

UMA REFERÊNCIA NA PAISAGEM

O Projecto Municipal de Habitação em Carcaveiros é uma iniciativa por parte da Câmara Municipal de Cascais de modo a dar resposta a uma carência no mercado de arrendamento habitacional para jovens casais e estudantes construindo uma comunidade jovem, em começo de vida, e numa perspectiva de uma forte mobilidade social. Procurando estabelecer um novo modelo de habitação que reflita os paradigmas do que é hoje fazer cidade, dos novos modos de habitar em comunidade, do construir a custos controlados e com versatilidade para futuras adaptações, e garantindo um optimizado desempenho energético com objectivos de sustentabilidade ambiental.

É ainda uma oportunidade de completar a urbanização da Quinta da Belavista e qualificar a área urbana em que se insere com um uso privado / público socialmente dinamizador e agregador de actividades que enriqueçam o dia a dia dos residentes locais.

A área destinada à implantação do novo edifício localiza-se no extremo norte do loteamento e faz fronteira com os terrenos de exploração agrícola da Estação Agronómica de Oeiras e do Mosteiro de Santa Maria do Mar e a sul disfruta de ampla vista sobre o estuário do Rio Tejo. Ao nível do espaço público a urbanização caracteriza-se por um corredor verde entre as bandas de edificações, mas pelo facto de o edificado existente, ter os acessos pela fachada oposta e por ocuparem o piso térreo com estacionamentos, formando um volume de embasamento encerrado, faz com que não haja uma relação entre os edifícios e o espaço exterior.

SOBRE O ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E PAISAGÍSTICO

A percepção da exiguidade do terreno face à extensa área proposta pelo programa com 10.000m2 de área bruta de construção acima do solo e a necessidade de criar um edifício singular com a capacidade de completar e rematar a urbanização da Quinta da Belavista, assim como de agregar residentes jovens de modo a criar uma comunidade, orientou a concepção do novo edifício para a opção de uma tipologia de um edifício isolado, compacto, com quatro frentes, um pátio central e um piso térreo de uso público convidativo a uma vivência mais alargada.

A opção tomada permitiu a redução do impacto da implantação do edifício e, em virtude disso, conseguiu-se uma área de impermeabilização de somente 56% face aos 70% permitidos, fazendo com que se garantisse espaço verde que envolve o edifício por forma a conferir-lhe uma identidade mais única e paisagisticamente mais rica e integrada.

A plataforma do piso térreo à cota +58,80m acessível em toda a sua extensão de nível pela Rua Ilha do Pico estabelece comunicações visuais amplas com a paisagem e ligações pedonais desde os vários locais e cotas de acesso ao edifício e através dele, contribuindo assim para uma permeabilidade que lhe confere um carácter público notório.

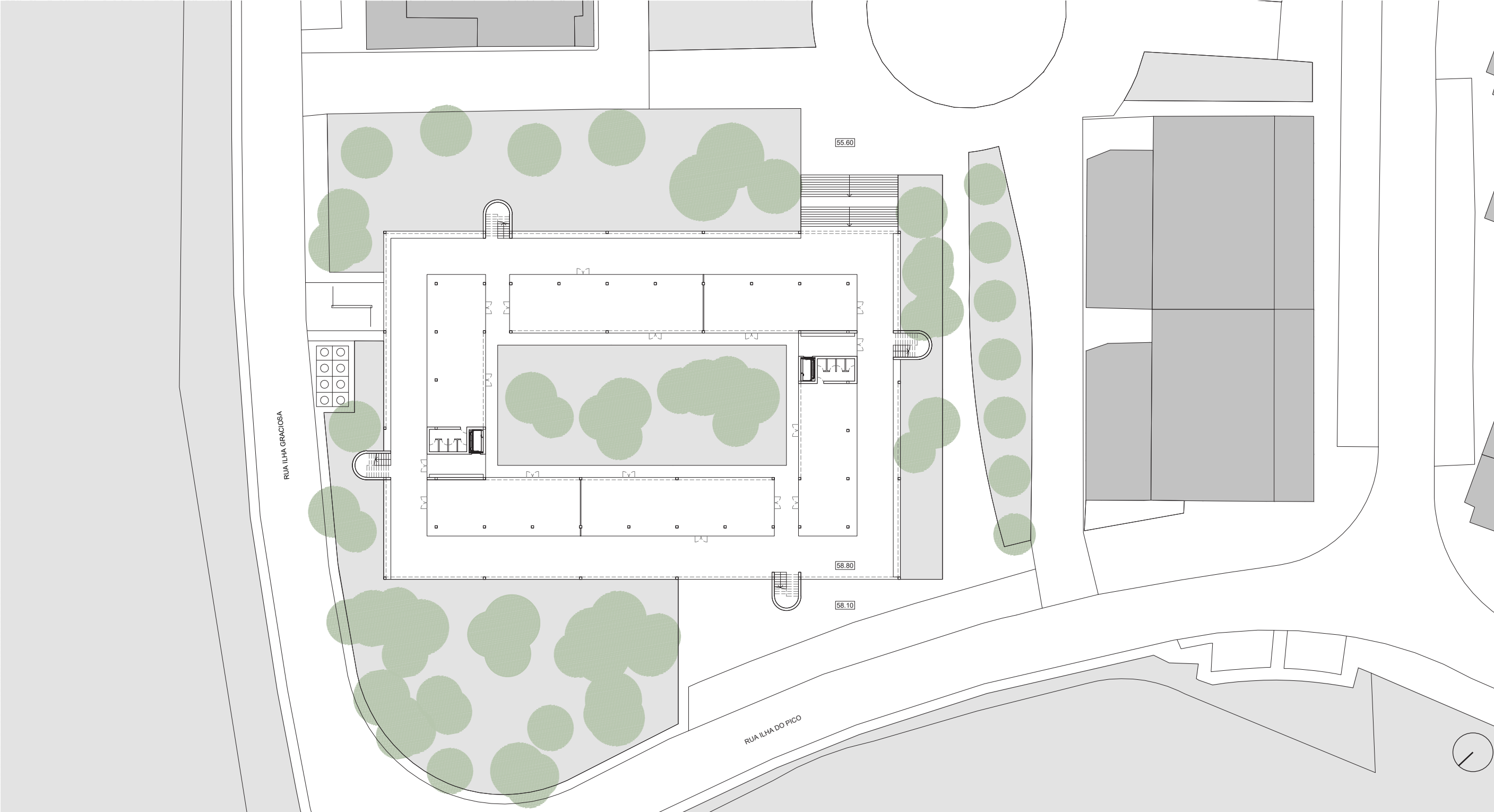
Os dois pisos de estacionamento, com 146 lugares, coincidem com a implantação do edifício, e têm acesso pela Rua da Ilha Graciosa à cota +55,90m, sendo o piso -1 semi-enterrado, o que permite a ambos os pisos ventilação passiva, de modo a permitir uma redução substancial de custos de instalação e manutenção de equipamentos. O núcleo central do estacionamento é um negativo na estrutura, preenchido terra vegetal e que permite o desenvolvimento das raízes de árvores de grande porte do pátio no piso térreo, como também sirva para drenagem das águas pluviais.

SOBRE O EDIFÍCIO

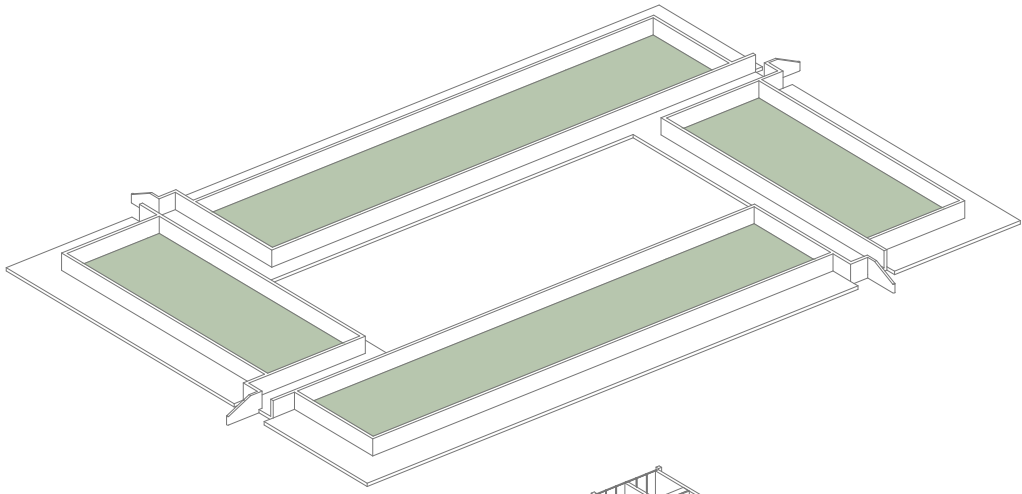
Formalmente o novo edifício, com cerca de 64m de comprimento por 43m de largura e 5 pisos de altura, apresenta apesar do extenso programa que alberga, uma volumetria discreta e esbelta, que se relaciona com a escala do restante edificado que compõe a urbanização onde se insere. Para tal também contribui o desenho cuidado de uma estrutura propositadamente aparente e elegante na relação que cria com o pano de fachada recuado, e que desmaterializa a presença desse alçado numa imatérica linguagem compositiva.

Essa estrutura, foi igualmente desenvolvida, por modo a permitir a simples adaptação ou reconfiguração das fracções, tornando a construção versátil e evolutiva consoante as necessidades e condicionamentos futuros. Essa preocupação estendeu-se também a todo o sistema de águas e esgotos com uma lógica regrada de implantação otimizada para uma adaptabilidade e economia de funcionamento.

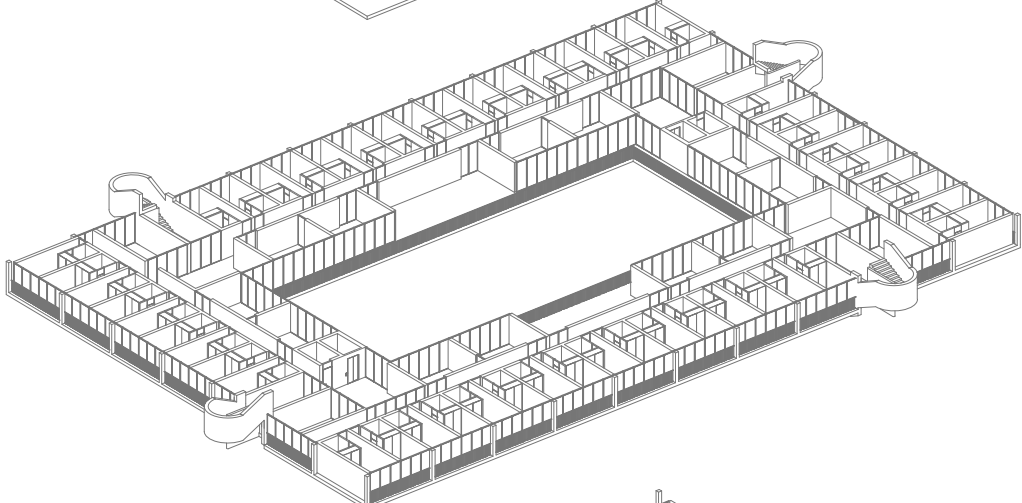
As fachadas com planos de vidro recuados 1,50m pelas varandas perimetrais, são concebidas por forma a garantir a máxima flexibilidade face à eventual reconfiguração das tipologias, permitindo todas as variações sem restrições. Tecnicamente projectaram-se assegurando uma protecção face à incidência solar com telas exteriores de sombreamento num primeiro plano e com estores exteriores de enrolar junto aos caixilhos permitem um desempenho eficaz quer a evitar a excessiva exposição solar nos meses quentes, assim como nas perdas de térmica do interior nos meses mais frios.



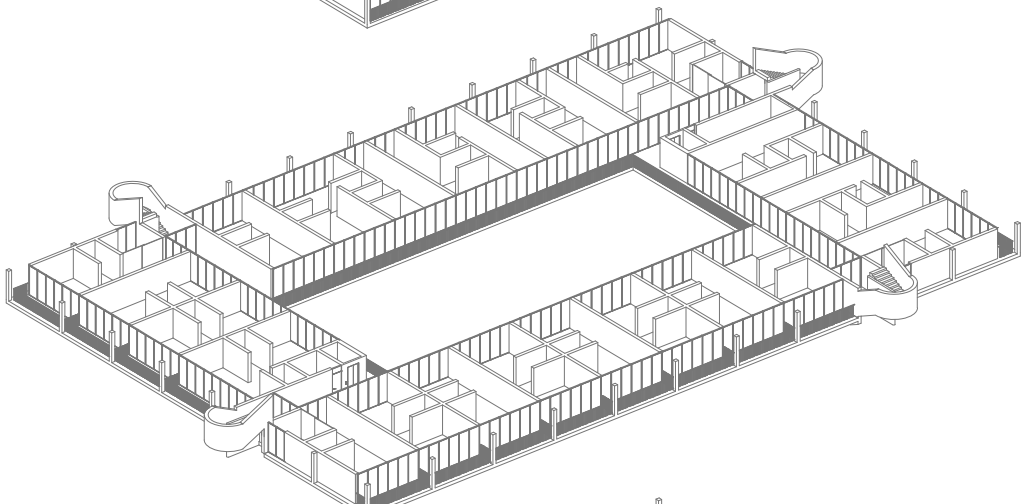
Piso de Cobertura
+73.90



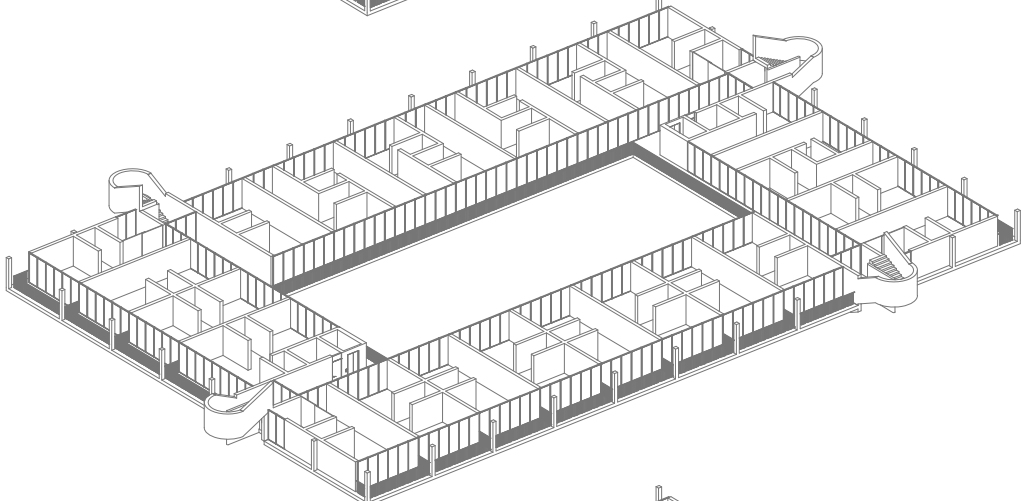
Piso 4 | Residência de Estudantes
+73.00



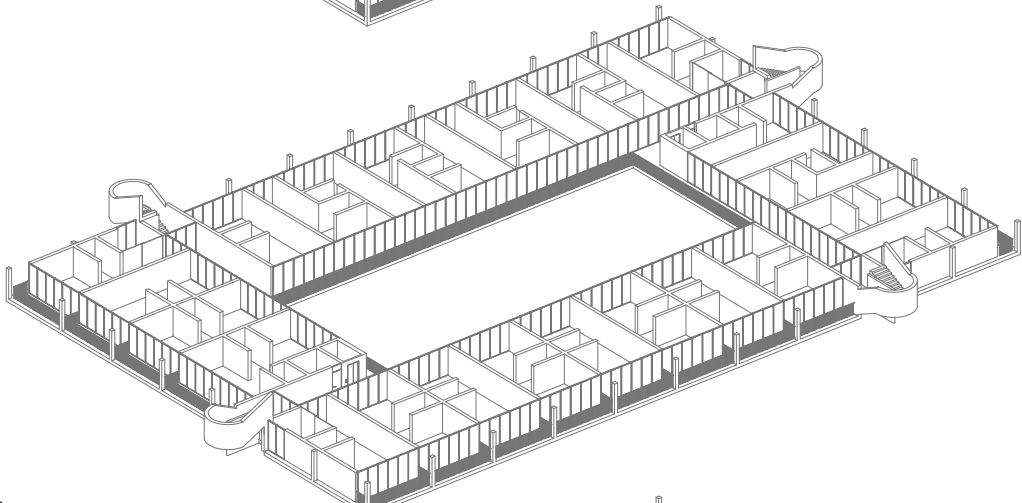
Piso 3 | Apartamentos
+70.10



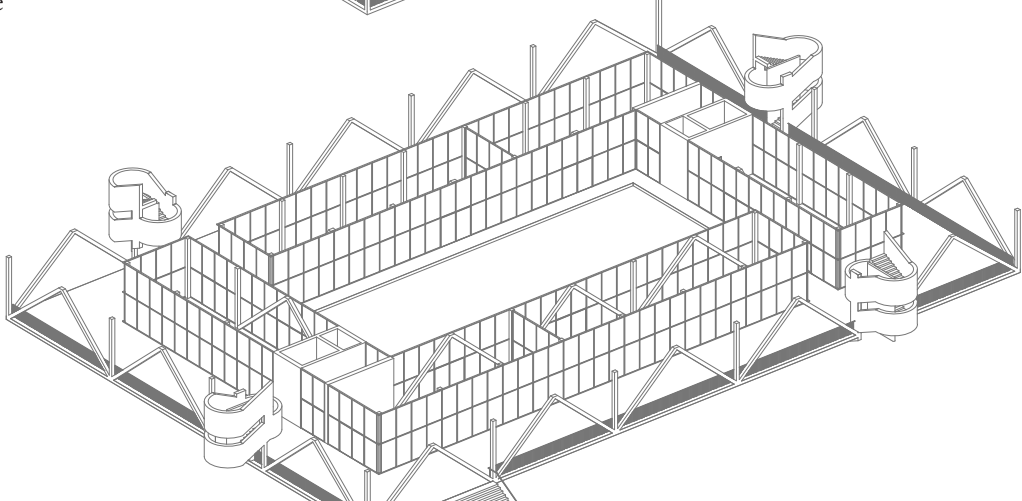
Piso 2 | Apartamentos
+67.20



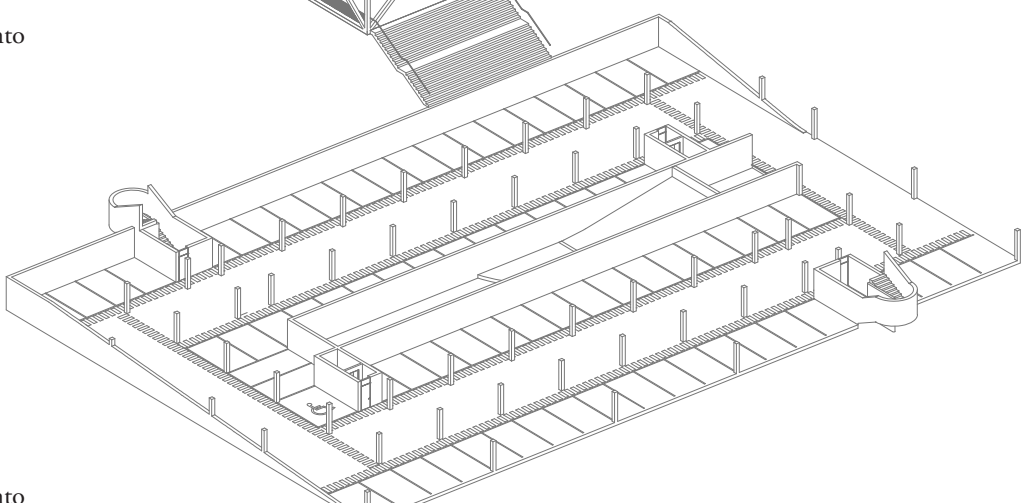
Piso 1 | Apartamentos
+64.30



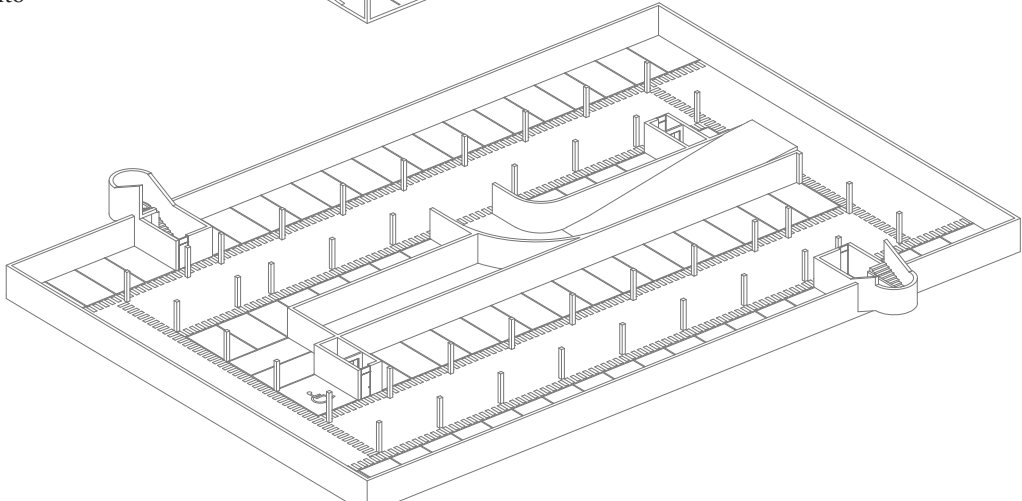
Piso Térreo | Serviços e Equipamentos
+58.80



Piso -1 | Estacionamento
+55.90

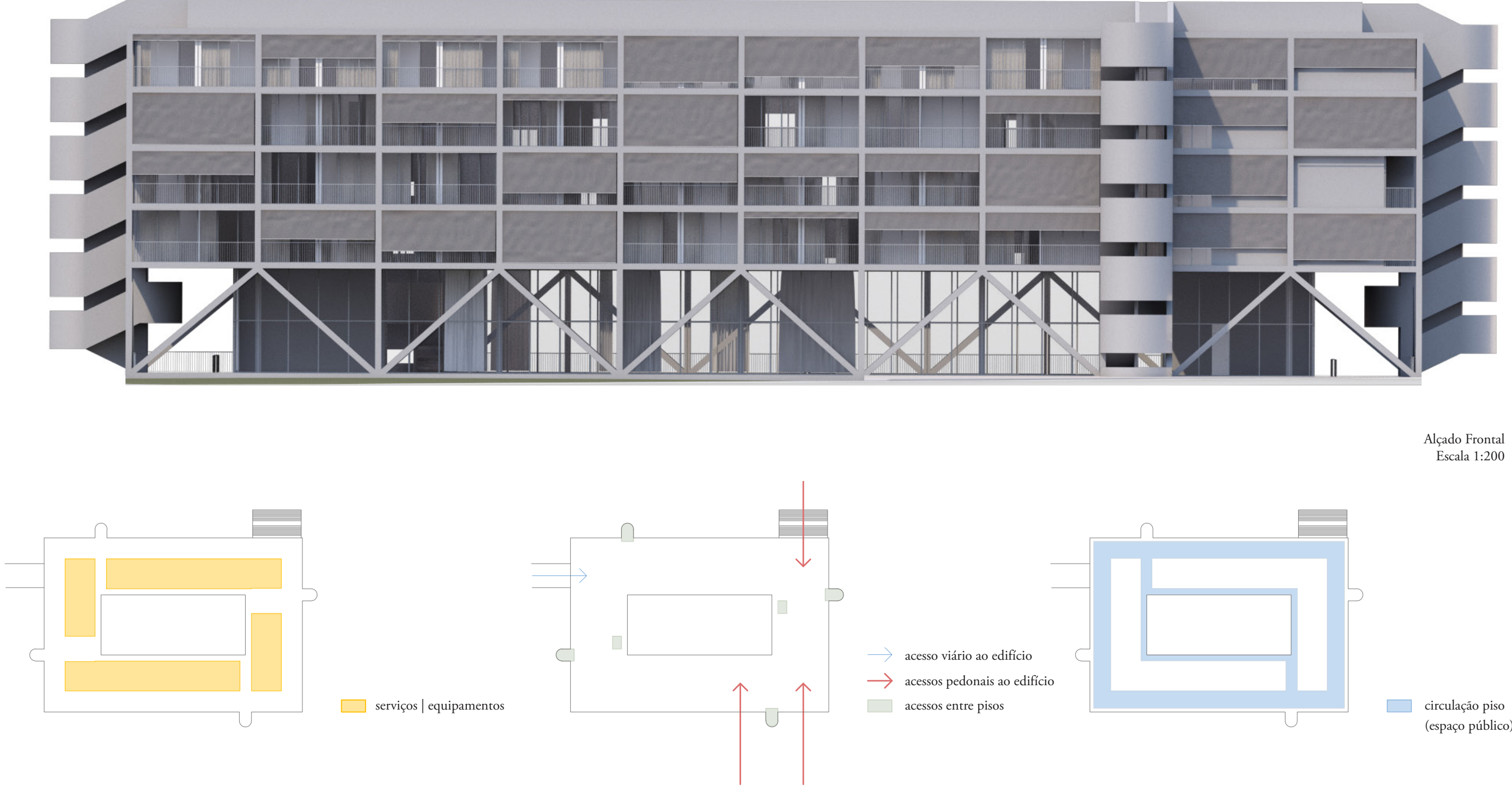


Piso -2 | Estacionamento
+53.00



Organograma Funcional





Alçado Frontal
Escala 1:200

UM PISO TÉRREO ABERTO

Relativamente ao programa ele é distribuído da seguinte forma:

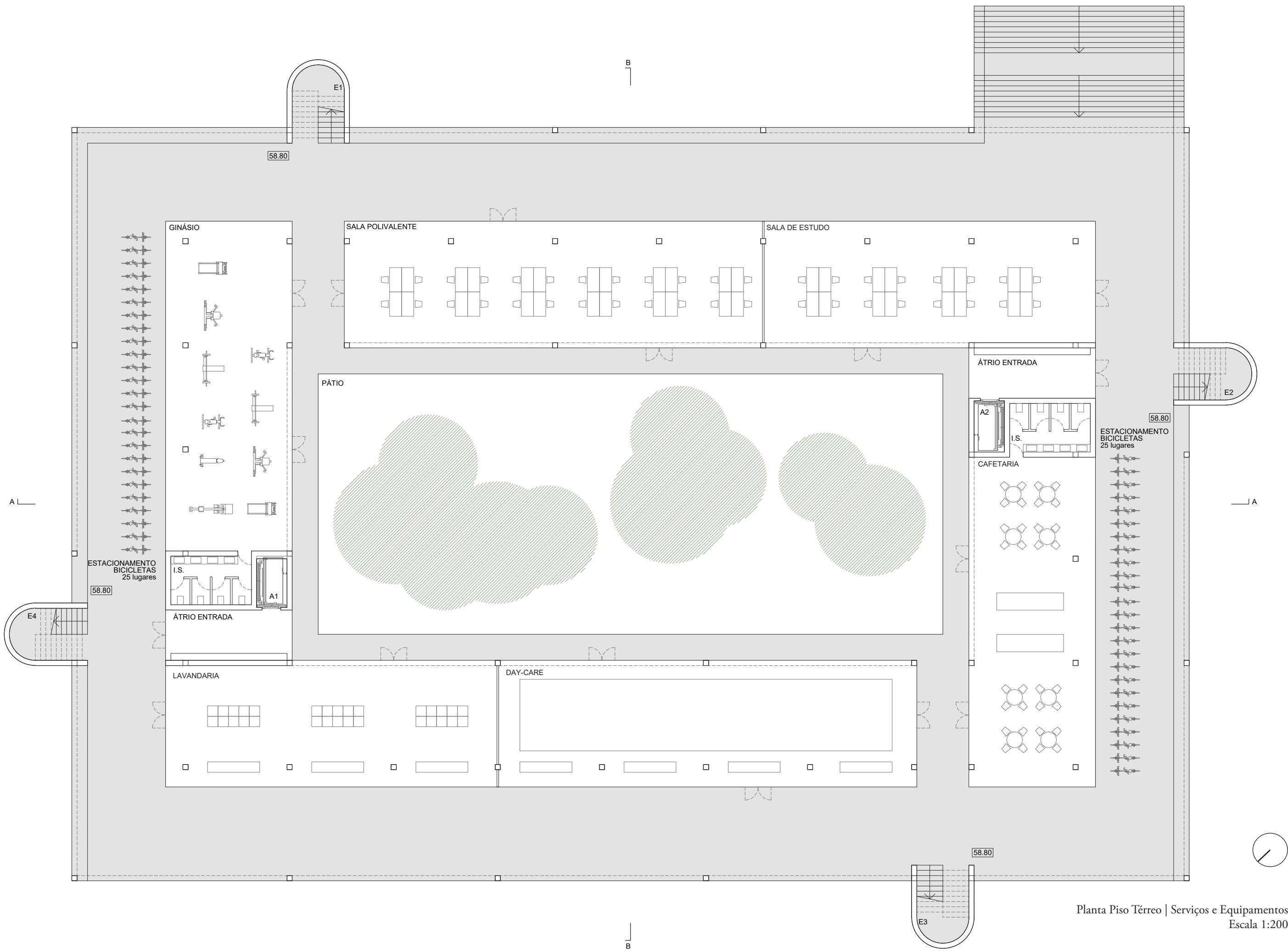
O piso térreo à cota +58,80m estabelece uma relação directa com a Rua Ilha do Pico e estende a cota de acesso ao longo da fachada principal proporcionando uma continuação natural do terreno para a laje de piso.

Este espaço de chegada com seu pé direito duplo abriga equipamentos de apoio à residência de estudantes e aos apartamentos, de modo a contribuir para uma economia espacial ao nível do interior das fracções e para incentivar o sentimento de pertença a um colectivo, fundamental para a inserção dos futuros jovens residentes deste edifício, num contexto social mais alargado. A filosofia subjacente foi a de garantir no interior das fracções somente o essencial à esfera privada, sendo transferidas as restantes valias para um uso comum partilhado, dessa forma conseguiu-se uma minimização dos espaços de modo a libertar um piso ao nível térreo para um usufruto comum e porventura alargado à comunidade vizinha.

Nesse piso propomos a criação de 6 espaços distintos com 5,50m de altura (permitindo a construção de mezanines) com os usos de centro-de-dia para crianças, sala de co-working, cafetaria, lavandaria, ginásio e sala polivalente para eventos. Dois destes espaços são apoiados por instalações sanitárias de modo a poderem funcionar mais autónomamente. A gestão destes espaços poderá ser levada a cabo pelos residentes.

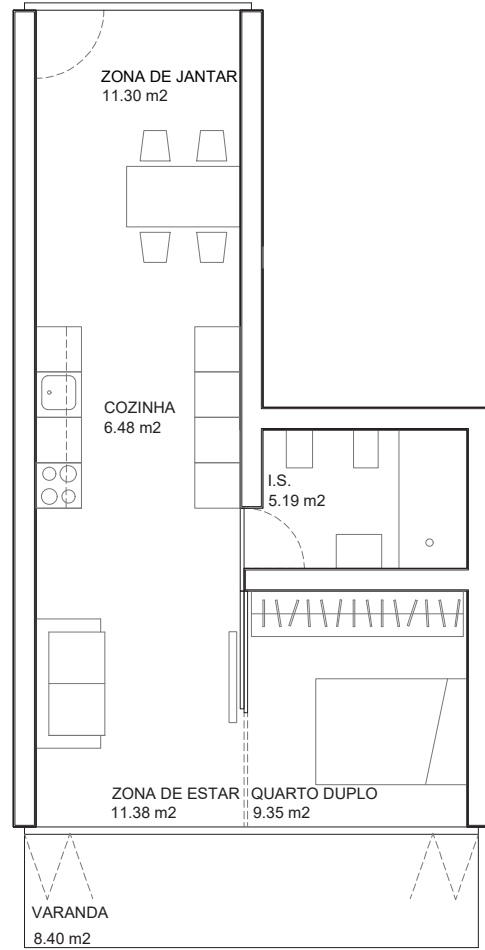
O estacionamento de bicicletas é feito ao abrigo do piso térreo e próximo das duas entradas para as habitações e residências de estudantes, situadas em extremos opostos do edifício. Um amplo pátio central arborizado serve como pulmão do edifício e prolonga a estrutura verde do exterior, assim como naturaliza um espaço que se quer de calma e privacidade. A sul podemos disfrutar, dada a cota sobrelevada do piso térreo face à envolvente, de uma vista desafogada sobre o estuário do Rio Tejo.

No extremo sul da plataforma localizámos uma escadaria que une pedonalmente as cotas +58,80m e +55,90m e estabelecendo um percurso de ligação através do edifício aos percursos já existentes na envolvente.

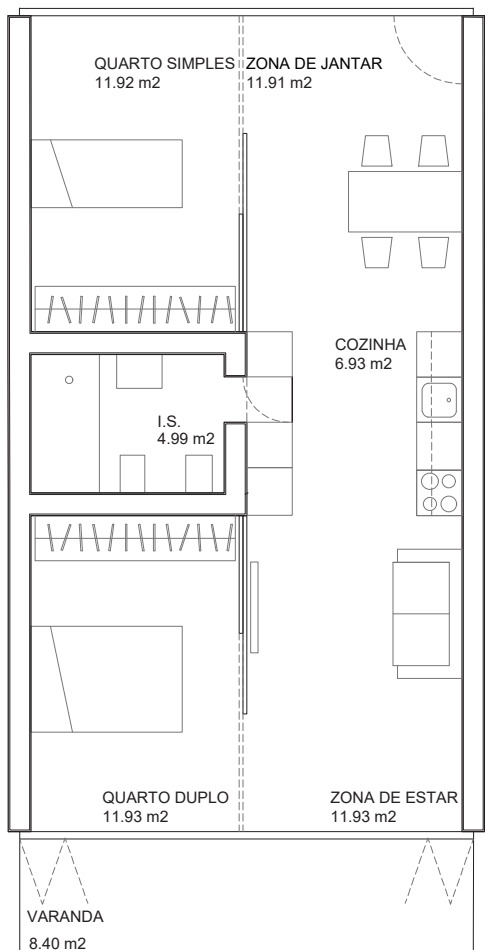


Planta Piso Térreo | Serviços e Equipamentos
Escala 1:200

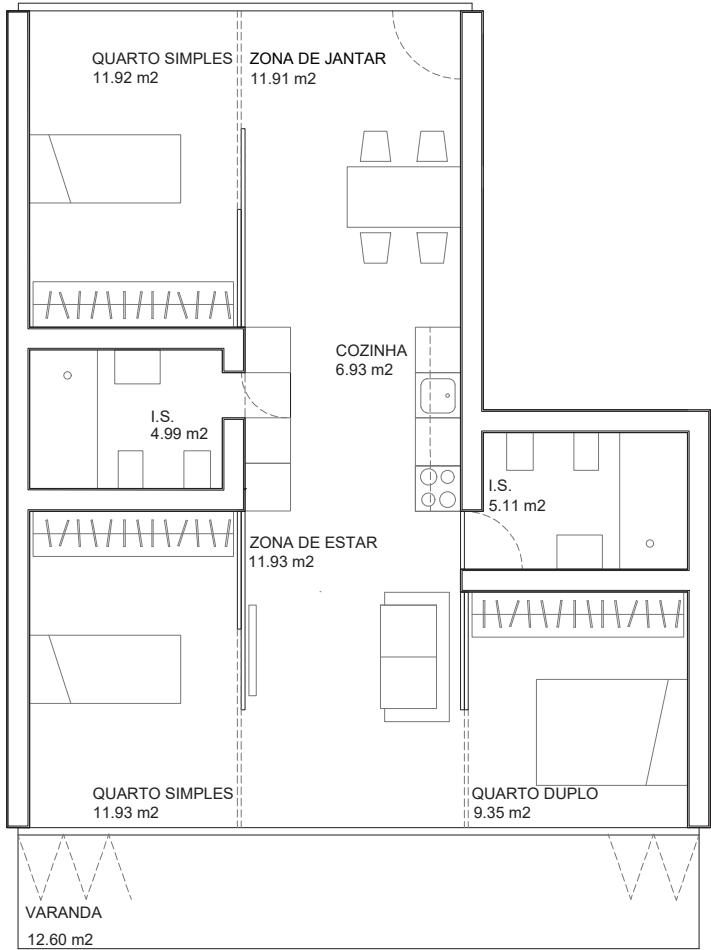




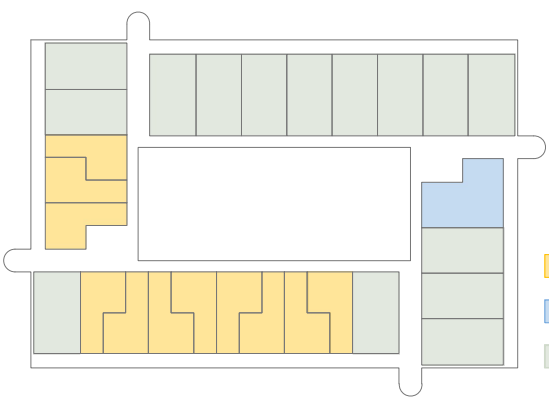
Planta Apartamento T1
Escala 1:100



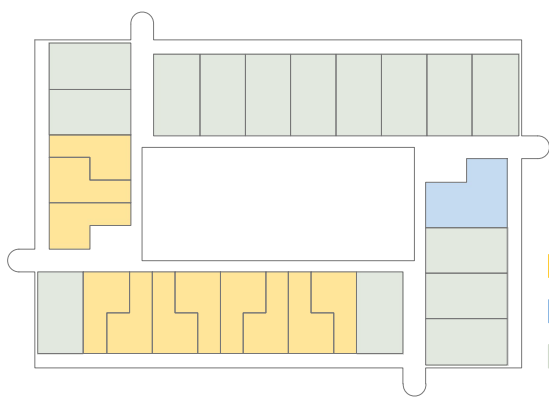
Planta Apartamento T2
Escala 1:100



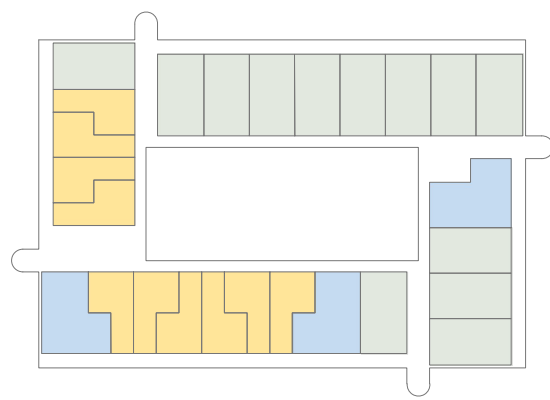
Planta Apartamento T3
Escala 1:100



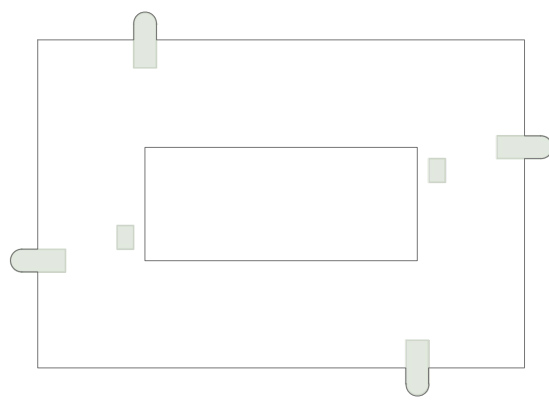
Piso 1



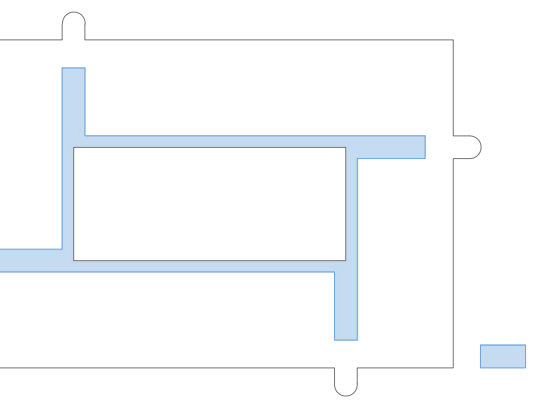
Piso 2



Piso 3



acessos entre pisos



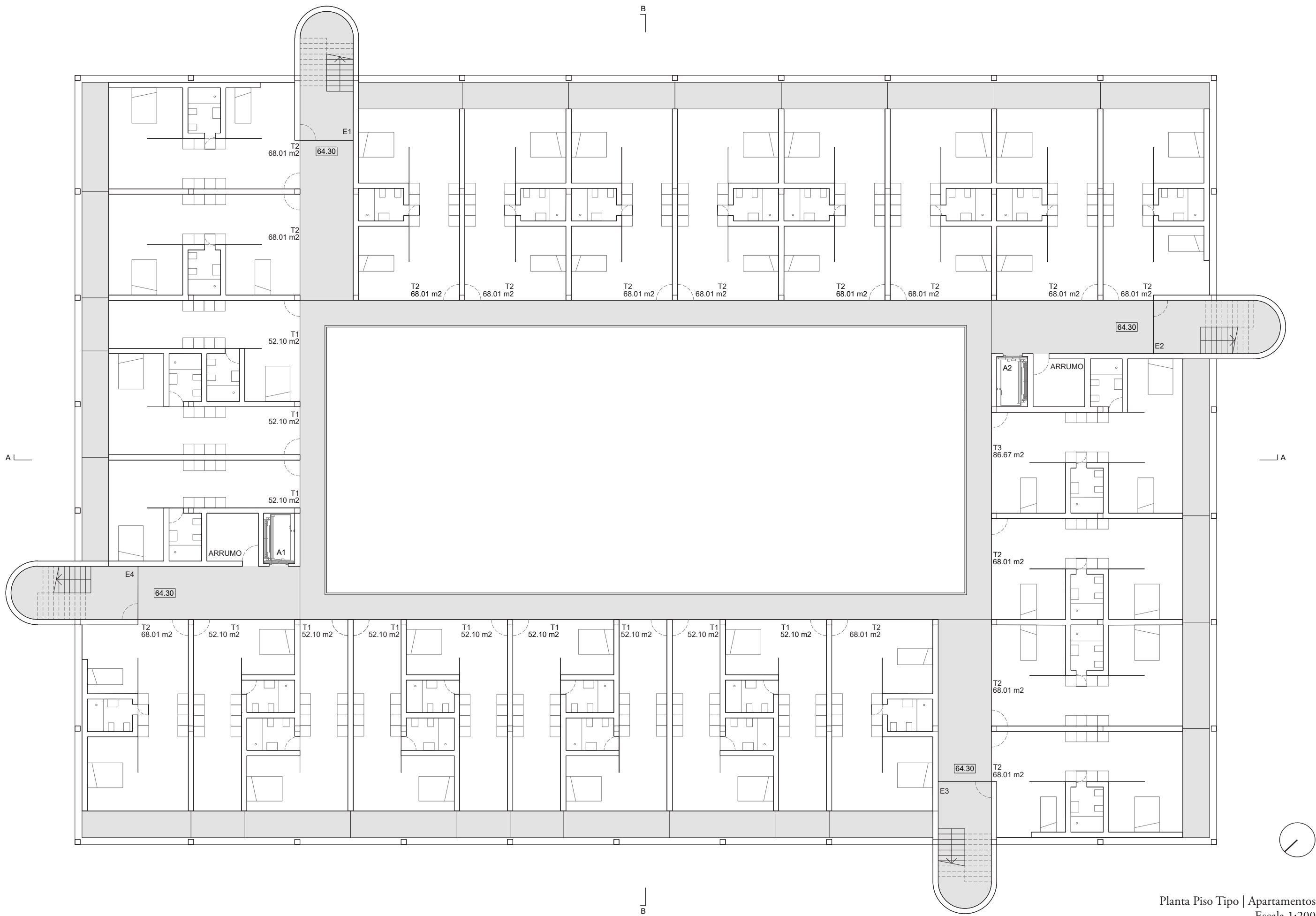
circulação piso

HABITAÇÕES VERSÁTEIS E EVOLUTIVAS

Os pisos 1, 2 e 3 foram destinados à habitação, com apartamentos de tipologias T1, T2 e T3 sendo a sua distribuição feita por modo a diversificar em cada piso as tipologias existentes. Com acessos verticais por elevadores e 4 núcleos de escadas exteriores, e acessos horizontais por galeria exterior. A configuração dos apartamentos, e a versatilidade permitida pela estrutura e infraestruturas técnicas, foi desenhada de modo a permitir ampliação ou junção de várias fracções, tendo em vista uma futura diferente opção programática. Essa foi também a razão pela qual não se optou por diferenciar de uma forma irreversível os apartamentos das residências de estudantes, estas poderão porventura se assim se queira se converterem em tipologias de habitação semelhantes às dos pisos inferiores e vice-versa.

Internamente os espaços das tipologias são definidos por dois espaços longitudinais com 2,70m de largura livre e aberturas em ambos os extremos das fracções permitindo a ventilação passiva e iluminação natural a todas as habitações. O núcleo central é composto pela cozinha e instalações sanitárias minimizando o número de coretes com infraestruturas. Os quartos são divididos dos restantes espaços por painéis móveis de modo a permitir uma versatilidade de configurações dos espaços interiores consoante as necessidades ou vontades. As fracções ganham assim uma dignidade e apesar da sua exigua área ela não é sentida face à generosa abertura das divisões e vistas para o exterior em ambos os extremos das tipologias, de um lado para a galeria de circulação e do outro para uma generosa varanda com 1,50m de profundidade.

Outra particularidade do layout dos apartamentos, traduz-se na capacidade de eles serem divididos de acordo uma filosofia de trabalhar/viver, que se resume na separação de uma zona da fracção para local de trabalho e outra para a vida privada. Esta possibilidade faz com que se possa converter a habitação parcialmente em local de trabalho, e desse modo poupar no aluguer ou compra de um espaço complementar. Aos jovens em começo de vida é permitido assim, sem saírem da sua casa, trabalharem num espaço próprio sem encargos adicionais. Essa divisão é feita garantindo o usufruto das instalações sanitárias e cozinha por ambas as partes desta dualidade funcional. Todas as fracções têm garantidas uma instalação sanitária com as dimensões exigidas para pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com a legislação para o efeito.

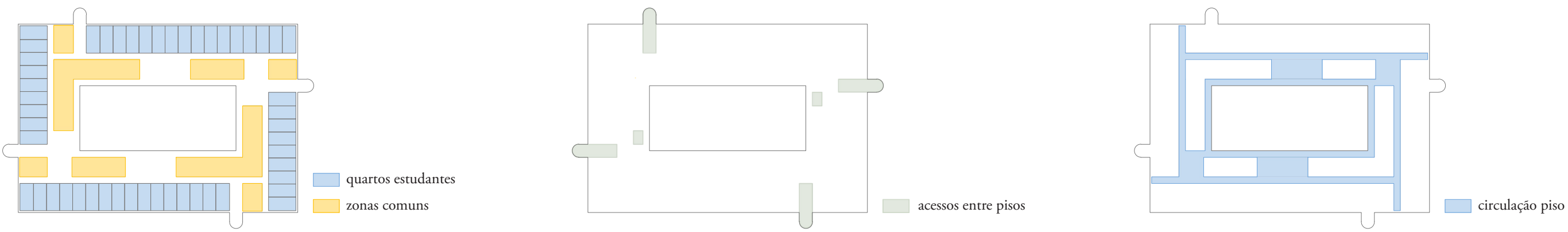


Planta Piso Tipo | Apartamentos
Escala 1:200





Corte A
Escala 1:200



RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES COMO UM COLECTIVO

O piso 4 onde as residências de estudantes se localizam é composto por 50 quartos individuais e trata-se do último piso, tendo um acesso privilegiado à cobertura verde do edifício. As áreas privadas viram-se para o exterior e os espaços sociais são virados para o pátio promovendo o intercâmbio entre os estudantes. Uma galeria de circulação exterior e duas generosas varandas permitem a mobilidade e estadia entre os diversos espaços sem perturbar a esfera mais privada dos corredores de acesso aos quartos. Nas áreas sociais optou-se por não se dividir funcionalmente permitindo desse modo uma vivência comunitária. O interior dos quartos é composto por uma instalação sanitária completa, um roupeiro e uma mesa corrida frontal à janela, libertando assim espaço para a cama e criando uma ampla mesa de trabalho. Uma tela de ensombramento pelo exterior e uma cortina pelo interior garantem condições suficientes para um bem estar térmico e controle de luminosidade no interior da fracção.

Houve a preocupação e dado o facto da vivência dos estudantes estar associada a um impacto sonoro mais expressivo, de os localizar propositadamente no último piso de modo a que o som se propague para cima e se dissipe, tornando mínima a sua expressão enquanto elemento perturbador para as restantes fracções de habitação nos pisos inferiores.

O piso da cobertura irá ser de usufruto das residências dos estudantes assim como dos apartamentos habitacionais e irá ser ajardinada na sua máxima extensão, integrando painéis fotovoltaicos de um modo a que não perturbem a fruição dos espaços.

Construtivamente o edifício foi concebido de modo a otimizar a repetição de elementos construtivos e a limitar a escolha de materiais de modo a resultar numa economia de custos de obra, assim como houve especial atenção aos custos associados à manutenção, reduzindo-os ao mínimo indispensável através da escolha de materiais resistentes e duradouros (betão, vidro, caixilharia de alumínio, betonilhas, elementos de ferro) e de pouca exigência em termos de manutenção. Assim como minimizou-se ao limite o uso de elevadores e climatização e ventilação, optando-se sempre pela estratégia de um funcionamento passivo, conseguido em todos os pisos. Tais opções terão na futura vida e desempenho deste edifício um impacto significativo no alívio dos encargos, por parte do dono de obra, que uma construção com esta escala acarreta.

