

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DO CONDE

MEMÓRIA DESCRITIVA

Projeto de Requalificação da Escola Básica Dr. Carlos Pinto Ferreira – Junqueira



ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO:	3
2 – HISTORIAL DO EDIFÍCIO.	3
3 – PROCEDIMENTO ADOTADO	3
4 – APRESENTAÇÃO DAS DEFICIÊNCIAS / PATOLOGIAS	4
5 – APURAMENTO DAS CAUSAS E APRESENTAÇÃO DO MÉTODO CONSTRUTIVO PARA A EXECUÇÃO DAS REPARAÇÕES	12
6 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	13

1 – INTRODUÇÃO:

Refere-se o presente memória descritiva ao projeto de Requalificação da Escola Básica Dr. Carlos Pinto Ferreira – Junqueira, efetuada pela Pórtico Gabinete de Engenharia Lda., no mês de agosto de 2016, solicitada pelo departamento de manutenção da C.M. de Vila do Conde, tendo como objetivo averiguar as patologias existentes, e determinar as respetivas causas (problemas de deficiências na construção).

2 – HISTORIAL DO EDIFÍCIO.

Trata-se de um edifício com aproximadamente 20 anos, rés-do-chão, 1º andar, de construção tradicional com estrutura em betão armado (sapatas, pilares, vigas e lajes), paredes em alvenaria de tijolo, sendo as exteriores duplas. A cobertura é inclinada com recurso a chapas de fibrocimento. As platibandas encontram-se revestidas, pelo interior, com tela asfáltica mineral. As fachadas do edifício são revestidas com reboco e pintura. A caixilharia exterior é em alumínio com vidro duplo, com proteção exterior por estores.

3 – PROCEDIMENTO ADOTADO

Para a elaboração do presente memória descritiva utilizou-se a seguinte metodologia:

Na presença de dois representantes da escola, o técnico em representação da Pórtico Gabinete de Engenharia Lda. realizou uma inspeção visual ao estado das fachadas, com o propósito de fazer levantamento das patologias existentes e diagnosticar as possíveis causas que as ocasionaram. Assim, nesse sentido foram inspecionados cuidadosamente todos os elementos das reclamações apresentadas pelos representantes da escola (estado do material aplicado, deficiências de construção, inadequação do processo construtivo ao fim em causa, etc.). Em cada elemento inspecionado foram identificadas ao pormenor as deficiências que o mesmo apresentava e analisadas as possíveis causas que provocaram a sua ocorrência.

Em simultâneo procedeu-se a registo fotográfico das situações constatadas. Feita a compilação e acabada a vistoria / inspeção, segue-se o presente relatório que se debruça sobre os principais defeitos / patologias, analisa e especifica as suas causas.

Esta memória descritiva será complementada com caderno de encargos, peças desenhadas e estimativa orçamental, tudo organizado para que a C.M. promova o lançamento de um concurso de empreitada.

4 – APRESENTAÇÃO DAS DEFICIÊNCIAS / PATOLOGIAS

4.1 Cobertura

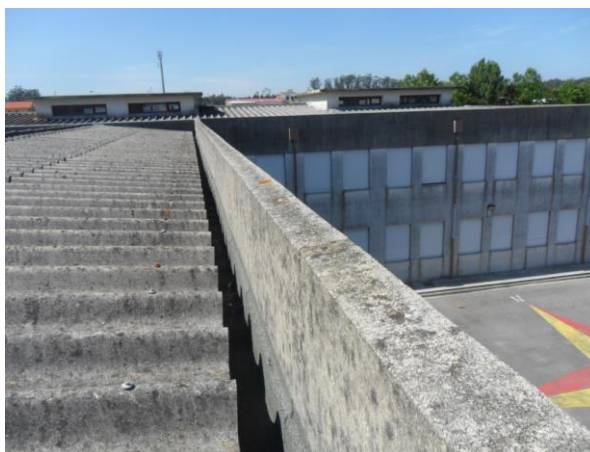
Conforme foi identificado a cobertura é constituída por uma estrutura simples e revestida com chapas de fibrocimento. Além da questão da saúde pública (o governo tem como objetivo erradicar todas as coberturas com este tipo de material – em que exista amianto na composição do fibrocimento), a substituição do revestimento pode melhorar a questão térmica e o período de vida útil deste tipo de revestimento, o qual está a atingir o limite.

As caleiras existentes também denotam envelhecimento, podendo dar origem a infiltrações de água.

Existe um pequeno troço da cobertura do corpo de ligação que já substituiu o fibrocimento pela nova solução,



Foto – cobertura em fibrocimento



Foto– cobertura em fibrocimento

4.2 – Fachadas

As fachadas são rebocadas e pintadas, apresentando alguma fissuração, facto que merece atenção e tomada de medidas apropriadas. As platibandas (em betão armado), demonstram problemas de desagregação de pequenas partes do betão, por ação das armaduras oxidadas, as quais aumentam de volume e fazem soltar o recobrimento da mesma.



Foto – vista geral



Foto – vista geral



Foto – padieira com armadura à vista



Foto – reboco fissurado



Foto – platibanda com armadura à vista



Foto – platibanda com revestimento descolado



Foto – fissuração em fachadas



Foto – fissuração em fachadas

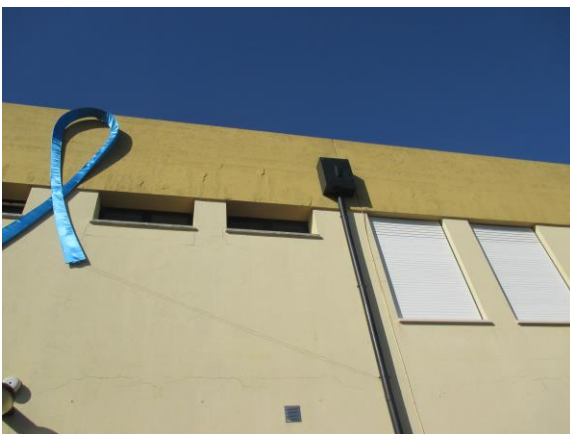


Foto – fissuração em fachadas



Foto – platibanda com revestimento descolado

4.3 – Revisão das caixilharias, estores e vedação periférica

Verificadas as caixilharias nesta escola, estas apresentam-se genericamente em bom estado e não carecem de intervenção, com exceção de alguns casos isolados.

Os estores também estão dentro do mesmo critério de avaliação, existindo alguns estores picados derivado de projeção de pedras ou outros objetos.



Foto – estore danificado



Foto – estore danificado



Foto – estore danificado

4.4 – Requalificação dos sanitários

Os sanitários encontram-se em mau estado de conservação, com peças sanitárias descritas, fruto da intensidade de utilização. Aproveitar a intervenção para requalificar o espaço, é premente.



Foto – Zona dos urinóis



Foto – Zona dos urinóis



Foto – Zona de lavatórios



Foto – Lavagem de mãos no refeitório



Foto – interior casa de banho



Foto – Zona da sanita



Foto – Porta do WC

4.5 – Requalificação do pavimento dos espaços exteriores (pavimento)

O pavimento junto ao campo de jogo (lado poente) apresenta algumas depressões coincidentes com linhas de drenagem de águas pluviais, a qual terá que ser intervencionada para repor as condições de planimetria.



Foto – depressões pavimento exterior



Foto – depressões pavimento exterior



Foto – depressões pavimento exterior



Foto – depressões pavimento exterior

4.6 – Tratamento da junta de dilatação

Verifica-se que existe um deslocamento dos edifícios na zona da junta de dilatação, pelo que é necessário reparar a junta de dilatação, a qual pode introduzir infiltrações no interior da escola.



Foto – junta de dilatação

4.7 – Pavilhão desportivo

É necessário requalificar o edifício do pavilhão desportivo, o qual carece de intervenção a nível das paredes exteriores. A cobertura está em condições satisfatórias, pelo que será melhor efetuar a revisão e limpeza da mesma para evitar problemas posteriores.



Foto – Entrada do pavilhão



Foto – Fachada do pavilhão



Foto – Fachada do pavilhão



Foto – Fachada do pavilhão



Foto – Fachada do pavilhão com fissuração

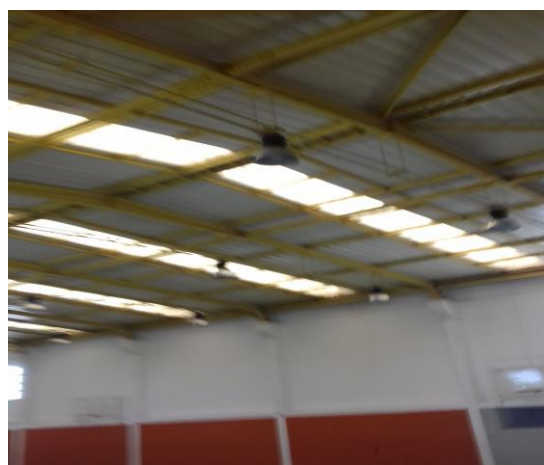


Foto – Interior do pavilhão

5 – APURAMENTO DAS CAUSAS E APRESENTAÇÃO DO MÉTODO CONSTRUTIVO PARA A EXECUÇÃO DAS REPARAÇÕES

Tomando como suporte a inspeção visual realizada no local e a informação que nos foi fornecida evidencia-se como possíveis causas as seguintes situações (pela mesma ordem), bem como as respetivas soluções:

5.1 – Cobertura

O revestimento da cobertura será integralmente substituído, aproveitando-se a estrutura existente, Portanto será integralmente nova.

Deverão ser estabelecidos os normais procedimentos de comunicação ao ACT e as devidas autorizações e licenciamentos, necessários para a remoção do fibrocimento, sendo levado para vazadouro próprio, o qual também devidamente certificado para este efeito.

No caso das caleiras e na fase interior das platibandas, será necessário efetuar um reforço no sistema existente, executando um novo revestimento em tela asfáltica com acabamento mineral, de forma a que envolva todo o desenvolvimento interior da platibanda e face superior da mesma. Para fechar este sistema será aplicado um capacete em zinco que ficará a proteger a impermeabilização e facilitará o remate das telas. A tela também terá o desenvolvimento da caleira e rematará na parte do pequeno murete onde pousa o revestimento da cobertura, procurando-se assim que o sistema seja o mais contínuo e abrangente.

O revestimento da cobertura será em chapa (painéis sandwich de cor branca), devendo ser efetuados todos os remates com os elementos salientes da cobertura (chaminés, coretes de ventilação, etc).

5.2 – Fachadas

Dadas as características das fachadas “reboco areado”, preconiza-se a reparação das fissuras (que são muitas), tratamento e refechamento mas devendo no final reproduzir o areado existente em cada zona intervencionada, para que se mantenha a coerência do aspeto das fachadas. No final das reparações será utilizada uma tinta de exterior com características impermeabilizantes, para renovar o aspeto da escola e proteger as paredes.

No caso das platibandas, estas são constituídas por outro material diferente (betão armado), pelo que a intervenção será diferente, sendo necessário picar as zonas soltas do recobrimento, com jato de areia para limpar com mais rigor as zonas atingidas,

As armaduras de ferro que ficarem visíveis serão tratadas com tintas adequadas, para evitar corrosões futuras. Posteriormente será efetuado recobrimento com argamassas de reparação para repor aspeto original, podendo ser adotado um reforço com o acabamento final do sistema capoto (argamassa + rede + pintura), não se utilizando a componente térmica.

5.3 – Revisão das caixilharias, estores e vedação periférica

Como as caixilharias, estores e vedação periférica se encontram em bom estado de conservação, serão intervencionadas algumas caixilharias e estores que estão danificadas. As caixilharias afetadas carecem de afinação e colocação de novos acessórios, enquanto nos estores será necessário substituir algumas réguas do estore (que estão perfuradas).

5.4 – Requalificação dos sanitários

Dado o mau estado de conservação destes sanitários, a intervenção passará pela remoção integral do espaço, incluindo novas peças sanitárias, portas, pavimentos e paredes.

5.5 – Requalificação do pavimento dos espaços exteriores (pavimento)

Tratando-se de uma linha contínua de depressões no pavimento com mais ou menos amplitude, terá que se abrir as caixas, testar a capacidade de escoamento dos coletores e verificar se existe ou não perdas na rede. Caso se constate a necessidade, serão levantados os tubos e substituídos por novos e respetivas ligações às caixas. Todo o terreno escavado será levado a vazadouro e substituído por tout-venant devidamente compactado.

Após compactação será aplicado tapete betuminoso com 0,05m de acordo com a planimetria do local.

5.6 – Tratamento da junta de dilatação

A junta de dilatação deve ser preenchida com material elastómero, com características flexíveis para acompanhar os movimentos estruturais do edifício, sendo oculta com um perfil de alumínio.

5.7 – Pavilhão Desportivo

O pavilhão terá intervenção na cobertura, estando prevista a revisão e limpeza da mesma,

No caso das paredes é necessário aplicar uma tinta impermeabilizante ou acabamento final do sistema capoto (argamassa + rede + pintura) sem aplicação do isolamento térmico, por motivo de evitar aumento das espessuras na envolvente, o que normalmente causa incompatibilidades nas fachadas.

6 – ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Em função do nível de requalificação e da resolução dos aspetos considerados prioritários, serão integrados orçamentos pormenorizados, que permitirão, em conjunto com o caderno de encargos e peças desenhadas, efetuar o lançamento da empreitada,

O valor da estimativa orçamenta para a totalidade dos trabalhos é de 227 978,24 €.

A estes valores acresce o IVA à taxa legal.

Porto, Outubro de 2016

(Joaquim Ferreira, Eng.º)