

PROGRAMA PRELIMINAR



**Concurso público de conceção para a
elaboração de
Projeto Municipal de Habitação
em Carcavelos**

CASCAIS



índice

1. Preâmbulo	2
2. Síntese histórica	3
3. Área de intervenção	5
4. Objetivos	7
5. Programa de intervenção	9
6. Condicionantes	12
7. Custo de obra	12
8. Anexos ao Programa Preliminar	13

1. Preâmbulo

O concurso de conceção do Projeto Municipal de Habitação em Carcavelos é uma das ações integradas na Estratégia Local de Habitação do Município de Cascais.

Um dos vetores da Estratégia Local de Habitação é o aumento do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento, tanto no âmbito das rendas apoiadas como das rendas acessíveis. O objetivo deste edifício centra-se no arrendamento para jovens, estudantes e jovens casais que, pela atual dinâmica do mercado, perderam a capacidade de acesso à habitação. Tendencialmente, estes arrendamentos serão de curto a médio prazo (período de 5 anos) com vista a multiplicar as oportunidades de mobilidade social por um maior número de pessoas.

Pretende-se cumprir a função social da habitação, salvaguardando um direito inscrito na Constituição e alargando a mais pessoas o acesso a este patamar na construção do seu projeto de futuro.

A nova construção deve constituir-se como elemento estruturante do espaço público em que se insere, com uma imagem bem identificada sob o ponto de vista arquitetónico e que alcance um impacto público positivo.

Conhecedor desta realidade, o Município de Cascais, com a assessoria da Ordem dos Arquitetos – Secção Regional Sul, propõe-se desenvolver um concurso público para a elaboração do Projeto de Habitação Municipal em Carcavelos. É vontade da C.M. Cascais que este projeto venha a ser uma referência de boas práticas no panorama arquitetónico local.

2. Síntese histórica

Quinta da Bela Vista

O território da área de intervenção foi inicialmente organizado em quintas de produção. A Quinta da Bela Vista, que dá nome à atual urbanização existente, ocupava esta área e foi loteada ao longo dos anos.

A norte, vinda do século XVIII, a Quinta de Santa Maria também viu os seus terrenos loteados. A nascente, a Quinta do Marquês de Pombal foi uma agregação de propriedades anexas à original de princípios de Setecentos. Imediatamente a seguir à cerca, onde está o Casal da Manteiga, existia a Quinta do Taveira (século XVIII).

Loteamento

A área de intervenção está integrada num alvará de loteamento de 1998, que define os parâmetros urbanísticos e enquadramento urbano de projeto.

Extrato da Memória Descritiva:

“ A forma retangular do terreno, abrindo para sul e com ligeira pendente nessa direção, possibilita visualmente ângulos favoráveis e bons enquadramentos paisagísticos para o mar.

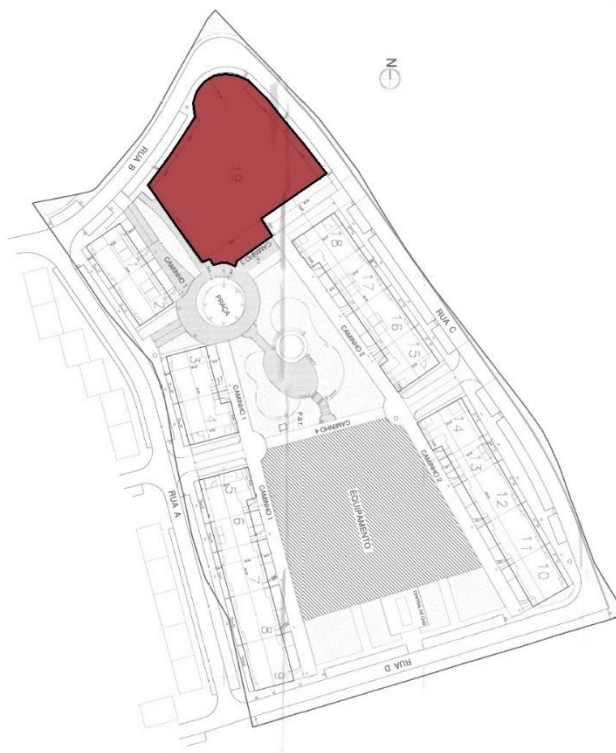


Imagem 1: Planta do loteamento com indicação da área de intervenção.

“A solução de desenho urbano proposta teve como preocupação dominante a criação de um amplo espaço livre no interior da área edificada. Assim, com base nos elementos urbanos tradicionais, foi distribuída a ocupação urbana ao longo dos arrumamentos de uma forma fragmentada por núcleos permitindo uma boa transparência visual.

“Esta solução possibilita como já foi referido a existência de um amplo espaço livre para áreas verdes e equipamento de utilização coletiva, articulados por uma rede de caminhos pedonais e de acessos.”

Mosteiro Santa Maria do Mar – envolvente

Em proximidade direta, o edifício do Mosteiro de Santa Maria do Mar pontua a vista norte, enquadrado num amplo terreno de vinha e um pequeno pinhal, ligeiramente acima na topografia.

O projeto original de arquitetura do mosteiro é da autoria dos arquitetos Nuno Teotónio Pereira e de Nuno Portas, iniciado em finais dos anos 50 do século XX.

3. Área de intervenção



Imagem 2: Localização da intervenção.

Localização e Limites

A área de intervenção localiza-se em Sassoeiros, Carcavelos.

A parcela destinada a esta intervenção constitui o último lote residencial por edificar de um alvará de loteamento original de 1998. Este loteamento situa-se no extremo nascente de uma malha urbana com forte carácter residencial, constituída por prédios de baixa/média altura, sendo essencialmente rodeado por uma paisagem ampla de vinhas, pertencentes a territórios do concelho de Cascais e do concelho de Oeiras.

A norte, confronta com os terrenos do Mosteiro de Santa Maria do Mar e da Estação Agronómica de Oeiras, sendo delimitada pelo encontro das ruas Ilha do Pico e Ilha Graciosa.

A sul é delimitado por arruamentos pedonais e viários de acesso a garagens, que definem espaços de estadia exteriores que servem o conjunto habitacional existente.

Imediatamente adjacente à área de intervenção e num recorte da mesma existe uma área de espaços verdes que deverá ser mantida.



Imagem 3: Localização da intervenção.

O lote a intervir tem uma dimensão de cerca de 4.900,00m².

A área bruta de construção máxima (acima do solo) do lote é 10.000,00m².

Além das condições do alvará de loteamento, enquadra-se na classificação e qualificação do solo do Plano Diretor Municipal de Cascais: solo urbanizado, espaço residencial.

Acessos e Mobilidade

A Estação Ferroviária de Carcavelos, situada a sudeste da área de intervenção, situa-se a uma distância pedonal de cerca de 30min.

A malha urbana localizada imediatamente a nascente é servida por transportes públicos rodoviários.

Numa perspetiva futura, poderá ser enquadrado no espaço público envolvente um percurso ciclável e um ponto de mobilidade MobiCascais, incluindo um ponto de estacionamento de bicicletas.

Topografia e Vistas

A topografia apresenta um declive com pendente na direção norte-sul.

As vistas a noroeste e nordeste são compostas por paisagem não construída, sendo também visível o Mosteiro de Santa Maria do Mar e a vinha circundante, numa posição elevada na topografia. Num plano de fundo identificam-se áreas de carácter residencial.

Para sul, a vista é em geral ampla e alcança o mar. O loteamento enquadra a paisagem e vista sul através de duas alas edificadas ligeiramente divergentes, e compõe um vazio central não edificado com uma variação topográfica, onde existem áreas de lazer, espaços verdes e hortas urbanas. No limite sul de todo o loteamento, o primeiro plano de paisagem é composto por vinha.

Usos

A área envolvente a nascente é essencialmente composta pelo uso residencial servido por comércio local, serviços, equipamentos desportivos e escolares. A restante envolvente é composta por paisagem não edificada – terrenos de produção de vinha.

Estrutura verde

A intervenção no interior do lote deverá tender para um índice de impermeabilização máximo de 0,70, apesar do alvará de loteamento não estabelecer esta exigência.

Os espaços exteriores propostos deverão tirar partido das relações com as áreas verdes existentes, complementando o desenho urbano e os espaços públicos propostos pelo loteamento para a composição das áreas não construídas de permanência.

4. Objetivos

Os principais objetivos para a elaboração do projeto, para além de desempenhar as suas funções específicas, são:

IDENTIDADE ARQUITETÓNICA

Propor uma linguagem arquitetónica que interligue o carácter do lugar com uma visão contemporânea do habitar:

1. Relacionar a utilização do edifício com vivência de espaço público e espaços naturais circundantes;
2. Propor espacialidades e ambientes que respondam a um modo de habitar de hoje, garantindo as condições de habitabilidade;
3. Considerar uma variabilidade das tipologias propostas, tendo em conta a sua localização específica no edifício, em função de aspetos tais como orientação solar, posição na fachada, entre outros.

INTEGRAÇÃO E RELAÇÃO COM A ENVOLVENTE

Integrar a composição do loteamento construído existente, complementando os princípios urbanísticos inerentes ao mesmo, qualificando vistas, percursos de diferentes escalas e zonas de permanência no espaço público:

4. Potenciar o sentido urbano deste edifício, através de uma presença urbana qualificada e de uma relação franca do edifício com o espaço público;
5. Integrar o percurso de acesso ao edifício nos espaços públicos envolventes e nos percursos pedonais identificados e propostos para o local;
6. Articular a configuração do espaço público, a definição de acessos e circulação de forma integrada com a envolvente às suas várias cotas;
7. Desenhar uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;
8. Contribuir para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes.
9. Otimizar e privilegiar enquadramentos nas várias orientações e vistas possíveis (mar, vinha, etc), compatibilizando as particularidades do edificado com a especificidade do lugar.

ADEQUABILIDADE AO PROGRAMA FUNCIONAL

Programa Preliminar - Proc. N.º 1/C.CONCEÇÃO/DCOP/2019 – Concurso Público de conceção para elaboração do Projeto Municipal de Habitação em Carcavelos

Definir uma solução com resposta eficiente ao programa preliminar, com clareza e funcionalidade na articulação dos vários espaços, interiores e exteriores:

10. Definir de forma clara a hierarquização e articulação de espaços comuns e privados dentro do edifício bem como uma sistematização adequada das tipologias;
11. Permitir a flexibilidade das tipologias propostas, tendo em conta o horizonte de vida do edifício;
12. Otimizar o nº de fogos / residências;
13. Racionalizar os espaços de circulação no interior do edifício;
14. Organizar eficientemente os percursos públicos e diferentes acessos ao edifício, dos vários tipos de utilizadores, sem fragmentar o sentido de integração global.

EXEQUIBILIDADE TÉCNICA E SUSTENTABILIDADE DA PROPOSTA

Aplicar soluções construtivas e técnicas que apresentem boa e eficiente exequibilidade, bem como uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e as soluções de eficiência energética e sustentabilidade propostas:

15. Incorporar estratégias de sustentabilidade, de modo a reforçar os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável do Concelho definidos pelas metas do Plano de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas de Cascais (Anexo 6);
16. Privilegiar um sistema construtivo composto por materiais locais, de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;
17. Utilizar estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos e garantindo ótima certificação energética para o edifício;
18. Aplicar soluções de uso eficiente de água, tais como a reutilização, aproveitamento de águas pluviais e outras boas práticas;
19. Otimizar de luz e ventilação natural;
20. Otimizar o índice de área permeável do lote através dos arranjos exteriores;
21. Adequar as soluções técnicas à estimativa orçamental proposta para a obra, sem prejuízo da qualidade construtiva em matéria de conforto ambiental e considerando uma paleta de materiais de revestimento no interior compatível com a racionalização de custos inerente a este projeto.

5. Programa de intervenção

• Programa Funcional

1. Espaços destinados a habitação – fogos para arrendamento a médio prazo:

TIPOLOGIA: FAMILIAR

Este tipo de espaços deverão ser concebidos e dimensionados de modo a dar resposta habitacional a um perfil familiar com média de 2-3 filhos, ou coabitação jovem.

Poderão variar entre as seguintes características:

FAMILIAR +

Composta por pelo menos 3 quartos (sendo pelo menos 1 duplo);

FAMILIAR

Composta por pelo menos 2 quartos (sendo pelo menos 1 duplo).

TIPOLOGIA: SIMPLES

Este tipo de espaços deverão ser concebidos e dimensionados para dar resposta habitacional a um perfil de jovens com independência recente, solteiros ou em casal.

Características:

SIMPLES

Composta por 1 quarto duplo.

2. Espaços destinados a residências de estudantes:

TIPOLOGIA: RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES

Este tipo de espaços deverão ser concebidos e dimensionados para dar resposta habitacional a um perfil de jovens estudantes, assumindo um carácter de residência de estudantes.

Características:

Área individual composta por 1 único espaço de permanência e instalação sanitária preferencialmente privativa;

Áreas comuns / sociais / serviços organizadas em núcleos com possibilidade de serem partilhadas por 5 a 10 unidades de residências individuais;

Núcleos compostos pelas funções: cozinha / copa, espaços de refeição / estar, podendo incluir espaço de tratamento de roupa / lavandaria.

A configuração das tipologias de estudantes é livre dentro das condicionantes de áreas mínimas definidas pelo RGEU, e da organização das mesmas em núcleos com partilha de áreas comuns e de serviço.

Deverá ser considerado o seguinte quadro de referência na quantificação dos espaços:

DISTRIBUIÇÃO	TIPOLOGIA FAMILIAR +	5 %
DA ÁREA TOTAL	TIPOLOGIA FAMILIAR	40 %
HABITÁVEL	TIPOLOGIA SIMPLES	30 %
(ESPAÇOS I + II)	RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES	25 %
Nºs MÍNIMOS DE REFERÊNCIA	FOGOS (FAMILIAR E SIMPLES)	80
	UNIDADES DE RESID. ESTUDANTES	50

3. Espaços destinados a áreas de serviço/comércio local:

Não sendo exigido, poderão ser propostos serviços centralizados de utilização coletiva e de apoio às residências de estudantes, com possibilidade de extensão de alguns destes usos aos restantes habitantes do edifício ou vizinhança de proximidade (ex: lavandaria), ou comércio local.

4. Estacionamento

No âmbito deste projeto deverá ser previsto estacionamento automóvel dentro do lote, maioritariamente ou totalmente em cave.

Para os fogos (tipologias familiar e simples), deverá ser cumprido o nº mínimo de lugares de estacionamento previsto no PDM.

Para o equipamento de residências de estudantes, associadas a meios de mobilidade suave, deverá ser previsto estacionamento de bicicletas numa proporção mínima de 1 por unidade de residência.

5. Espaços exteriores e acessos

Deverão ser previstos espaços exteriores com qualidade urbana, que promovam a fruição do espaço público e uma inserção harmoniosa do novo edifício no conjunto urbano já existente.

O edifício deverá apresentar uma solução global de cobertura verde, podendo integrar algumas áreas percorriéis.

6. Condicionantes

No desenvolvimento da proposta deverão ser consideradas pelos concorrentes as seguintes condicionantes:

1. A área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) é de 10.000,00m²;
 2. O nº máximo de pisos acima do solo deverá enquadrar-se na morfotipologia da envolvente construída (5 pisos);
 3. O nº máximo de pisos abaixo do solo (estacionamento) será 2 pisos;
 4. Apresentar um índice de impermeabilização preferencialmente igual ou inferior a 0,70 relativamente à área de intervenção;
 5. A proposta deve cumprir o limite máximo da estimativa de custos da obra;
 6. Para as áreas habitáveis (fogos ou residências) não poderão ser propostas áreas inferiores ao estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
1. Regulamento do P.D.M. Cascais (ver Anexo 4);
 2. Regulamento Urbanização e Edificação do Município de Cascais (ver Anexo 5);
 3. Plano de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas de Cascais (ver Anexo 7).

7. Custo de obra

As propostas apresentadas deverão adaptar-se às contingências económicas atuais, procurando aliar soluções de criatividade a soluções de custo racionalizado.

O valor máximo estimado para o custo global da intervenção, incluindo edifício e espaços exteriores, é de **11.450.000,00 € (onze milhões, quatrocentos e cinquenta mil euros)** excluindo o valor do IVA.

8. Anexos ao Programa Preliminar

O presente documento é composto pelos seguintes anexos:

Anexo 1: Levantamento Topográfico – planta com limite de área de intervenção (.dwg)

Anexo 2: Levantamento Fotográfico (.jpg)

Anexo 3: Levantamento Fotográfico - Localização (.pdf)

Anexo 4: Regulamento do P.D.M. Cascais (.pdf)

Anexo 5: Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (.pdf)

Anexo 6: Ortofotomapa (.jpg)

Anexo 7: Plano de ação para a adaptação às alterações climáticas de Cascais (.pdf)