PROGRAMA PRELIMINAR → RECUPERAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA COLÓNIA DA AREIA BRANCA, LOURINHÃ

Concurso público de conceção para a elaboração do projeto de recuperação do edifício da antiga colónia balnear da Areia Branca na Lourinhã

Entidade adjudicante

CIMBB
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL
BEIRA BAIXA

Assessoria técnica

SR LVT

ÍNDICE

1. Enquadramento 1
2. Síntese histórico-funcional 2
3. Objetivos 2
4. Caracterização da área de intervenção 4
5. Programa funcional 6
6. Enquadramento urbanístico 8
7. Estimativa do custo de obra 10
8. Anexos 10

1. Enquadramento

Fig. 01 Alçado poente

A Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa, adiante designada por CIMBB foi criada oficialmente em março de 2009, ao abrigo da Lei n.º 45/2008, de 27 de agosto, como Comunidade Intermunicipal da Beira Interior Sul (CIMBIS), é uma associação pública de autarquias locais, que visa a prossecução conjunta das respetivas atribuições e a realização de interesses comuns aos municípios que a integram.

Esta comunidade compreende os municípios de Castelo Branco, Idanha-a-Nova, Oleiros, Penamacor, Proença-a-Nova e Vila Velha de Ródão.

O edifício da Colónia Balnear da Areia Branca, na Praia da Areia Branca, concelho da Lourinhã, foi adquirido pela Junta Distrital de Castelo Branco, atual propriedade da CIMBB. A Colónia Balnear funcionou durante 30 anos, maioritariamente para jovens do distrito de Castelo Branco. O equipamento balnear encontra-se desativado, desde 2009, após uma forte tempestade que degradou a cobertura do imóvel.

Investimentos da parte da Câmara Municipal da Lourinhã, na reabilitação do areal da Praia Branca e na construção da nova colónia de férias da Fundação Júlia, ditaram a urgência por parte da autarquia

da Lourinhã, em pôr fim ao impacto ambiental negativo na praia do Areal Sul causado pelo avançado estado de degradação do imóvel. Neste sentido foi solicitada à CIMBB que encontrasse uma solução para o imóvel, reconhecendo-se que existe interesse em transformar os conteúdos programáticos do edificado pela grande viabilidade de investimento, assente numa estratégia de reconversão do programa, tendo em vista a exploração turística.

Neste sentido no novo Plano Diretor Municipal da Lourinhã (PDM), a Colónia Balnear da Areia Branca está construída num terreno classificado como urbano, contíguo à praia, e pode vir a ser reabilitada, voltando a abrir enquanto empreendimento turístico.

2. Síntese histórico-funcional

A CIMBB herdou a colónia de férias localizada no concelho lourinhanense, depois da extinção da Assembleia Distrital de Castelo Branco, proprietária do edifício localizado à beira-mar e que recebeu, a partir de 1974 e até 2007, colónias de férias para crianças e jovens do distrito.

Esta instituição servia para albergar crianças do interior do distrito, durante a época balnear possibilitando às crianças com situação financeira mais desfavorável, poderem usufruir do contacto direto com o mar e a natureza.

Em tempos, a colónia balnear chegou a acolher cerca de 285 crianças além de funcionários, no pico da sua utilização. Na perspetiva de albergar as crianças, as instalações da colónia de férias desenvolveram-se numa estrutura com 16 dormitórios, 6 quartos + I.S., balneários, gabinetes, refeitório, salas e áreas comuns e de circulação.

Em 2008, a falta de condições na cozinha, refeitório e parque infantil ditaram o fecho da instituição. Os problemas decorrentes da falta de manutenção do edificado, em 2009, viram-se agravados por uma forte tempestade, que provocou enormes danos na cobertura, contribuindo para a emergência na transformação ou investimento no edificado.

Apesar de ser atualmente um edifício degradado, a antiga colónia é um espaço com um vasto valor imaterial, associado à função que esteve na sua origem.

3. Objetivos

O objetivo central é a reabilitação do edifício e a requalificação do "lugar", mantendo o propósito funcional do edifício, ou seja, criar um espaço para todas as idades.

CONCEITO GERAL

A solução a desenvolver deve ser criativa na resposta ao programa funcional, quer ao nível do interior como exterior, permitindo uma relação visual direta e privada com a envolvente, quer seja através do piso térreo, quer nos pisos superiores através de vãos e varandas. O edifício deve apresentar também uma vertente identitária que reflita os valores culturais e territoriais da Beira Baixa.

INTEGRAÇÃO NA PAISAGEM

Sendo o edifício parte integrante da paisagem, a solução a desenvolver deve refletir sobre o seu diálogo com a paisagem natural, permitindo a sua utilização nas diferentes épocas do ano.

FUNCIONALIDADE

- Promover condições para uma oferta qualitativa de alojamento turístico para as diferentes faixas etárias e durante todo o ano;
- Criar espaços confortáveis e adaptáveis, permitindo que sejam utilizados por idosos ou por jovens, em simultâneo ou separadamente;
- Refletir a questão social inerente à origem do edificado, construindo um ponto de interesse turístico e cultural, respeitando a natureza e promovendo a divulgação e valor local.

ACESSIBILIDADES

- Promover acessibilidade para todos, sem quaisquer limitações, no interior e exterior;
- Refletir sobre os limites da propriedade para que se possa estender aos utilizadores da praia do Areal Sul, respeitando as limitações impostas pelo PDML, "Faixa de Proteção Costeira" e o Plano da Praia (Anexo 13) permitindo impor ao espaço exterior uma nova fluidez, que poderá trazer vantagens ao empreendimento turístico;
- Criar um espaço que reflita o espírito e as atividades desportivas ligadas ao mar e à zona costeira.

SUSTENTABILIDADE

- Optar por materiais de grande durabilidade e baixa manutenção, que reabilitem e permitam o prolongar da vida do edificado;
- Implementar soluções de eficiência energética e tecnologias atuais para obter um espaço adaptado às alterações climáticas;
- Acompanhando as diretrizes do Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC), as soluções construtivas conjugadas com as instalações e equipamentos devem garantir a criação de um "Edifício com necessidades quase nulas de energia", (nZEB -near Zero-Energy Building);
- Implementar soluções de sustentabilidade ambiental, nomeadamente associadas à gestão da água e resíduos;

- Prever uma iluminação noturna que não interfira com o habitat natural;
- Considerar a preservação do ecossistema envolvente e optar por vegetação adequada e com baixa manutenção;
- As intervenções na fachada e cobertura deverão criar um mote, para a criação de uma membrana do edifício, que acompanha as questões da sustentabilidade, optando por soluções passivas, que cumpram com os requisitos de elevada eficiência energética.

4. Caracterização da área de intervenção

Fig. 02 – Área de intervenção

A área de intervenção junto à praia do Areal Sul, a poucos metros da localidade da Areia Branca encontra-se inscrita com o artigo matricial n.º 2243, e localiza-se na União das Freguesias da Lourinhã e Atalaia, do Concelho da Lourinhã.

A área de intervenção tem cerca de 9.883 m² e o edifício tem uma área de implantação de aproximadamente 1.800 m², caracterizando-se pela sua forma icônica, que de uma vista aérea, se assemelha à forma de um avião.

A área de intervenção encontra-se delimitada:
> a norte pela colónia balnear da Casa Pia;

> a poente, a Praia do Areal Sul;
> a sul, pelas dunas da Orla Costeira.

Quanto ao edificado, existe um telheiro encerrado anexo à cozinha que deverá ser eliminado, por não corresponder ao edifício original (ver Anexo 2 – identificação da área a demolir).

ACESSOS E MOBILIDADE

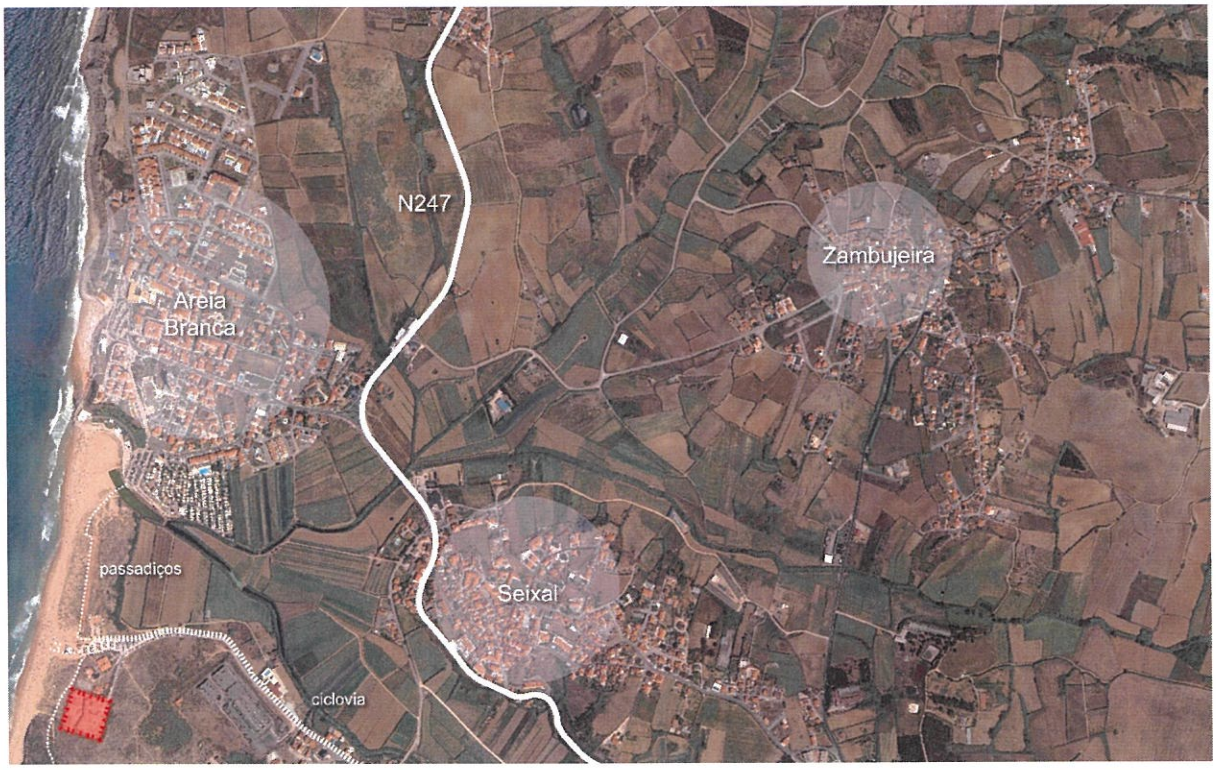

Fig.03. Acessos viários + ciclovia + passadiços pedonais

O acesso viário à área de intervenção faz-se através da Estrada Municipal do Areal e que liga à EN 247.

Relativamente à mobilidade suave, a poente da área de intervenção, existe um passadiço. Junto do Restaurante Areal Beach (do Chef Chakall) existe um outro passadiço que liga a uma ciclovia. Esta ciclovia está incluída numa rede de ciclovias da Lourinhã, com uma extensão de aproximadamente 2.800 metros, que liga a Vila da Lourinhã, Jardim N. Sra. dos Anjos, com a Praia da Areia Branca.

NATUREZA

A paisagem natural presente na envolvente da área de intervenção caracteriza-se pelo extenso areal da Praia do Areal e pela vegetação dunar.

A praia consiste num palco de eventos nacionais de surf, que pelas suas características permite usufruir do areal com uma enorme tranquilidade, mesmo em plena época alta, e o cordão dunar com vegetação característica confere uma extrema importância para a preservação do terreno litoral, em situações como a subida do nível médio do mar, a sua preservação ganha uma dimensão ecológica.

Neste sentido, a Câmara Municipal da Lourinhã desenvolveu uma estratégia de preservação do ambiente com a criação e adaptação dos passadiços entre a Praia da Areia Branca e a Praia do Areal, possibilitando, desta forma, a regeneração da sua vegetação, fauna e flora, tornando-se elemento central para a reconstrução dunar, tendo como principal objetivo a preservação do património natural e cultural da zona litoral. Para além disso, o passadiço permite interligar a zona do areal e a arriba.

ENVOLVENTE E USOS

A área de intervenção encontra-se abrangida pela REN e Rede Natura 2000, o que impede a criação de novas construções na envolvente, conferindo-lhe uma localização excecional na paisagem, podendo usufruir da enorme proximidade com a envolvente natural, quer de dunas, quer do mar.

Na envolvente da área de intervenção, a norte, identificam-se equipamentos com usos distintos, que também disfrutam desta localização excecional:

- Edifício da Casa Pia, que acolhe crianças e educadores de acolhimento proporcionando às crianças e jovens um acolhimento residencial, tendo como objetivo proporcionar umas férias e atividades nestas colónias de verão, que permitem desenvolver várias atividades dinamizando este tempo de lazer. Esta estrutura encontra-se equipada com três edifícios e campo desportivo para utilização da instituição.

- Restaurante Areal Beach, junto à Praia do Areal, em funcionamento desde 2017, é uma estrutura comercial, bar/restaurante e esplanada. Para além da experiência gastronómica o restaurante destaca-se pela atratividade da oferta de uma alimentação saudável e uma dinamização programática, diurna e noturna, ao longo da semana, com dias de música ao vivo ou dias com um DJ, sendo uma estrutura de referência local, durante todo o ano.

5. Programa funcional

O programa a implementar destina-se à reabilitação do edifício existente e a adaptação a um estabelecimento hoteleiro, de categoria "Hotel 3* ou superior" com vocação balnear.

Espaço	Descritivo	Área útil de referência (m2)	Observações
Área entrada	Receção	200	
	I.S. Fem. + Masc + Mobilidade condicionada		
	Sala de administração		
	Sala de segurança		
	Loja		
	Centro Interpretativo		
Área de refeições | Restaurante	Restaurante | Sala de refeições afeta ao hotel	150	Esta área do restaurante acessível ao público em geral, devendo-se garantir uma ligação ao espaço exterior
	Cozinha + Área de Armazém		
	I.S. Fem. + Masc + Mobilidade condicionada		
Área comum	Sala polivalente | Zona de estar	80	Esta zona deverá ter ligação com o átrio
	Ginásio	170	Para esta área deverá garantir-se uma franca ligação com o espaço exterior
	Sala de Tratamentos (Massagens)		A sala de tratamentos deve incluir uma área de duche e zona para trocar de roupa
	Vestiários Fem. + Mob. Condicionada		
	Vestiários Masc. + Mob. Condicionada		
Área de funcionários	Sala de Funcionários + Copa	70	
	Vestiários Fem. + Mob. Condicionada		
	Vestiários Masc. + Mob. Condicionada		
Quartos	Quartos triplos + IS	–	Quarto com capacidade para 3 pessoas + 1 cama extra. Deve corresponder a 20% do número total de quartos, num mínimo de 8 quartos.
	Quartos duplos + IS	–	Quarto com capacidade para 2 pessoas + 1 cama extra. Deve corresponder a 80% do número total de quartos, num mínimo de 42 quartos.

Área técnica	Depósito para aproveitamento de águas	–	
	Avac	–	
	Arrumos	–	
	Lavandaria	–	
	Gerador	–	
	Zona dos Lixos	–	
Estacionamento			O pavimento deverá ser permeável. - 1 lugar/ 2 unidades de alojamento - 1 lugar veículo pesado de passageiros/ 70 unidades de alojamento - 1 lugar de tomada e largada de utentes e bagagens

ESTACIONAMENTO

O estacionamento deve respeitar o definido nos artigos 80.º e 81.º do RPDM da Lourinhã e no Anexo IV do mesmo diploma legal.
Tratando-se de um empreendimento turístico, os parâmetros a considerar são de 1 lugar por cada 2 quartos (ou unidades de alojamento). Para além destes, deverá ser sempre prevista, no interior do lote, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, devendo ser considerado um lugar de estacionamento para 1 veículo pesado de passageiros por cada 70 unidades de alojamento.
Para além do estipulado, no diploma supra mencionado, deve prever-se também, a criação de um espaço para o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens com uma ligação direta à receção.

6. Enquadramento urbanístico

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOURINHÃ (PDML)

Analisando o RPDM e as plantas de Ordenamento/Condicionantes destacam-se as seguintes classificações e condicionantes a considerar no desenvolvimento do projeto:

- Classificação e qualificação do solo: "Espaços Naturais" (em conformidade com o n.ºs 1 e 2 do artigo 28.º), correspondendo estas áreas de elevado valor natural e paisagístico, nas quais se privilegia a salvaguarda das características essenciais e fundamentais para a conservação da natureza e biodiversidade e para a preservação da paisagem, estando esta áreas integradas na REN e na Rede Natura 2000;

- Estrutura Ecológica Municipal (EEM): Estrutura Ecológica Principal (conforme o disposto no artigo 61.º do Regulamento do PDML);

- Património cultural: "Áreas de Interesse Paleontológico" (conforme consta no artigo 57.º do Regulamento do PDML);

- Riscos ao Uso do Solo, o edificado está abrangido em duas categorias de risco: Sismos (Suscetibilidade sísmica "moderada-alta") e Litoral (Inundação por Tsunamis), de acordo com o disposto no artigo 64.º e n.º 5 do artigo 68.º do PDML;

- Condicionante do PDML: Segundo o Modelo territorial do POC-ACE (regime de proteção e salvaguarda da orla costeira), o prédio insere-se em Zona de Proteção Terrestre em "Faixa de Proteção

Costeira", sendo permitidas, mediante autorização das entidades legalmente competentes, as ações e atividades, constantes do n.º 2 do artigo 69.º-F do Regulamento do PDML:

"(...) são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Obras de construção, sequenciais a obras de demolição, desde que as novas edificações não tenham uma área de construção superior à das edificações demolidas e se localizem a uma maior distância da margem.

b) Obras de demolição, reconstrução sem aumento da altura da fachada, alteração e conservação (...)".

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

Na REN, a área de intervenção encontra-se na tipologia de "Dunas Costeiras", de acordo com o disposto o artigo 20.º do Regime Jurídico da REN (RJREN) instituído pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, os usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN são os constantes do Anexo II do RJREN.

REDE NATURA 2000

Sítio de Interesse Comunitário (PTCON0056-Peniche/Santa Cruz)

A servidão em presença carece de parecer favorável do ICNF ou da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional Competente (CCDR), em conformidade com a alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º (Atos e atividades condicionados) do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação:

"(...) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área de ampliação seja inferior a 100,00 m2(...)".

Na qualificação de solo em presença o uso e ocupação rege-se pelo disposto no artigo 29.º do Regulamento do PDML na observância do disposto nos artigos 13.º a 18.º do Regulamento do PDML. O artigo 29.º do Regulamento do PDML define como interditos *"(...) os seguintes usos e atividades:*

a) Destruição ou alteração do coberto vegetal ou natural;

b) Obras de construção e ampliação sem Prejuízo dos Planos de Praia;

c) Obras hidráulicas, exceto as de utilidade pública com a finalidade de defesa e fiscalização da costa;

d) Atividades que impliquem o recurso a regras intensivas."

Verificado o Regime Jurídico da REN (RJREN) instituído pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto

e em conformidade com o n.º 3 do artigo 14.º do Regulamento do PDML: *"(...) Caso as preexistências não se conformem com a disciplina instituída pelo PDML, são admissíveis alterações às mesmas que resultem na redução da desconformidade face às normas do PDML, sendo permitido a alteração do edificado."*

OUTRAS CONDICIONANTES

No desenvolvimento da proposta deverão ser consideradas as seguintes condicionantes:

- ABC máxima aproximada = 2.780m^2 (correspondente ao existente);
- O estacionamento deverá ser permeável e descoberto;
- Para além das normas legais aplicáveis tendo em vista o bom funcionamento do edificado, a solução a desenvolver deverá ter como referência os critérios para obtenção da categoria do empreendimento turístico, conforme o disposto no Anexo I, Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, a que se refere o artigo 3.º, na Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro de 2015 e o decreto-lei n.º. 128/2014, de 28 de agosto de 2014 (caso se aplique o diploma regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento);
- A área de intervenção (excluindo o telheiro) e a volumetria existente não podem ser alteradas.

7. Estimativa do custo de obra

O custo de obra global estimado é de €4.000.000,00 + IVA à taxa legal em vigor.

O montante referido foi estimado de acordo com os valores aplicados à data de lançamento do concurso.

8. Anexos

Anexo 1: Cartografia da envolvente com a orla costeira (.dwg)

Anexo 2: Levantamento topográfico com limite área de intervenção (.dwg)

Anexo 3: Levantamento do edificado (plantas, cortes e alçados (.dwg)

Anexo 4: Planta com a localização do levantamento fotográfico (.pdf)

Anexo 5: Levantamento fotográfico (.jpg)

Anexo 6: Ortofotomapa (.jpg)

Anexo 7: PDM - Extratos das Cartas de Ordenamento e Condicionantes (.pdf)

Anexo 8: Regulamento do PDM Lourinhã (.pdf)

Anexo 9: Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização da Lourinhã (.pdf)

Anexo 10: Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (.pdf)

Anexo 11: Plano de Ordenamento da Orla Costeira: Praia do Areal Sul (.pdf)