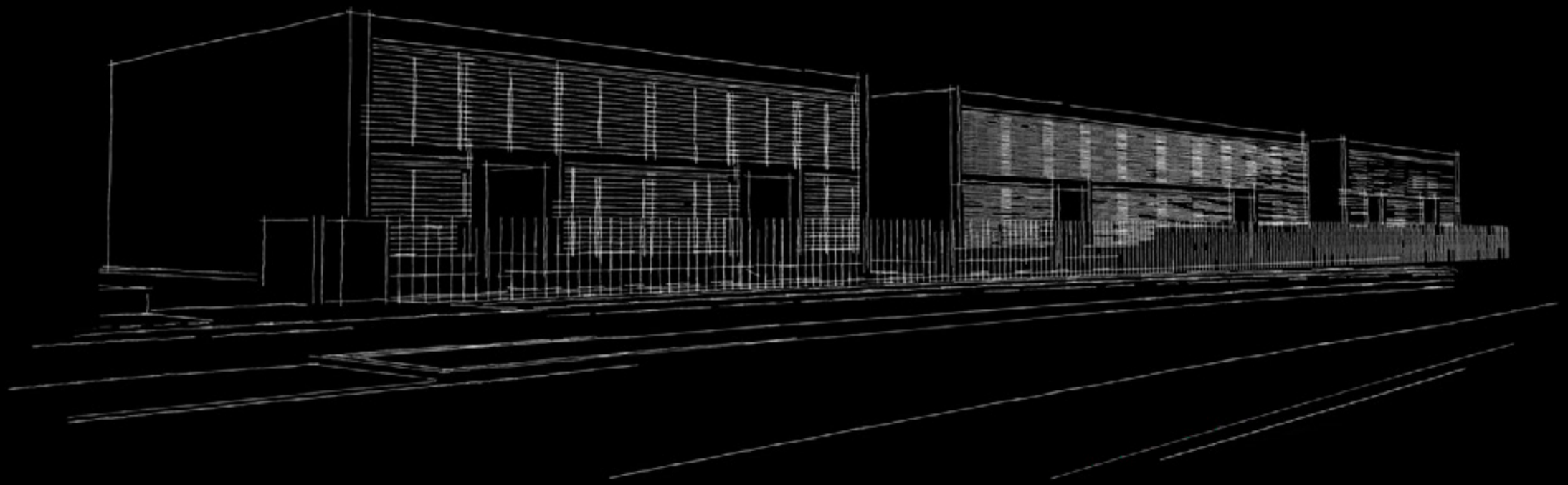


barcelos

residence

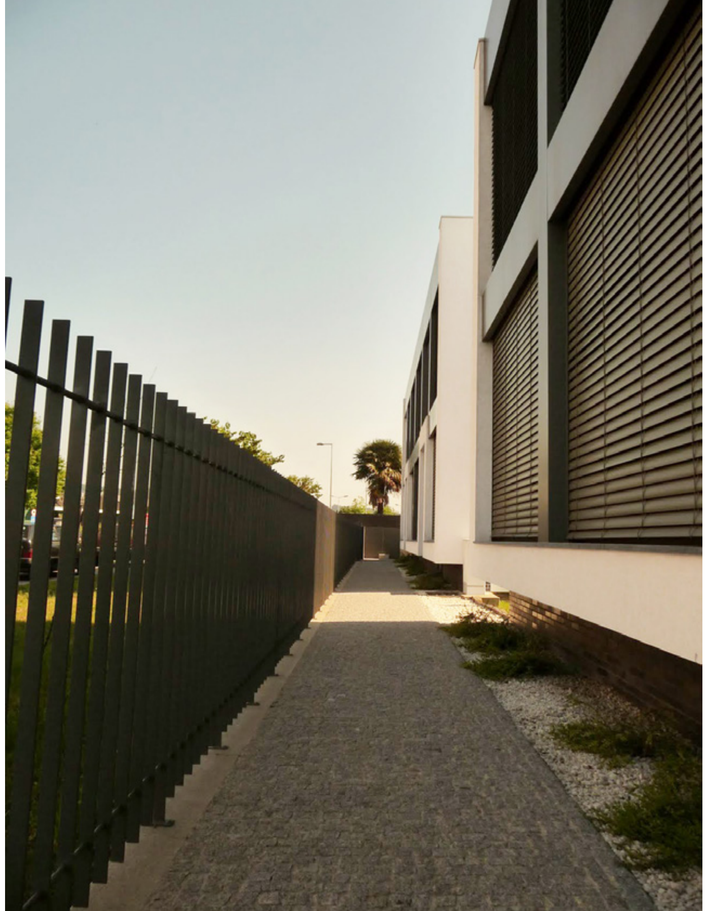
barcelos residence

CANDIDATURA PRÉMIO NACIONAL DO IMOBILIÁRIO 2019 "CATEGORIA HABITAÇÃO"

Nome do empreendimento	Barcelos Residence
Localização	Avenida de São José n. 55, Barcelos
Promotor	Construções F.M. Magalhães
Arquitetos	Arq.º Vitor Mogadouro, Arq.ª Sandra Magalhães
Projetos especialidades	Eng.º Francisco Magalhães, Eng.º Daniel Portela, Eng.º Nuno Lourenço
Diretor de obra	Eng.º Francisco Magalhães
Diretor de fiscalização	Eng.º Miguel Silva
Construtor	Construções F.M. Magalhães
Mediação imobiliária	Imoliving Imobiliária
Data do fim de construção	Janeiro 2018

Este complexo habitacional é constituído por 10 Moradias em banda constituída por três blocos habitacionais ligados entre si pela cave. As tipologias variam entre T2 a T4, sendo as suas áreas interiores compreendidas entre os 200 e os 400 m2.

Surpreende pela sua arquitectura contemporânea e inovadora caracterizada fortemente pelas suas linhas rectilíneas e cubistas no exterior, é fascinante pela sua amplitude interior devido ao pé direito duplo em toda a zona da sala e hall de entrada das suas habitações que proporcionam uma sensação de leveza e bem -estar aos seus habitantes.



1 CAPA
5 ÂMBITO
6 INTRODUÇÃO
7 ÍNDICE
8 PROMOTOR CONSTRUTOR
10 GRUPO TÉCNICO
16 BARCELOS RESIDENCE
19 LOCALIZAÇÃO
21 ARQUITETURA EXTERIOR
26 ARQUITETURA PAISAGÍSTICA
29 ARQUITETURA INTERIOR
40 NOTA ECOLÓGICA
41 CONCLUSÃO

“Construir o Futuro, a amar aquilo que fazemos”

O GRUPO FMMAGALHÃES surge em 1982, ano em que foi constituída a Francisco Miranda Magalhães, Lda., alvará n.º 2280, empresa que opera no sector da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal.

Nos seus 37 anos de existência, o Grupo FMMAGALHÃES apresenta uma evolução consistente do seu volume de negócios. Esta evolução deve-se à aposta que o corpo acionista sempre fez no reinvestimento dos resultados em ordem em fortalecimento de capitais próprios, de forma a obter uma estrutura de capital que garantisse níveis adequados de autonomia financeira como suporte de contínuo crescimento.

O sucesso adquirido tem por base o recurso a tecnologias e materiais inovadores e a uma equipa especializada plenamente adaptada às especificidades técnicas, às características do trabalho e às exigências do cliente.

A empresa centrou sempre as suas energias no investimento imobiliário, onde foi o setor mais predominante durante todo o seu percurso, construindo e vendendo mais de 1000 imóveis entre eles, apartamentos, moradias, lojas comerciais e armazéns. Apesar da forte crise que abalou o mercado a partir de 2008, a empresa nunca deixou de investir no setor tornando-se numa referência na região Norte, onde comercializa.

Fruto deste crescimento sustentado, o Grupo FMMAGALHÃES, a partir de 2010 diversificou a sua carteira de negócios e detém atualmente um portfólio de obras e de clientes que varia entre o setor público e privado, construção, reabilitação e ampliação de edifícios.

O grupo ampliou a sua visão de negócios e agora detém outras empresas e marcas vocacionadas para serviços, agricultura e turismo.

Administração: Sr. Carlos Magalhães , Sr. Francisco M. Magalhães , Arq.ª Sandra Magalhães, Eng.º Francisco B. Magalhães

MISSÃO

A nossa missão, é construir com sustentabilidade económica, financeira, sempre com as preocupações ambientais, higiene, saúde e segurança.

OBJETIVO

O nosso objetivo principal é a satisfação do cliente, “as pessoas em primeiro lugar”, para isso contamos com uma equipa experiente e especializada para satisfazer o interesse dos nossos clientes.

37 anos de experiência e uma ansiedade de jovem e empreendedora de querer oferecer o melhor para os seus clientes, acreditando sempre na inovação, na qualidade, na sustentabilidade para realizar todos os sonhos de cada um.

Grupo Técnico

ARQ.º VITOR MOGADOURO

Licenciatura em arquitectura pela ESBAL/UL em 1981, Pós-graduação em Direito do Ordenamento, do Ambiente e do Turismo pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa em 2011.

Entre 1982-85 exerce arquitectura integrado nos quadros do GAT-BC da CCPN. Entre 1985-87 exerce urbanismo no GPU da Câmara Municipal do Porto integrado na equipa encarregue da elaboração do PGU da Cidade do Porto.

Em 1987 cria a EPUR Lda onde passa exercer urbanismo e arquitectura,como autor e coordenador:

Ao nível do ordenamento do território salienta-se a autoria e coordenação de vários planos (PMOT) directores, de urbanização e de pormenor em Portugal e nos PALOP.

Ao nível da arquitectura pública, é autor de vários projectos e obras de requalificação urbana, em particular de várias frentes marítimas e ribeirinhas, de centros históricos no norte do país, e de projectos de requalificação urbana em Angola, Timor e Costa do Marfim.

Autor de vários projectos e obras de edifícios públicos; piscinas, centros de saúde, centros de segurança, centros de interpretação, centros escolares, centros de transportes, bibliotecas, centros de exposições, cine-teatros e centros culturais.
Autor e coordenador de projectos de requalificação de parques naturais e de frentes naturais de natureza especialmente complexa, como sistemas de defesa costeira.

Na arquitectura privada, concretizou diversos projectos e obras de diversa natureza e complexidade: edifícios e condomínios residenciais, empreendimentos turísticos, moradias com programas especiais, industrias e outras instalações empresariais, etc.

Em 2012 cria a Epur Timor Leste, a DOMUS Brasil e em 2014 a Vitor Mogadouro Arquitetura unipessoal Lda..

Obteve vários primeiros prémios na área da arquitectura, e tem participado em diversas conferências e seminários temáticos e universitários ligados à arquitectura, à sustentabilidade e ao ordenamento do território.

Possui vários trabalhos publicados, e entre eles uma monografia publicada pela Caleidoscópio.

Vencedor do Prémio Municipal de Arquitetura Régio João Antunes 2007, organizado em conjunto pelo município de Barcelos e ordem dos arquitetos, candidato ao Prémio Nacional do Imobiliário 2018, categoria habitação com o edifício Mira Rio III. Candidato ao prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2018 na categoria edifício de habitação com o complexo habitacional Mira Rio.

ARQ.ª SANDRA MAGALHÃES

Licenciatura em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão em 2005.

No ano de 2006 integra a equipa da EPUR liderada pelo Arq.º Vitor Mogadouro colaborando na execução de vários projectos de moradias individuais, edifícios de habitação, comércio e serviços de média envergadura.

No ano de 2008 integra o Grupo fmMAGALHÃES para executar todos os projectos de Arquitetura do grupo, sendo coordenadora de todos os projectos de licenciamento e de execução de edifícios, loteamentos, todo o tipo de alterações e desenhos de interiorismo, mobiliário urbano.

Os trabalhos mais relevantes e notórios da Arq.ª são um edifício de habitação com 32 apartamentos localizado em Ponte da Barca, edifício de 14 Apartamentos no centro de Barcelos, conjunto de edifício de 4 edifícios contabilizando 20 moradias em banda em V.F.S. Martinho, Barcelos e um edifício de 14 Apartamentos na Praça da República, Porto, Condomínio Fechado Mira Rio 3 de 21 Apartamentos, Barcelos.

Candidata ao Prémio Nacional do Imobiliário 2018, categoria habitação com o edifício Mira Rio III. Candidata ao prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2018 na categoria edifício de habitação com o complexo habitacional Mira Rio.

ENG.º FRANCISCO MAGALHÃES

Licenciado na Universidade Fernando Pessoa em 2009, no curso de Engenharia Civil, começa a trabalhar bem cedo em projecto no seu estágio na Barcatelier, gabinete de referência no Alto Minho, fazendo vários projectos de edificações públicas e privadas durante um ano.

Em 2010 começa trabalhos no Grupo fmMAGALHÃES, executando projecto, direcção de obra e lidera um grupo de trabalho para o desenvolvimento de novas áreas de negócio no âmbito da construção de empreitadas públicas e privadas.

Executa projectos e direcção de obra em edifícios de vários tipos, Habitacional, Centros Escolares, Segurança Pública, Escritórios, Serviços, Artísticos e Culturais entre outros.

Trabalhos mais notórios são a execução de projectos e direcção de obra em Edifícios de 14 Apartamentos no centro de Barcelos, conjunto de edifício de 4 edifícios contabilizando 20 moradias em banda em V.F.S. Martinho, Barcelos e um edifício de 14 Apartamentos na Praça da República, Porto, Condomínio Fechado Mira Rio 3 de 21 Apartamentos, Barcelos. Apenas direcção de obra, Centro de Acolhimento Temporário de Crianças da APAC em Barcelos, Centro Escolar de Cervães em Vila Verde, Quartel Bombeiros de São João da Madeira, Centro de Cultura e Turismo Santa Maria da Feira, entre muitas outras obras privadas e públicas.

ENG.º NUNO LOURENÇO

Nuno Miguel Pereira Lourenço, nasce a 6 de Abril de 1974 em Barcelos, licenciou-se em Engenharia Civil em Dezembro 1997 na Universidade do Minho e é perito qualificado da ADENE (PQ I) desde Junho de 2008 com o n.º PQ00498 com mais de 6000 certificações emitidas entre edifícios unifamiliares, multi e plurifamiliares e edifícios de serviços.

Sócio Gerente da empresa Barcelinspe desde Novembro de 2007, gabinete de Engenharia com mais de 10 técnicos, sendo uma empresa de referencia em projecto no Norte do país.

ENG.º DANIEL PORTELA

Daniel Portela de Carvalho, nasceu em Barcelos em 1954, Licenciado em Engenharia Electrotécnica pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra com 14 valores, inscrito na Ordem dos Engenheiros com o Nº26827, inscrito na Direcção-Geral de Energia com o Nº2917, fez centenas de projectos de, Instalações Eléctricas, Infra-estruturas de Electricidade em Loteamentos Urbanizações e Conjuntos de Edifícios, Projectos de Infra-estruturas de Telecomunicações – ITED, Projectos de Infra-estruturas de Telecomunicações em Loteamentos Urbanizações e Conjuntos de Edifícios – ITUR, Técnico Responsável por Exploração de Instalações Eléctricas.

T4
mira rio III
imoliving
imoliving

Barcelos Residence

O conceito BARCELOS RESIDENCE nasce de uma vontade extasiante da empresa fmMAGALHÃES mudar o panorama dos empreendimentos imobiliários na região, com um Know How, de 35 anos, de experiência e uma ansiedade jovem e empreendedora de querer oferecer o melhor para os seus clientes, acreditando sempre na inovação, na qualidade, na sustentabilidade para realizar todos os sonhos de cada um. Localizado numa das principais artérias da cidade de Barcelos a um passo da Zona Histórica, a mais privilegiada, contemplando paisagens verdejantes e calmas na zona do Campus Universitário e inserido num Condomínio Privado com jardim que conferem charme e tranquilidade.

Surpreende pela sua arquitectura contemporânea e inovadora caracterizada fortemente pelas suas linhas rectilíneas e cubistas no exterior, é fascinante pela sua amplitude interior devido ao pé direito duplo em toda a zona da sala e hall de entrada das suas habitações que proporcionam uma sensação de leveza e bem -estar aos seus habitantes.

Este empreendimento imobiliário é constituído por 10 Moradias em banda constituída por três blocos habitacionais ligados entre si pela cave, entre elas encontramos 4 moradias tipologia t4 com 400m2, 4 moradias tipologia t3 com 300m2 e 2 moradias t2 com 200m2 incluindo zonas de garagem e duplo pé direito.

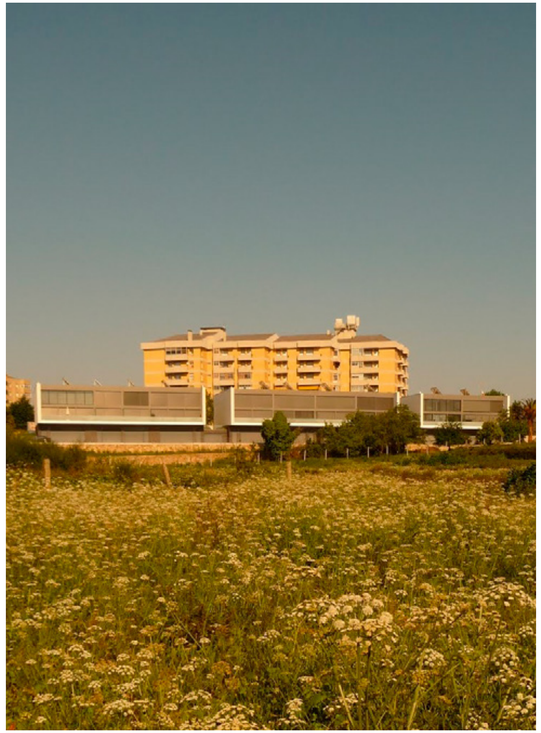
Nunca sendo um empreendimento indiferente a quem passa, traduz-se num ponto de interesse fotográfico de muitos curiosos, estudantes, arquitectos e apreciadores de trabalhos desta natureza.

SEDE DO GRUPO FM MAGALHÃES

A sede do grupo fmMAGALHÃES localizada ao lado do empreendimento a concurso foi o catalisador para o desenvolvimento do conceito Barcelos Residence, este edifício alvo de uma reabilitação profunda não estrutural no interior e estrutural ao nível das fachadas, concebido para albergar a sede das empresas do grupo tendo em conta o crescimento e volume de negócios. Com uma área a rondar os 500m2 interiores e 330m2 exteriores entre os quais possui um jardim e parque automóvel, a sede possui capacidade para albergar 25 funcionários.

A arquitectura exterior é o seu ponto forte e o vértice mais aguçados deste edifício, as suas formas geométricas ordenadamente desordenadas dão uma volumetria especial, o tipo de materiais utilizados e a disposição dos vãos fazem esquecer o tipo de edifício que era anteriormente, uma habitação, para vincar a sua utilização como edifício de escritório e serviço.

Candidata na edição anterior a este e outros prémios na edição anterior, dando ainda mais brilho ao nosso empreendimento.



Ficha Técnica:
Edifício de habitação,
Condomínio Fechado.

Localização:
Avenida São José n.º 55,
Barcelos

Arquitectura:
EPUR Arquitetura | Vítor Mogadouro
e Sandra Magalhães

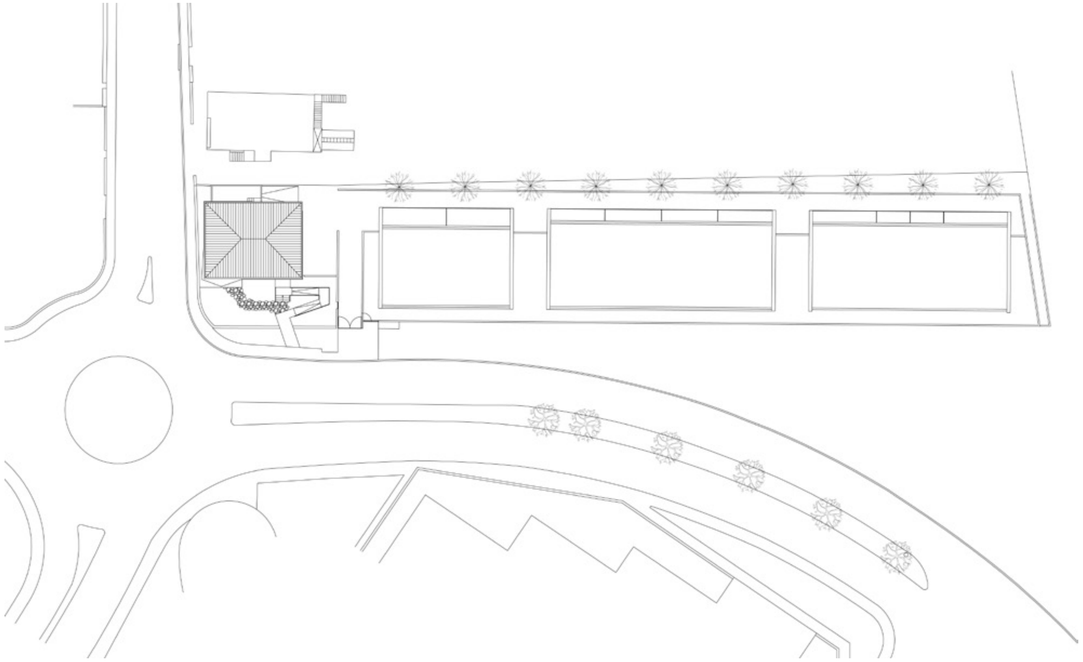
Área de construção: 4450m2
(2000m2 estacionamento / garagem
2450m2 Habitação)

Habitações: 10 Moradias em Banda
(4 Moradias t4 e 4 Moradias t3 e
2 Moradias t2)

Investimento: 2.500.000€
(capitais próprios)

Comercialização: 100% vendido
em Projeto 3.500.000€

Localização



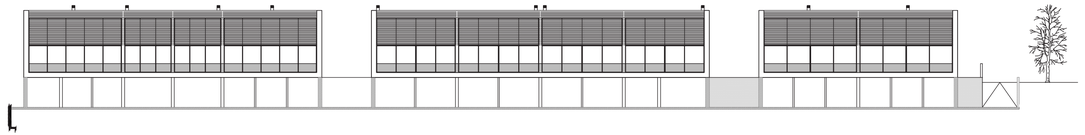
Avenida de São José, zona privilegiada de Barcelos, uma das principais artérias da cidade, muito próximo de acessos ao centro histórico da cidade de Barcelos, a dois passos do Mercado Municipal e do Campus Universitário do IPCA (Instituto Politécnico do Cávado e Ave) e a cerca de 500m, de equipamentos importantes como a Igreja Matriz, Museu de Olaria, Theatro Gil Vicente, a Ponte Românica séc. XIII, Sede da Câmara Municipal e o Castelo dos Duques de Bragança, maiores referências históricas da cidade, situando-se também num local estratégico, de passagem e divulgação do produto que a empresa desenvolve e trabalha.

Habitações T2, T3 e T4, com áreas entre os 200 m2 e os 400 m2 todas as habitações são recuadas, possuindo generosas varandas em todo o seu perímetro que proporcionam uma vivência única.

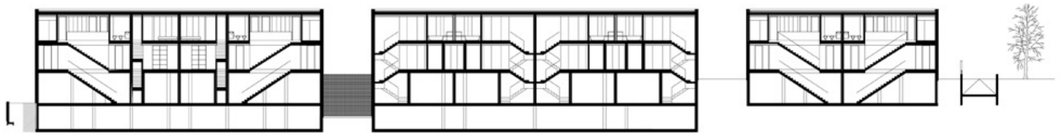
A amplitude das suas áreas habitacionais é complementada com amplas áreas privadas em cave, para 2 a 4 viaturas e arrumação.

Arquitetura Exterior

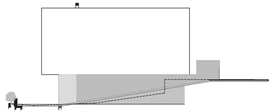
Fachada Nascente



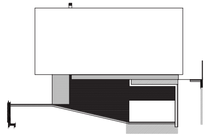
Fachada Poente



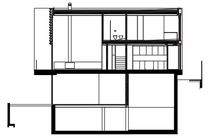
Corte Longitudinal



Fachada Sul



Fachada Norte



Corte Transversal

Arquitectura do edifício é caracterizada por uma forte tendência contemporânea, utilizando-se materiais nobres e arquitectónicos sendo o vidro e a serralharia de alumínio utilizados como pontos fortes que vincam esta solução arquitectónica.

Digamos que o Arq.º quando desenhou e escolheu estes materiais, cores e texturas quis com que edifício fosse ao mesmo tempo moderno e intemporal.

· Revestimentos fachada em paredes tipo ETICS, isolamento térmico em EPS 5cm revestido a pintura tipo acrílica Sistema Webertherm, na zona dos vãos temos além do isolamento térmico em ETICS tem uma fachada ventilada em painel composto formado por duas chapas de alumínio pré-lacadas que aderem por termocolagem aos dois lados de um núcleo em polietileno, Reynobond, com estrutura metálica em tubular e omegas em aço galvanizado.

· Alumínio tipo Navarra com ruptura térmica de correr N24000 e N14100 Oscilo Batente e Vidro SGG Planitherm 6+4.4 Laminado com protecção solar.

· Estore de lâminas de 80mm tipo Brisa Solar de alumíneo motorizadas em cor cinza forja.

Áreas exteriores com um aproveitamento de alguma flora existente pertencente ao município, amplos espaços verdes, com relva, árvores e plantas adequadas ao espaço e com baixa manutenção, rede de rega automática com ligação a rede pública tendo sido este espaço cedido ao domínio público.

· Vedação exterior em lâminas de ferro com portões e videoporteiro executados todos em serralharia de ferro pintado a cor cinza forja, os portões das garagens são individuais e seccionados automáticos com painéis isotérmicos.

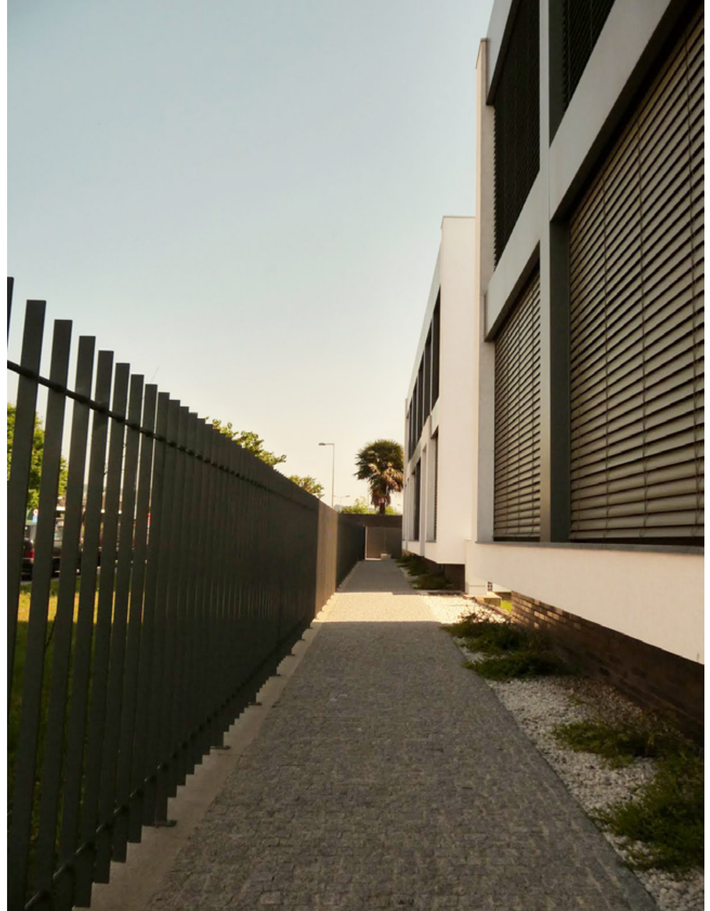
· Zona Pública em pavê de betão tipo ACL cinza com faixa sinalizadora a vermelho e passadiço em lajetas de betão pousadas até às moradias.

· Passadiços interiores em micro cubo de granito 5x5cm de granulometria amarelada tipo vila real assente em argamassa de cimento.

· Entrada para as Habitações com revestimento em Granito Negro Zimbabué.

· Teto em Gesso Cartonado tipo PLADUR com sanca para iluminação em LED e Vidro Fosco.

· Jardim interior em godo branco e flora rasteira.



MORADIA T4

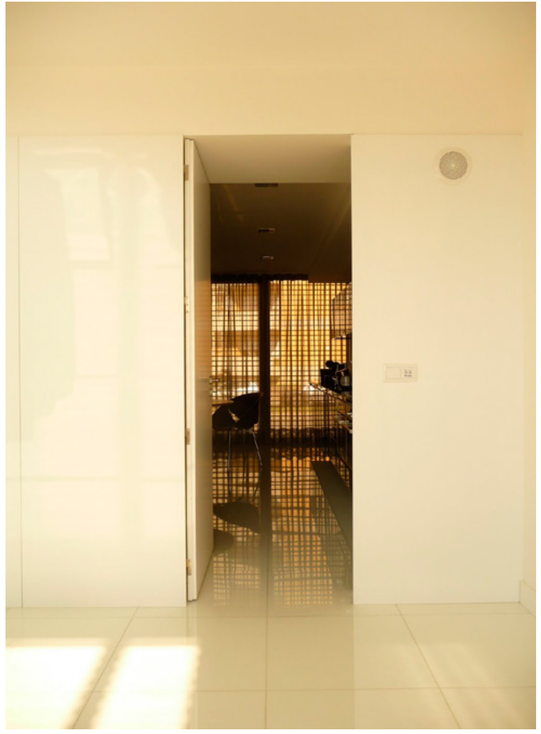
· Portas de Segurança DIERRE.

· Teto em Gesso Cartonado tipo PLADUR com sanca para cortinas ou iluminação.

· Iluminaria do tipo ARKOS LIGHT embutidas no teto falso e Fita Led em todos os compartimentos e tomadas e interruptores do tipo EFAPEL Logus 9000 linha base incluindo sistema de som ambiente em toda a casa.

· Carpintaria em MDF Lacado com portas adequadas ao pé direito, com acessórios em inox do tipo JNF.

· Pavimento em Soalho Pregado em Madeira maciça de Sucupira na zona dos quartos e na zona de cozinha e sala pavimento em pedra Mármore Aglomerada tipo RMC em peças de 60x60.



· Escada Metálica forrada com patamares em madeira maciça de sucupira e forrados a alcatifa.

· Guarda de patamar em vidro laminado e temperado 4.4 embutido em calha de inox.

· Sistema de som ambiente tipo Efapel

· Recuperadores de calor tipo SOLZAIMA Dupla Face com móvel revestido a espelho e conduta em aço inox no seu pé direito duplo.

· Aquecimento Piso Radiante Elétrico tipo Rumoplan, arrefecimento através de Ar Condicionado tipo Daikin através de aparelhos murais na zona da Sala e através de condutas nos quartos, aquecimento de águas Sanitárias com depósito 300L com recurso a Painéis Solares tipo Vulcano e esquentador a gás natural.

· Varanda em Deck Madeira maciça com churrasqueira em tijolo tipo Percimentos.

· Eletrodomésticos "BOSCH" excepto máquina lavar loiça SMEG para móvel suspenso.

· Cozinhas Lacadas a Preto Alto Brilho totalmente Suspensas, tampos e lambrim em Granito Negro Zimbabué e revestimento parede em espelho gris.

· Videoporteiro a cores tipo GOLMAR.

· Carpintaria em MDF Lacado com portas adequadas ao pé direito, com acessórios em inox do tipo JNF.

· Roupeiros em MDF Lacado nos quartos com iluminação, com acessórios em inox do tipo JNF.

· Revestimento em espelho bronze em algumas paredes.

· Quartos de banho revestidos com peças de inteiras adequadas ao pé direito em granito negro Zimbabwe ou mármore Carrara, incluindo os lavatórios executados com o mesmo material e louças sanitárias tipo ROCA GAP e OLI, Torneiras tipo Bruma Lusa, guardas de chuveiro em vidro temperado 4+4 e acessórios inox adequados às dimensões, banheira de hidromassagem tipo ROCA Sureste.

NOTA ECOLÓGICA

ECO-EFICIENCIA ENERGÉTICA

· Classificação energética A+.

· Painéis solares para aquecimento de águas tipo VULCANO.

· Cuidado dimensionamento e proteção solar dos vãos exteriores, devido ao seu tamanho através de brisas solares.

· Construção de todas as paredes exteriores em ETICS e com alvenaria Dupla com isolamento térmico e acústico de grande espessura e densidade, obtendo-se uma grande inércia térmica no interior e a consequente estabilização da temperatura.

· Caixilharias com corte térmico e vidro duplo 6+10+4.4mm tipo Climalit da SAINT GOBAIN Planitherm com ruptura térmica do tipo Navarra N14100 e N24000 e Estores de tipo Brisa Solar de Alumínio a cor da caixilharia localizados no exterior para maior eficiência térmica.

· Desenho elementar dos interiores, com espaços amplos e com a utilização de tonalidades claras, aumentando a eficiência da iluminação natural e consequentemente da iluminação artificial.

· Utilização de materiais naturais como madeiras e pedras com baixo índice de energia integrada.

· Áreas verdes, diminuindo a reflexão de calor e gerando arrefecimento por evaporação.

· Sensores de presença nas áreas de circulação, para ligação automática da iluminação com temporizador.

· Utilização de iluminação de baixo consumo, com uso da tecnologia de led no exterior e interior.

· Termóstatos de regulação da temperatura que proporcionam aumento da eficiência da climatização.

· Sistemas de controlo da economia das descargas de águas residuais.

· Ecopontos domésticos no interior e exterior das habitações.

"Arquitetura deve falar de seu tempo e lugar, porém anseia por ser intemporal. As cidades têm que ter ícones. Bibliotecas, hospitais, museus. Dentro de 100 anos, as pessoas os verão e dirão: "O que é isso?". E pensarão: "É arte.
FRANK GEHRY"

fm MAGALHÃES
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

imoliving®
imobiliária