

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 definidas como projetos de alto padrão, onde a qualidade é um requisito indiscutível. A inovação faz parte do nosso dia a dia, tanto no design da casa como na forma de trabalhar nas obras, pelo que os materiais, acabamentos e técnicas de construção seguem sempre as novas tendências para oferecermos a casa que procurava. Propomos a venda de casas que satisfaçam os requisitos de qualidade definidos pela empresa, bem como a metodologia BREEAM®, um selo internacional que certifica a sustentabilidade dos edifícios melhorando a sua funcionalidade, flexibilidade e durabilidade. 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. Para a venda de imóveis, conte connosco, pois na Dmanán Portugal S.A. 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

Um edifício com certificação BREEAM® representa benefícios económicos significativos para os seus utilizadores (o consumo de energia é reduzido em 50-70%, o consumo de água é até 40% inferior e os custos de operação e manutenção são reduzidos em 7-8%) e para os seus proprietários (aumenta o valor dos imóveis em 7,5% e aumenta as rendas em 3% e a taxa de ocupação dos imóveis em 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 interno dos edifícios onde trabalhamos, estudamos, fazemos compras ou nos relacionamos, é uma importante contribuição para a nossa qualidade de vida. Medidas como qualidade do ar, níveis de iluminação e ruído, vistas externas, ajudam a criar edifícios mais confortáveis, produtivos, seguros e saudáveis para os 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

Fachadas principais, com fechamento principal dos blocos feito com parede de betão armado à vista, isolada no interior das moradias, de acordo com as especificações do projeto e com as normas aplicáveis.

Outra parte da Fachada é ventilada com acabamento em madeira em parede de blocos térmicos com isolamento interno, de acordo com as especificações do projeto e com as normas aplicáveis.

No interior das casas, o recinto tem forros interiores em gesso cartonado com sistema de perfil de aço galvanizado de 100 mm de espessura, repleto de isolamento de lã mineral (espessura = 100mm e densidade = 70kg/m³), a que são aparafusadas duas placas de gesso cartonado, não hidrófugo, com uma espessura de 15 mm (15+15 mm), com grande resistência aos impactos e maior isolamento ao ruído aéreo. As placas de gesso cartonado hidrófugo só serão colocadas em compartimentos húmidos.

Bloco D:

Muro de betão e sistema de isolamento térmico fixado na face externa do fechamento e reboco delgado armado pintado.



CAIXILHARIA EXTERIOR

Blocos A-B-C:

- Caixilharia exterior em alumínio 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..
- Vidro duplo mais caixa de ar de 22mm. 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 janela com sistema de sombreamento “vенеzianas” executadas com madeira maciça, para um conforto térmico e acústico perfeito.
- No piso -1, caixilharia exterior de alumínio 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.
- Sistema de sombreamento interior com estores motorizados do tipo blackout, de cor branca.



ALVENARIAS E DIVISÓRIAS

- Divisórias entre moradias feitas com parede de betão e revestidas em ambos os lados com tijolo termoacústico, gesso cartonado de 15 mm de espessura e isolamento em fibra mineral.
- Divisórias interiores da moradia formadas por uma estrutura autoportante de aço galvanizado com placa de gesso cartonado de 15 mm de espessura e com as especificações do projeto, e com as normas aplicáveis.
- As divisórias interiores da moradia são feitas em sistema de estrutura de aço galvanizado com espessura variável (perfis de 48mm, 70mm, 90mm e 100mm), enchidos no interior com isolamento de lã mineral, a que são aparafusadas 1 ou 2 placas de gesso cartonado de cada lado, dependendo da sua localização dentro da casa, garantindo conforto térmico e acústico.
- Os compartimentos húmidos terão placas de gesso cartonado com tratamento hidrófugo e revestimentos cerâmicos de primeira qualidade.



CARPINTARIA INTERIOR

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

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

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.

Rodapé de metal lacado só em compartimentos técnicos do tipo garagem, lavandaria, corredor,...

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, folheado a Carvalho Americano ou equivalente no seu desenvolvimento exterior. Acabamento com verniz mate de poliuretano de 2 componentes, nas demãos necessárias de forma a garantir-se um bom acabamento.



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 pavimentados com grés porcelânico antiderrapante de alta qualidade, exceto nas casas de banho do quarto principal, onde será instalado mármore compacto.



Imagem indicativa sem valor contratual.



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.



COZINHAS E LAVANDARIAS

Cozinha e lavandaria 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

Equipamento de lavandaria composto por:

- Máquina de lavar.
- Máquina de secar.



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 2 lavatórios em móveis com espelho, sanita e base de duche com resguardo de duche.
 - As moradias AA e AG só com 1 lavatório em móveis.



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 e arrefecimento nas moradias com piso radiante.
Termostatos em salas diferentes.
Pré-instalação para ventilo-convetores, de tipo parede, para ar condicionado.
Pré-instalação para caldeira de gás.



VENTILAÇÃO

Eficiente sistema de renovação/extração de ar mediante grupos motoventiladores de tipo centrífugo, de aspiração dupla.
Aberturas de aspiração nos quartos e salas, nas cozinhas, casas de banho e sanitários. As cozinhas também têm aspiração mecânica.
Sistema de desenfumagem na zona de estacionamento comum.



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 deteção de inundação, alarme de gás e alarme de fumaça na cozinha.
- 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 projetante com revestimento exterior em folha de alumínio anodizado à cor natural. 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