



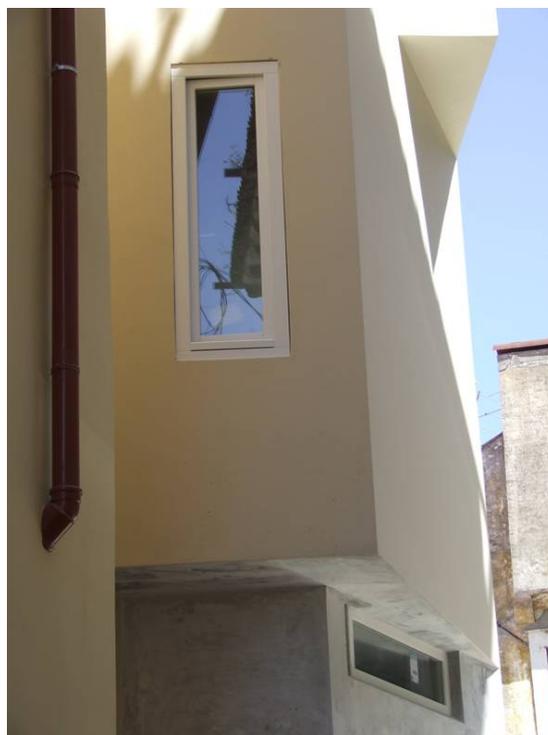
CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE  
COIMBRA



GABINETE  
PARA  
O CENTRO  
HISTÓRICO.  
Câmara Municipal de Coimbra

# GABINETE PARA O CENTRO HISTÓRICO

## FICHA TÉCNICA DA OBRA



Reconstrução do Imóvel sito na Rua Fernandes Tomás, n.ºs 83 a 85 / Rua Joaquim António de Aguiar n.ºs 9 a 13 - 2ª FASE



---

**Localização: Rua Fernandes Tomás, n.ºs 83 e 85 e Rua Joaquim António de Aguiar n.ºs 9, 11 e 13, Freguesia de Almedina - Coimbra**

**Dono de Obra e actual co-proprietário: Câmara Municipal de Coimbra**

**Assinatura de "Contrato-promessa de permuta de bem presente por bem futuro" - 10/02/2004**

**Anterior proprietário do imóvel: Luís Filipe Bernarda Fonseca e mulher**

**Projecto:**

- **Arquitectura: GCH/Arqt.º Eduardo Mota e Arqt.º José Martins**
- **Rede de distribuição predial de águas: GCH/Eng.º Paulo Carvalho**
- **Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais: GCH/Eng.º Paulo Carvalho**
- **Acústica: GCH/Eng.ª Sandra Costa**
- **Redes - EDP e ITED: GCH/ Eng.º Valdemar Rosas**
- **Segurança contra incêndios: GCH/ Eng.º Valdemar Rosas**
- **Rede de Gás natural: Lusitaniagás, S.A./Sotecnigás**
- **Medições e Orçamento: G.C.H/José Seiza Salgado,**
- **Abertura de Concurso Público: Deliberação n.º 1276/2006 de 08/05/2006**
- **Data da proposta: 13/07/2006**
- **Empresa Adjudicatária da obra: Canas, Electro-Montagens, S.A.**
- **Adjudicação da Obra: Deliberação nº 2042/2006 de 09/10/2006**
- **Valor da Adjudicação: 172.086,33 € + IVA = 180.690,65€**
- **Contrato da Obra: Série de Preços, celebrado em 03/11/2006**
- **Consignação da Obra: 13/11/2006**
- **Prazo de Execução: 150 dias**
- **Prorrogações de prazo: 45 dias, Deliberação de 16/04/2007**  
**30 dias, Despacho de 29/05/2007**  
**30 dias, Despacho de 27/06/2007**
- **Trabalhos contratuais facturados: 170.192,11 € + IVA**

- Trabalhos contratuais não realizados (trabalhos a menos): **1.184,22 € + IVA**
- Trabalhos a mais: **7.707,20 € + IVA**
- Conclusão da Obra: **02/08/2007**
- Recepção Provisória: **09/10/2007**

Responsáveis por parte do adjudicatário pela execução da Obra:

- **Eng.º Paulo Ferreira - Director Técnico da empreitada e director de obra**

Técnicos responsáveis pela Fiscalização:

- **Eng.ª Graça Rosa do GCH**
- **Arqt.º José Martins do GCH**

Coordenador de Segurança e Saúde em Obra:

- **Eng.º Sérgio Antunes do GCH**

Acompanhamento Arqueológico:

- **Dr.ª Raquel Santos do GAAH**
- **Dr.ª Ana Sofia Gervásio do GAAH**

Regime legal da empreitada: **Decreto-Lei 59/99, de 02 de Março**

Parecer do IPPAR: **Parecer favorável condicionado - 13/02/2006**

- *"A presente solução mantém o equilíbrio e a coerência formal da proposta, anteriormente aceite por este instituto."*
- *"Antes da aplicação dos revestimentos exteriores deverá ser presente um estudo de cores para o volume em análise"*
- *"Devido à exposição e proximidade da presente obra ao imóvel classificado, Casa da Nau, sugere-se que a mesma seja visualmente vedada e que assim permaneça até à conclusão das obras."*



## INTRODUÇÃO

Pretendia-se com esta intervenção, reconstruir integralmente o imóvel da Rua Fernandes Tomás nº83/85 e Rua Joaquim António de Aguiar nº9/13, para uso exclusivamente habitacional.

O edifício passou para posse da Câmara por negociação com o proprietário do imóvel, utilizando a figura jurídica de *"Contrato promessa de permuta de bem presente por bem futuro"*, através do qual a Câmara toma posse de imediato do bem sem qualquer custo de aquisição acordando, previamente, o prazo de reconstrução/reabilitação e a % de área bruta de construção que a outra parte irá receber logo que concluídas as obras (no presente caso 25%).



Estrutura metálica para contenção de empenas antes da intervenção

O objectivo, além de recuperar/reconstruir imóveis em que o proprietário mostra não ter meios financeiros disponíveis no imediato, é colocar no mercado a habitação a preço de custo, reservando alguns fogos para realojamento e ou arrendamento.

## ÂMBITO DA PROPOSTA

Quando o edifício passou para a posse da câmara, todo o miolo já tinha ruído, representando perigo para a saúde e segurança das pessoas e bens.



A solução desenhada surgiu na sequência da derrocada parcial da fachada Nascente em 25 de Maio de 2004, quando se procedia à sua contenção e à remoção dos escombros.

Logo de seguida foi instalada uma estrutura metálica, vigas caixão, para a sustentação das empenas das construções confinantes de forma a estabilizar o conjunto edificado.

Por questões de segurança, e para evitar surpresas, a construção foi faseada da seguinte forma:

1ª fase: Remoção do entulho e escavação até à obtenção das cotas de projecto.



Início dos trabalhos



Demolição do que restou da derrocada de 25 de Maio de 2004



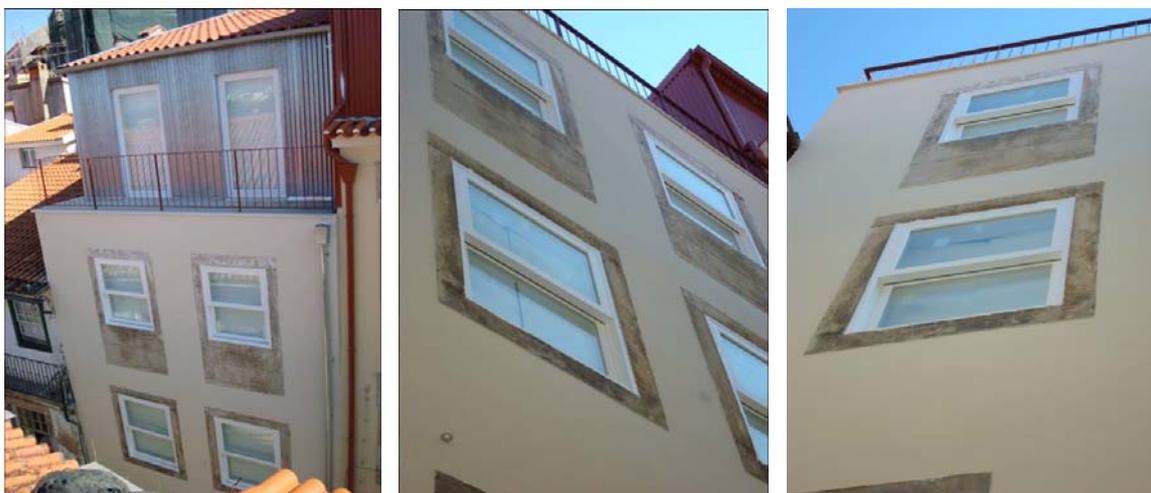
A estrutura de contenção foi sendo retirada à medida que se fizeram os pisos

Execução de uma estrutura em betão (por urgência e pelo facto dos edifícios adjacentes não possuírem fundações) a par da remoção da contenção de fachadas e impermeabilização da cobertura.

As obras de escavação e demolição, como é usual e obrigatório no C.H., foram acompanhadas por arqueólogo credenciado.



Aspecto do edifício no final da 1ª fase da empreitada

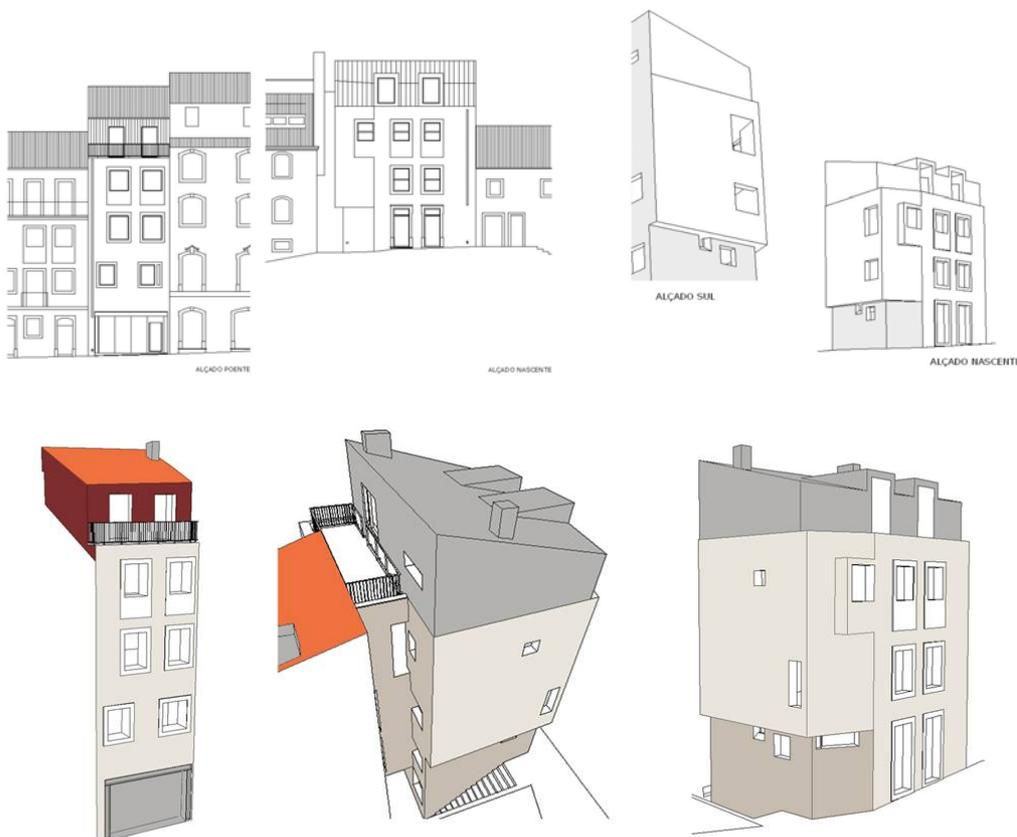


Aspecto actual do edifício



## 2ª fase: Alvenarias, infra-estruturas e acabamentos.

Após conclusão da 1ª fase, foi reajustado o projecto e elaborou-se a pormenorização e definição de materiais de acabamentos.



## Intervenção



Sala do T3 piso 3 com janela virada a Sul para o IPPAR



Uma vez que se tratava de um edifício situado na zona histórica da Alta de Coimbra, procurou manter-se a volumetria procedendo-se, contudo, à realização de alguns ajustes, reflexo directo da nova compartimentação interior.



Esquizo e colocação das guarnições das portas

Assim, a adequabilidade do novo edifício ao programa é obtida através da criação de dois corpos separados por um saguão. Junto a este saguão situa-se o volume de escadas que assegura o acesso vertical aos vários pisos do edificado.



Esquizo e colocação das caixas de correio no saguão de entrada

O corpo poente ocupa a totalidade da fachada e é recuado no último piso. O corpo voltado para nascente é cortado junto ao edifício contíguo a Sul, abrindo-se um rasgo vertical para permitir um maior desafogo do atravessamento/acesso. Este afastamento permite, também, a manutenção dos elementos existentes na empena do edifício vizinho - vãos e chaminé saliente.



A diferença de cotas entre as duas ruas é de 6.70m, o que corresponde aos pisos 0 e 1 da Rua Fernandes Tomás. É criada uma ligação vertical, através de uma escada de dois tramos, em que o patamar intermédio, piso 1, corresponde ao piso de entrada do edifício. A nível do piso 2 (com acesso directo para a Rua Joaquim António de Aguiar), fachada nascente, há uma entrada do exterior directamente para uma das fracções.

## PROGRAMA



Fracção A T0: 36,88m<sup>2</sup>

Fracção B T3: 121,14m<sup>2</sup>

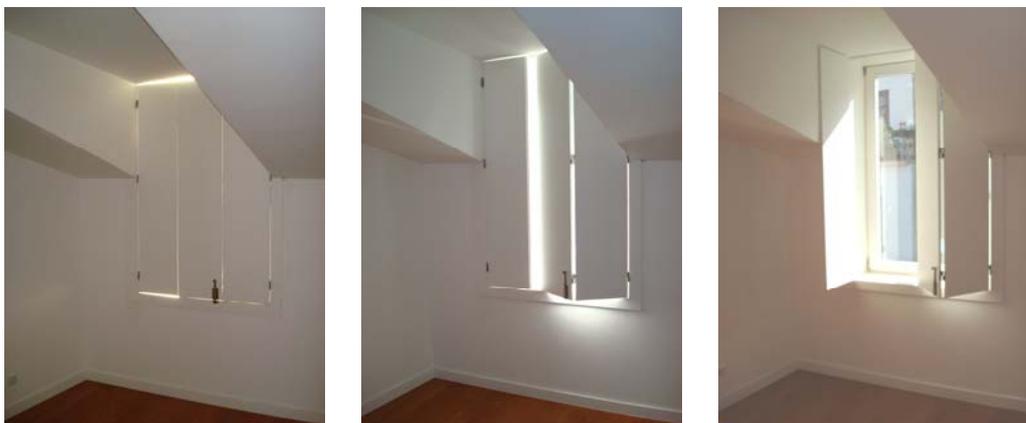
Fracção C T3: 119,22m<sup>2</sup>

Fracção D T1: 90,63m<sup>2</sup>

Fracção E T2: 127,27m<sup>2</sup>

## ASPECTOS FUNCIONAIS RELEVANTES

Dado que os dois primeiros pisos do edifício só têm vãos virados para a Rua Fernandes Tomás, devido à diferença de cota entre as duas ruas, optou-se por fazer a entrada do edifício no piso intermédio (3.60m acima do piso térreo).



Interior das mansardas T2 duplex, piso 5, e hall de entrada do T1 Piso 4

No piso 0 localiza-se a garagem colectiva, no piso 1, além da entrada, um estúdio, os arrumos para cada uma das fracções e ainda um espaço para uso do condomínio. Os restantes pisos destinam-se a habitação (um T1, dois T3 e um T2 duplex).

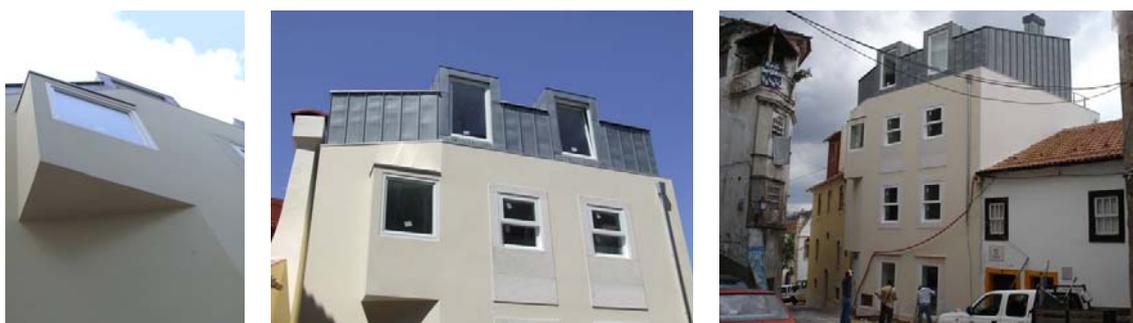


Roupeiro e corredor dos quartos do T2 duplex

No exterior do corpo voltado para a Rua Joaquim de Aguiar, a cobertura é pontuada com dois volumes de mansarda (janelas dos 2 quartos).



Fachada Nascente durante a intervenção



Fachada Nascente após intervenção

**A totalidade do revestimento deste corpo é zinco, marcando claramente a opção do aproveitamento do piso superior, acrescentado ao edificado original.**



Saguão de entrada durante e no final da obra

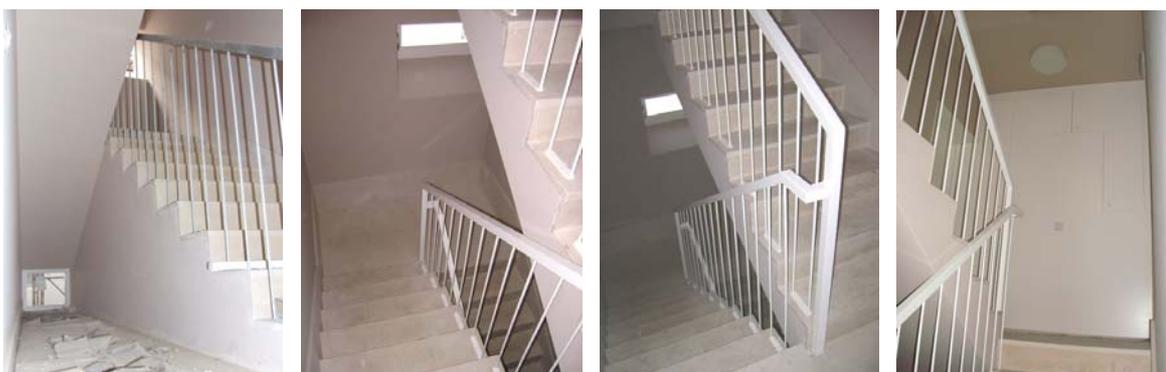


## MATERIALIZAÇÃO INTERIOR

**Paredes interiores em alvenaria rebocada e pintada. Revestimentos dos pavimentos nas zonas comuns em pedra calcária, tal como os rodapés das escadas comuns e hall de entrada.**



Topo das escadas comuns durante e no final da obra



Arranque das escadas comuns durante e no final da obra

**Nas zonas secas das fracções foi aplicado pavimento flutuante em madeira com tratamento acústico.**





As cozinhas e casas de banho são revestidas a mosaico, os pavimentos, e azulejo as paredes. Os roupeiros são em MDF lacados à cor branca tal como os rodapés, portadas das janelas e os armários dos espaços comuns.



Cozinha do T0 do piso 1

## MATERIALIZAÇÃO EXTERIOR

Todos os espaços comuns são forrados a pedra, nomeadamente, os pavimentos e socos. Nas fachadas existentes foram refeitos os rebocos e pintados à cor bege/castanho claro.



"Conversadeiras" existentes durante e depois da intervenção



Gradil de acesso à garagem e corrimão da escada de acesso à Rua Joaquim A. De Aguiar



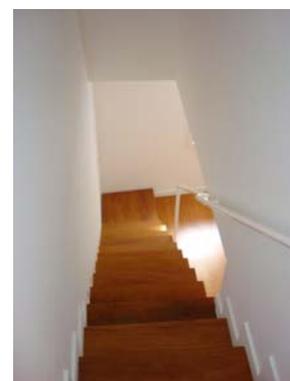
**No saguão é assumida outra cor para diferenciar o seu carácter contemporâneo em relação ao restante edifício.**

**As janelas da fachada poente foram preservadas e as da fachada nascente (devido à derrocada) foram redesenhadas, mantendo-se o material original, madeira pintada à cor branca e o sistema de abrir (de guilhotina de duas folhas). Os novos vãos assumiram-se de uma só folha para se diferenciarem dos existentes.**



Piso 4 escada interior do T2 duplex durante e após a intervenção

**No piso 4 no corpo poente, a fachada recuada é revestida em chapa metálica ondulada característica na Alta de Coimbra. A varanda tem uma guarda metálica com prumos verticais com 12 cm de afastamento.**

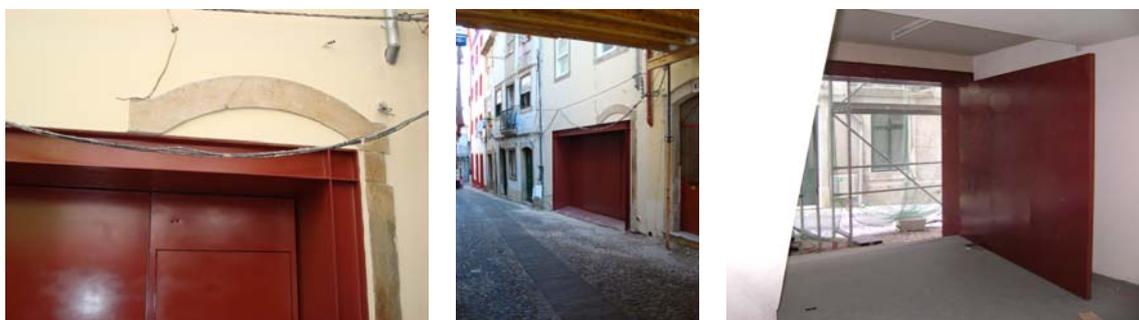


Piso 4 escada interior do T2 duplex após a intervenção



Piso 4 cozinha do T1 durante a intervenção

Na Rua Fernandes Tomás, para possibilitar o acesso automóvel ao estacionamento, foram redesenhadas as aberturas existentes. A porta e o portão deram lugar a um único vão que integra estes dois elementos e cuja materialização corresponde a quatro folhas forradas a chapa metálica lisa pintada à cor "óxido de ferro".



Piso 0 (Rua Fernandes Tomás) portão do estacionamento colectivo

Na fachada nascente, reconstruída, foram utilizadas cantarias maciças em pedra dado que as existentes não se encontravam em condições de serem reutilizadas.



Cantarias em pedra maciça em fase de aplicação



A cobertura do volume voltado para a Rua Joaquim António de Aguiar é forrada a zinco. Para melhor aproveitamento deste espaço foram criadas mansardas na cobertura, também elas forradas a zinco.



Terraço sobre as escadas comuns do prédio (ligação do corpo nascente e poente)

Todas as caleiras e tubos de queda são em zinco e exteriores à fachada até à cota do piso 1, em relação à cota de cada arruamento.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO, VOLUMETRIA, ÁREA DE IMPLANTAÇÃO, CÉRCEA E NÚMERO DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA, NÚMERO DE FOGOS E RESPECTIVA TIPOLOGIA.

### Quadro de áreas

Parâmetros	Valores
Área de construção (a)	648,89 m <sup>2</sup>
TOTAL	648,89 m <sup>2</sup>
Cércea (Rua Fernandes Tomás)	19,09 ml
Cércea (Rua Joaquim António de Aguiar)	12,39 ml
Cota de soleira	+ 0,10 m
N.º de pisos acima da cota de soleira	6
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	0
Área de implantação (c)	125,90 m <sup>2</sup>
Volumetria	1.956,78 m <sup>3</sup>
N.º de fogos	5
Tipologia	T0,T3,T3,T1,T2 dpx



## CONCLUSÃO

A estrutura espacial proposta, ao nível do saguão e afastamento, repõe uma situação que eventualmente existiu uma vez que liberta vãos exteriores e outros elementos na fachada do edifício contíguo. A intervenção visa igualmente a leitura espacial das formas originais, preenchendo o vazio em falta na malha urbana do local.

No que diz respeito a infra-estruturas, a rede de gás até à entrada foi executada gratuitamente pela Lusitaniagás, S.A. no âmbito do protocolo existente entre aquela entidade e a Câmara Municipal de Coimbra.

As redes de distribuição de Energia Eléctrica, TV Cabo e Telefones são embebidas no pano de parede da fachada principal do imóvel.

## CUSTO DA OBRA

A presente empreitada teve 9 autos de trabalhos contratuais e 1 auto de trabalhos a mais, cujo resumo se apresenta seguidamente.

## TRABALHOS CONTRATUAIS

Quadro I - Trabalhos Contratuais

Valor de Adjudicação s/ IVA	Autos de Medição	Valor do auto s/ IVA	Valor do auto c/ IVA	Factura	
				N.º	Data
172.086,33 €	N.º 1 (30/11/06)	5.451,45 €	5.724,02 €	15079	30/11/06
Valor de Adjudicação c/ IVA	N.º 2 (02/01/07)	10.006,08 €	10.506,38 €	15861	02/01/07
	N.º 3 (31/01/07)	12.288,72 €	12.903,16 €	16334	31/01/07
180.690,65€	N.º 4 (28/02/07)	9.260,40 €	11.474,75 €	17116	28/02/07
	N.º 5 (30/03/07)	4.452,33 €	4.674,95 €	17704	30/03/07
	N.º 6 (27/04/07)	25.340,70 €	26.607,74 €	18409	30/04/07
	N.º 7 (30/05/07)	34.580,52 €	36.309,55 €	19218	31/05/07
	N.º 8 (30/06/07)	30.059,85 €	31.562,84 €	19976	30/06/07
	N.º 9 (31/07/07)	38.752,06 €	40.689,66 €	20601	31/07/07
TOTAIS:		170.192,11 €	178.701,72 €	98,90% Facturado	



Trabalhos contratuais a menos no final da obra: **1.184,22 € + IVA**

Revisão de preços: **4.256,09 € + IVA**

## TRABALHOS A MAIS

### Quadro II - Trabalhos a Mais

Valor de Adjudicação s/ IVA	Autos de Medição	Valor do auto s/ IVA	Valor do auto c/ IVA	Factura	
				N.º	Data
7.707,20 €	N.º 1 (30/08/07)	7.707,20 €	8.092,56 €	21146	31/08/07

**CUSTO TOTAL DESTA FASE: 182.155,40 € + IVA**

Coimbra, 20 de Dezembro de 2007

\_\_\_\_\_  
O Director do GCH, Sidónio Simões