



CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS
— ARQUITETURA E DOCUMENTAÇÃO
DE CONSTRUÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DE REQUISITOS

Desenvolvimento completo de projeto e
documentação de obra para a nova biblioteca
central de Draymoor, em concreto aparente e aço.

SUMÁRIO

01	CONTROLE DE DOCUMENTOS	2
02	INTRODUÇÃO E ESCOPO	3
03	OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO	3
04	REQUISITOS FUNCIONAIS	3
05	REQUISITOS NÃO FUNCIONAIS	4
06	MÓDULOS DO PRODUTO	4
07	ESPECIFICAÇÃO DE COMPONENTES	5
08	PREMISSAS, RESTRIÇÕES E DEPENDÊNCIAS	6
09	FASES DE LANÇAMENTO	6

RESUMO GERAL

§

CONTROLE DE DOCUMENTOS

01 ESPECIFICAÇÃO REQ-2026-0142 Emitido em 12 de janeiro de 2026 +	02 PREPARADO POR Concrete & Vollmer Architects Manchester, Greater Manchester M4 1EE +	03 PROPRIETÁRIA Priya Sandhu Chefe de Grandes Projetos, Draymoor City Council +
04 STATUS Para revisão Linha de base definida na aprovação +	05 REQUISITOS 8 Funcionais e não funcionais +	

01

INTRODUÇÃO E ESCOPO

A biblioteca central de Draymoor, da era Carnegie, está fechada desde que um levantamento estrutural constatou que o telhado estava além de reparo economicamente viável, e o distrito vem operando os serviços em uma unidade temporária no antigo terreno da garagem de ônibus desde então. O conselho quer um prédio permanente do qual a cidade possa se orgulhar, não uma reposição idêntica.

§

OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO

A biblioteca central de Draymoor foi fechada após um laudo estrutural constatar que o telhado vitoriano não tinha mais reparo economicamente viável, e o distrito vem operando um serviço reduzido a partir de uma unidade temporária no antigo terreno da garagem de ônibus nos últimos dois anos. Os moradores deixaram claro nas consultas públicas que querem mais do que uma substituição — querem um edifício do qual a cidade possa se orgulhar.

A Concrete & Vollmer Architects propõe um projeto de dez meses que conduz a nova biblioteca desde o conceito até a documentação executiva para construção: um edifício cívico em concreto aparente moldado em fôrma de tábuas e aço corten no antigo terreno da garagem, desenvolvido por meio de consulta pública estruturada e entregue com certificação BREEAM Excellent. As seções a seguir detalham a abordagem, o escopo, o cronograma e o investimento.

REQUISITOS FUNCIONAIS

ID	REQUISITO	PRIORIDADE
R-01	O projeto deve acomodar um salão comunitário de 450 lugares dentro da área do térreo	OBRIGATÓRIO
R-02	O edifício deve obter a certificação BREEAM Excellent	OBRIGATÓRIO
R-03	Acesso totalmente livre de degraus a partir da fachada da Faraday Square	OBRIGATÓRIO

R-04	Materiais de fachada limitados a concreto moldado em madeira e aço corten conforme o briefing do conselho	OBRIGATÓRIO
R-05	O orçamento de custos de construção deve permanecer dentro do envelope de orçamento de capital aprovado pelo conselho	OBRIGATÓRIO
R-06	Pedido de licenciamento submetido ao comitê de Draymoor dentro do mês 5	DESEJÁVEL
R-07	Projeto estrutural coordenado para preservar as estacas de fundação do antigo depósito de ônibus onde viável	DESEJÁVEL
R-08	Todos os desenhos de execução de obra entregues em formatos PDF e BIM (IFC)	OBRIGATÓRIO

ID	PRIORIDADE	REQUISITO
R-01	Obrigatório	O projeto deve acomodar um salão comunitário de 450 lugares dentro da área do térreo
R-02	Obrigatório	O edifício deve obter a certificação BREEAM Excellent
R-03	Obrigatório	Acesso totalmente livre de degraus a partir da fachada da Faraday Square
R-04	Obrigatório	Materiais de fachada limitados a concreto moldado em madeira e aço corten conforme o briefing do conselho
R-05	Obrigatório	O orçamento de custos de construção deve permanecer dentro do envelope de orçamento de capital aprovado pelo conselho

01

CONCEPÇÃO E ESTUDO VOLUMÉTRICO

+

Avaliação de opções, direcionamento de materiais e plano de custos inicial para revisão do conselho municipal.

02

CONSULTA A STAKEHOLDERS E AO PÚBLICO

+

Eventos de consulta estruturados e materiais de apresentação antes da submissão do projeto.

03

SUBMISSÃO DO PROJETO E APOIO AO COMITÊ

+

Pacote completo da candidatura e suporte direto junto ao comitê de planejamento de Draymoor.

04

PROJETO TÉCNICO E DOCUMENTAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

+

Desenhos de execução de obra e especificações coordenados, prontos para licitação.

05

COORDENAÇÃO ESTRUTURA E DE INSTALAÇÕES (M&E)

+

Coordenação da equipe de projeto com os engenheiros estruturais e de instalações prediais.

06

ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS E FACHADA

+

Especificação detalhada para os sistemas de concreto, aço e cobertura.

ESPECIFICAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DE COMPONENTES

REF.	ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	SPRAZO	PREÇO UNITÁRIO
SPC-01	Projeto conceitual e estudo volumétrico	Análise de opções, estudo volumétrico, plano de custos inicial	1	18 de dezembro de 2026	638,00
SPC-02	Projeto desenvolvido (RIBA Etapa 3)	Coordenação espacial, desenvolvimento de materiais, pacote de consulta pública	1	18 de dezembro de 2026	602,00

SPC-03	Submissão para aprovação	Pedido de aprovação completo, apresentação ao comitê, respostas aos consultores estatutários	1	18 de dezembro de 2026	£28,000
SPC-04	Projeto técnico (RIBA Etapa 4)	Desenhos executivos para construção e pacote de especificações	1	18 de dezembro de 2026	£26,000
SPC-05	Coordenação estrutural e de instalações (M&E)	Coordenação da equipe de projeto entre engenheiros estruturais e de instalações	10	10 m.	£1,850 / mo
SPC-06	Sustentabilidade e conformidade BREEAM	Avaliação BREEAM Excellent, rastreamento e pacote de evidências	1	18 de dezembro de 2026	£25,500

As especificações são fixadas no momento da aceitação; qualquer alteração é tratada por meio do processo de controle de mudanças definido neste documento.

01 ARTESANATO EM CONCRETO DE ESCALA CÍVICA Dezoito anos projetando edifícios de concreto e aço aparente que se tornam marcos, não passivos.	02 HISTÓRICO JUNTO A COMITÊS DE PLANEJAMENTO Taxa de aprovação quase perfeita na primeira submissão, construída sobre consulta estruturada e antecipada às partes interessadas.	03 ENTREGA COMPLETA NAS FASES RIBA Uma única equipe conduzindo o projeto do esboço conceitual até a documentação emitida para construção.
--	--	--

6 / 7

- 01

MESES 1-2 · PROJETO CONCEITUAL

Estudo volumétrico, direcionamento de materiais e primeira análise da câmara.
- 02

MESES 3-4 · PROJETO DESENVOLVIDO

Pacote RIBA Etapa 3 e eventos de consulta pública.
- 03

MÊS 5 · SUBMISSÃO PARA APROVAÇÃO

Pedido completo protocolado junto ao comitê de planejamento de Draymoor.
- 04

MESES 6-8 · PROJETO TÉCNICO

Desenhos executivos para construção, coordenação estrutural e de instalações.

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS

18 Cannon St, Manchester, Greater Manchester M4
1EE, Reino Unido
studio@concretevollmer.com · +44 161 555 0102 ·
concretevollmer.com
Concrete & Vollmer Architects LLP · VAT GB 245
7031 88