

CAPÍTULO I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA EXECUÇÃO DA EMPREITADA

Índice

I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA EXECUÇÃO DA EMPREITADA 3

1.1- OBJETO 3

1.2- CARACTERIZAÇÃO 3

1.3- INTERVENÇÃO PROPOSTA.....4

1.3.1 - Instalação Sanitária 4

1.3.2 – Cozinha 5

1.3.3- Arruamo Existente por Baixo da Cozinha na Zona da Caixa de Escadas Comum ao Edifício 5

1.3.4 – Salas 6

1.3.5- Desvão Existente atrás da Sala de Jantar e do Quarto Grande 6

1.3.6- Quartos e Hall de Circulação 7

1.3.7- Hall de Entrada.....7

1.3.8- Pavimentos 7

1.3.9 - Carpintarias 9

1.3.10- Vãos Exteriores e Portadas 11

1.3.11- Funilaria em Zinco.....11

1.3.9- Infraestruturas Hidráulicas 11

1.3.10- Infraestruturas Elétricas 12

1.3.11- Exaustão 12

1.3.11- Cobertura Principal do Edifício.....12

Empreitada: “ Reabilitação da fração sita na Rua Fonte
Taurina, n.º 62 – 4.º andar

I – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA EXECUÇÃO DA EMPREITADA

1.1- OBJETO

A presente memória descritiva e justificativa da execução da empreitada tem por objetivo descrever quais os trabalhos que deverão ser tidos em conta pelo Empreiteiro na execução da **Empreitada de “Reabilitação da fração sita na Rua da Fonte Taurina. N.º 62 – 4.º Andar”**.

1.2- CARACTERIZAÇÃO

A fração a ser intervencionada encontra-se inserida num edifício de habitação coletiva, constituído por quatro pisos, cujo acesso às frações que constituem o edifício é realizado exclusivamente por uma caixa de escadas comum a todas as frações e que por sua vez, conflui num hall de entrada com ligação direta à rua da Fonte Taurina.

O edifício onde se encontra inserida a fração a ser intervencionada localiza-se numa zona de grande afluência turística, destacando-se a inexistência de passeios ou área de estacionamento junto ao mesmo, pelo que, aquando do planeamento dos trabalhos inerentes à referida empreitada, o Empreiteiro deverá ter em conta não só as condicionantes existentes para o acesso a viaturas, como também no estacionamento das mesmas e ainda nos transportes dos materiais e resíduos inerentes a empreitada em causa.

Esta fração encontra-se localizada no último andar do edifício (águas-furtadas), sendo por isso a sua arquitetura condicionada pela arquitetura da cobertura do edifício, como é o caso dos tetos inclinados.

Empreitada: “ Reabilitação da fração sita na Rua Fonte Taurina, n.º 62 – 4.º andar



Hall de Entrada



Caixa de escadas comum a todas as frações



Localização do Edifício



Rua da Fonte Taurina

1.3- INTERVENÇÃO PROPOSTA

1.3.1 - Instalação Sanitária

A instalação sanitária será objeto de uma remodelação total, prevendo-se a substituição das louças sanitárias e acessórios, revestimentos cerâmicos, impermeabilização prévia das paredes e pavimento, incluindo o transporte dos resíduos a vazadouro autorizado.

Execução de um teto falso constituído por placas de gesso cartonado hidrófugo, com um mínimo de pé direito 2.40m (se possível), com isolamento térmico com lã de rocha sobre o teto falso de 60mm e 40Kg/m³ de densidade de modo a proporcionar um melhor conforto no seu interior, respetivo emaçamento/lixamento de toda a superfície de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Será ainda anulado o bidé existente, de modo a proporcionar um maior espaço no seu interior, a banheira será substituída por uma base de chuveiro e a porta de entrada será alargada.

Quanto ao pavimento, carpintarias e caixilharias, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos mais a frente.

1.3.2 – Cozinha

A cozinha será objeto de uma remodelação total, prevendo-se a substituição dos móveis de cozinha, banca, misturadora, revestimentos cerâmicos, incluindo o transporte dos resíduos a vazadouro autorizado.

Execução de um teto falso constituído por placas de gesso cartonado hidrófugo, com um mínimo de pé direito 2.40m (se possível), com isolamento térmico com lã de rocha sobre o teto falso de 60mm e 40Kg/m³ de densidade de modo a proporcionar um melhor conforto no seu interior, respetivo emaçamento/lixamento de toda a superfície de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento

Será ainda substituído o tubo de exaustão da cozinha que se encontra à vista e a porta de acesso à cozinha será anulada, promovendo-se o alargamento de todo o vão.

Quanto ao pavimento e caixilharia, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos mais a frente.

1.3.3- Arrumo Existente por Baixo da Cozinha na Zona da Caixa de Escadas Comum ao Edifício

Devido as características deste compartimento, a profundidade do mesmo será encurtada com a construção de uma parede em gesso cartonado devidamente acabada, de modo a permitir a instalação de uma máquina de lavar roupa.

O seu interior será objeto de pintura, constituída pela aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

A Porta será substituída por uma porta grelhada em madeira de estilo veneziano com ferragens e acabamento pintado semelhante ao existente.

1.3.4 – Salas

As salas serão objeto de uma remodelação total, com a picagem de todo o revestimento degradado nas paredes e tetos, as fissuras existentes nas paredes e tetos serão todas reparadas e posteriormente as paredes e tetos serão emassadas na sua totalidade de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

De salientar ainda, que o teto da sala de estar, teto que se encontra revestido a madeira, será para ser removida toda a instalação elétrica existente, uma vez que, a iluminação deste espaço será realizada através de apliques que serão instalados nas paredes e todo o teto será limpo, lixado, desinfestado, para posteriormente ser aplicada uma velatura branca nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Quanto aos pavimentos, carpintarias e caixilharias, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos adiante.

1.3.5- Desvão Existente atrás da Sala de Jantar e do Quarto Grande

A parede em tijolo/tabique que divide o desvão e a sala de jantar e a parede que divide o desvão e o quarto grande, aparentemente em alvenaria de tijolo ou bloco leve, serão para demolir, incluindo o transporte dos resíduos a vazadouro autorizado.

Nas zonas dessas paredes serão aplicadas vigas em madeira lamelada 24x12cm para reforço da estrutura do piso.

Serão executadas novas paredes, no mesmo local onde as paredes em alvenaria de tijolo foram demolidas, constituídas por placas de gesso cartonado hidrófugo, com montante de 70 e placas duplas em ambas as faces e isolamento térmico com lã de rocha de 60mm e 40Kg/m3 de densidade.

As profundidades dos desvãos serão reduzidas, de modo a garantir um pé direito mínimo de 1.00m, com a execução de uma parede falsa em pladur, com placa dupla em uma das faces apenas.

As paredes e tetos dos desvãos serão para pintar sobre o acabamento existente, com a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Quanto ao pavimento, carpintarias e caixilharias, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos mais a frente.

No desvão existente por trás da sala de jantar, será para prever a execução de uma aparadeira em todo o comprimento com uma largura de 0.90cm, Nessa aparadeira será aplicada uma bomba de calor de capacidade máxima até 150 litros e a zona de secar a roupa. Deverá ser avaliada a necessidade da aplicação de vigas de reforço na zona da bomba de calor se não for possível a fixação à parede de alvenaria da empena.

1.3.6- Quartos e Hall de Circulação

Os quartos serão objeto de uma remodelação total, com a picagem de todo o revestimento degradado nas paredes, as fissuras existentes serão todas reparadas e posteriormente as paredes serão emassadas na sua totalidade de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Execução de um teto falso constituído por placas de gesso cartonado, com um minio de pé direito 2.40m (se possível), com isolamento térmico com lã de rocha sobre o teto falso de 60mm e 40Kg/m3 de densidade de modo a proporcionar um melhor conforto no seu interior, respetivo emaçamento/lixamento de toda a superfície de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Caso se justifique, na zona do roupeiro do quarto pequeno, será executada uma recaída em pladur, de modo a garantir o roupeiro fique com 2.40m de altura.

A persiana existente nas janelas dos quartos serão para remover e transportar a vazadouro autorizado, já que as mesmas, serão substituídas pela aplicação de portadas interiores.

Quanto aos pavimentos, carpintarias, roupeiros e caixilharias, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos mais a frente.

1.3.7- Hall de Entrada

O hall de entrada será objeto de uma remodelação total, com a picagem de todo o revestimento degradado nas paredes, as fissuras existentes serão todas reparadas e posteriormente as paredes serão emassadas na sua totalidade de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

De modo a propiciar um melhor remate será executado um teto falso e uma recaída para remate da parede existente, constituído por placas de gesso cartonado, sendo na recaída em ambas as faces, com isolamento térmico com lã de rocha sobre o teto falso de 60mm e 40Kg/m3 de densidade de modo a proporcionar um melhor conforto no seu interior, respetivo emaçamento/lixamento de toda a superfície de modo a propiciar um acabamento perfeito para a aplicação de uma demão de isolante e posterior pintura nas demãos necessárias para um perfeito acabamento.

Quanto ao pavimento, carpintarias, roupeiros, porta da entrada principal, os mesmos também serão objeto de intervenção, cujos procedimentos serão especificados nos artigos próprios e que serão referidos mais a frente.

1.3.8- Pavimentos

1.3.8.1 – Pavimento da Cozinha e Instalação Sanitária

Os pavimentos existentes na instalação sanitária e cozinha serão para remover, incluindo o soalho onde o pavimento se encontra assente o revestimento existente e transporte a vazadouro autorizado.

Todo o vigamento em madeira de suporte do piso deverá ser objeto de limpeza, incluindo o transporte a vazadouro autorizado e de seguida será proceder-se-á a aplicação de produto desinfestante contra agentes xilófagos nas estruturas de madeira existentes de suporte do soalho.

Deverá ser realizada uma revisão geral dos elementos estruturais de madeira do pavimento), em especial nas zonas de entrega, incluindo remoção e substituição dos elementos que apresentem degradação intensa e secção transversal insuficiente (poderá justificar-se a necessidade de remoção total de um ou mais elementos). Inclui o reposicionamento de elementos, fornecimento e aplicação de novas peças de madeira e/ou novas peças metálicas de reforço. Inclui o respetivo transporte, transporte de resíduos a vazadouro autorizado, fornecimento e aplicação de escoramentos, caso seja necessário.

Toda a área dos pavimentos da cozinha e instalação sanitária, será revestida previamente com painéis compósito, constituído por uma mistura de partículas de madeira e cimento designado de Ciment Bonded Particle Board (CBPB), tipo Viroc de 19mm de espessura, fixados ao vigamento estrutural em madeira, garantindo a aplicação de um separador em borracha em toda a superfície de contato dos vigamentos em madeira com as placas tipo Viroc

Por fim, será assente o revestimento cerâmico sobre as placas tipo Viroc, com argamassa de colagem apropriada e respetiva betumação das juntas, salvaguardando a realização dos negativos necessários para a passagens das infraestruturas de águas e esgotos previstas.

1.3.8.2 – Pavimento dos Quartos, Salas e Hall de Circulação

O soalho existente nos pavimentos dos quartos, salas, hall de circulação, deverão ser removidos na sua totalidade.

Todo o soalho removido deverá ser objeto de limpeza constituída pela remoção de vernizes e colas existentes, assim como todo o vigamento em madeira de suporte do piso deverá ser objeto de limpeza, incluindo o transporte a vazadouro autorizado e de seguida proceder-se-á a aplicação de produto desinfestante contra agentes xilófagos em todos os elementos de madeira.

Deverá ser realizada uma revisão geral de todo o soalho e vigamento estrutural de madeira do pavimento, em especial nas zonas de entrega, incluindo remoção e substituição dos elementos que apresentem degradação intensa e secção transversal insuficiente (poderá justificar-se a necessidade de remoção total de um ou mais elementos do vigamento em madeira, como de uma parte das réguas do soalho). Inclui o reposicionamento de elementos, fornecimento e aplicação de novas peças de madeira e/ou novas peças metálicas de reforço. Inclui o respetivo transporte, transporte de resíduos a vazadouro autorizado, fornecimento e aplicação de escoramentos, caso seja necessário

Antes do assentamento do soalho existente e do soalho novo que venha ser aplicado, entre o soalho e os perfis, deverá ser colocada uma membrana de cortiça de 3mm de espessura para absorver acusticamente os movimentos entre os dois materiais.

Concluído o assentamento do soalho, toda a superfície será lixada e proceder-se-á a aplicação de uma demão de tapa poros e três demãos de verniz de poliuretano.

1.3.9 - Carpintarias

1.3.9.1- Roupeiros

Os roupeiros serão constituídos pelos seguintes materiais:

- a) Os caixotes interiores serão em placas de aglomerado de madeira de 16mm folheadas a melamina decorativa tipo Lino Cancun da Finsa com acabamento Lino Cancun e orladas com melamina de 2mm de espessura
- b) As frentes e laterais serão em placas de aglomerado de madeira de 16mm folheadas a melamina decorativa tipo Lino Cancun da Finsa com acabamento Lino Cancun e orladas com melamina de 2mm de espessura
- c) Dobradiças metálicas com mola de retorno, batentes de plástico, puxadores em aço inox tipo "JNF - IN.22.102", varão para pendurados em tubular de aço inox diâmetro de 19mm
- d) Todos os materiais e acessórios necessários para a sua boa execução, de acordo com as peças desenhadas

1.3.9.2- Portas, Aros, Rodapés e Apainelados Interiores

1.3.9.2.1- Portas e Aros Interiores

As portas interiores serão constituídas pelos seguintes materiais:

- a) Madeira de "Favo", lisa, revestidas a placa de MDF folheadas a madeira de pinho, carvalho ou castanho nacional de acordo com o projeto de arquitetura
- b) Envernizamento de toda a superfície constituída pela aplicação de duas demãos de tapa poros e duas demãos de verniz meio brilho incolor
- c) Dobradiças em aço inox, puxador em aço inox em "L" tipo "JNF IN.00.036
- d) Batentes embutidos em borracha, aros, guarnições laterais e todos os materiais e acessórios necessários para a sua boa execução, de acordo com as peças desenhadas

1.3.9.2.2- Rodapés, Baguetes

Os rodapés e baguetes interiores serão constituído pelos seguintes materiais:

- a) MDF hidrófugo de 12mm de espessura folheado a madeira de pinho, carvalho ou castanho nacional de acordo com o projeto de arquitetura
- b) Envernizamento de toda a superfície constituída pela aplicação de duas demãos de tapa poros e duas demãos de verniz meio brilho incolor
- c) Todos os materiais e acessórios necessários à sua aplicação, de acordo com as peças desenhadas

1.3.9.2.3- Apainelados Interiores nos Vãos Exteriores

Os apainelados interiores nos vãos serão constituídos pelos seguintes materiais:

- a) MDF hidrófugo de 16mm de espessura folheado a madeira de pinho, carvalho ou castanho nacional de acordo com o projeto de arquitetura
- b) Envernizamento de toda a superfície constituída pela aplicação de duas demãos de tapa poros e duas demãos de verniz meio brilho incolor
- c) Todos os materiais e acessórios necessários à sua aplicação, de acordo com as peças desenhadas

1.3.9.3- Porta de Entrada

A porta de entrada será constituída pelos seguintes materiais:

- a) Madeira maciça de pinho, carvalho ou castanho nacional de acordo com o projeto de arquitetura
- b) Puxador roseta em aço inox tipo "JNF IN.00.090"
- c) Fechadura de segurança três pontos
- d) Dobradiças de segurança
- e) Veda portas de encastrar tipo "Stribo 2000"
- f) Batente em borracha embutido
- g) Todos os materiais e acessórios necessários para a sua boa execução, de acordo com as peças desenhadas

1.3.9.4- Móvel de Cozinha

Os móveis de cozinha serão constituídos pelos seguintes materiais:

- e) Os caixotes interiores serão em placas de MDF Hidrófugo de 16mm folheadas a melamina hidrófuga e orladas com melamina de 2mm de espessura
- f) As frentes e laterais serão em placas de MDF Hidrófugo de 20mm de espessura folheadas a termolaminado brilho
- g) As corrediças serão do tipo Movento Tip-on Blumotion da Blum. As dobradiças e restantes acessórios serão da mesma gama de qualidade e marca de referência ou de equivalente qualidade.

- h) Deverá ainda contemplar porta talheres, balde de lixo para reciclagem e todos os acessórios necessários para o seu bom funcionamento.

1.3.9.5- Móvel de entrada

O móvel existente será removido e no seu lugar um móvel novo com dimensões definidas no projeto de arquitetura e constituído pelos seguintes materiais:

- a) MDF hidrófugo de 16mm de espessura folheado a madeira de pinho, carvalho ou castanho nacional de acordo com o projeto de arquitetura
- b) Envernizamento de toda a superfície constituída pela aplicação de duas demãos de tapa poros e duas demãos de verniz meio brilho incolor
- c) Todos os materiais e acessórios necessários à sua aplicação, de acordo com as peças desenhadas
- d) Dobradiças Blom com sistema de abertura sem puxador
- e) Cabides IN.14.030 da JNF na quantidade de 6 unidades
- f) Elementos divisores em MDF hidrófugo de 16mm de espessura folheado a madeira para nicho de contador de água, quadro elétrico, equipamento ITED e área de bengaleiro, assegurando a perfeita divisão dos espaços e segurança dos mesmos.

1.3.10- Vãos Exteriores e Portadas

As janelas, aros e portadas serão em madeira maciça, do tipo Gercima ou equivalente, de acordo com o projeto de execução.

As ferragens serão em aço inoxidável e todos os acessórios serão de acordo com as prescrições técnicas recomendadas pelo fabricante.

1.3.11- Funilaria em Zinco

Os peitoris dos vãos exteriores, assim como as ombreiras e padieiras serão revestidos a chapa de zinco n.º 14 de acordo com o projeto de execução.

1.3.9- Infraestruturas Hidráulicas

Quer a rede de abastecimento de água quente e fria, quer a rede de esgotos da fração, serão substituídas na sua totalidade (tubagens e respetivos acessórios), pelo que, será necessário a realização de todos os trabalhos inerentes à sua instalação, ou seja, abertura e tapamento de roços, elementos de suspensão nas zonas em que a instalação é suspensa, realização de carotes para atravessamento de paredes, aplicação de isolamentos nas tubagens, etc.

Serão ainda previstas as infraestruturas necessárias para a instalação de uma máquina de lavar louça na cozinha e uma máquina de lavar roupa nos arrumos existente por baixo da cozinha na zona da caixa de escadas comum ao edifício e a instalação de uma bomba de calor.

No desvão existente junto a sala de jantar, será instalada esta bomba de calor fixa à parede para a realização do aquecimento das águas quentes sanitárias da fração. Será de fabrico nacional, com capacidade de até 150 litros (valor de referência 110 litros; a definir de acordo com fabricante, modelo e disponibilidade no mercado).

1.3.10- Infraestruturas Elétricas

Quer a rede elétrica, quer a rede de telecomunicações, serão objeto de substituição na sua totalidade (tubagens, caixas, aparelhagens, armaduras de iluminação), pelo que, será necessário a realização de todos os trabalhos inerentes à sua instalação, ou seja, abertura e tapamento de roços, aplicação de caixas, elementos de suspensão nas zonas em que a instalação é suspensa, realização de carotes para atravessamento de paredes, etc.

1.3.11- Exaustão

A tubagem da exaustão da cozinha e da instalação sanitária existente, deverão ser objeto de intervenção, em virtude do rebaixamento do teto originado pela execução do teto falso previsto, prevendo a substituição das tubagens e a sua intervenção inclusive na chaminé do edifício.

Será ainda executada uma nova exaustão para a bomba de calor a ser instalada no desvão existente junto à sala de jantar.

1.3.11- Cobertura Principal do Edifício

Em virtude das infiltrações que se verificam no interior das frações, a cobertura do edifício será objeto de uma intervenção, prevendo-se a realização de uma verificação do seu estado de conservação, devendo ser contemplados os seguintes trabalhos. A saber:

- a) Limpeza de todo o telhado de modo a remover todos os detritos existentes, desobstrução das saídas das águas, limpeza integral dos caleiros, rufos e algerozes;
- b) Substituição de todas as telhas que se encontrem partidas ou danificadas;
- c) Substituição de todos os elementos metálicos que se encontrem apodrecidos ou em mal estado de conservação

- d) Realização de pintura de todos os elementos metálicos existentes e nos caleiros e algerozes, será ainda aplicado duas demãos de silicone líquido sobre as superfícies interiores dos mesmos;

Porto, 16 de setembro de 2022.

O técnico,

Ricardo Nunes

Empreitada: “ Reabilitação da fração sita na Rua Fonte
Taurina, n.º 62 – 4.º andar