

AS CAMÉ LIAS

PARAÍSO URBANO
EM FOCO



Imagem indicativa sem valor contratual

Dmanán
Construímos sonhos

Dmanán PORTUGAL S.A.
CONJUNTO DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
NA R. AZEVEDOCOUTINHO 293 - 337
MEMÓRIAS DE QUALIDADE

Bem-vindo à Dmanán, **Bem-vindo a casa**

Somos um grupo de investimento galego dedicado à construção, renovação e reabilitação de edifícios

As nossas casas são sinónimo de alto padrão, onde a excelência e a qualidade são requisitos indiscutíveis. A inovação molda o nosso dia a dia desde o design arquitetónico à execução em obra, garantindo que os materiais, acabamentos e técnicas construtivas acompanham sempre as mais recentes tendências do mercado.

Mais do que habitações, desenvolvemos projetos que cumprem os nossos rigorosos critérios de qualidade. O nosso compromisso com o futuro reflecte-se na certificação BREEAM®, um selo internacional que garante a máxima sustentabilidade, eficiência e durabilidade dos edifícios.

Resultando numa construção consciente que se traduz em benefícios económicos, ambientais e sociais para todos os que neles vivem.

Se procura o seu próximo imóvel, conte com o compromisso da Dmanán Portugal S.A. Porque aqui, construímos sonhos!



Imagem indicativa sem valor contratual

A DMANÁN certifica muitas das suas promoções com a certificação sustentável BREEAM®

O BREEAM® promove uma construção mais sustentável que se repercute em benefícios económicos, ambientais e sociais para todas as pessoas ligadas à vida de um edifício (promotores, proprietários, inquilinos e/ou utilizadores) ao mesmo tempo que transfere a responsabilidade social corporativa da empresa para a comunidade, sociedade e mercado de forma inequívoca e facilmente perceptível.



→ BENEFÍCIOS ECONÓMICOS

A certificação BREEAM traduz-se em vantagens económicas significativas, gerando valor real para os seus utilizadores (o consumo de energia é reduzido em 50-70%, o consumo de água apresenta uma poupança de cerca de 40%, os custos associados à operação e manutenção são reduzidos entre 7 a 8%). Para os proprietários representa uma valorização do imóvel em cerca de 7,5%, no mercado de arrendamento traduz-se numa valorização de cerca de 3%, representando ainda um incremento da taxa de ocupação na ordem do 3.5%.
Fonte: McGraw-Hill Construction, SmartMarket Report 2008.

→ BENEFÍCIOS AMBIENTAIS

As reduções no consumo de energia têm um impacto direto no meio ambiente, mas existem muitas outras medidas promovidas pela metodologia para minimizarem as emissões de CO2 durante a vida útil da edificação e que estão agrupadas, entre outras, em categorias como Transporte (localização do terreno, acesso a transportes públicos, promoção da utilização de bicicletas, etc.), Resíduos (aspectos relacionados com o armazenamento antes da sua recolha e tratamento) ou Poluição (utilização de refrigeradores e isolantes com baixo potencial de aquecimento global, instalações de aquecimento com baixa taxa de emissão de NOX, etc.).

→ BENEFÍCIOS SOCIAIS

O ambiente interior dos edifícios constituem-se os locais onde trabalhamos, estudamos, fazemos compras e nos relacionamos, estes ambientes poderão por isso representar uma contribuição bastante significativa na nossa qualidade de vida. Factores como qualidade do ar, níveis de iluminação e ruído, vistas exteriores, ajudam a criar edifícios mais confortáveis que promovem ambientes produtivos, seguros e saudáveis para os seus utilizadores e, portanto, para a sociedade.

→ BENEFÍCIOS CULTURAIS

O certificado BREEAM® permite a promoção de uma mudança cultural a vários níveis, como a capacidade de transformação do mercado, promovendo a utilização de materiais de construção sustentáveis, ou sensibilizando o ambiente para a importância da sustentabilidade nos edifícios, quer na sua construção, quer na sua reabilitação e posterior gestão, conforme o caso.



O nosso aliado especial:

OODA, arquitetura, do Porto

Fundado em 2010, o OODA surge do reencontro entre Diogo Brito e Rodrigo Vilas-Boas, com percursos pessoais e profissionais episodicamente cruzados e partilhados. Das estadias na Europa, respetivamente em Londres e Roterdão, e do contraste entre estas realidades e a portuguesa, nasce o coletivo. Francisco Lencastre junta-se em 2011 e em 2018 João Jesus e Julião Pinto Leite ampliam o OODA para cinco sócios. A equipa tem atualmente mais de 50 colaboradores de diversas nacionalidades que trabalham nos mais variados projetos, abrangendo variadas escalas e programas.

Local e global, o escritório visa promover internacionalmente a arquitetura regional, assim como ideias internacionais em Portugal, desafiando e mudando o modelo arquitetónico tradicional, com uma abordagem mais contemporânea de produção e promoção da arquitetura. Atualmente localizado em Matosinhos, o escritório também dispõe de instalações em Lisboa, justificadas pelos investimentos e desenvolvimentos em curso no sul do país. O OODA tem atualmente mais de 400.000 m² em construção, principalmente em Portugal, abrangendo variadas escalas e programas como edifícios de habitação, museus, hotéis, escritórios, residências de estudantes, moradias unifamiliares, sedes de empresas e planeamento urbano.

Se quiser saber mais sobre o OODA, não hesite em consultar o seu percurso e experiência em: www.OODA.eu





FUNDAÇÕES E ESTABILIDADE

Estrutura em betão armado, de acordo com as especificações do projeto e com o Eurocódigo e normas aplicáveis.

Fundação de betão armado, tendo em conta o que está estabelecido no relatório geotécnico e nas normas aplicáveis.



COBERTURAS

Terraços transitáveis em sistema de cobertura invertida com pavimentos de primeira qualidade, impermeabilizados e isolados, térmica e acusticamente, de acordo com os requisitos da regulação aplicável.

Cobertura plana não transitável feita com sistema de teto invertido e acabamento com seixos rolados lavados.

Bloco D:

Cobertura inclinada ventilada com acabamento de telha Marselha, com impermeabilização e isolamento térmico de acordo com as especificações do projeto e com as normas aplicáveis.



FACHADAS

Fachada em parede de betão armado à vista;

Em pisos superiores (Piso 1, Piso 2), fachada ventilada em alvenaria do tipo bloco térmico-acústico, com revestimento exterior em ripado de madeira termomodificada, ou equivalente.

Paredes interiores em estrutura de aço galvanizado, preenchida com isolamento do tipo lã mineral, e dupla placa de gesso cartonado.

Compartimentos húmidos, fecho com placa de gesso cartonado hidrófugo

Bloco D:

Alvenria de pedra existente e/ou paredes em betão armado, revestidas exteriormente com sistema de isolamento térmico, e acabamento em reboco delgado armado pintado.



CAIXILHARIA EXTERIOR

Blocos A-B-C:

- Caixilharia exterior minimalista com acabamento anodizado ao natural
- Caixilharia exterior para um conforto térmico e acústico perfeito. Perfis com rutura da ponte térmica, para evitarem a transmissão da temperatura exterior-interior. Representa uma melhoria da economia energética e do conforto superficial da caixilharia por evitar as condensações nos perfis.
- Caixilharia exterior com grandes aberturas.
- Sistema de sombreamento com estores motorizados do tipo blackout, de cor branca, em algumas divisões. O piso 0 será equipado com cortinas com pré-instalação para futura motorização.
- Vidro duplo mais caixa de ar. Vidro neutro exterior. Vidros com muito alta transmissão de luz natural, garantindo economia de energia por intermédio de proteção solar e isolamento térmico.

Bloco D:

- Portadas de vãos de janelas com sistema de sombreamento do tipo “venezianas”, executadas em madeira maciça, assegurando um conforto térmico e acústico.
- No piso -1, caixilharia exterior minimalista com acabamento anodizado ao natural para um conforto térmico e acústico perfeito. Perfis com rutura da ponte térmica, para evitarem a transmissão da temperatura exterior-interior. Representa uma melhoria da economia energética e do conforto superficial da caixilharia, por evitar as condensações nos perfis. Sistema de sombreamento interior com estores do tipo blackout sem calha, de cor branca.
- Piso 0: D1 e D2 apenas com estores tipo blackout na cozinha; a D3 não dispõe de estores.
- Piso 1: todos os estores são do tipo blackout (sem calha nas casas de banho).



ALVENARIAS E DIVISÓRIAS

- Paredes Entre Fracções – Alvenaria do tipo Bloco Térmico Acústico e acabamento em Placa Dupla de Gesso Cartonado.
- Divisórias interiores em Estrutura de Aço Galvanizado, preenchida com Isolamento do tipo lã mineral, e dupla placa de Gesso Cartonado. A estrutura de aço galvanizado apresenta espessuras variáveis de acordo com as condições técnicas e normas aplicáveis (perfis de 48mm, 70mm, 90mm e 100mm), sendo preenchidas com isolamento a lã mineral e revestida a placa dupla de gesso cartonado, sendo garantido o adequado conforto térmico e acústico de acordo com a legislação em vigor.
- Compartimento húmido terão fecho em placa de gesso cartonado hidrófugo, sendo revestidos a cerâmicos/ mármore compacto (do tipo RMC) de qualidade elevada.



CARPINTARIA INTERIOR

Porta de segurança de acesso à moradia, fechadura silenciosa, dobradiças de segurança, acabamento lacado em branco pelo interior.

Portas interiores executadas com orla em madeira maciça de mogno, okoume ou equivalente, revestida a MDF Hidrófugo de 6 mm de espessura em ambas as faces. Acabamento lacado em todo o desenvolvimento das peças em cor branca RAL 9010 ou madeira de carvalho natural com verniz.

Armários Roupeiro com folhas de abrir, composto por Portas em MDF Lacado e interior em aglomerado melamínico, com gavetas e varão de alumínio oval, com estrutura de suporte em ripas de madeira para iluminação com fita LED.

Sistema de abertura de fecho com mola TIC-TAC magnético para armários ou puxadores embutidos.

Bloco D.

O rodapé é de MDF hidrófugo lacado em RAL 9010.

Apainelado formado por painel interior em MDF hidrófugo com uma espessura de 15-19 mm, lacado em RAL 9010.



Imagem indicativa sem valor contratual.



PAVIMENTOS

Os pavimentos das moradias são de madeira em multicamada com cobertura de Carvalho americano e substrato de contraplacado de Bétula ou equivalente, com acabamento supermate.

Pavimento autonivelante cimentício, cor cinza a definir.

Os compartimentos húmidos são revestidos a cerâmicos/ mármore compacto (do tipo RMC) de qualidade elevada. Nas moradias A,B e C, nos pisos -1 e 0 são em autonivelante cimenticio e no piso 0. e nas moradias D no piso -1 é autonivelante cimenticio e no piso 0 é de madeira multicamada de carvalho.



REVESTIMENTOS E TECTOS FALSOS

Os revestimentos verticais são resolvidos com painéis de madeira e tinta acrílica, exceto nas casas de banho onde serão instalados revestimentos cerâmicos de primeira qualidade e na casa de banho do quarto principal onde será instalado mármore compacto.

Os tetos são em gesso cartonado laminado de 13 mm de espessura. Nas cozinhas e casas de banho, as placas de gesso cartonado terão um tratamento hidrófugo que reduza a sua capacidade de absorção de água, reforçando assim a sua resistência à ação direta da água e da humidade. Todos os tetos serão acabados com tinta acrílica. Os tetos do piso 0 são em betão aparente com acabamento reguado.



COZINHAS

Cozinha mobiliadas, pia embutida em inox com torneira monocomando com bica giratória e baixo consumo em inox de alta qualidade. Equipamentos com alta eficiência energética.

Equipamento de cozinha composto por:

- Placa de indução
- Exaustor integrável extra silencioso e grande poder de extração.
- Forno integrável
- Micro-ondas integrável
- Máquina de lavar louça integrável
- Frigorífico integrável
- Congelador integrável



CASAS DE BANHO

Casas de banho equipadas com sanitas de primeira qualidade.

Instalação de espelho de forma retangular.

Bases de duche integradas e antiderrapantes com instalação de resguardo.

Todas as torneiras serão de baixo consumo e de alta qualidade, com sistema termostático nos chuveiros.

Bloco D:

MORADIA DA:

- **Piso -1:** Casa de banho de quarto com lavatório em móveis e espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
- **Piso 0:** Casa de banho social com lavatório com espelho e sanita.
- **Piso 1:**
 - Casa de banho do quarto principal com lavatório em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
 - Casa de banho de quarto com lavatório em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.

MORADIA DB:

- **Piso -1:** Casa de banho de quarto com lavatório em móveis e espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
- **Piso 0:** Casa de banho social com lavatório com espelho e sanita.
- **Piso 1:**
 - Casa de banho do quarto principal com lavatório em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
 - Casa de banho de quarto com lavatório em móveis e espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.

MORADIA DC:

- **Piso -1:**
 - Casa de banho do quarto principal com lavatório em móveis com espelho, sanita, bidé e base de duche com resguardo de duche.
 - Casa de banho de quarto com lavatório em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche
- **Piso 0:** Casa de banho social com lavatório com espelho e sanita.



MORADIAS BLOCOS A-B-C:

- **Piso -1:** Casa de banho de quarto ou compartimento de serviço com lavatório em móveis e espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
- **Piso 0:** Casa de banho social com lavatório, espelho e sanita.
- **Piso 1:**
 - Casa de banho de suite com 2 lavatórios em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
 - O bidé é colocado nas moradias seguintes:
 - AB, AD e AE.; além do bidé, a base de duche é dupla com resguardo.
 - BA, BE, CA e CE.
 - A Banheira freestanding é colocada nas moradias seguintes: BB, BC, BD, CB, CC e CD.
 - Casa de banho de quartos com 2 lavatórios em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
 - Nas moradias AA, AG, BA, BE, CA e CE só é colocado 1 lavatório em móveis.
- **Piso 2:** Casa de banho de quarto com 1 lavatório em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.



ESPAÇOS EXTERIORES DA MORADIA

Espaços de expansão das moradias, oferecendo uma grande diversidade de situações: zonas pavimentadas para colocação de mobiliário, zonas relvadas e orlas arbustivas para criação de privacidade.





AQUECIMENTO E ÁGUA QUENTE SANITÁRIA

Produção de aquecimento e água quente sanitária por bomba de calor com sistema ar/água Aquecimento nas moradias com piso radiante. Termostatos em salas diferentes.

Pré-instalação para ventilo-convetores, de tipo parede (cota baixa), para ar condicionado.

Pré-instalação para caldeira de gás.



VENTILAÇÃO

Eficiente sistema de extração de ar em cozinhas, lavandarias e casas de banho mediante ventilação mecânica. Sistema de desenfumagem na zona de estacionamento común.



INSTALAÇÃO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA SANITÁRIA E DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

Tubagem para distribuição de água em material multicamada com camada adesiva na interface de materiais.

Esta tubagem será aplicada em rede interior e exterior de distribuição de água fria e quente.

A tubagem de água quente, quando instalada no interior, terá um envolvimento com coquilha de espuma elastomérica à base de borracha sintética.

Instalação de drenagem de águas residuais feita com calhas e tubos insonorizados.

Cada moradia tem uma chave de corte geral e chaves de corte independentes na cozinha e nas casas de banho.



ELETRICIDADE E TELECOMUNICAÇÕES

Todos os mecanismos são de marcas premium, com uma combinação de design e tecnologia orientada para o futuro. Iluminação das áreas comuns com luminárias LED energeticamente eficientes.

Iluminação LED em toda a casa.

São instalados detetores de movimento apenas nas áreas de circulação das garagens e na Instalação de Serviço Sanitário da garagem. Não são colocados detetores em espaços exteriores.

Instalação de telecomunicações de acordo com o Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de Maio, alterado e republicado pela Lei n.º 47/2013, 10 de Julho e o Manual ITED 4ª Edição, Abril de 2020 e Decreto-Lei n.º 123/2009

Instalação de rede Ethernet.

Tomadas de televisão analógica e digital, rádio e telefone na sala, cozinha, sala de jantar, arrumos, e quartos. Canalização da Rede Digital Integrada de Serviços para instalação de sistemas de televisão por cabo e videoporteiros automáticos. Antena coletiva de televisão no prédio para receção de UHF e FM.



DOMÓTICA

Sistema de controlo de automação residencial integrado com ecrã sensível ao toque, incluindo as funções seguintes:

- Alarme de gás e alarme de fumaça na cozinha.
- Pré-instalação de alarme de inundação.
- Controlo de circuitos de iluminação.
- Controlo de estores motorizados.
- Monitorização da temperatura ambiente.
- Controlo da válvula do circuito de aquecimento por piso radiante.
- Alarme de intrusão



ELEVADORES

Elevadores com portas de cabine automáticas, deteção de sobrecarga e conexão telefónica.

Elevador com uma capacidade de 315-320 kg/4 pessoas. Acabamentos a escolher num momento determinado do avanço da obra.

GARAGEM

Piso com acabamento em betão polido.
Portão com revestimento exterior em folha de alumínio lacado. Automatismo de teto. Sistema de ventilação com grelha de acordo com o que está especificado no Projeto de Especialidades.

ESPAÇOS VERDES

Integração de vegetação arbórea existente pelo seu valor patrimonial e paisagístico.
Conforto climático; Para tal, tirou-se partido da vegetação, quer em elementos isolados quer em orlas arbóreas e arbustivas, de forma a criar zonas mais frescas e ensombradas.
Importante jardim das camélias e pátio do condomínio.
Estes dois espaços abertos articulam o percurso central e o percurso periférico com o acesso pedonal à Rua Eugénio de Castro, o acesso à garagem e o acesso à sala do condomínio.
O jardim das Camélias, no primeiro nível, invoca a memória deste espaço, muito marcado pela presença de Camélias escultóricas, de grande porte.



Imagem indicativa sem valor contratual.



Dono da obra: **DMANAN PORTUGAL S.A.**

CIF: 515533289

Endereço social: Rua Aires de Ornelas, nº 16, 1º, Escritório 2.

Freguesia Bonfim. 4000 - 021 PORTO

www.dmanan.com

(+34) 982 102 525

(+34) 670 252 875

Localização da promoção em projeto:

R. AZEVEDO COUTINHO, 293/337. PORTO

Esta memória de qualidades construtivas é meramente indicativa, reservando-se a DMANAN PORTUGAL S.A. a possibilidade de introduzir as modificações motivadas por razões técnicas ou legais que sejam indicadas pelo arquiteto como necessárias ou convenientes para a conclusão correta do edifício ou que sejam ordenadas pelos órgãos públicos competentes, caso em que serão substituídos por outros de qualidade igual ou superior. As imagens neste documento são indicativas e não vinculativas contratualmente.

RELATÓRIO DE QUALIDADE

DATA 09/03/2023