

CADERNO DE ENCARGOS – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROJECTO: Projecto de Reabilitação e de Manutenção do Conjunto Habitacional da Ponte de Anta – BLOCO F

ÍNDICE

1. Introdução
2. Situação existente
3. Proposta de intervenção
 - 3.1 Intervenção na envolvente
 - 3.1.1 Coberturas
 - 3.1.2 Alçados
 - 3.1.3 Infra - estruturas
 - 3.1.4 Arranjos exteriores
 - 3.2 Intervenção no interior
 - 3.2.1 Áreas Comuns
 - 3.2.2 Interior das fracções

1. Introdução

O presente documento visa justificar a intervenção proposta para a reabilitação e manutenção do Conjunto Habitacional da Ponte de Anta (Bloco F) localizado no bairro da ponte de Anta, freguesia de Anta, Concelho de Espinho. Este Bloco apresenta patologias construtivas derivadas do envelhecimento natural dos materiais e falta de manutenção que importa solucionar, aliado a esta necessidade entende-se dever adequar a solução proposta às mais recentes políticas de gestão de energia e ambientais.

2. Situação existente

O Bloco F do conjunto habitacional da Ponte de Anta, foi construído em 1985, sendo subdividido em duas entradas com 3 pisos, com 2 habitações em cada piso, perfazendo um total de 12 fogos.

O edifício apresenta deficiências de isolamentos térmico, acústico e impermeabilizações. As deficiências distribuem-se cumulativamente pela cobertura, em fibrocimento, e envolvente (alvenarias e caixilharias). Existem redes de gás e várias cablagens presas aos alçados sem qualquer critério e que importa corrigir. A rede de abastecimento de água em zonas comuns apresenta-se com alguns troços com evidentes sinais de corrosão.

3. Proposta de intervenção

Propõe-se intervir nos seguintes elementos construtivos:

- Envolvente

Coberturas

Alçados

- Alvenarias e estrutura
- Caixilharia
- Infra-estrutura de Gás
- Antenas

- Espaços interiores comuns

- Espaços interiores privados

3.1 Intervenção na envolvente

3.1.1 Coberturas

Propõe-se a substituição da cobertura por painéis sanduíche revestidos a chapa lacada e substituição dos Rufos e Caleiras por chapa lacada. Esta solução visa reduzir a necessidade de manutenção e dotar a cobertura com isolamento térmico de forma reduzir as perdas de

energia pela envolvente e conseqüentemente diminuir as necessidades de aquecimento no período de inverno e necessidades de arrefecimento no período de verão, assim como as condensações existentes nos tectos do último piso.

De forma a permitir o acesso à cobertura, para manutenção e reparação é proposto a colocação de claraboias de acesso na zona da caixa de escadas.

3.1.2 Alçados

Propõe-se reparações pontuais na estrutura e a aplicação de ETICS (Vulgo Capoto) que resolverá parte dos problemas de impermeabilização da envolvente e dotará o edifício de condições adequadas de isolamento térmico com conseqüente diminuição de perdas de energia pela envolvente diminuindo as necessidades de aquecimento no período de inverno e necessidades de arrefecimento no período de verão, assim como eliminação das condensações existentes. A solução elimina pontes térmicas e envolve o edifício com isolamento contínuo, aumentando consideravelmente o conforto interior dos fogos. De forma a evitar danos no revestimento é proposto um lambrim revestido com placas de aglomerado de madeira e cimento de protecção ao isolamento térmico até uma altura média de 2m.

Prevê-se a substituição das caixilharias por caixilharias com corte térmico e vidro duplo, que em conjunto com os ETICS e Cobertura permitem a correcta impermeabilização da envolvente e o dotar o edifício de condições adequadas em termos acústicos e térmicos.

3.1.3 Infra-estruturas

Verifica-se a existência de rede de abastecimento de gás natural em uma das entradas, essa rede é posterior à construção pelo que foi executada pelo alçado posterior do edifício. De forma a melhorar a imagem do edifício propõe-se a substituição dessa rede que deverá passar em ducto próprio tapado com chapa de alumínio e de fácil acesso, em conformidade com a legislação em vigor. No mesmo sentido propõe-se a execução de rede de gás na outra entrada existente de forma a permitir a acesso ao gás natural por todos os moradores evitando “colagens” posteriores no edifício.

O edifício apresenta vários cabos presos na envolvente de ligação a antenas de Televisão existentes na cobertura. Propõe-se a colocação de antenas comuns, uma por cada caixa de escadas, de forma a eliminar e corrigir a situação.

3.1.4 Arranjos exteriores

Para protecção do edifício prevê-se a execução de um passeio em toda a envolvente do mesmo, este fará a protecção à rede de drenagem de águas pluviais e ao lambrim proposto.

3.2 Intervenção interior

3.2.1 Áreas comuns

Nas áreas comuns, que se resumem à zona de acessos verticais, onde se incluem os armários técnicos, verifica-se a necessidade de se proceder à substituição das colunas montante da rede de abastecimento de água, à reparação dos armários técnicos e, propõe-se, a substituição de todos os equipamentos e acessórios da iluminação da caixa de escadas, da aparelhagem de manobra e o sistema de porteiro eléctrico.

Prevê-se a pintura de todos os espaços comuns.

3.2.2 Interior das fracções

No interior das fracções propõe-se a limpeza, pintura e reparação das fissuras de todas as paredes e tectos dos compartimentos.

Nos vãos exteriores propõe-se a substituição das guarnições e caixas de estores em madeira.