

Na madrugada de 28 de janeiro de 2026, a passagem da tempestade associada à depressão *Kristin* causou danos significativos em infraestruturas, redes viárias, edifícios e espaços exteriores, tanto públicos como privados, em diversas regiões da zona centro do País.

O concelho de Ourém inclui-se nas zonas gravemente afetadas, tendo-se registado danos em vários equipamentos municipais, entre os quais o edifício designado por *Edifício Multiusos de Caxarias – Unidade de Cuidados de Saúde e sede da Junta de Freguesia*.

A intervenção proposta reveste carácter prioritário, não apenas pela necessidade de reparar os danos provocados pela depressão Kristin, mas sobretudo por incidir sobre um edifício municipal com funções de proximidade essenciais à população, assegurando a prestação de cuidados de saúde e o funcionamento da sede da Junta de Freguesia de Caxarias. A reposição célere das condições de segurança, operacionalidade e proteção do edifício constitui, por isso, uma necessidade concreta e imediata, cujo apoio permitirá restabelecer serviços públicos relevantes para a comunidade local e mitigar os efeitos de um evento meteorológico excecional sobre um equipamento de utilização coletiva.

A presente memória descritiva, mantendo a base do projeto de execução aprovado, enquadra-se no âmbito da avaliação e futura reparação dos danos provocados por aquele evento extremo, visando a reposição das condições de funcionamento e segurança do edifício.

Em anexo: memória descritiva do projeto de execução (arquitetura).



MEMÓRIA DESCRITIVA

- Refere-se a presente memória descritiva e justificativa à obra de:
- **Demolição, construção e requalificação de espaços exteriores:**
- **Edifício Multiusos de Caxarias – UCS e Edifício sede da Junta de Freguesia**
Requerente: Câmara Municipal de Ourém
- Localização da Obra: Carvoeira-Chã, Freguesia de Caxarias, Concelho de Ourém

a) Introdução

O presente projecto de arquitectura visa as obras de demolição, construção e requalificação de espaços exteriores de um edifício que em tempos funcionou como escola do 1º CEB sita em Carvoeira-Chã, na Freguesia de Caxarias e que atualmente se encontra devoluto e apresenta vários sinais de degradação. A intervenção visa a instalação da sede da Junta de Freguesia de Caxarias (JFC) e de uma Unidade de Cuidados de Saúde (UCS) nesse edifício. A intervenção incide também na requalificação das áreas exteriores inseridas na área de intervenção.

b) Análise da Intervenção no Edifício Existente

O objecto do programa preliminar visava salvaguardar grande parte do edifício existente, o que após análise técnica da estrutura existente a par da relação de custos inerentes se apresentou a proposta de total demolição do edifício:

Tem o presente documento a finalidade de tornar clara a decisão de tomada de uma solução estrutural do edifício existente no âmbito da empreitada “Edifício Multiusos de Caxarias”. Para o efeito torna se necessário uma decisão que vise acautelar a melhor opção construtiva a tomara no âmbito da empreitada versus edificação existente.

Pretende se, pois, saber o “que fazer”, em termos construtivos, na dicotomia custos/ melhor solução a dar ao edifício existente, nomeadamente na parte estrutural.

Para o efeito na qualidade de autor do projeto após diversas análises de opções na economia de custos e adaptabilidade ao novo uso a dar ao edifício existente.

Tendo em conta o enquadramento do edifício existente e no estado em que se encontra em termos de conservação, e o novo uso torna se claro atuar sobre os seguintes elementos:

A_ Intervenção no Edifício Existente:

- 1) *Desmonte de toda a caixilharia em vãos exteriores e interiores*
- 2) *Desmonte de: rebocos, alvenarias, pavimentos tetos*
- 3) *Desmonte de toda a estrutura no salão polivalente da junta de freguesia, tendo em conta a necessidade de subtrair 2 pilares centrais que se encontram neste espaço.*
- 4) *Abertura de pavimento interior até uma altura variável de aproximadamente 0,70 m para execução do novo pavimento incluindo impermeabilizações, etc...*
- 5) *Execução de geodreno na envolvente do edifício*

B_ Composição da Estrutura Existente

- 1) *A estrutura existente é composta por sapatas, pilares, vigas e lajes pré-esforçadas e parcialmente em betão armado.*

- 2) As vigas são "penduradas" tem uma altura variável abaixo da laje.
- 3) O pé direito disponível entre o pavimento do rés do chão e a laje do teto é de aproximadamente 3,00m livres
- 4) Da análise efetuada às sapatas verificam se dimensões de 1,00 m x 1,00 m e vigas "penduradas" a variar até 0,45 m

C_ Ação sobre a Estrutura Existente:

- 1) Tendo em conta o layout já validado pela DGS, torna-se necessário proceder ao corte de alguns pilares (mudando de local).
- 2) Temos a limitação do pé direito mínimo admissível para o novo uso (centro de saúde), de 2,70 m.
- 3) Temos o inconveniente de as vigas "penduradas", não permitirem a passagem da climatização entre o teto falso e o cumprimento do pé direito mínimo admissível.

Esta situação vai obrigar à mudança das condutas pelo exterior com todas as implicações técnicas e funcionais que isso implica conforme item abaixo do projetista.

4) Compatibilização da estrutura existente com o requisito técnico previsto na Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro, no que diz respeito à Análise da Vulnerabilidade Sísmica, uma vez que este edifício, obrigatoriamente teria de ser objeto de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica do edifício que estabeleça a sua capacidade de resistência relativamente à ação sísmica pelo facto de este edifício se enquadrar no nº2 do artº1 da referida portaria, e quando o relatório de vulnerabilidade sísmica do edifício concluir que este não satisfaz as exigências de segurança relativas a 90 % da ação definida na norma NP EN1998-3:2017, é obrigatória a elaboração de projeto de reforço sísmico, ao abrigo da mesma norma..

5) A verificação do ponto anterior na estrutura existente em face da análise macro e visual versus conhecimento técnico facilmente se verifica a necessidade de grande intervenção no reforço da estrutura, uma vez que é evidente, de imediato, da análise empírica e macro do projeto, já que algumas sapatas com as dimensões de 1.00*1.00 de área em planta, se revelam inadequadas para um terreno de 0.12mpa (120 Kn/m², 1,2 Kg/cm²) de tensão máxima admissível no terreno (do estudo geotécnico); Poderemos inserir a estrutura existente num software de análise estrutural (Tricalc ou Cypecad) e facilmente se chega à conclusão referida (não foi feita essa análise por manifesta falta de tempo); Como é óbvio o reforço das fundações de um edifício deste tipo, torna inviável financeiramente a manutenção da estrutura, que já de si é inadequada às novas funções para o qual está a ser projectado.

6) Em função da pequena tensão admissível, talvez seja adequado pensar-se num ensoleiramento para este edifício, visto que se trata de um edifício sensível de acordo com o Rebap, ou de cat III ou IV, de acordo com o euro código relativamente ao sismo (análise a ser efetuada em sede de estudo de estabilidade, o ensoleiramento onera um pouco a estimativa apresentada).

****Edifício sensível- edifício fundamental na prestação de socorro à população em caso de sismo**

7) A título de exemplo estuda-se de forma simplista um dos pilares centrais (um dos redondos da futura sala da Junta de Freguesia, este pilar tem uma área de influência de +- 30 m², considerando 3.00 Kn/m² para o peso da laje e da viga, 1 Kn/m² sobrecarga (regulamentar) e 1.5 Kn/m² para revestimentos, o peso transferido para este pilar será 30*(3+1+1.5)=165Kn, se considerarmos uma tensão de 120 Kn/m² e 15 Kn para o peso da sapata, viria uma sapata com uma área de (165+15)/120=1.5m² (sapata de 1.25*1.25), bastante superior ao 1m² da sapata executada, pelo o que se considera inadequada a dimensão da sapata para as cargas gravíticas, estando portanto igualmente inadequadas para as ações sísmicas, dispensa-se de imediato esta verificação

8) Existe que associada a outras patologias nomeadamente de infiltrações, que vai obrigar à aplicação de um banho de material hidrófugo.

9) Referencia à Climatização_ AVAC:

10) Uma vez que a estrutura atualmente existente no edifício tem uma extensa rede de vigas muito altas (alturas entre 45 e 50cm) e o teto falso possível ficará encostado às vigas ou até mesmo

acima destas, vemo-nos impossibilitados de fazer a instalação das condutas de AVAC pelo interior do edifício.

11) Assim, caso a estrutura do edifício se mantenha a existente atualmente, teremos de fazer a instalação das condutas pela cobertura, efetuando inúmeras picagens (através de negativos) na laje para realizarmos a necessária renovação dos espaços.

12) Esta solução tem custos mais elevados que a solução pelo interior do teto falso, visto a rede de condutas isolada termicamente ter de ser revestida a chapa. Para além deste revestimento a chapa, todas as picagens para o interior do edifício terão de ser devidamente impermeabilizadas para impedir infiltrações, o que com o tempo irá requerer manutenção também.

13) Para esta solução estimámos um valor de 15 000€ a mais em relação à solução pelo interior do teto falso, não considerando os trabalhos de construção civil inerentes.

D_ Resumo:

i) O ponto A, vai ser comum para toda a intervenção (quer se mantenha a estrutura existente, quer se faça toda a estrutura nova.

ii) Após a demolição das alvenarias, torna se necessário proceder à impermeabilização de toda a estrutura.

iii) Não é possível perceber a altura entre o pavimento térreo e as fundações.

iv) Torna se necessário proceder ao reforço da estrutura existente tendo em conta a análise da vulnerabilidade sísmica

v) Substituição parcial da laje de esteira em pré-esforçado por nova laje maciça, em zonas de tubagens de AVAC, incluindo a impermeabilização da mesma.

E_ Estimativa de Custos:

a) Reforço da estrutura existente_ Consideramos que é inviável o reforço desta estrutura

b) Demolição da estrutura existente_ $1174*15=17\ 610\text{€}$

c) Estrutura nova $1174*100= 117\ 400.00\text{€}$

d) Aumento de AVAC_ 15 000,00€

Nota_ ressalva se o valor de eventuais trabalhos a mais na alínea a) pelo facto de se só ser possível a realidade quando da execução dos trabalhos.

Também se verifica uma diminuição na qualidade do imóvel nomeadamente com a diminuição do pé direito livre e em consequência a qualidade do ar interior e eventualmente saliências nos tetos de alguma viga "pendurada".

Deixa se, pois, à consideração do Dono de Obra, a opção a tomar.

Após a análise da proposta por parte do dono de obra – Câmara Municipal de Ourém – foi-nos sugerida a alteração do layout constante no programa preliminar: demolição total do edifício existente e separação da entrada, anteriormente comum, entre a zona das futuras sede de Junta de freguesia de Caxarias e Unidade de Cuidados de Saúde. Por conseguinte toda a descrição que se segue em termos de áreas e organização funcional diz respeito ao novo edifício proposto.

c) Elementos Caracterizadores da Construção

1	Tipo de Operação Urbanística	Obra Pública
2	Área total do Prédio	4500 m2
3	Tipo de edificação	Multiusos: Unidade de Cuidados de Saúde (UCS) e sede da Junta de Freguesia de Caxarias
4	Área de implantação	1060 m ² (Existente) (1) 1066,40 m ² (Proposto) (2)
5	Nº de Pisos abaixo da cota de soleira	0
6	Nº de Pisos acima da cota de soleira	1
7	Área de ampliação	6,40m ²
8	Área construção do piso térreo (R/C)	1171,85 m ² (3)
9	Volumetria (acima da cota de soleira)	4221,70m ³
10	Altura do edifício	3,70m (existente) 4,20m (Proposto)
11	Cota de soleira	187.331 (respeita a existente)

- (1) Esta área diz respeito à zona existente (sem contar com palas) constante no levantamento topográfico cedido pela Câmara Municipal de Ourém.
- (2) Esta área diz respeito ao edifício proposto (sem contar com palas).
- (3) Esta área diz respeito ao edifício proposto (contando com palas).

d) Caracterização funcional

A proposta que se apresenta segue o previsto no programa preliminar, contemplando:

- A organização espacial, acessos e distribuição, conforme indicado neste programa; preliminar e seus anexos;
- A interpretação e adaptação das indicações vertidas na publicação da MS-DGIES1 – Orientações para a instalações e equipamentos para Unidades de Saúde Familiar, Nov. 2006/Rev.3;
- A legislação de âmbito geral e específico aplicável a este tipo de projetos, assim como todos a regulamentação aplicável;
- Os instrumentos de gestão territorial ou operações urbanísticas aprovadas em vigor que interfiram com o local;
- A salvaguarda da regulamentação ao nível da segurança contra incêndios em edifícios e também da climatização e eficiência energética;
- Uma política de economia de meios e de recursos com vista a prevenir gastos tanto no que diz respeito à organização dos espaços – aproveitando sempre que possível as sinergias do existente –, dos materiais e equipamentos, e dos meios de execução e de manutenção necessários. Os materiais e equipamentos a adotar deverão garantir a robustez necessária e requerer reduzida manutenção.

Desta forma respeita-se a organização espacial e funcional cedida pela Câmara Municipal de Ourém que a seguir e descreve:

Designação do espaço	Espaço	Área útil
Zona exterior protegida (entrada principal)	comum	-----
Átrio de Entrada (acesso principal)	UCS	30,54m ²
Zona técnica AQS – depósito e apoio	comum	05,30m ²
Sala de espera (adultos + crianças)	UCS	61,90m ²
Instalações sanitárias utentes (i.s. senhoras+ i.s. homens+ hall)	UCS	21,95m ²
Recepção + Secretaria+ arquivo	UCS	17,00m ²
Sala de Bastidores	UCS	09,00m ²
Sala de pessoal/cafetaria	UCS	17,00m ²
Vestíbulos + instalações sanitárias (homens e senhoras)	UCS	29,46m ²
Instalações sanitárias - mobilidade condicionada	UCS	03,67m ²
Sala de Reuniões	UCS	25,62m ²
Gabinete de consulta Médica (gabinete médico)	UCS	18,08m ²
Gabinete de consulta Médica (gabinete médico)	UCS	18,08m ²
Sala de tratamentos (Sala de injetáveis)	UCS	19,40m ²
Sala de tratamentos	UCS	37,97m ²
Lixos urbanos	UCS	03,74m ²
Lixos contaminados	UCS	03,70m ²
Despejos	UCS	03,95m ²
Arrumos material terapêutico REf	UCS	05,70m ²
Arrumos material clínico	UCS	04,71m ²
Arrumos	UCS	04,86m ²
Sala de inaloterapia	UCS	23,40m ²
Gabinete Médico 2	UCS	17,60m ²
Gabinete Médico 1	UCS	17,60m ²
Sala de isolamento e contenção (+adufa)	UCS	14,40m ²
Instalações sanitárias - mobilidade condicionada	UCS	03,71m ²
Circulações	UCS	90,44m ²
Sala de espera JF	Junta de freg.	36,50m ²
Secretaria/espaco cidadão	Junta de freg.	28,60m ²
Arquivo	Junta de freg.	05,50m ²

Instalações Sanitárias Pessoal (preparada para mobilidade condicionada)	Junta de freg.	06,10m2
Gabinete presidente da junta de freguesia	Junta de freg.	13,35m2
Hall secretaria/I.S.D.	Junta de freg	02,61m2
Hall (comum ao gabinete presidente da JF e sala de reunião)	Junta de freg	06,10m2
Sala de reuniões	Junta de freg	25,71m2
Circulações	Junta de freg	43,07m2
Sala polivalente/assembleias	Junta de freg	204,78m2
Instalação Sanitária Mobilidade Condicionada	Junta de freg	04,10m2
Instalação sanitária senhoras	Junta de freg	04,00m2
Instalação sanitária homens	Junta de freg	03,26m2
Sala de apoio/copa	Junta de freg	08,64m2
Área de Reserva	Junta de freg	24,24 m2

e) Espaço exterior, muros e outras vedações

Exteriormente estão previstas pequenas áreas ajardinadas, percursos viários, pedonais e estacionamento.

As zonas de entrada (pedonal e viária) serão feitas a partir do pórtico existente a Poente; enquanto que a saída destinada a veículos será feita a Norte, a partir da Avenida 21 de Junho. Está igualmente previsto: uma área de estacionamento para 3 viaturas (a Noroeste); uma área de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada, para um médico e uma ambulância defronte da entrada principal do edifício (a Poente) e um indiferenciado; área de estacionamento par funcionários com 4 lugares a Sul; e ainda uma zona de estacionamento temporário de 3 ambulâncias que transportem pessoas com acessibilidade limitada e viaturas transporte medicamentos, evitando assim o congestionamento da via na entrada secundária situada a Nascente. Perfazendo um total de 11 lugares de estacionamento no interior do prédio.

Os muros de vedação serão todos reparados e pintados, sendo previsto muros novos de contenção de terras a Sul.

f) Disposições construtivas

Construtivamente definem-se áreas distintas relativamente à aplicação dos materiais, dada a natureza, característica e especificidade de cada uma, bem como se diferenciam o tratamento e aplicação de materiais no que permanece do edifício existente (nomeadamente estruturas) e no que vai ser aplicado de novo.

e.1 Movimento de terras

Serão executadas todas as movimentações de terra necessárias para garantir o estrito desenvolvimento da construção de acordo com as peças desenhadas apresentadas.

e.2 Estruturas e outros elementos primários

Os muros de suporte de terras, fundações do edifício e restante estrutura, são dimensionados em projecto da especialidade.

e.3 Paredes exteriores

A alvenaria existente vai ser substituída com vista a melhoramento térmico e acústico dos paramentos exteriores. Desta forma prevê-se executar fachada de um pano com isolamento pelo exterior, sistema 'ETICS', composta por: isolamento térmico, com DITE - 05/0250, composto por: painel rígido de poliestireno expandido (EPS), de 80 mm de espessura, fixado ao suporte com argamassa polimérica de altas prestações reforçada com fibras, e fixações mecânicas com espinha de polipropileno com prego de plástico reforçado com fibra de vidro; camada de acabamento de argamassa termo-isolante, acabamento raspado (incluindo perfis de arranque, de alumínio, perfis para a formação de pingadeiras, de PVC com malha e perfis de canto, de alumínio com malha); o pano principal será de 24 cm de espessura, de alvenaria de tijolo cerâmico térmico com encaixe macho-fêmea, para revestir, assente com argamassa de cimento confeccionada em obra, com 250 kg/m³ de cimento, cor cinzento, dosificação 1:6, fornecida em sacos; Padieira de alvenaria armada de tijolos lintel cerâmicos térmicos; o revestimento interior terá 2,5 cm, composto por reboco térmico interior com condutibilidade térmica de 0.50 e acabamento liso com recurso a uma camada de massa fina; o acabamento interior terá uma aplicação manual de duas demãos de tinta plástica cor branca, acabamento mate, textura lisa, a primeira demão diluída com 20% de água e a seguinte não diluída; aplicação prévia de uma demão de primário à base de copolímeros acrílicos em suspensão aquosa, sobre paramento interior de gesso ou escaiola, vertical.

As novas platibandas serão executadas em betão armado e proceder-se-á ao seu revestimento superior com capeamento em rufo metálico de zinco. As novas palas serão executadas em betão armado. As platibandas a colocar nas palas serão executadas em betão armado, também com revestimento superior com capeamento metálico de zinco; no entanto tanto a laje existente como as novas platibandas serão rebocadas com barramasso armado CPS-B finalizado com argamassa decorativa mineral tipo webertherm color ou equivalente.

Os tubos de quedas serão colocados no exterior das fachadas (lacados à cor branca) de forma a evitar infiltrações por falta de manutenção e limpeza do edifício.

e.4 Paredes interiores

As paredes interiores optarão por um sistema de alvenaria de tijolo acústico, tipo ISOA 25 Artebel, ou equivalente, nas dimensões de C 400 - A 190 - L250mm, para aplicação em torno dos gabinetes médicos, salas de inaloterapia, injectáveis e tratamentos, sala de reuniões da Ucs e ainda em torno da sala polivalente da junta de freguesia. As restantes paredes interiores serão executadas em tijolo furado de 30x19x11 cm, rebocadas e revestidas conforme indicação das peças desenhadas.

e.5 Revestimentos e acabamentos em paredes interiores

Serão revestidas na sua generalidade a reboco pronto tradicional, com a excepção dos coincidentes com paramentos exteriores, que como supracitado será executado um reboco térmico tipo Isodur da Secil, ou equivalente. O acabamento será na sua generalidade de tinta plástica cor branca, acabamento mate, textura lisa, com a excepção das zonas húmidas, em que as paredes serão revestidas com azulejo até 3,00 metros de altura.

Os rodapés serão de acordo com o tipo de pavimento, ou seja: onde está prevista aplicação de mosaico serão aplicados rodapés cerâmicos do mesmo tom e material; onde está prevista a aplicação de vinílicos autoportantes sem cola serão aplicados rodapés do mesmo material (ver peças desenhadas – mapa de acabamentos).

e.6 Pavimentos

Os pavimentos serão executados sob 8 cm de betonilha de regularização com fibras e malhasol cq38 assente em 4 cm de isolamento, com impermeabilização de tela asfáltica,