

PROJETO DE REABILITAÇÃO INTEGRAL DE 6 FRAÇÕES DISPERSAS EM BRAGA

Bragahabit, Empresa Municipal de Habitação de Braga E. M.

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO

1.1 OBJETO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Projeto de Reabilitação Integral de 11 frações dispersas em Braga:

- Rua Cónego Manuel Faria, 254, 2.º Esq. (União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade)
- Rua Cónego Manuel Faria, 83, 2.º Esq. (União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade)
- Rua Cónego Manuel Faria, 83, R/ch. Dto. (União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade)
- Rua Magalhães Lima, 21, 2.º Dto. Nascente (União das Freguesias de Lomar e Arcos)
- Rua Magalhães Lima, 58, R/ch. Dto. (União das Freguesias de Lomar e Arcos)
- Rua Magalhães Lima, 62, R/ch. Esq., Poente (União das Freguesias de Lomar e Arcos)

Localizados em Braga, tendo como âmbito o tratamento global do interior de 6 frações dispersas (pavimentos, tetos, rede de abastecimento de águas, águas residuais, rede elétrica, cozinhas e instalações sanitárias), sendo apresentadas alterações no sistema de

ventilação das habitações, na perspetiva da melhoria do conforto e salubridade das habitações.

Não se encontram incluídos no presente Projeto de Reabilitação, a reabilitação exterior do edifício.

Constituem o presente Projeto os seguintes elementos:

- Memória Descritiva e Justificativa;
- Caderno de Encargos / Condições Técnicas Especiais;
- Mapa de Acabamentos (por tipologia de intervenção)
- Mapa de Quantidades;
- Peças Desenhadas.

1.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO EDIFÍCIO E DA SUA ENVOLVENTE

As frações, são consideradas frações dispersas geridas pela Bragahabit. As famílias que vivem nestas frações, encontram-se com vulnerabilidade económica e social, estando a maioria dos habitantes residentes em risco de exclusão. As situações de convulsão social, os fenómenos de criminalidade, o desemprego de longa duração, os baixos níveis de escolarização e qualificação, os baixos rendimentos e o emprego informal, constituem as principais problemáticas que encontram eco na degradação do edificado.

Os edifícios objeto de intervenção, variam quanto ao número de pisos e são constituídos com tipologias T2 e T3.

2. CARATERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS QUE SERÃO OBJETO DE INTERVENÇÃO EXTERIOR

2.1 Âmbito Geral

A exposição mais pormenorizada dos trabalhos de reabilitação a realizar exige uma leitura da forma como são e estão executados os diferentes elementos de construção, nomeadamente, os elementos onde se vai intervencionar.

Considerou-se, por isso, importante estudar e caraterizar os seguintes aspetos construtivos:

- Vãos envidraçados exteriores;
- Peitoris;

A exposição que se apresenta tem como base a informação criada na Bragahabit, resulta das visitas frequentes às frações para verificação de anomalias de várias ordens, pela consulta dos projetos originais fornecidos pela Câmara Municipal de Braga e fruto de um processo de requalificação, projetado pelos técnicos desta empresa.

2.2 VÃOS ENVIDRAÇADOS EXTERIORES

Nesta empreitada prevê-se a substituição de todos os vãos exteriores, a saber:

a) Substituição de caixilharias dos vãos envidraçados (janelas dos apartamentos) exteriores em PVC, com caixa de estore e respetivo estore em PVC simples de cor branco; incluindo soleiras com pingadeira em chapa, bem como remoção das caixilharias, estores e respetivas caixas, soleiras e pingadeiras existentes.

As caixilharias em PVC com perfil 74 mm de espessura, estas serão da classe 3 de permeabilidade ao ar, vidros duplos incolores 6mm + 4mm (pelo interior) de baixa emissividade e caixa-de-ar de 16mm, conforme mapa de vãos.

Mais se refere que as caixas de estore dos apartamentos devem estar munidas de grelhas de ventilação reguláveis para admissão de ar e orientadas no sentido ascendente (voltadas para o teto) para evitar que a ventilação por excesso provoque desconforto (correntes de ar).

Deverão ser substituídas as soleiras de todos os vãos existentes por similares em granito de pedras salgadas.

2.3 PEITORIS

No que diz respeito aos peitoris das janelas, como foi já referido supra, estes apresentam-se em placas de granito que apresentam já grandes sinais de degradação.

3. INTERIOR DAS HABITAÇÕES

3.1 Âmbito Geral

Os interiores das habitações apresentam estados de conservação bastante diversificados que importa referir. Tem sido política desta empresa fazer intervenções que garantam sempre as condições mínimas de habitabilidade, no entanto o desgaste contínuo fruto da utilização diária dos fogos e admite-se uma utilização por vezes menos prudente dos apartamentos por alguns moradores derive num desgaste mais rápido dos materiais de revestimento e dos acabamentos.

A sala originalmente revestida alcatifa no pavimento, sendo que alguns casos estes foram já sendo substituídos pelos próprios moradores normalmente por material cerâmico e ou por pavimento flutuante.

As paredes em reboco areado fino pintado, e fruto de muitos anos de desgaste e diversas famílias nota-se que já foram alvo de várias repinturas.

Os tetos são também em reboco areado fino e pintado normalmente de cor branco, também alvo de várias repinturas.

As cozinhas originalmente em aglomerado prensado e formica colada, também apresenta sinais evidentes de deterioração evidenciados pelas quase quatro décadas de utilização. Algumas das cozinhas foram, entretanto, substituídas fruto da renovação dos apartamentos e outras pelos próprios moradores.

As Instalações sanitárias apresentam um desgaste evidenciado pelos anos de utilização. Nestes também foram efetuadas em alguns deles alterações substantivas e noutros a renovação total e integral das instalações sanitárias.

Os quartos originalmente revestidos a alcatifa no pavimento, sendo que alguns casos estes foram já sendo substituídos pelos próprios moradores normalmente por material cerâmico e ou soalho flutuante.

4. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

4.1 Exterior dos edifícios

4.1.1 VÃOS ENVIDRAÇADOS EXTERIORES

Nesta empreitada prevê-se a substituição de todos os vãos exteriores, a saber:

- a) Substituição das portas exteriores de entrada dos edifícios em PVC branco, com caixas de correio embutidas, incluindo soleiras em granito pedras salgadas, bem como remoção e transporte a vazadouro das portas em alumínio e soleiras existentes.
- b) Substituição de caixilharias dos vãos envidraçados (claraboia) exteriores em PVC.

- c) Substituição de caixilharias dos vãos envidraçados (janelas dos apartamentos) exteriores em PVC, com caixa de estore e respetivo estore em PVC simples de cor branco; incluindo soleiras com pingadeira em chapa, bem como remoção das caixilharias, estores e respetivas caixas, soleiras e pingadeiras existentes.

As caixilharias em PVC com perfil 74 mm de espessura, estas serão da classe 3 de permeabilidade ao ar, vidros duplos incolores 6mm + 4mm (pelo interior) de baixa emissividade e caixa-de-ar de 16mm, conforme mapa de vãos.

Mais se refere que as caixas de estore dos apartamentos devem estar munidas de grelhas de ventilação reguláveis para admissão de ar e orientadas no sentido ascendente (voltadas para o teto) para evitar que a ventilação por excesso provoque desconforto (correntes de ar).

Deverão ser substituídas as soleiras de todos os vãos existentes por similares em granito de pedras salgadas.

4.2 INTERIOR DAS HABITAÇÕES

Pretende-se fundamentalmente intervir em apartamentos com mais de 30 anos de idade, dotando-o de todas as condições de salubridade, nomeadamente no que respeita ao abastecimento de água e saneamento; substituição de janelas; substituição do sistema elétrico; substituição de material cerâmico já desgastado pela utilização de modo a torná-lo mais adequado às exigências de vida quotidianas, cozinhas, instalações sanitárias e pinturas de paredes e tetos, cumprindo toda a legislação em vigor. De referir ainda que dado tratar-se de uma remodelação que não implica com a alteração da área do edifício, este não necessita de licenciamento, e que este edifício responde na perfeição à utilização que dele é pretendida, de acordo com a alínea b) e c) do n.º 4 do art.º 11º da Portaria n.º 232/08 de 11 de Março.

ORGANIZAÇÃO DA PROPOSTA PARA O EDIFÍCIO

A intervenção proposta só será executada ao nível do interior da habitação e são importantes algumas mudanças substantivas, que visam essencialmente a comodidade e atualização de alguns materiais desgastados para garantir alguma contemporaneidade e condições de habitabilidade, assim:

- Deverá ser substituída toda a instalação elétrica existente ao nível dos cabos de alimentação, espelhos, tomadas e interruptores de toda a habitação, bem como o quadro de cada habitação, bem como os diferenciais, de acordo com o preconizado em desenho tipo de cada habitação.

- Será substituída toda a canalização de abastecimento de água no fogo com execução de rede de abastecimento em calha técnica em PVC de cor branco pelo exterior. Os tubos em “PPR” rígido e inclui todos os trabalhos de construção civil para o seu integral e perfeito funcionamento.
- Deverão ser substituídos os tubos de águas servidas e ligações de saneamento aos ramais também substituídos e ligados à rede pública.
- Deverão ser substituídos os pavimentos por material cerâmico aplicado em dimensões de 10x20 mm de cor cinzento e devem possuir alta resistência à abrasão, à humidade e devem obedecer aos critérios preconizados na norma de ensaio EN ISSO 10545.
- Deverão ser substituídas as louças em sanitárias por similares tipo “série Munique” da sanitana, de cor branco, referência MPSC1.
- Torneiras tipo monobloco tipo “monomix” da “torneiras ofa” para aplicação em instalação sanitária.
- As madeiras deverão ser substituídas e o acabamento com tinta de esmalte mate de cor cinzento.
- Deverá ser executada pintura de todo o apartamento. A superfície deve estar bem seca, isenta de poeiras, gorduras e partículas não aderentes. Fendas e outras irregularidades devem ser previamente reparadas. Aplicação de uma demão de primário selante branco como regularizador da absorção de fundos, promotor de aderência, resistente a fundos alcalinos e acabamento com tinta resistente à lavagem e à esfrega, boa cobertura, anti-fungos e algas em cor a definir, nas demãos necessárias a um perfeito acabamento.
- Mobiliário de cozinha, deverá obedecer ao preconizado nas peças desenhadas quer em termos de medidas, quer em termos de material.

NOTA: Todos os materiais deverão, antes da sua aplicação serem aprovados pelos autores de projeto e pela fiscalização.

Braga, janeiro de 2024

Nuno Miguel Dias Araújo