

/ MUNICÍPIO DE TOMAR

/ PROJETO DE EXECUÇÃO PARA ADAPTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO EDIFÍCIO DA NABÂNCIA

PROJETO DE EXECUÇÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA PROJETO DE ARQUITETURA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. LOCALIZAÇÃO E ANTECEDENTES	2
3. FRAÇÕES	3
4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA INTERVENÇÃO	5
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA INTERVENÇÃO POR FRAÇÃO	6
6. INSERÇÃO URBANÍSTICA	9
7. CONDIÇÕES DO TERRENO	9
8. ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES	9
9. UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	9
10. REGISTO FOTOGRÁFICO	10
11. NOTAS GERAIS:.....	12

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória descritiva diz respeito ao Projeto **de Execução para Adaptação e Regularização do Edifício da Nabância**.

O objetivo será a instrução do projeto para sua regularização e adaptação da distribuição funcional de um edifício marcante na cidade de Tomar, denominado de “Pavilhão da Nabância”. O Município como proprietário, pretende no fundo dotar e potenciar o referido edifício de funcionalidades programáticas existentes e futuras, garantindo-se ainda a autonomização do edifício, permitindo a sua sujeição ao regime de propriedade horizontal, com um fracionamento suscetível de utilização independente para os vários usos aí existentes.

Nesta segunda fase, a que corresponde este **Projeto de Execução**, são formalizadas as partes integrantes desta fase, nomeadamente a definição de materiais, métodos construtivos, pormenorização e respetiva quantificação em mapa de Trabalhos, quantidades e respetivo orçamento e caderno de encargos que permita no futuro lançar as empreitadas por fração tal como solicitado em programa de concurso.

Partes integrantes desta fase são também o desenvolvimento de todos os projetos de especialidades com a respetiva pormenorização.

Tal como solicitado em caderno de encargos do concurso o mapa de trabalhos e quantidades é apresentado separado em capítulos, cada um correspondente a uma fração de modo a que o município possa lançar as empreitadas separadas de forma independente.

2. LOCALIZAÇÃO E ANTECEDENTES

O edifício a intervencionar localiza-se na Rua José Raimundo Ribeiro, e encontra-se rodeado por dois bairros residenciais, na freguesia urbana de São João Batista e Santa Maria dos Olivais em pleno centro urbano da cidade de Tomar. Resultante da consulta efetuada no arquivo municipal ao **Processo Nº958/81**, a sua construção remonta ao início dos anos 80, tendo tido um aditamento designado por “Ampliação” nos anos 2000, que deu origem aos **Alvarás de Construção Nº24/2008** e **Alvarás de Utilização Nº94/2009** com Área de Construção de **2149m²**, repartidos por **1934m²** para uma utilização de “Prestação de Serviços” e 215m² para uma utilização de “Estabelecimento de Bebidas”.

Da consulta ao referido processo constatou-se ainda da existência de pareceres favoráveis, dos quais da ANPC, com projeto de SCIE aprovado em 24/02/2005.

3. FRAÇÕES

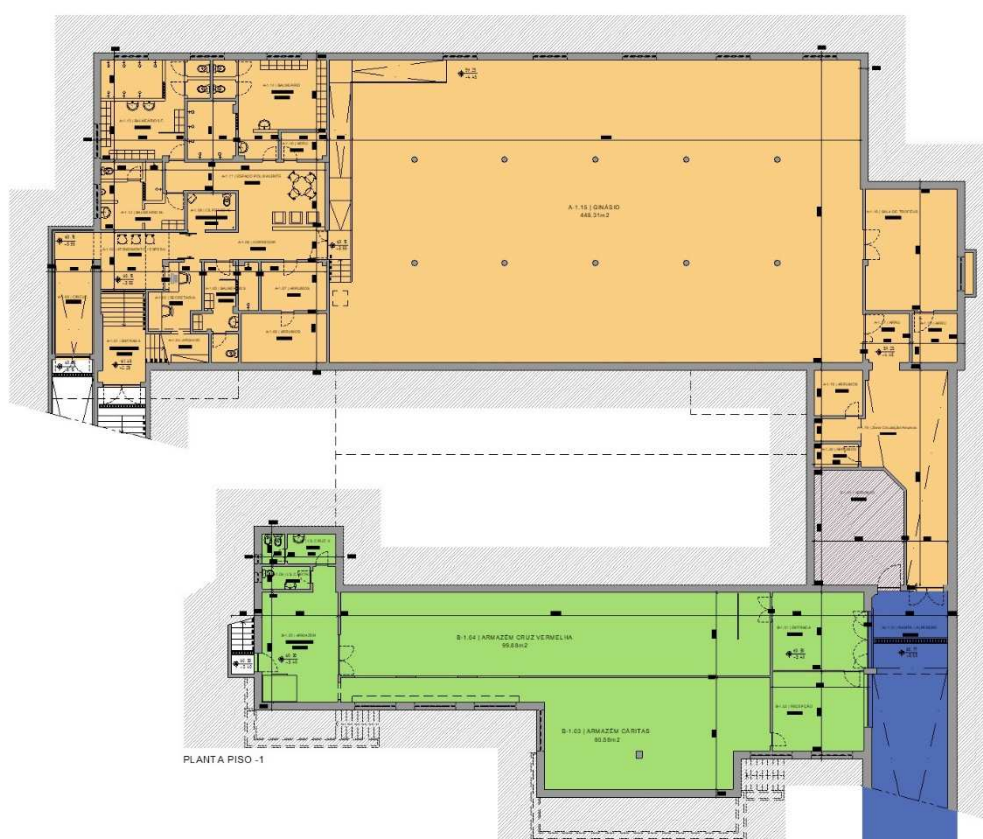
Uma das premissas desta intervenção é o fracionamento e a sua sujeição ao regime de propriedade horizontal, com um fracionamento suscetível de utilização independente para os vários usos.

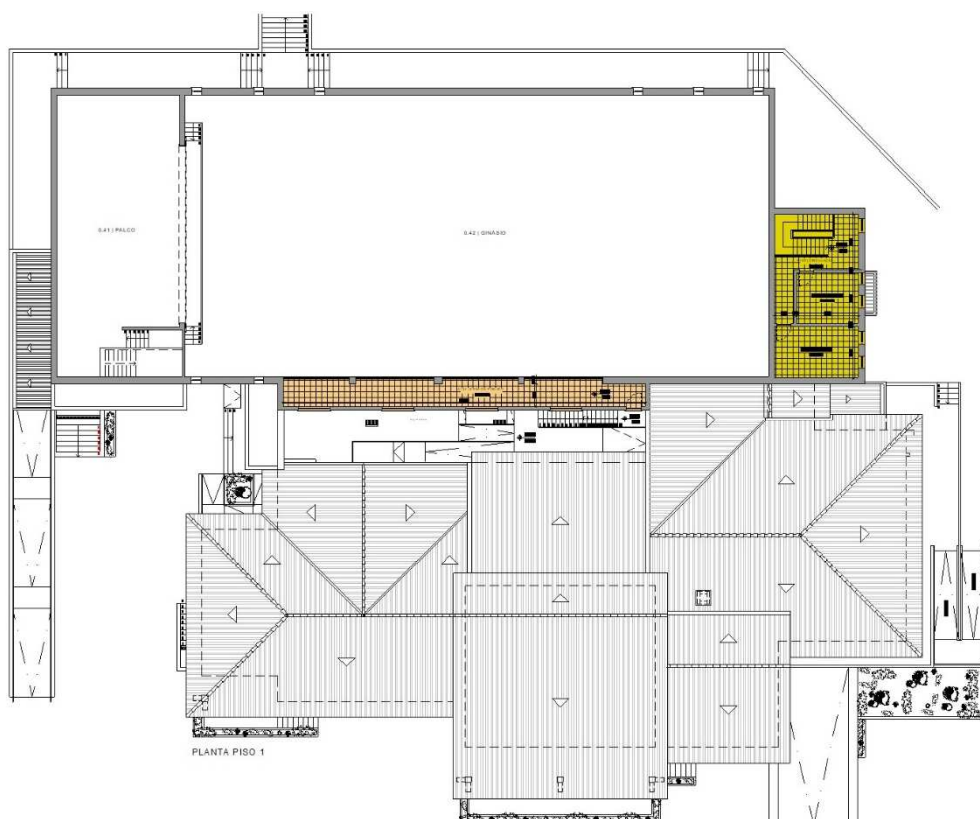
Assim propõe-se o seguinte fracionamento:

Fração	Entidade	Uso	Área Bruta Privativa	Área Bruta Dependente	Área Bruta Construção
	Fração A (Ginásio Clube de Tomar)	Serviços	1547,65m ²	-	1547,65m ²
	Fração B (Cruz Vermelha/Cáritas)	Armazém	294,81m ²	-	294,81m ²
	Fração C (União de Tomar)	Serviços	151,41m ²	17,94m ²	169,35m ²
	Fração D (Café)	Estab. Bebidas	287,13m ²	4,91m ²	337,04m ²
	Fração E (CPCJ/Jardinação CMT)	Serviços	116,91m ²	32,67m ²	149,58m ²
	Fração F (Associação ACRESCER/Dadores de Sangue)	Serviços	152,77m ²	-	152,77m ²
	Áreas Comuns	-	-	-	345,57m ²

Área de Implantação: 1762,94m²

3





4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA INTERVENÇÃO

A intervenção proposta visa adaptar o edifício existente, aos usos que ali se encontram instalados (Bebidas, Ginásio Club de Tomar, Associações de cariz recreativo e social e ainda instalações do Centro de Proteção a Crianças e Jovens) e as que se pretendam instalar face às características do edifício. A intervenção caracteriza-se pela necessidade de introduzir as alterações necessárias ao cumprimento dos requisitos legais para os usos instalados e a instalar, que decorrem do programa fornecido pelo Município, atendendo sempre aos constrangimentos técnicos que derivam da construção original que remonta aos anos 80. A proposta agora apresentada recaiu sobre a necessidade de prever as obras de adaptação, que visem dotar o edifício de condições legalmente estabelecidas para o exercício das respetivas atividades e adaptação à legislação sobre Acessibilidades (DL 163/2006) e Segurança Contra Incêndios (DL 224/2015), mas também de dotar melhores condições em algumas frações com a reformulação pontual de “layout” funcional e substituição de revestimentos e de equipamentos sanitários, nomeadamente no piso -1, balneários da Fração A | Ginásio Club de Tomar, no piso 0, nas instalações sanitárias da Fração D | Bebidas e ainda no mesmo piso, o “layout” funcional da Fração E | CPCJ.

5

A proposta apresenta ainda a construção de duas palas de proteção às entradas da Fração A | Ginásio Club de Tomar e da Fração E | CPCJ, ambas em estrutura metálica com revestimento em chapa tipo “sandwich”. Ao nível da cobertura a proposta apresenta a substituição do revestimento existente, em fibrocimento, por revestimento metálico em chapa tipo “sandwich”, mantendo-se, no entanto, a mesma estrutura existente.

A intervenção mais desafiante, foi perante os condicionalismos existentes, conseguir o cumprimento legal das Acessibilidades e Segurança Contra Incêndios. Nesse sentido propõe-se a construção de uma rampa de acesso a pessoas com mobilidade condicionada ao piso-1 da Fração A | Ginásio Club de Tomar, a construção de duas rampas no pátio interior de acesso às frações C | União de Tomar e E | CPCJ. Propõe-se ainda a reformulação das duas rampas existentes a nascente, junto das frações E | CPCJ e F | Associação ACRESCER, propondo-se a construção de uma plataforma única de acesso e distribuição a ambas as frações e ainda à Fração D | Bebidas, garantindo-se assim a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada. No que respeita à Fração B | Cruz Vermelha / Cáritas, propõe-se a construção de um lanço de escadas exteriores de acessibilidade à fração, localizadas a poente, junto ao acesso à Fração A | Ginásio Club de Tomar.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA INTERVENÇÃO POR FRAÇÃO

FRAÇÃO A – Serviços (Ginásio)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente
 - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;
- Criação de rampas exteriores e interior para cumprimento das acessibilidades e SCRIE nomeadamente criação de caminhos de evacuação;
- Construção de novo corpo lateral de forma a criar uma nova entrada na fração;
- Adaptação de vãos exteriores em ambos os pisos e criação de novos vãos para cumprimento da SCRIE;
- Remoção do revestimento da cobertura existente (fibrocimento); gradeamento de proteção e teto falso na nave do ginásio e substituição por chapa tipo “sandwich” com isolamento térmico de modo a melhorar as condições térmicas no interior da fração;
- Adaptação/ Substituição da iluminação na nave do ginásio e na zona de balneários e receção;
- Remodelação interior da área de receção, balneários e instalações sanitárias com a substituição de pavimentos, revestimentos, pinturas; equipamento sanitário e carpintaria/mobiliário;
- Criação de uma instalação sanitária do Piso 0 de forma a dar cumprimento ao plano de acessibilidades;

6

FRAÇÃO B – Armazém (Cáritas e Cruz Vermelha)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente
 - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;
- Criação de escadas exteriores e interior para cumprimento da SCRIE nomeadamente criação de caminhos de evacuação;
- Adaptação de vãos exteriores;

FRAÇÃO C – Serviços (União de Tomar)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente
 - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;

- Criação de rampa exterior para cumprimento das acessibilidades e SCRIE nomeadamente na criação de caminhos de evacuação;
- Adaptação de vãos exteriores;
- Adaptação da instalação sanitária para cumprimento do plano de acessibilidades e respetivos trabalhos de adaptação de vão interior e equipamento sanitário.
- Pinturas interiores no Gabinete C0.09

FRAÇÃO D – Bebidas (Café)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;
- Criação de saída direta para o exterior na fachada lateral de modo a dar cumprimento ao plano de acessibilidades e SCRIE nomeadamente na criação de caminhos de evacuação;
- Adaptação de vão exterior;
- Adaptação da instalação sanitária para cumprimento do plano de acessibilidades e respetivos trabalhos de adaptação de vãos interiores, revestimentos, pavimentos e equipamento sanitário.
- Pinturas interiores na zona de armazém

7

FRAÇÃO E – Serviços (CPCJ)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;
- Criação de rampa exterior para cumprimento das acessibilidades e SCRIE nomeadamente na criação de caminhos de evacuação (rampa comum à fração D, E e F);
- Adaptação de vãos exteriores com a colocação de película nos vidros e telas de obscurecimento pelo interior; substituição da porta principal de acesso à fração;
- Alteração da compartimentação interior com paredes em estrutura leve de aço galvanizado e revestidas a placas de gesso cartonado com isolamentos acústico pelo interior e respetiva pintura;
- Teto falso com isolamentos acústico e respetiva pintura;
- Nova rede de eletricidade, ITED e iluminação;

- Adaptação da instalação sanitária para cumprimento do plano de acessibilidades e respetivos trabalhos de adaptação de vão interior e equipamento sanitário e de revestimentos e pavimento; remodelação parcial da instalação sanitária para funcionários.
- Pintura interior.

FRAÇÃO F – Serviços (Acrescer e Outras)

- Adaptação das redes de infraestruturas de modo a tornar a fração autónoma e independente - Contadores e Central de deteção de incêndio autónomos;
- Criação de rampa exterior para cumprimento das acessibilidades e SCRIE nomeadamente na criação de caminhos de evacuação;
- Adaptação de vãos exteriores;
- Adaptação da instalação sanitária para cumprimento do plano de acessibilidades e respetivos trabalhos de adaptação de vão interior e equipamento sanitário.
- Remoção do revestimento da cobertura existente (fibrocimento); gradeamento de proteção e teto falso na nave do ginásio e substituição por chapa tipo “sandwich” com isolamento térmico de modo a melhorar as condições térmicas no interior da fração;
- Criação de zona coberta na entrada principal;
- Pintura interior na zona de entrada.

8

ÁREAS COMUNS – Pátio interior e acessos

- Pátio - Substituição de pavimento exterior (passagem de infraestruturas da rede de águas, esgotos eletricidade, ITED e SCRIE); Adaptação de vãos para colocação de barra antipânico
- Rampas exteriores – Construção em alvenaria de blocos com estrutura base em betão armado. Revestimento de pavimento em betonilha e muretes em alvenaria rebocados e pintados. Fixação de corrimão metálico para cumprimento do plano de acessibilidades,
- Pintura exterior do edifício com previa reparação do suporte nomeadamente tapamento de roços e reparação de fissuras.;
- Criação de armário técnico para bateria de contadores da rede de águas;
- Criação de zona comum para colocação de caixas de correio para cada fração.

6. INSERÇÃO URBANÍSTICA

A presente proposta visa melhorar a inserção urbanística do edifício uma vez que pretende devolver ao mesmo maior dignidade e funcionalidade, contribuindo para a consequente uniformização da rua e do Bairro na malha urbana da cidade.

É apresentada uma planta da proposta de Logradouro a integrar no prédio urbano de modo a se poder formalizar as intervenções no exterior do edifício e delimitar a área de terreno integrante da fração.

Esta alteração deverá ser formalizada na Conservatória do Registo de modo a se poder obter a nova Certidão para posterior alteração da Propriedade Horizontal.

7. CONDIÇÕES DO TERRENO

Não aplicável à intervenção proposta.

8. ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES

Ver Projetos das especialidades.

9. UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A utilização do edifício será de alguma forma multifuncional, albergando vários usos, nomeadamente: serviços, bebidas e armazenagem, podendo eventualmente albergar outros no futuro.

10. REGISTO FOTOGRÁFICO



Alçado Rua José Raimundo Ribeiro - existente



Alçado Poente - existente

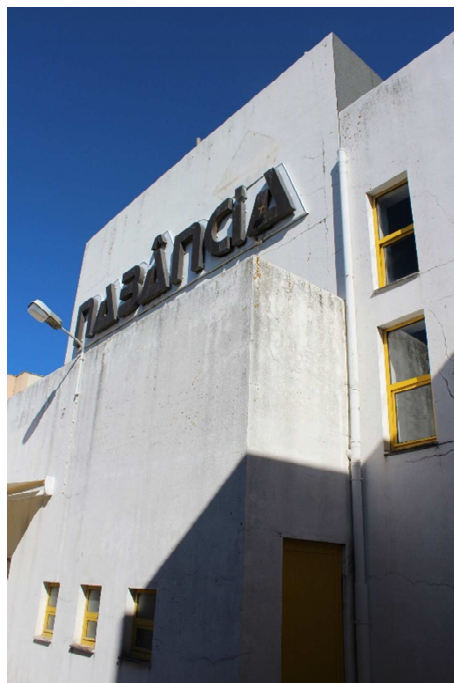


Alçado Norte - existente



Alçado Nascente - existente





11. NOTAS GERAIS:

12

- Este projeto deverá ser lido juntamente com os restantes projetos de especialidades;
- Quaisquer discrepâncias deverão ser comunicadas à fiscalização e equipa projetista;
- Todas as dimensões deverão ser lidas à cota e não à escala;
- Qualquer intervenção proposta em projeto que comprometa estruturas adjacentes/alheias terá que ser revista em obra.
- Todos os materiais deverão ser sujeitos a verificação em obra anteriormente à aplicação;
- Todas as marcas podem ser substituídas por modelos equivalentes;

Tomar, 12 de julho de 2019

A Técnica,

**SANDRA FILIPA HENRIQUES
CARDOSO**

(Sandra Filipa Henriques Cardoso, OA n.º 15528)