

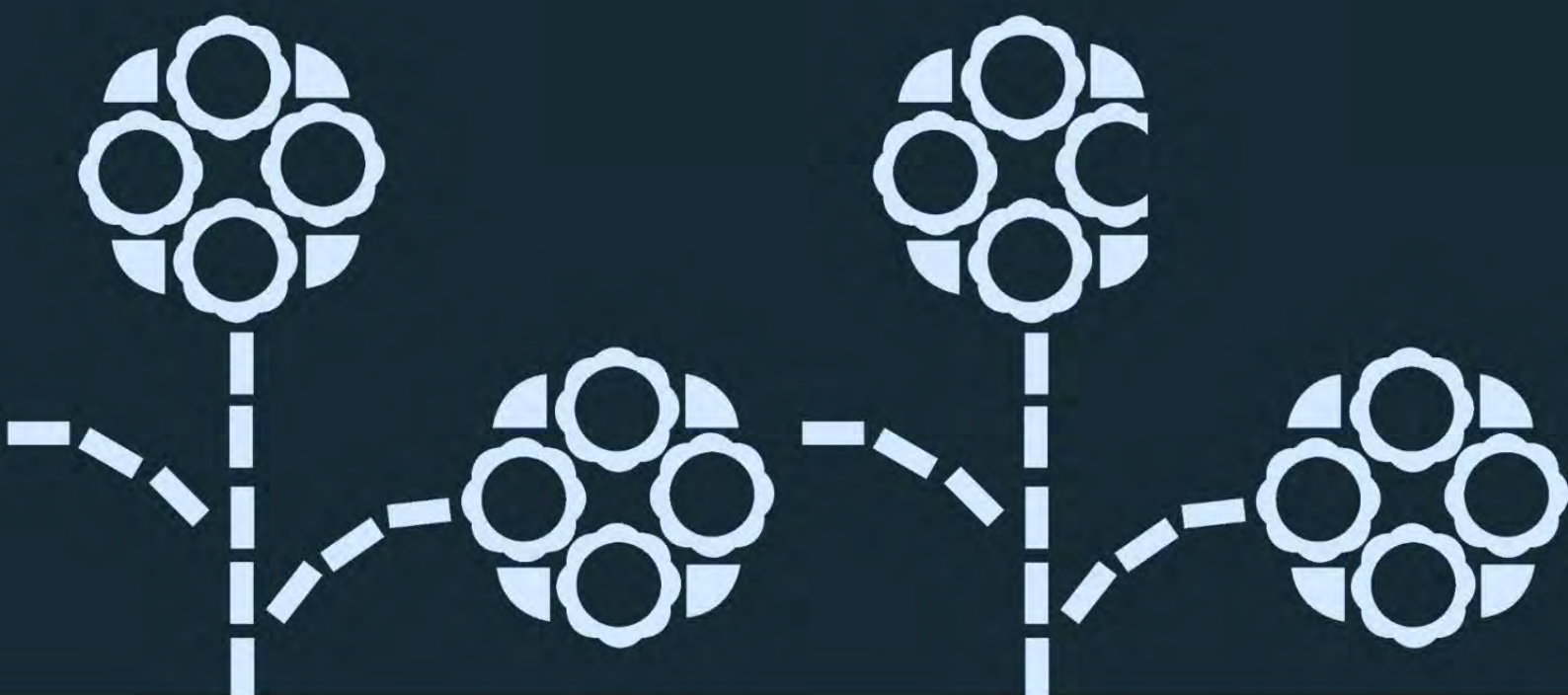
BI m

The

New

Essential

| Caderno de Encargos



Edifício

Classificação energética

- Todas as frações atingem Classe Energética A – NZEB
- Reduz em 47% o consumo energético face a um edifício de referência.
- 61% mais eficiente no aquecimento dos espaços interiores.
- 31% mais eficiente no arrefecimento, garantindo conforto o ano todo.
- 23% mais eficiente na produção de água quente sanitária.
- 56% da energia consumida provém de fontes renováveis.
- Emissões de CO₂: apenas 0,68 toneladas/ano, valor muito abaixo da média nacional.

Nota: os dados acima são uma média de todas as frações e provêm dos pré-certificados energéticos.

Esta classificação é conseguida através do elevado nível de isolamento considerado em fachadas, cobertura e áreas comuns, da caixilharia e vidros com características técnicas e níveis de performance muito elevados, sistema de ventilação individualizado e do sistema de aquecimento de águas quentes.

Estrutura

A estrutura do edifício é antissísmica, de betão armado, dimensionada de acordo com os regulamentos nacionais e europeus em vigor.

Os núcleos de caixas de escadas e elevadores têm estrutura de betão armado, concedendo ao edifício um núcleo central de maior rigidez.

Fachada

O princípio construtivo do edifício caracteriza-se pela simplicidade conceptual e dos seus processos - assegurando não só a resistência de todos os elementos, mas ainda o seu bom comportamento em condições normais de utilização, com reduzidos custos de manutenção ao longo da sua vida útil.

A fachada é constituída por dois planos: a estrutura de betão aparente e uma faixa na qual se integram os vãos exteriores e painéis de alvenaria de bloco térmico com aplicação de isolamento pelo interior e revestimento a gesso cartonado.

Os vãos exteriores são em caixilharia de alumínio com corte térmico, vidro duplo, e elevada performance acústica.

Cobertura

Cobertura plana com isolamento térmico, impermeabilização e acabamento tipo godo.

Compartimentação e isolamento

A separação entre apartamentos é realizada através de paredes em bloco de betão com revestimento a forra de gesso cartonado e isolamento em lã mineral.

As paredes interiores entre os diferentes espaços de cada apartamento são em parede de gesso cartonado com isolamento acústico em lã mineral.

Os pavimentos entre pisos são compostos por laje de betão com manta resiliente tipo CDM STRAVITEC MAT-W8a, ou equivalente, com camada de enchimento de 11cm, e serão colocados tetos falsos em gesso cartonado.

Esta solução permite melhorar o isolamento entre apartamentos.

Estacionamento e arrumos

Portão automático com comando à distância, tipo Hörmann ou equivalente.

Pavimento em betão com endurecedor e pinturas horizontais para identificação dos lugares e caminhos de circulação, incluindo lugares para utilizadores com mobilidade condicionada.

Os lugares de estacionamento serão abertos, com pré-instalação para carregadores de veículos elétricos.

Os pisos de cave terão um sistema de ventilação misto que beneficia de desenfumagem passiva sempre que possível, permitindo otimizar custos operacionais e de manutenção.

Áreas comuns

No piso térreo existe uma sala multiusos que articula espaços de trabalho, de estar e de refeição, com acesso através do átrio de entrada, e servida de uma instalação sanitária de apoio.

Este piso inclui ainda uma lavandaria comum, equipada com máquinas de secar e lavar roupa controladas por aplicação móvel, um compartimento de estacionamento para bicicletas (bicicletário), e outro de depósito/recolha de lixo (RSU).

Elevadores

O edifício conta com dois núcleos de acessos verticais com dois elevadores, da marca *Orona*, ou equivalente, com portas automáticas adequadas para acesso de mobilidade reduzida, com capacidade para 8 pessoas, ou máximo de 630kg.

Átrio de entrada

Átrio de entrada amplo com tapete antiderrapante em perfil de alumínio tipo *Matador* ou equivalente, paredes e armários técnicos em aglomerado revestido a melamina com portas em MDF à cor branca, tetos falsos em gesso cartonado pintado.

Caixas de correio integradas na fachada, em alumínio à cor da caixilharia, com acesso pelo interior e pelo exterior.

O acesso público ao átrio de entrada é feito através de uma galeria exterior, com acesso de nível ao arruamento principal, e escadas de acesso ao estacionamento público situado na cota do piso inferior.

Existe ainda uma galeria exterior na fachada oposta do edifício, de acesso secundário, incluindo portas de emergência e acessos de recolha de RSU.

Espaços comerciais

O piso térreo inclui ainda espaços comerciais no topo Nascente do edifício, com relação franca com o arruamento principal.

Os espaços comerciais terão compartimentos dedicados para depósito e recolha de RSU, bem como armazenagem.

Arranjos exteriores

Jardins

Os edifícios estão rodeados por extensas áreas ajardinadas de utilização pública, onde se desenvolvem percursos pedonais e cicláveis de ligação entre o espaço urbano e o Parque Ponte de Moreira / Corredor Verde do Leça.

Iluminação exterior

As galerias exteriores de acesso pedonal ao edifício terão luminárias LED nos tetos.

Caminhos de circulação exterior

O pavimento das galerias exteriores será em betonilha afagada, com guardas de proteção lateral em betão aparente.

Apartamentos

Porta de entrada

Porta de segurança classe RC2, resistente ao fogo e com isolamento acústico com acabamento lacado, tipo Globaldis ou equivalente.

Revestimentos

Todos os pavimentos interiores das frações terão acabamento tipo *finsa – finfloor roble sonata* com rodapés em MDF hidrófugo à cor das carpintarias, ou equivalente.

Revestimento de paredes em gesso cartonado pintadas.

Revestimento cerâmico tipo *Roca thinbig – koronis, White*, ou equivalente, nas paredes das instalações sanitárias.

Teto falso em gesso cartonado pintado.

Estores de rolo blackout nos quartos.

Iluminação

Iluminação da sala com 4 focos integrados no teto falso e 1 ponto de luz central, complementada por iluminação LED integrada nos móveis de cozinha.

Iluminação dos quartos com 1 ponto de luz central e tomadas para iluminação de cabeceira. A iluminação da suite inclui ainda 1 foco integrado no teto falso na zona de acesso à i.s. (zona de vestir).

Iluminação das i.s. com 1 foco integrado no teto falso, complementado por iluminação LED integrada no espelho.

Iluminação das varandas com luminária técnica saliente tipo “Philips Coreline Waterproof”, ou equivalente, fixa no teto.

Carpintarias

Portas interiores em MDF com núcleo em favo com acabamento à cor branca, ou equivalente.

Armário técnico em aglomerado revestido a melamina, à cor dos móveis de cozinha.

Roupeiros em aglomerado revestido a melamina, à cor branca – opcional extra.

NOTA: roupeiros incluídos na fase de pré-comercialização (antes do início de construção)

Cozinhas

Cozinhas equipadas com móveis inferiores e superiores em aglomerado hidrófugo revestido a melamina, com iluminação LED integrada no móvel superior, bancada em material tipo *Silestone* ou equivalente, cuba lava-loiça em aço inox e torneira misturadora tipo *Teka*, ou equivalente.

Estão incluídos os eletrodomésticos base das cozinhas, da marca *Teka* ou equivalente:

- Frigorífico encastrável
- Máquina lava-loiça
- Placa de indução
- Exaustor encastrável
- Forno encastrável
- Micro-ondas encastrável

Está prevista pré-instalação para máquina de lavar roupa.

Instalações sanitárias

Conjunto de lavatório mural sobre móvel suspenso com duas gavetas e espelho com iluminação LED integrada tipo *Roca – Linea*, ou equivalente.

Loiças sanitárias e equipamentos acessórios *Roca*, ou equivalente:

- Loiças suspensas à cor branca
- Autoclismos embutidos com placa de descarga com acabamento cromado
- Bases de duche em resina, antiderrapantes, à cor branca
- Resguardo de duche em vidro com porta de correr
- Torneiras misturadoras com acabamento cromado
- Coluna de duche mono-comando de altura regulável, com chuveiro de mão, acabamento cromado

Terraços e varandas

Pavimentos acabados em betonilha afagada.

Guardas exteriores em betão aparente.

As varandas incluem armários técnicos, ventilados, onde se situam a bomba de calor e um espaço destinado à futura instalação de Unidade de Ar Condicionado, existindo já pré-instalação.

Instalações especiais

Instalações elétricas

Aparelhagens EFAPEL série Apolo 5000, ou equivalente

Sistema de Videoporteiro.

Sistema de controlo de acessos nas entradas do edifício e áreas comuns.

Pré-instalação para sistema de Videovigilância no estacionamento em cave, e nos acessos e áreas comuns do piso térreo.

Pré-instalação para carregadores de veículos elétricos (com ligação à fração).

Sistemas de climatização

Pré-instalação para climatização de Ar Condicionado para sistemas multi-split, com locais designados para futura instalação de unidades exteriores em armário técnico nas varandas e de splits nos quartos e sala.

NOTA: aparelhos de climatização (unidades interiores e exteriores) incluídos na fase de pré-comercialização (antes do início de construção)

Sistemas de ventilação

Sistemas de extração independentes em cozinhas e casas de banho, garantindo melhor qualidade do ar e isolamento de odores e ruídos entre frações.

A ventilação das cozinhas é realizada através da instalação de exaustor encastrável.

Redes de ventilação sanitária ligadas à cobertura.

As janelas foram dimensionadas de acordo com normas internacionais de ventilação natural, garantindo uma renovação de ar adequada e eficiente em todos os espaços.

Sistemas de desenfumagem e de segurança contra incêndio

Sistemas de deteção e combate de Incêndio.

Estacionamento com ventilação de controlo de poluição assegurando níveis toleráveis das concentrações de monóxido de carbono e a desenfumagem em caso de incêndio.

Sistemas de aquecimento de água

Nas diversas tipologias serão usadas bombas de calor monobloco de alta eficiência energética para produção de Aquecimento de Água.

Sistema fotovoltaico (upac)

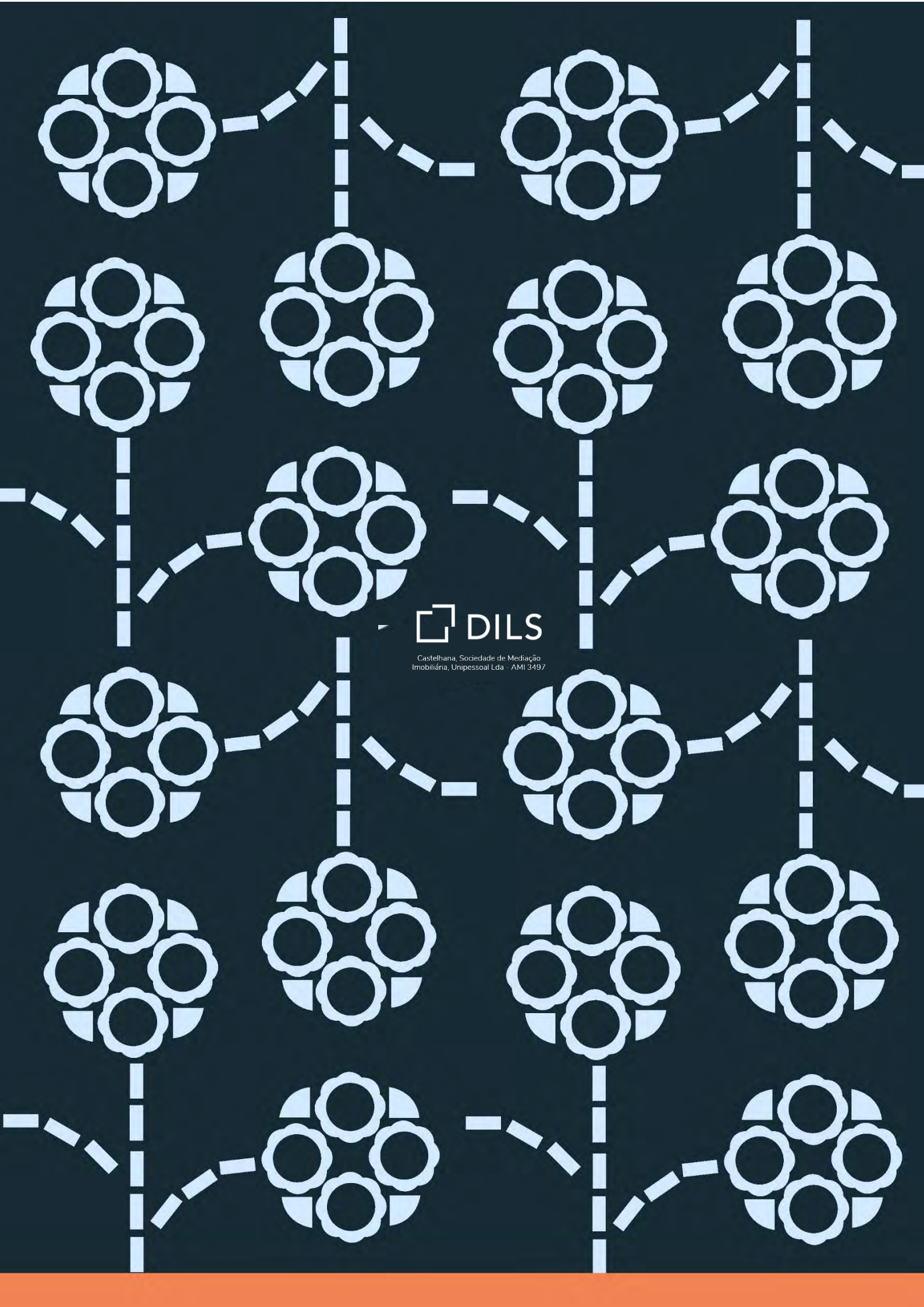
Todas as frações serão dotadas de sistemas fotovoltaicos de acordo com a área de implantação disponível e orientação solar da cobertura.

Infraestruturas de telecomunicações e segurança

Infraestruturas ITED, incluindo as Redes de Par de Cobre, Cabo Coaxial (CATV e S/MATV) e Fibra Ótica.

Reservados todos os direitos de autor ao abrigo da Legislação em vigor - Dec. Lei nº 63/85 de 14/03 com as alterações introduzidas pelo DL n.º 9/2021, de 29/01. Este desenho é parte integrante de um projeto da propriedade intelectual de Castro Group, SGPS, S.A e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa para o efeito.

As informações contidas neste caderno de encargos podem estar sujeitas a alterações devido a requisitos técnicos, construtivos, de certificação energética, legais ou por imposição da Câmara Municipal ou outras entidades.



 DILS

Castelhana, Sociedade de Mediação
Imobiliária, Unipessoal Lda - AMI 3497