

GABINETE PARA O CENTRO HISTÓRICO

FICHA TÉCNICA DA OBRA



“Recuperação do imóvel sito na Rua Quebra Costas, n.ºs 4, 6 e 8”

Dono de Obra: Câmara Municipal de Coimbra

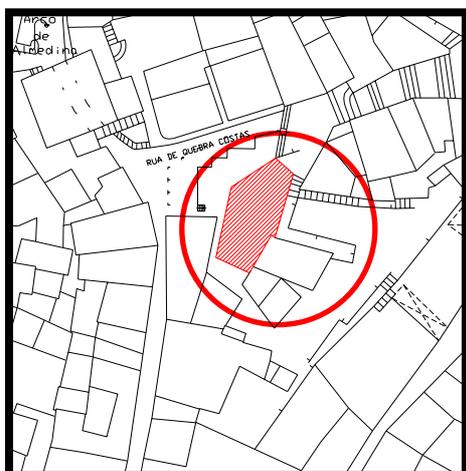
Localização e Implantação:

O imóvel localiza-se na Alta de Coimbra em zona residencial R4 de acordo com a alínea d) do nº 2 do artigo 33º do Plano Director Municipal (PDM), e em área do Centro Histórico de grau de protecção I de acordo com a alínea a) do nº 3 do artigo 56º e anexo II do PDM em vigor, e ainda inserido na Zona Especial de Protecção ao Monumento Nacional - "Troços da Muralha de Coimbra".

De acordo com o artigo 35º, localiza-se em Zona Central C1 de acordo com a alínea a), do n.º 2 "(...) Zona de alto valor histórico e centralidade, a conservar, recuperar e dinamizar. Não deverá ser aumentada a volumetria existente. Ocupada sobretudo pelo terciário deverá manter e, sempre que possível, aumentar o alojamento".

O imóvel assume uma forte presença na Rua do Quebra Costas, possui frentes urbanas com características intensas da época e localiza-se junto da Torre de Almedina, um dos mais antigos edifícios da cidade, classificado como Monumento Nacional.

É constituído por três fogos e três espaços comerciais, com entrada pelo Piso 0 e acesso vertical através de escadas. No Piso 0 localizam-se dois espaços comerciais (loja e um café), no Piso 1 um espaço destinado a comércio/serviços (fotógrafo) e um T1, no Piso 2 um T4 e no Piso 3 e Águas Furtadas um T5 Duplex.



Localização



Imóvel Recuperado



Imagem Aérea



Arco de Almedina

Torre de Almedina

Património classificado na proximidade

A Torre de Almedina, um dos mais antigos edifícios da cidade, classificado como Monumento Nacional pelo Decreto de 16 de Junho de 1910, situa-se no eixo de confluência da zona monumental da Alta, com a zona comercial da Baixa, a principal entrada da cidade muralhada medieval, que dava acesso à zona alta do burgo.

Projectos:

Arquitectura: Arqt.º Jorge Caninhas, G.C.H., Janeiro 2008

Especialidades:

Rede de Distribuição Predial de Água de Drenagem de Águas Residuais - Eng.º Sandra da Fonseca Costa, Julho 2007;

Projecto de Drenagem de Águas Pluviais - Eng.º Paulo César Gomes de Carvalho, Agosto 2005;

Projecto de Electricidade - Eng. Valdemar Rosas, Outubro 2006;

Projecto ITED - Eng. Valdemar Rosas, Outubro 2006;

Plano de Segurança Contra Incêndios - Eng. Valdemar Rosas, Junho 2007

Parecer do IPPAR: Favorável Condicionado em 12/07/2005

GOP 2008: Rubrica 01 004 2003/61-3- Recuperação Imóvel Habitacional Rua Quebra Costas - projecto e construção.

Abertura de Concurso Limitado sem publicação de anúncio: Despacho de 25/06/2008 do Ex.mo Senhor Presidente da Câmara, tendo sido dado conhecimento à Câmara Municipal em 30/06/2008 - Deliberação nº 5502

Tipo de empreitada: Por série de preços

Data da entrega das propostas: 22/07/2008

Adjudicação da Obra: Despacho de 22/09/2008 do Ex.mo Senhor Presidente da Câmara

Firma Adjudicatária: Construtora Pinheirense, L.da

Valor da Adjudicação: 51.890,27 € + IVA

Contrato: Celebrado em 19/11/2008

Consignação da obra: 17/12/2008

Técnicos responsáveis do empreiteiro:

Eng. José Pereira - Director Técnico

Sr. João Ramos - Encarregado Permanente

Técnicos responsáveis do Dono de obra:

Fiscalização

Eng.ª Graça Rosa, GCH - chefe da equipa de fiscalização

Arqt.º Jorge Caninhas, GCH - acompanhamento da especialidade de arquitectura

Coordenador de Segurança e Saúde em Obra - Eng.ª Graça Rosa, GCH

Acompanhamento Arqueológico - Dr.ª Isabel Marques, GAAH

Dr. Sérgio Madeira

Prazo de Execução: 120 dias

Trabalhos contratuais facturados: 51.890,27 € + IVA.

Conclusão da obra: 16/04/2009

Recepção Provisória: 05/05/2009

Financiamento/comparticipação: Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano - 25%, orçamento da autarquia - 25% e proprietários - 50%.

I. INTRODUÇÃO

A reabilitação das áreas definidas como degradadas é, para a Câmara Municipal, uma componente importante da política de ordenamento do território e consequentemente da conservação do património histórico, cultural e social que estas áreas encerram e que urge salvaguardar.

O estado de degradação deste imóvel, em especial dos materiais de revestimento, vãos, impermeabilização do terraço e cobertura, resultantes da falta

de conservação ao longo do tempo, serviu como base de trabalho para a proposta de intervenção. A preservação dos elementos mais marcantes do edifício, com uma actuação o menos intrusiva possível, considerou-se suficiente para dignificar o conjunto urbano em que se insere.

Esta obra foi realizada no âmbito do Programa PRAUD/Obras 2002, cujo objectivo visa a recuperação/reabilitação de imóveis localizados no Quarteirão Almedina (área candidatada) que se encontrem degradados e que não possam usufruir de outros Programas.

Após adesão dos proprietários do imóvel, os técnicos do GCH efectuaram o levantamento (ponderando o estado de conservação) elaboraram o projecto (incluindo parecer da Direcção Regional da Cultura do Centro - DRCC/IGESPAR, I.P.), lançaram o concurso de empreitada, fizeram a fiscalização da obra, a coordenação de segurança e a recepção provisória, estando prevista ainda a recepção definitiva após ter decorrido o prazo de garantia.

A intervenção incidiu, nomeadamente, na recuperação da cobertura, consolidação e pintura das fachadas, substituição do sistema de drenagem das águas pluviais, recuperação dos vãos e modernização das infra-estruturas (eléctricas, ITED, gás, sinal de TV Cabo, rede predial de água, águas pluviais e esgotos domésticos).

II. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel foi preservado na íntegra, colmatando-se apenas algumas intervenções dissonantes. A imagem de degradação que apresentava teve origem, essencialmente, na falta de conservação ao longo do tempo, associada à acção dos agentes climáticos e poluição, com maior grau de incidência nas fachadas, vãos e

cobertura, conferindo-lhe, embora habitado, uma leitura descaracterizadora e de parcial “abandono”.



Situação existente: desagração de rebocos, falta pontual de pintura e expositor exterior em alumínio



Elementos dissonantes removidos: reclames luminosos, aparelho de ar condicionado, os toldos e o expositor

A cobertura com vegetação e telhas partidas, carecia de limpeza e reparação.

O sistema de drenagem de águas pluviais era deficitário, devido à falta de manutenção e a intervenções com falta de qualidade.

A infiltração de águas pluviais pelo pequeno terraço, existente na cobertura, provocava danos nos pisos inferiores.



Cobertura, calreira e o terraço

O envelhecimento do material das caixilharias, respectivos revestimentos e acabamentos, associados à falta de pintura periódica, explicam o grau de degradação existente.

A cozinha no piso 1 era interior, sem qualquer tipo de ventilação e sem condições mínimas, pelo que foi alterada a sua localização.

Também no piso 1, foi remodelada a instalação sanitária do espaço comercial "Foto Paulos", com substituição da rede de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e das loiças sanitárias que se encontravam bastante degradadas.



Envelhecimento das caixilharias; cozinha interior; I.S. do espaço destinado a comércio/serviços.

III. EXECUÇÃO DOS TRABALHOS



Placas identificativas da obra

3.1 Montagem de estaleiro

Dentro das limitações impostas pela "Zona Histórica" o estaleiro foi adequado à natureza dos trabalhos e à dimensão da obra, obedecendo aos requisitos mínimos essenciais de apoio aos trabalhos, de forma a salvaguardar as condições de higiene e segurança no trabalho.

Do estaleiro necessário à execução da empreitada fizeram parte integrante, a colocação da vedação dos andaimes necessários à execução dos trabalhos de picagem de rebocos e pinturas de vãos e fachadas.



Montagem de andaimes e de rede de protecção

3.2 Equipamento e materiais utilizados:

3.2.1 Equipamento:

- Guincho
- Betoneira
- Rebarbadora
- Maçarico
- Martelo eléctrico
- Condução de entulhos
- Mesas de andaimes
- Ferramentas diversas

3.2.2 Dos materiais utilizados destacam-se os seguintes:

- Cal hidráulica
- Cal aérea
- Cimento cola
- Tintas à base de caiação
- Tintas de óleo
- Gesso cartonado

3.3 Picagem de rebocos e pinturas em paredes exteriores

Os trabalhos consistiram na remoção pontual dos rebocos das paredes exteriores, tendo os mesmos sido picados até à profundidade necessária, e posteriormente executados novos rebocos à base de "massas pobres" constituídas por areias, cal hidráulica e aérea.

Posteriormente foi efectuada pintura a tinta do tipo caiação, cujas características técnicas são as especificadas no caderno de encargos.

Os cunhais, cantarias, frisos e ornamentos existentes foram recuperados e restaurados com massas apropriadas.

Os trabalhos realizados, quer ao nível dos rebocos "argamassa pobre", quer às cores finais (analisados através de amostras) e a localização das caixas para as infra-estruturas na fachada, tiveram o apoio e acompanhamento em obra de modo a garantirem a sua aceitação tanto pela equipa projectista, como pelos técnicos da Direcção Regional da Cultura do Centro (DRCC).

3.4 Recuperação/substituição de vãos

Os vãos de portas e janelas foram recuperados e pintados de forma a manterem a sua originalidade.



Vãos restaurados e recuperados

3.5 Cores atribuídas

Fachadas	Amarelo Ref. ASF 1202 - Dyrup
Caixilharia fixa, portas e peitoris	Branco - Tintas 2000
Caixilhariias móvel	Branco - Tintas 2000
Portadas	Branco - Tintas 2000
Serralharias	Verde garrafa Ref. 083 - Tintas 2000

3.6 Cobertura

A cobertura foi limpa e substituídas as telhas partidas. Os beirados e a cimalha foram reparados pontualmente e pintados.

As chaminés existentes foram recuperadas e pintadas, tendo sido aplicadas revessas em chapa de zinco para execução dos remates necessários.

Foi aplicado um sistema de dissuasão contra a aterragem e permanência de pombos e outros pássaros nos beirados.



Cobertura



Chaminés

3.7 Sistema de Drenagem de Águas Pluviais

O sistema de drenagem foi substituído parcialmente. As caleiras interiores foram executadas em chapa de zinco e os tubos de queda exteriores do último piso substituídos.



Sistema de drenagem

3.8 Infra-Estruturas

Foram equacionadas as mais valias do edifício, dotando-o de um maior conforto de forma a serem conseguidas as condições mínimas de habitabilidade, tendo sido substituídas as redes prediais de água e esgotos de instalações sanitárias e cozinha do Piso 1.

Foram remodeladas as instalações eléctricas, de ITED e TV Cabo sendo a sua instalação exterior totalmente soterrada e a interior parcialmente embebida (a possível) sendo as restantes executadas em calha. O ramal de abastecimento da rede de gás foi executada sem custos para o proprietário, pela Lusitaniagás, S.A., no âmbito do protocolo entre essa entidade e a Câmara Municipal de Coimbra aguardando-se a ligação do gás às diversas fracções.

IV. TRABALHOS ARQUEOLÓGICOS

O Programa de Trabalhos Arqueológicos, consistiu no acompanhamento permanente da picagem dos rebocos das fachadas e da abertura de valas para a

execução de alimentação de instalações eléctricas, passando este processo pelo registo fotográfico e gráfico das realidades arqueológicas observadas.



V. TRABALHOS CONCLUÍDOS- REGISTO FOTOGRÁFICO



VII. DESVIO

$$Desvio_{s/R.P} = \left(\frac{V_{Final}}{V_{Adjudicação}} - 1 \right) \times 100$$

$$Desvio_{s/R.P} = \left(\frac{51.890,27}{51.890,27} \text{ €} - 1 \right) \times 100 = 0\%$$

VIII. INVESTIMENTO INDUZIDO

O Investimento Induzido traduz o esforço efectuado pelo proprietário sem qualquer participação pública, motivado pelo facto do município ter apoiado a intervenção no âmbito do programa "PRAUD/Obras", e expressa-se pela seguinte fórmula:

$$InvestimentoInduzido = \frac{IEP}{VOP}$$

IEP = Investimento efectuado pelo proprietário

VOP= Valor total das obras PRAUD (25% DGOTDU + 25% CMC + 50% Proprietário)

Na presente empreitada, os proprietários investiram 2.500,00€ mais IVA, assim:

$$InvestimentoInduzido = \frac{2.500,00}{51.890,27} = 5\%$$

Os trabalhos suportados pelos proprietários consistiram na recuperação e pintura da caixa de escadas de acesso comum.

Coimbra, 2 de Junho de 2009

O Director do G.C.H.

(Sidónio Simões, Eng.)