dos pilares a sul e na viga de coroamento a norte, que necessitam de tratamento de armaduras e mesmo a substituição de algumas armaduras com elevada corrosão.

A estrutura da cobertura em asnas de madeira e chapas de fibrocimento está em razoável estado de conservação, necessitando de substituição de chapas quebradas e fissuradas. Possui ainda diverso equipamento e tubagens para desmontar e remover.

## **9 - Instalação sanitárias e balneários**

Edifício de 2 pisos com instalações sanitárias e balneários no r/c e um espaço técnico e de arrumos no 1.º andar, sem escada de acesso. A estrutura é em betão armado com uma laje de betão entre pisos e uma cobertura em estrutura de madeira e chapas de fibrocimento. Estruturalmente o edifício encontra-se em boas condições não necessitando de reparações. O r/c está muito compartimentado pelo que não sendo de aproveitar para o antigo uso implica demolição da compartimentação existente. O piso superior não possui quaisquer divisórias, mas para se aceder a este pavimento necessita que seja construída uma escada.

## **10 - Zona de circulação**

Esta zona está coberta com uma estrutura de madeira com revestimento em chapas de fibrocimento. Estão em falta muitas chapas pelo que a estrutura de madeira apresenta muitas peças podres não oferecendo condições de segurança e possibilidade de recuperação em grande parte da área. As chapas de fibrocimento, tendo em conta a idade da obra, são chapas com fibras de amianto.

## **11 - Câmaras de frio e zonas técnicas**

Esta área corresponde ao edifício inicial da fábrica possuindo uma estrutura mista de alvenaria de pedra e betão armado. Parte do edifício possui pilares em alvenaria de pedra com vigas-caleira em betão armado, que são também o apoio das asnas da cobertura. A cobertura é igualmente em chapas de fibrocimento, necessitando de grande reparação com substituição de chapas principalmente nos compartimentos a oeste ligados à zona de laboração e sobre a câmara frigorífica maior, onde as chapas do tecto estão prestes a ruir. Tirando esta situação na câmara frigorífica maior as restantes não apresentam necessidades de obras.

## **12 - Compartimentos técnicos**

Estes compartimentos estão selados com paredes de alvenaria de blocos de betão. Neste compartimentos técnicos estava ou está instalado o gerador. Não apresentam sinais de necessidade de obras estruturais.

## **13 - Armazém de produtos químicos**

Este compartimento elevado sobre a área de circulação possui uma estrutura em betão armado com uma cobertura em estrutura de madeira e telha de fibrocimento. Está parcialmente sem cobertura encontrando-se o pavimento totalmente inundado. Verifica-se que as armaduras da estrutura do pavimento, e principalmente da laje, apresentam uma corrosão elevada que em alguns pontos já não é possível a sua recuperação sem a demolição parcial dessas áreas e a colocação de nova armadura e betonagem. A estrutura da cobertura está em estado avançado de podridão pelo que não é possível a sua recuperação.

## **Conclusão**

Existem vários graus de estado de conservação que se dividem em grupos distintos conforme se indicam de seguida:

- Zonas 1, 3, 4, 5, 9 e 12 - Edifícios necessitando de obras ligeiras de conservação, sem problemas estruturais significativos de fácil adaptação a novas utilizações;
- Zona 2 - Edifício estruturalmente em razoável estado de conservação necessitando no entanto de uma cobertura integralmente nova;
- Zona 6, 7, 8 e 13 - Edifícios em muito mau estado de conservação não se justificando obras de conservação face a custos de demolição e reconstrução;
- Zona 10 - Cobertura da zona de circulação sem condições de ser recuperada;
- Zona 11 - Sendo o corpo mais antigo do complexo é o que necessita de maior volume de obra de recuperação e adaptação. Na zona

de refrigeração e congelação com excepção da maior câmara de congelação, onde faltam telhas de cobertura, as restantes estão em condições de serem recuperadas e reutilizadas para o fim a que se destinavam. Adaptar esta zona a novos usos implica obras de remodelação profundas.

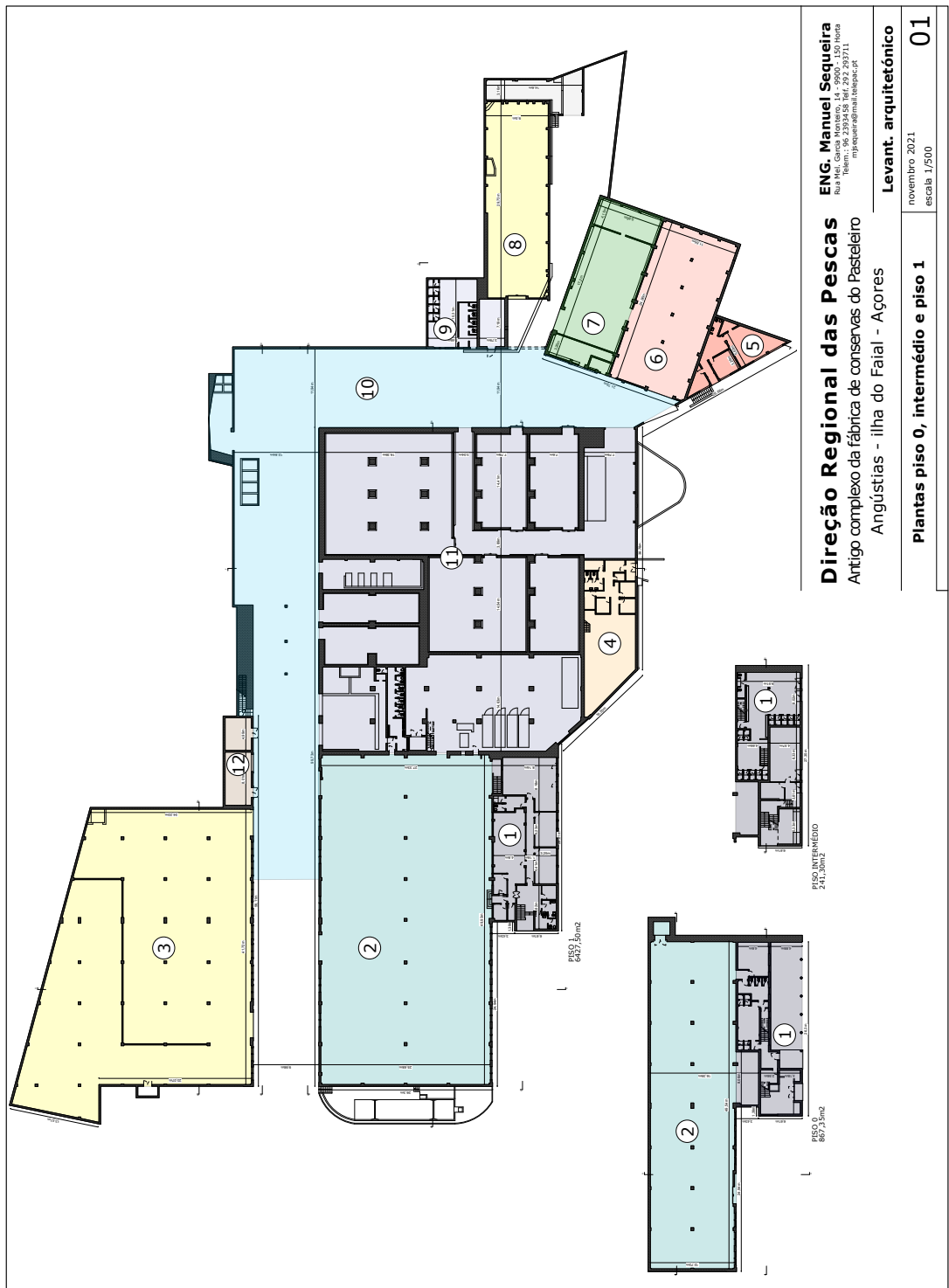
Saliente-se o facto de que a instalação elétrica em praticamente todos os edifícios foi vandalizada com a retirada da cabelagem, pelo que precisa de novas redes de infraestruturas elétricas. As redes de infraestruturas de águas e esgotos terão que ser revistas e adaptadas a novos usos. As redes enterradas de esgotos existentes poderão ser reutilizadas num processo de reutilização dos edifícios com as devidas adaptações. As chapas de revestimento da cobertura, em toda a área do complexo, são em fibrocimento com fibras de amianto pelo que há que contar com a remoção deste produto perigoso com todas as regras de autorização e procedimentos legais.

Horta, 3 de novembro de 2021

---

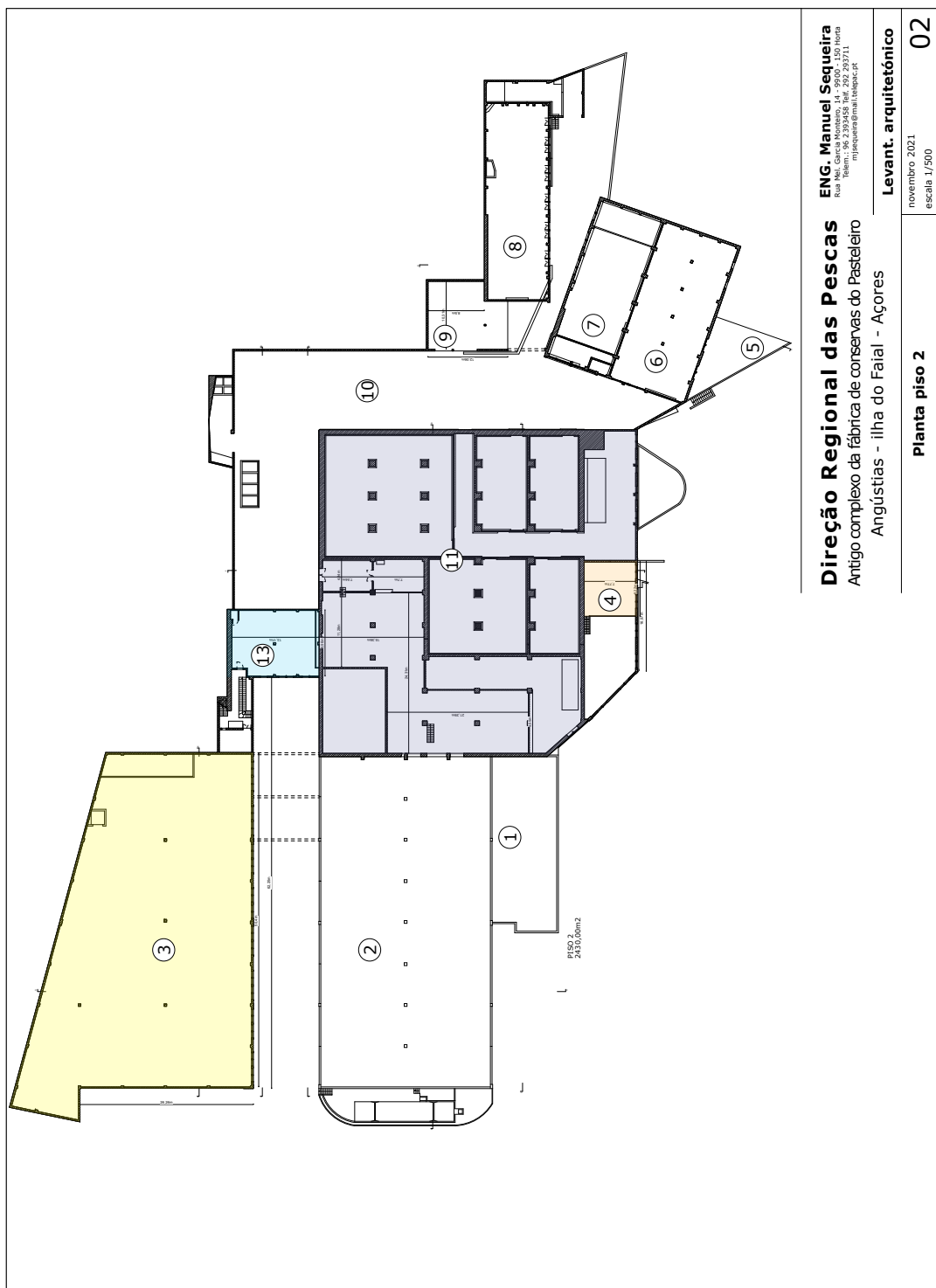
Manuel José Sequeira - Eng. civil  
(inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 24883)

# ANEXO - PLANTAS



peritagem  
Antigo Complexo da Fábrica de Conservas do Pasteleiro  
Angústias, Horta, ilha do Faial





**ENG. Manuel Sequeira**  
Rua da Horta, 239-240, 2º andar  
9100-109 Horta  
Tel.: +351 2399458, Tel. 292 239711  
mjsqueira@maiblogac.pt

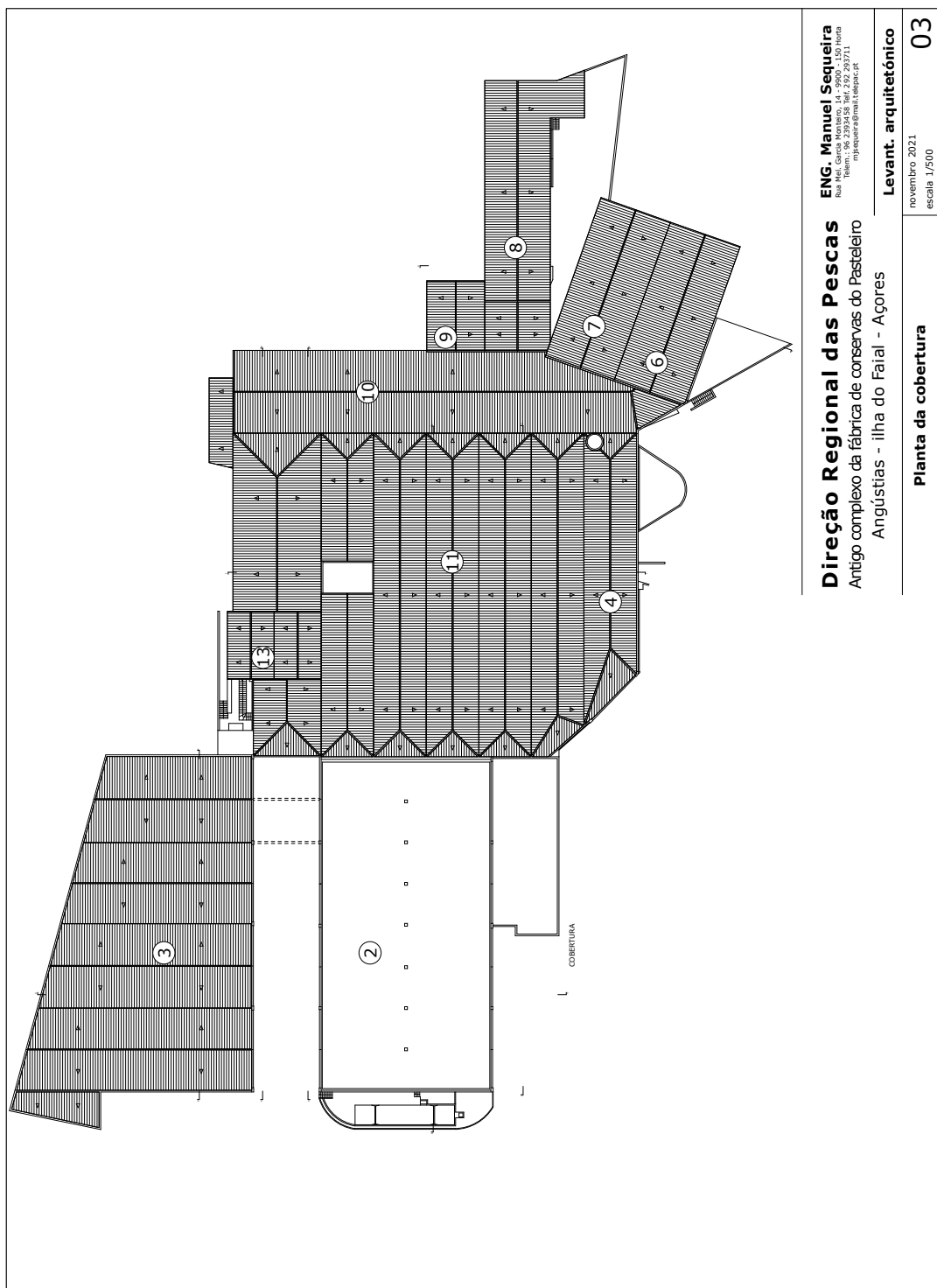
**Direção Regional das Pescas**  
Antigo complexo da fábrica de conservas do Pasteleiro  
Angústias - ilha do Faial - Açores

**Levant. arquitetónico**

novembro 2021  
escala 1/500

**Planta piso 2**

**02**



**ENG. Manuel Sequeira**  
Rua da República, 100, 2.º andar  
9600-001 Horta  
Telm.: 96 239 55 56, 96 232 237 11  
msequeira@maitelegac.pt

**Direção Regional das Pescas**  
Antigo complexo da fábrica de conservas do Pasteleiro  
Angústias - ilha do Faial - Açores

**Levant. arquitetónico**

novembro 2021  
escala 1/500

**Planta da cobertura**

**03**