

8. Anexos

8. Anexos

I. Hotel do Muxito



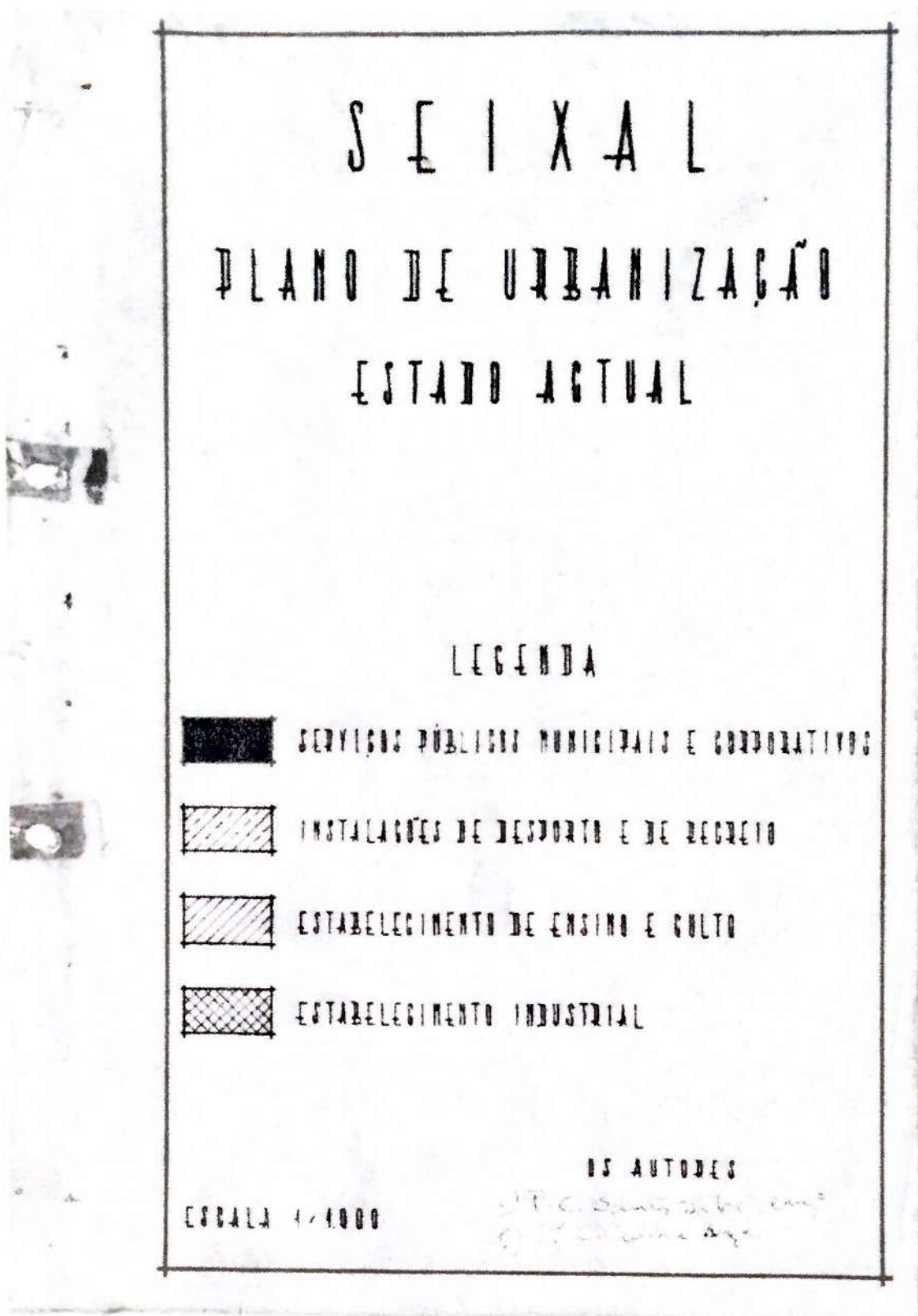


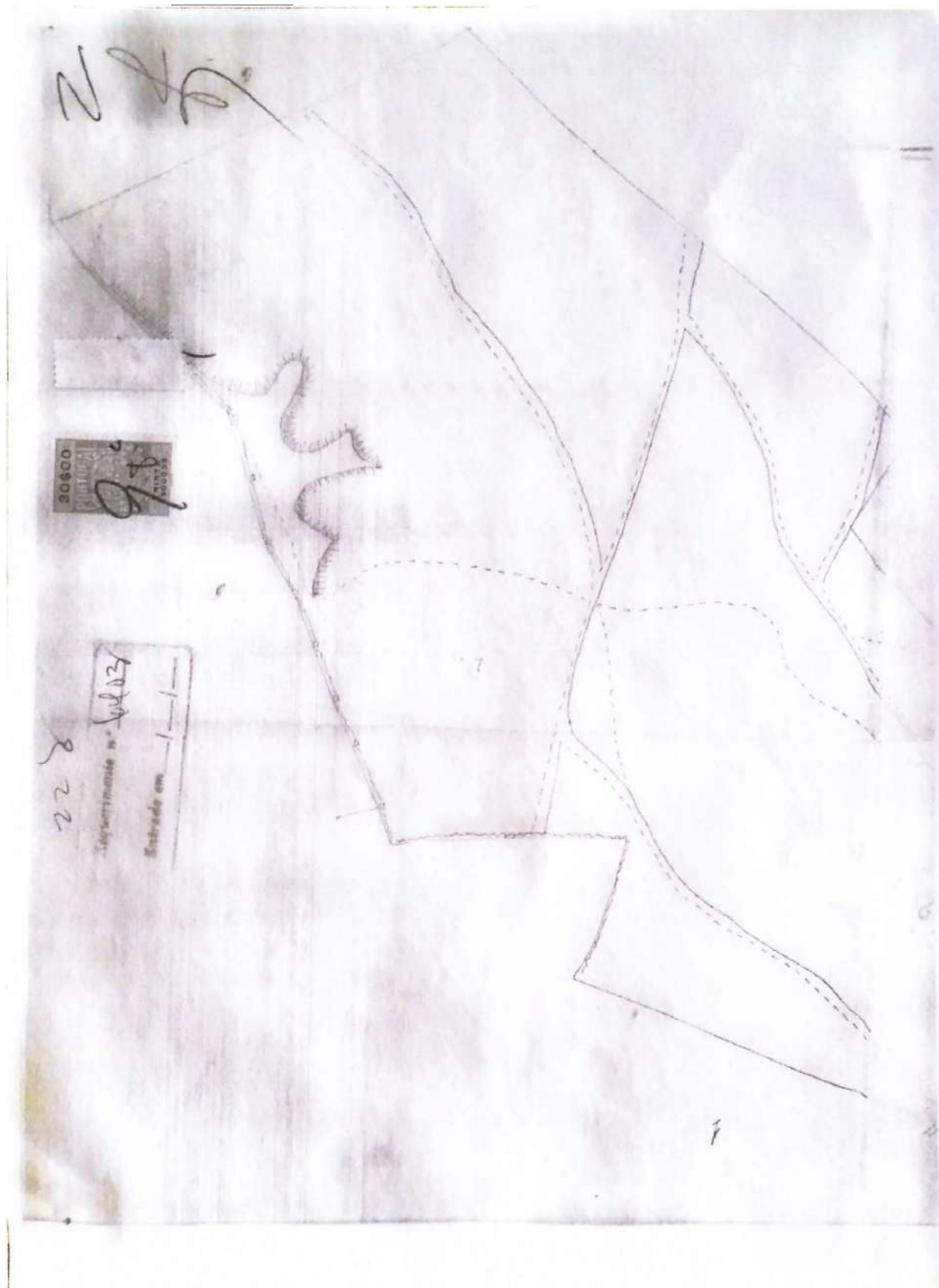


Equipamento Desportivo no Ordenamento do Território e Requalificação do Lugar
Centro de alto rendimento na articulação entre Corroios e Amora

GUILHERME PEREIRA GIL







35 6
Equipamento 6403
Entrada em / /

40\$00
QUARENTA ESCUDOS

66

MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 - Introdução

1.1 - Generalidades

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto de um conjunto urbanístico, já aprovado em Julho de 1974 (processo 97/A/68), pretendendo agora a firma LARE-I-RA - Investimentos Turísticos S.A.R.L., adaptar o conjunto às condições gerais actuais, nomeadamente aos índices de ocupação previstos pela Câmara Municipal para o local. Esses dados foram fornecidos por essa Câmara através do officio nº 6723 de 11 de Agosto de 1982, que incluía em anexo o parecer dos S.E.A.P. emitido em 30 de Julho de 1982, quando do pedido de renovação da licença de construção por parte desta firma.

A remodelação que agora se propõe, refere-se fundamentalmente a aspectos funcionais e de usos, mantendo-se todas as opções anteriores, conforme o projecto concebido pelo architecto Jacques Couelle.

1.2 - Localização

O presente estudo abrange uma área total de terreno de 40,308 hectares e localiza-se junto da Estrada Nacional Nº 10, estendendo-se para Sul até à Auto-Estrada Lisboa-Setúbal, incluindo uma parcela a Sul desta e envolvendo a Estância Muxito que prestará o apoio turístico a este parque residencial.

INVESTIMENTOS TURISTICOS SARI

372
64028

40800
14-3
9-7
58
-3-
CS

2 - Programa

2.1 - Índices do P.U. do Sítio

A ocupação que se propõe está de acordo com os índices estabelecidos para o local, informação obtida nos Serviços Técnicos da Câmara e que correspondem a:

a) Parcela a Norte da Auto-Estrada (zona 2D do Plano)

20% para verde integral e o correspondente a 40% da área do terreno, para a área bruta de construção.

b) Parcela a Sul da Auto-Estrada (zona 5A do Plano)

60% para verde integral e o correspondente a 12% da área do terreno, para área bruta de construção

Prevê-se ainda um acréscimo na área bruta de construção, resultante da aplicação sobre as áreas de cedência para equipamento de um índice suplementar de 25%.

Não se conhecem quaisquer outras limitações nomeadamente quanto a coeficientes de afectação do solo, densidades, usos do solo ou das construções. (Em anexo o parecer do Instituto Nacional de Investigação Agrária)

2.2 - Opções gerais

De acordo com o valor da área bruta de construção permitida, optou-se por 2 tipos de construção que se caracterizam por permitirem tipos de ocupação diferenciados. Assim:

a) Construção de baixa altura, baixa densidade e que se implanta em toda a zona nascente, de fraca florestação

b) Construção em altura, de alta densidade, que se localiza predominantemente na zona limite a Poente, para maior preservação do pinhal.

57
Ce

20500 20500
9m 9m

2.3 - Síntese da ocupação

2.3.1 - Aplicação dos índices

Área do terreno		35,788 ha
Parcela A	...	4,520 ha
Parcela B	...	40,308 ha ✓
Total	...	

Parcela A - Norte da Auto-Estrada		7,157 ha
Verde integral - 20%		14,315 ha
a) Área bruta de construção - 40%		143,152 ha

Parcela B - Sul da Auto-Estrada		2,712 ha ✓
Verde integral - 60%		0,542 ha
b) Área bruta de construção - 12%		

Área de cedência para equipamento (Port. 678/73)

Nº de fogos previstos - 1.100 fogos		7,700 ha
1.100 x 70 m ² /fogo		

Suplemento da Área bruta de construção

c) 7,700 ha x 25%		1,925 ha
-------------------	--	----------

TOTAIS

Verde integral - 7,157 + 2,712		9,869 ha ✓
A.B.C. - 14,315 + 1,925 + 0,542		16,782 ha

2.3.2 - Afectação do solo

Parcela A

Área total de terreno		35,788 ha
Verde integral		7,157 ha
Equipamento		7,700 ha
Total		14,857 ha

56

20500 20500
 9-1 9-1

6403

- 5 -

Arruamentos e estacionamento
 Área afectada à construção
 Área total do terreno

Parcela B

Verde integral
 Arruamentos e estacionamento
 Área afectada à construção
 Área bruta de construção

14,315 h.

14,315
 1,915
 16,230

14,315
 3,500
 17,815

2,715 h.
 0,350 h.
 3,065 h.
 0,542 h.

Nota: Em ambas as parcelas se considerou que o verde integral compreendia as zonas de protecção à Auto-Estrada e E.N.10

2.3.3 - Repartição dos usos de construção

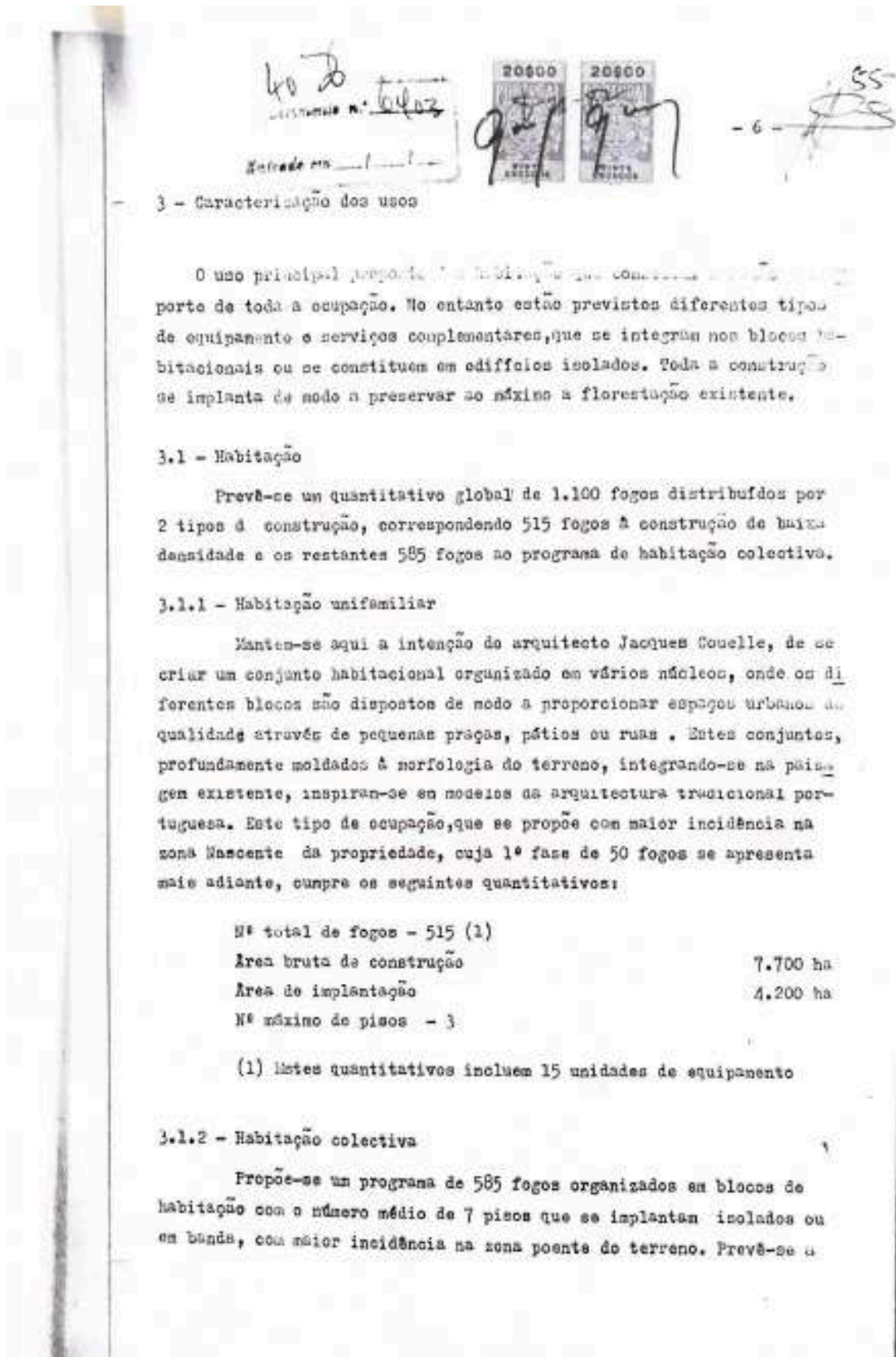
Área bruta total	167.876 m ²
Área destinada a equipamento	10.000
Área destinada a habitação unifamiliar (515 fogos)	77.000 m ²
Área destinada a habitação colectiva (505 fogos)	75.400 m ²
Reserva para a habitação	5.426 m ²

Nota: Estas áreas de habitação integram nos pisos térreos unidades de equipamento

2.3.4 - Cedências

As cedências legais para equipamento, a considerar no presente empreendimento, são de 77.000 m² correspondentes aos 1.100 fogos previstos.

Propõe-se que tais cedências sejam convertidas em obra construída, de valor idêntico através de acordo a negociar entre a Câmara e a empresa proprietária dos terrenos, dado que nos parece de interesse preservar ao máximo o conjunto como uma unidade.



3 - Caracterização dos usos

O uso principal proposto é a habitação que constitui o núcleo principal de toda a ocupação. No entanto estão previstos diferentes tipos de equipamento e serviços complementares, que se integram nos blocos habitacionais ou se constituem em edifícios isolados. Toda a construção se implanta de modo a preservar ao máximo a florestação existente.

3.1 - Habitação

Prevê-se um quantitativo global de 1.100 fogos distribuídos por 2 tipos de construção, correspondendo 515 fogos à construção de baixa densidade e os restantes 585 fogos ao programa de habitação colectiva.

3.1.1 - Habitação unifamiliar

Mantém-se aqui a intenção do arquitecto Jacques Couelle, de se criar um conjunto habitacional organizado em vários núcleos, onde os diferentes blocos são dispostos de modo a proporcionar espaços urbanos de qualidade através de pequenas praças, pátios ou ruas. Estes conjuntos, profundamente moldados à morfologia do terreno, integrando-se na paisagem existente, inspiram-se em modelos da arquitectura tradicional portuguesa. Este tipo de ocupação, que se propõe com maior incidência na zona nascente da propriedade, cuja 1ª fase de 50 fogos se apresenta mais adiante, cumpre os seguintes quantitativos:

Nº total de fogos - 515 (1)	
Área bruta de construção	7.700 ha
Área de implantação	4.200 ha
Nº máximo de pisos - 3	

(1) Estes quantitativos incluem 15 unidades de equipamento

3.1.2 - Habitação colectiva

Propõe-se um programa de 585 fogos organizados em blocos de habitação com o número médio de 7 pisos que se implantam isolados ou em banda, com maior incidência na zona poente do terreno. Prevê-se a

4176
6463
20800 20800
9-9
- 7 - 154

~~construção de uma banda no limite nascente, de forma a criar-se um traço visual às traseiras dos prédios existentes.~~

Nº total de fogos - 57	
Área bruta de construção	7,540 m ²
Área de implantação	1,200 m ²
Nº máximo de pisos - 9	

3.2 - Equipamento

Toda a dinâmica de funcionamento e vida de um empreendimento dependem em grande parte da programação e tipo de equipamentos e serviços previstos.

De facto, não os equipamentos e serviços disponíveis que permitem definir e caracterizar as operações e inclusivamente, é através da correcta, programada e controlada instalação do equipamento que se consegue criar espaços residenciais que ultrapassem os simples dormitórios oferecendo à população utente o máximo de oportunidades para uma completa vida urbana de qualidade.

E dentro deste espírito, considerando uma população base de 3.500 habitantes e tendo em conta as infra-estruturas de equipamento já existentes que se propõe a seguinte grelha:

Ensino

Pré-primário - 3 salas
Primário - 4 salas

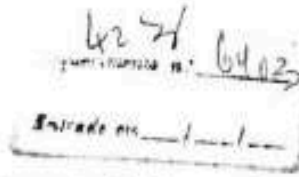
Comércio

Diário - 6 unidades
Ocasional - Centro comercial
Centro de Artesanato

Estrutura verde

Lazer e desporto - Centro de estágio e manutenção física
Centro hípico
Campos de jogos

Conforme se verifica, a estrutura verde reveste-se de particular importância assumindo-se como complemento directo da habitação. Todo o



equipamento de Lazer e Desporto proposto se apoia na existência do sítio natural cuja preservação se defende.

O equipamento escolar foi localizado junto do centro de artesanato, dado que é de interesse pedagógico, o contacto com ambos com as diferentes actividades que aí se desenvolverão.

A aldeia do artesanato será constituída por várias unidades compostas por oficina, loja e alojamento, destinados ao artesanato e famílias, que as ocuparão em pleno exercício do seu ofício, de modo a fomentar diferentes tipos de artesanato.

Além do equipamento de carácter central mencionada e que compreende o centro comercial, o centro de artesanato, uma unidade de ensino pré-escolar e uma unidade de ensino primário, considera-se ainda integrado nos diferentes núcleos habitacionais, pequenas unidades de comércio diário.

4 - Infra-estruturas

Encontra-se já executada parte da estrutura viária, na qual se apoia a ocupação, exceptuando-se as zonas que se referem à habitação colectiva, para as quais serão executadas os respectivos estudos.

As redes de abastecimento de águas e colectores de esgotos, não sofrem qualquer alteração em relação aos projectos existentes e apenas serão ampliadas em função das ocupações acima referidas

5 - Paseamento

A execução das obras a que se refere o presente projecto, será feita por fases, que estarão sujeitas aos parâmetros do presente programa geral.

A cada uma das fases corresponderão estudos devidamente desenvolvidos e pormenorizados.

Assim apresenta-se já em estudo prévio uma 1ª fase integrada no programa de Habitação Unifamiliar.

O programa compreende um quantitativo global de 50 fogos, obedecendo à seguinte repartição tipológica:

20800 20800
 97
 20800 20800
 51

Parcela n.º 0403
 Matradade em

	PARCELA A	PARCELA B	TOTAL
ÁREA DO TERRENO	35,788 ha	4,520 ha	40,308 ha
VERDE INTEGRAL	7,157 ha	2,772 ha	9,869 ha
ZONAS DE PROTECÇÃO Δ ΔE. E EN 10	5,020 ha	1,925 ha	6,945 ha
CEDÊNCIA P/ EQUIPAMENTO PORT 678/73			2,700 ha
VIAS E ESTACIONAMENTO	3,500 ha	0,350 ha	3,850 ha
ÁREA BRUTA CONSTRUÇÃO	16,240 ha	0,542 ha	16,782 ha

USO DA CONSTRUÇÃO

	AB CONSTRUÇÃO	Δ IMPLANTACAO	N MEDIO DE PISOS	N FOGOS
HABITACAO UNIFAMILIAR	72.000 m ²	42.000 m ²	2	501
HABITACAO COLECTIVA A	7.000 m ²	2.000 m ²	4	50
HABITACAO COLECTIVA B	6.640 m ²	10.000 m ²	7	535
EQUIPAMENTO	10.000 m ²	4.000 m ²		15

GRELHA DE EQUIPAMENTO

		A. B. C.	
ENSINO	PRÉ-PRIMÁRIA 3 SALAS	1.000 m ²	
	PRIMÁRIA 4 SALAS		
COMÉRCIO	DIÁRIO	6 UNIDADES	
	OCASIONAL	CENTRO COMERCIAL	3.000 m ²
		CENTRO ARTESANATO	3.000 m ²
ESTRUTURA VERDE	LAZER	CENTRO DE ESTAGIO E MANUTENÇÃO FÍSICA	3.000 m ²
	E	CENTRO HIPICO	
	DESPORTO	CAMPÓ DE JOGOS	

PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO

DA VILA DO SEIXAL

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.ª PARTE

CONDIÇÕES ACTUAIS: ANÁLISE E DEDUÇÃO

I

GENERALIDADES

A vila do Seixal, séde do concelho do distrito de Setúbal, situa-se na grande região da margem sul do estuário do Tejo, formada pelos concelhos de Almada, Seixal, Barreiro, Moita, Montijo e Alcochete, a qual apresenta certa unidade de constituição geológica de relevo do solo, de clima, e de associações vegetais e animais.

Esta vila, localizada na confluência do esteiro do rio Judeu com o Tejo, e na margem direita daquele, servida por estrada e por caminho de ferro, é uma povoação de relativa importância, constituindo com os restantes aglomerados populacionais banhados pelo rio Judeu - Arrentela, Torre da Marinha, Amora e Corroios - um núcleo de pequenos portos fluviais, por onde se movimentam apreciáveis quantidades de mercadorias, matérias primas e produções industriais das fábricas aí instaladas.

Contrariamente ao que acontece com muitos dos aglomerados urbanos da margem sul do Tejo, a vila do Seixal, como as restantes povoações do seu concelho, pelas suas condições naturais, tipo de construções e modo de vida dos seus habitantes, não apresenta qualis

quer características dos aglomerados alentejanos, nem sequer ribatejanos. O seu progressivo desenvolvimento industrial e a proximidade da cidade e do porto de Lisboa, encurtando o horizonte geográfico da vasta região da margem do Tejo, afectou inevitavelmente as características ribatejanas, dando-lhe um "facies" particular; quanto a este aspecto, a vila do Barreiro ainda mais se distancia do Ribatejo, mas aí foi factor dominante a extraordinária concentração industrial provocada pelas múltiplas fábricas da Companhia União Fabril, pelas oficinas gerais dos caminhos de ferro do Estado, além do grande número de fábricas de cortiça.

A área urbana da vila do SEIXAL encontra-se praticamente dividida em duas zonas diferentes e quase desligadas: a zona baixa, de nascente, marginal ao rio Judeu, compreendendo a parte mais antiga da vila; a zona alta, de poente, de construção recente e incharacterística, mas oferecendo excelentes condições de salubridade.

A primeira, banhada a norte e a poente pelo Rio Judeu e limitada do lado sul por barreiras atingindo alturas superiores a vinte metros, foi edificada na área da antiga praia, por conquista ao leito daquele rio orientando-se no sentido Leste-Oeste; a segunda, ocupando uma faixa de terreno ao longo da estrada para a Aldeia de Paio Pires, e orientada no sentido Norte-Sul, está situada nos terrenos que formam barreira sobre a zona baixa, sendo comumente denominada por "Bairro Novo".

Na sua extensão para sul, ao longo da estrada para Torre da Marinha, a vila do Seixal, quase confina com a povoação da ARRENTELA, a qual constitui um aglomerado populacional de disposição linear entre o limite da área da sede do concelho e a povoação da Torre,

esta última situada mais a sul na extremidade do esteiro do Judeu. Frente a Arrentela, e na margem oposta do esteiro, encontra-se a povoação de Amora, aglomerado disperso por vasta área, em duas zonas distintas: a zona baixa - AMORA DE BAIXO -, a mais antiga, caracterizadamente industrial e porto fluvial de relativa importância; a zona alta - AMORA DE CIMA - nas proximidades da estrada nacional de Cacilhas a Setúbal, constituindo uma área habitacional de construção recente.

A vila do Seixal não é dotada de hospital, mas possui um dispensário anti-tuberculoso, localizado em condições de fácil acesso.

O cemitério actual, pela sua situação constitui impedimento à junção entre as duas zonas da vila, está inconvenientemente situado, não só por aquele motivo como por se situar na área habitacional.

O Seixal não possui tribunal nem cadeia apropriada, por não ser cabeça de comarca (pertence à comarca de Almada); na entante, funciona no edifício da Câmara e Julgado Municipal, tendo adstrita a respectiva cadeia.

O serviço de correio está instalado em prédio de propriedade particular, mas em condições deficientes, que interessa montar condignamente em edifício próprio.

A Câmara Municipal encontra-se imprópriamente instalada, parecendo conveniente prever a construção duma edificação destinada a Paço do Concelho. Os diversos serviços municipais, tais como ser-

cado, cocheiras, armazéns, canil e outros, pela sua localização e insuficiência, devem ser substituídas.

As escolas primárias existentes oferecem sensíveis deficiências.

Existe um campo de desporto bem situado.

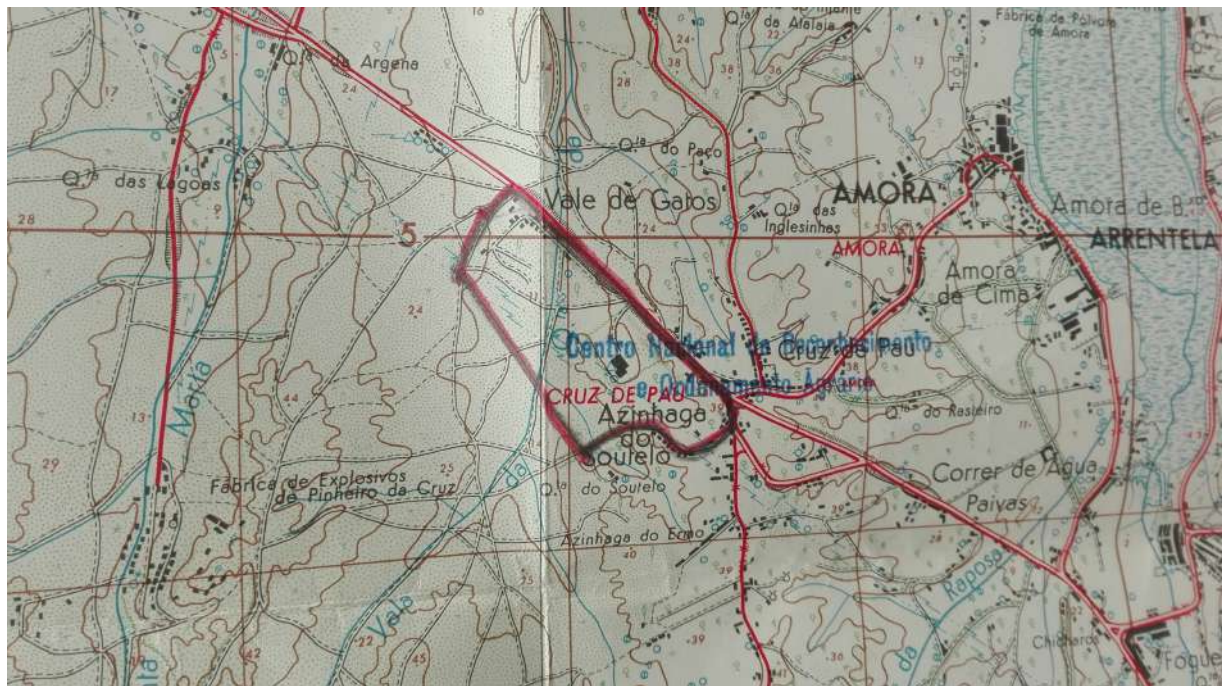
A vila é dotada de uma rede de distribuição de água e rede de esgotos, ainda incompleta, e presentemente em correcção e ampliação. Na restante parte do concelho, a situação higiénica embora imperfeita tem melhorado notôriamente, particularmente em Arrentela, Torre da Marinha e Amora.

A vila possui, igualmente, rede de iluminação eléctrica, pública.

A planta topográfica da vila, oficialmente aprovada, abrange a área total de 101 Ha., da qual 12% corresponde à superfície construída, e ocupando os arruamentos existentes aproximadamente 3,5 Ha., numa extensão de cerca de 6,2 quilómetros.

Equipamento Desportivo no Ordenamento do Território e Requalificação do Lugar
Centro de alto rendimento na articulação entre Corroios e Amora

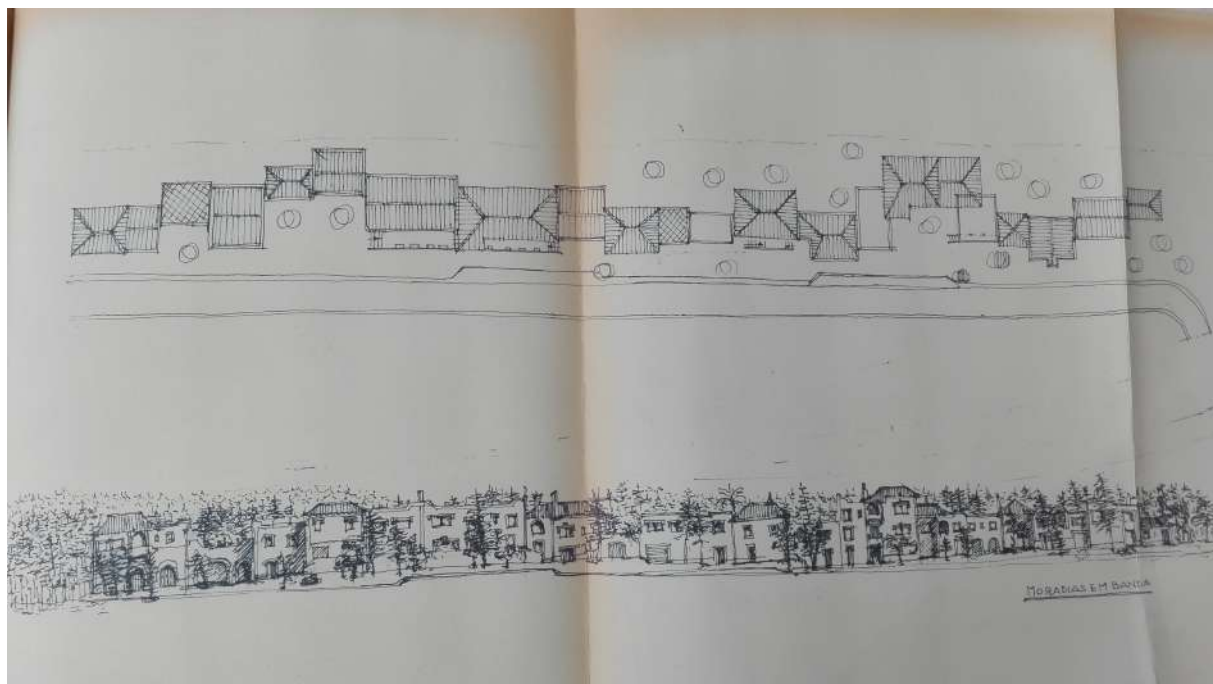
GUILHERME PEREIRA GIL



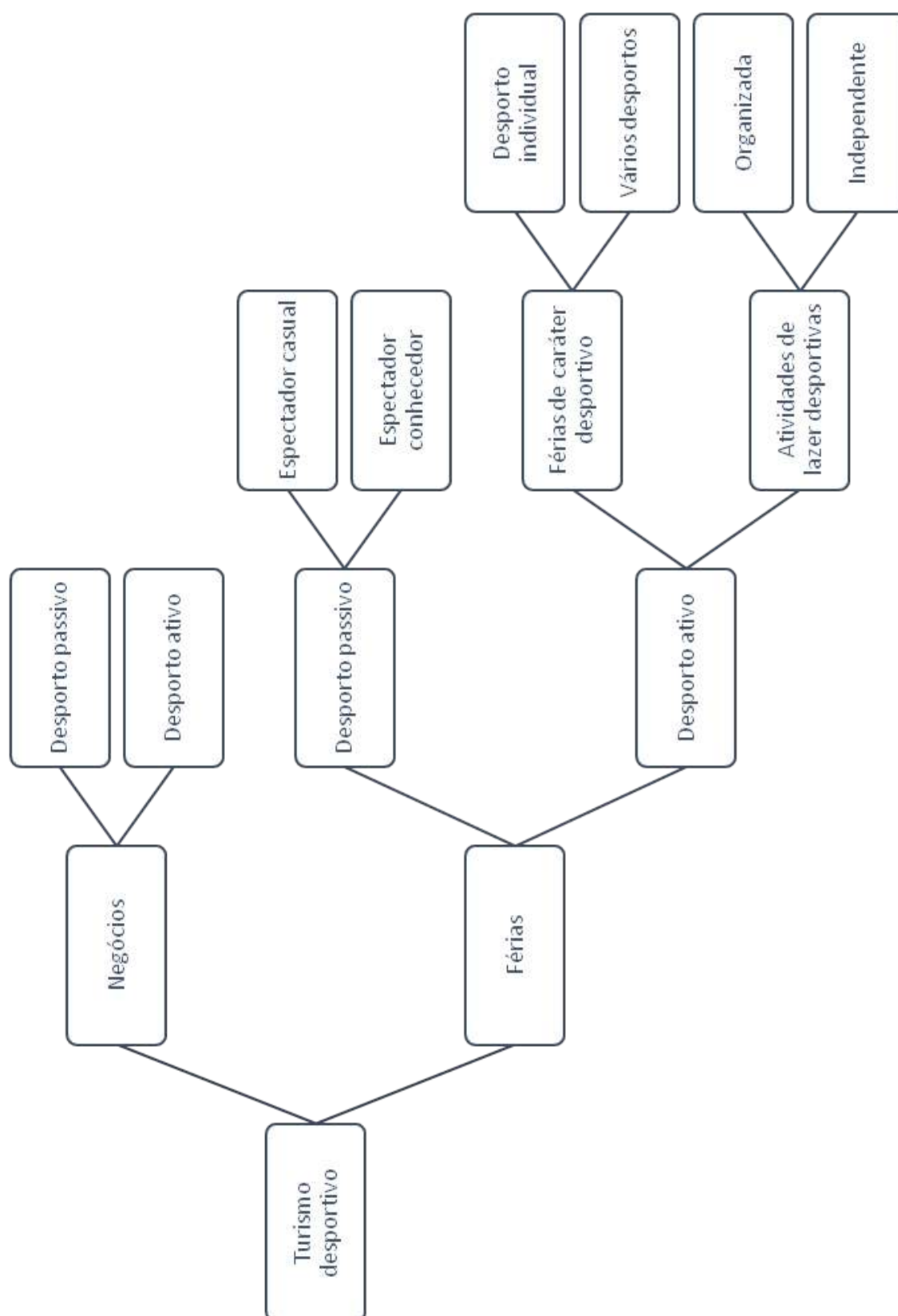


Equipamento Desportivo no Ordenamento do Território e Requalificação do Lugar
Centro de alto rendimento na articulação entre Corroios e Amora

GUILHERME PEREIRA GIL



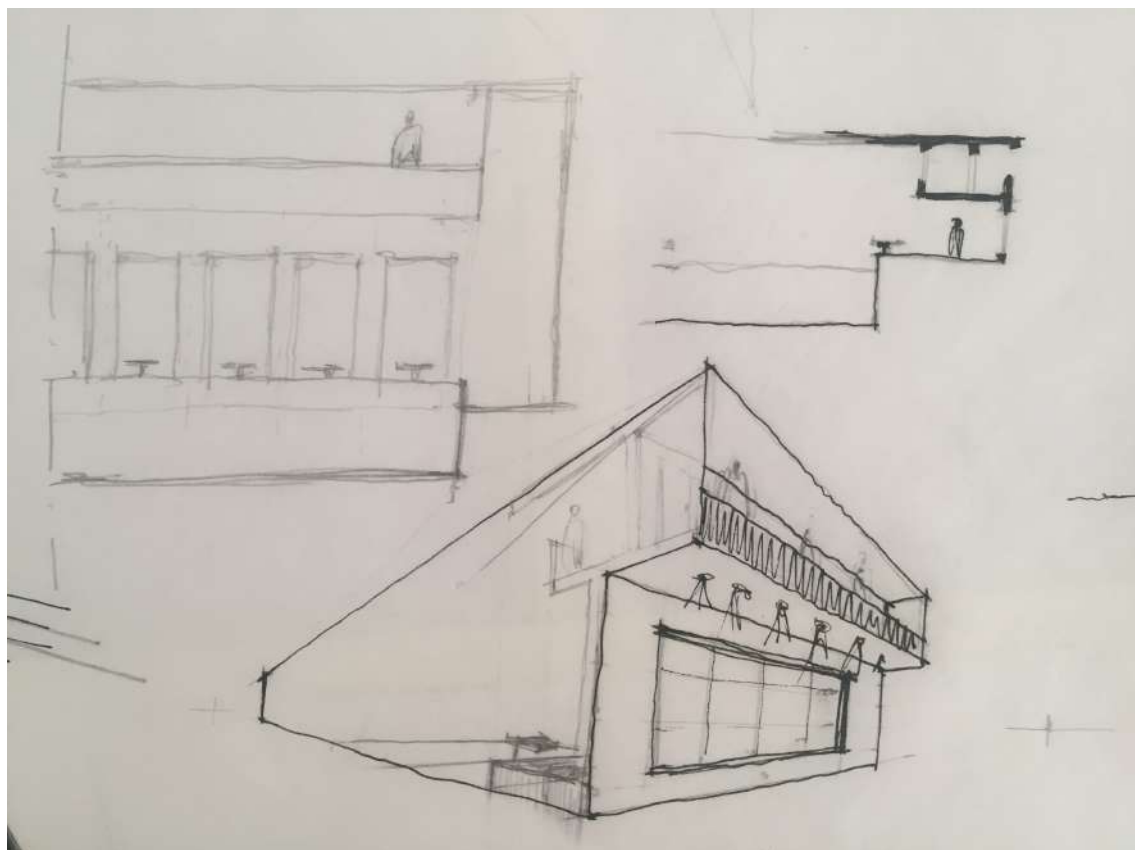
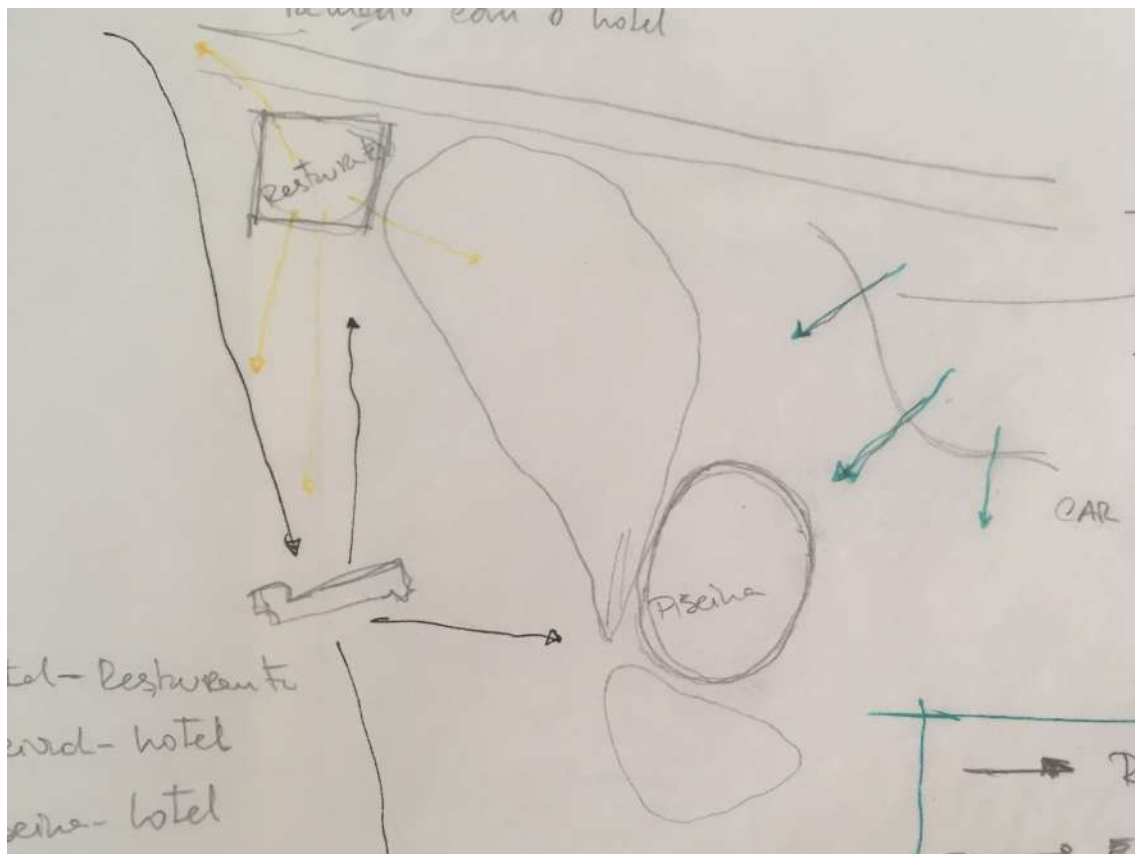
III. Turismo Desportivo



IV. Processo de trabalho

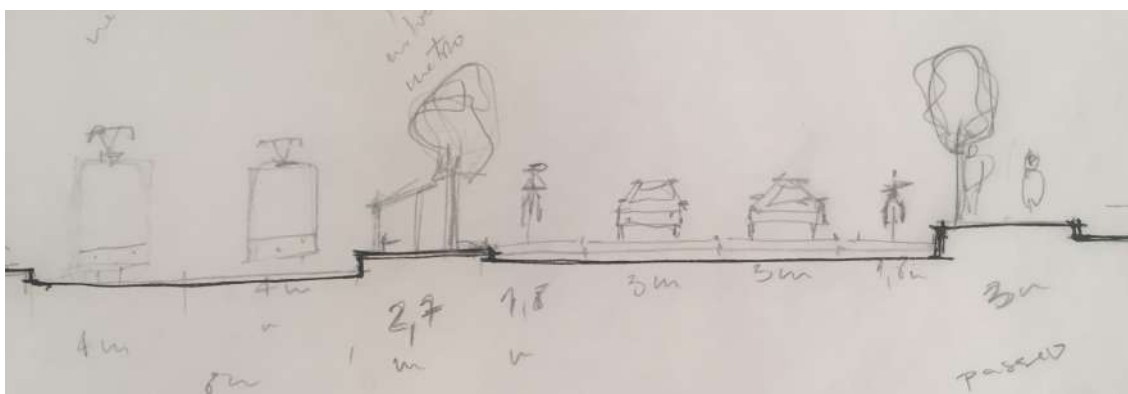
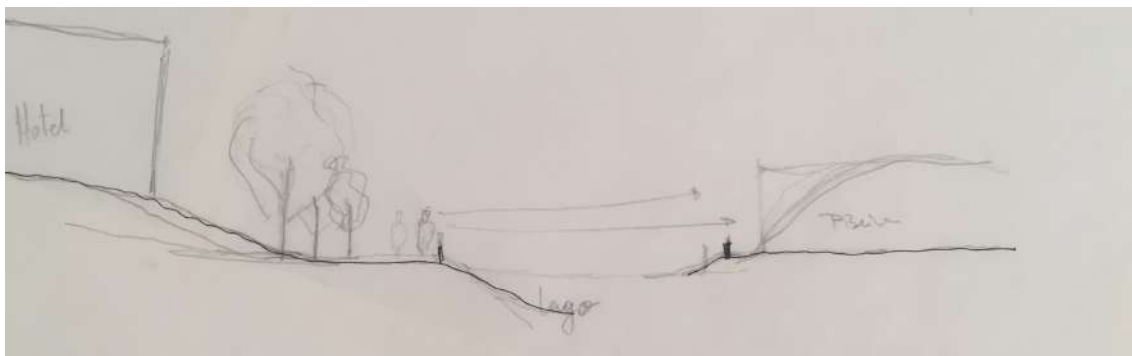
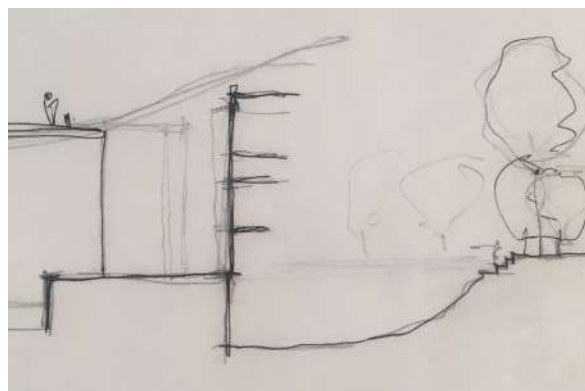
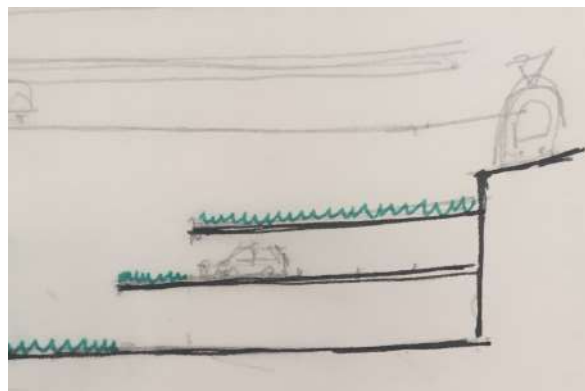
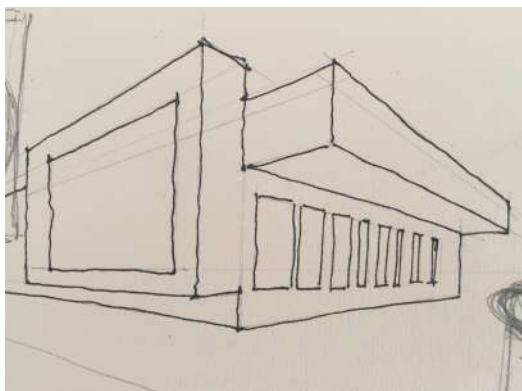


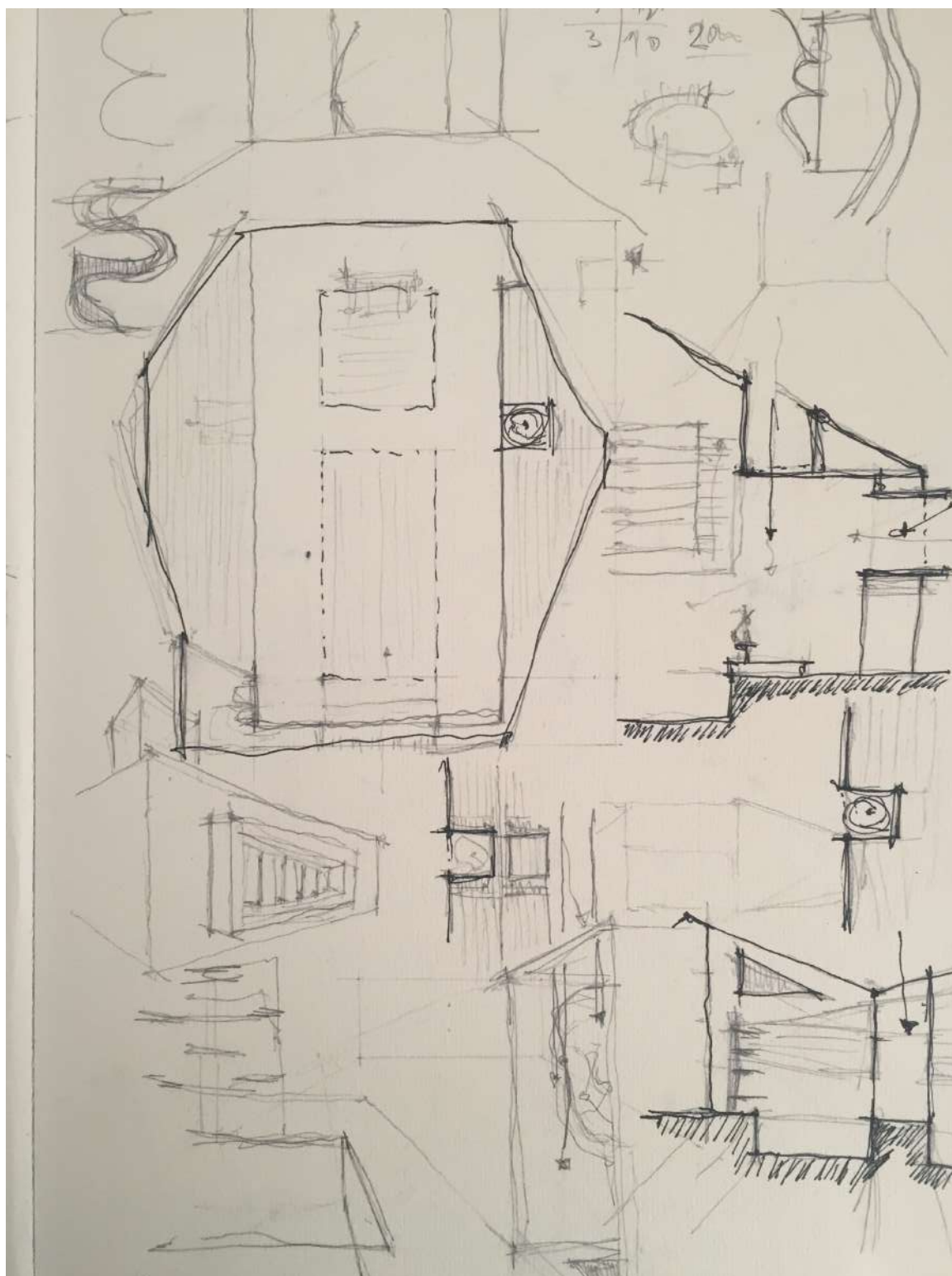


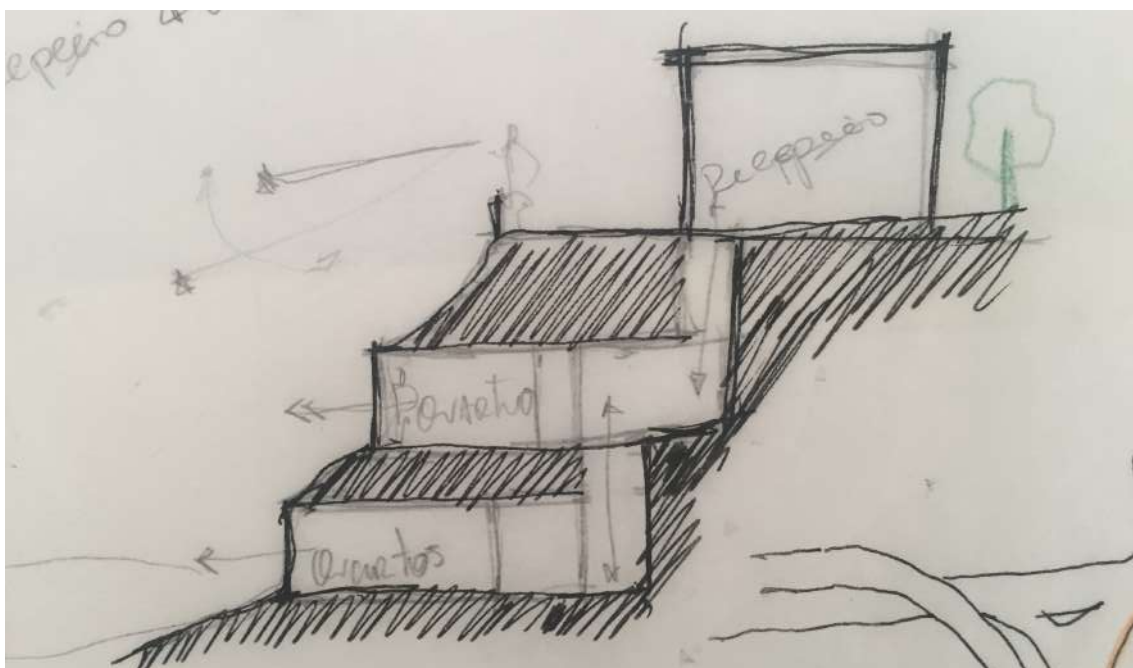
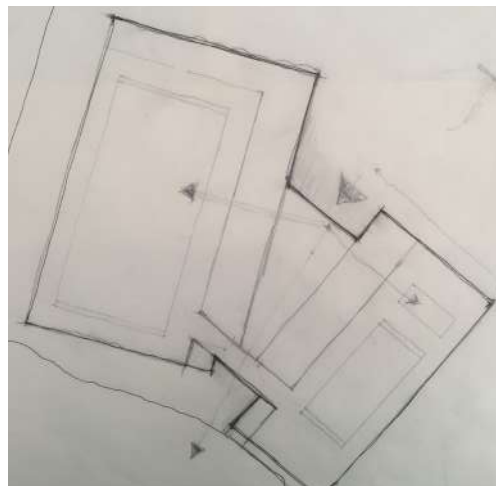
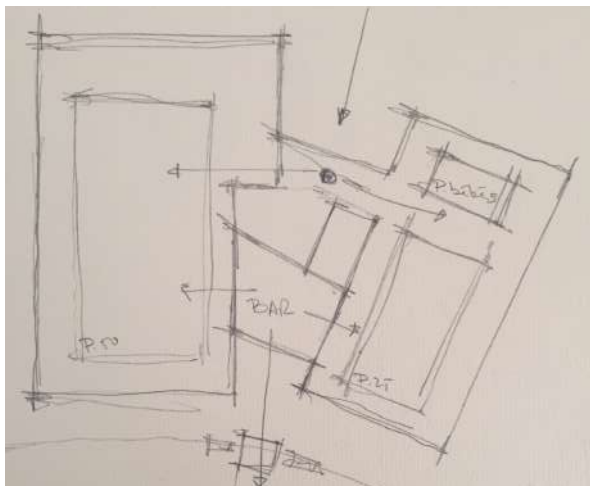
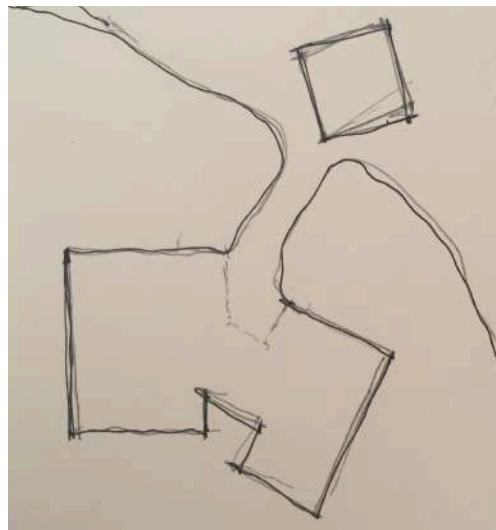
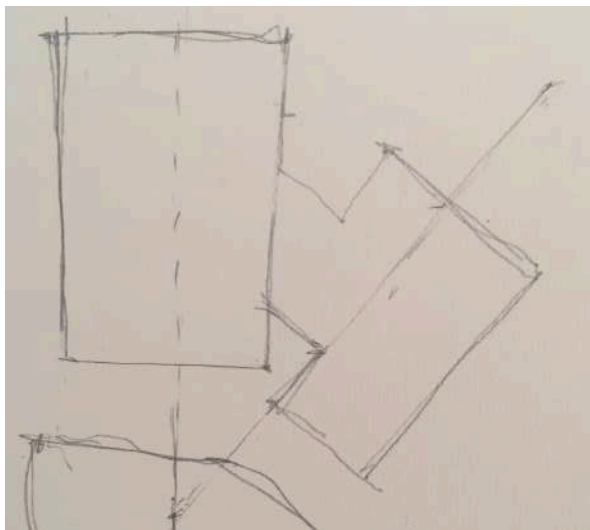


Equipamento Desportivo no Ordenamento do Território e Requalificação do Lugar
Centro de alto rendimento na articulação entre Corroios e Amora

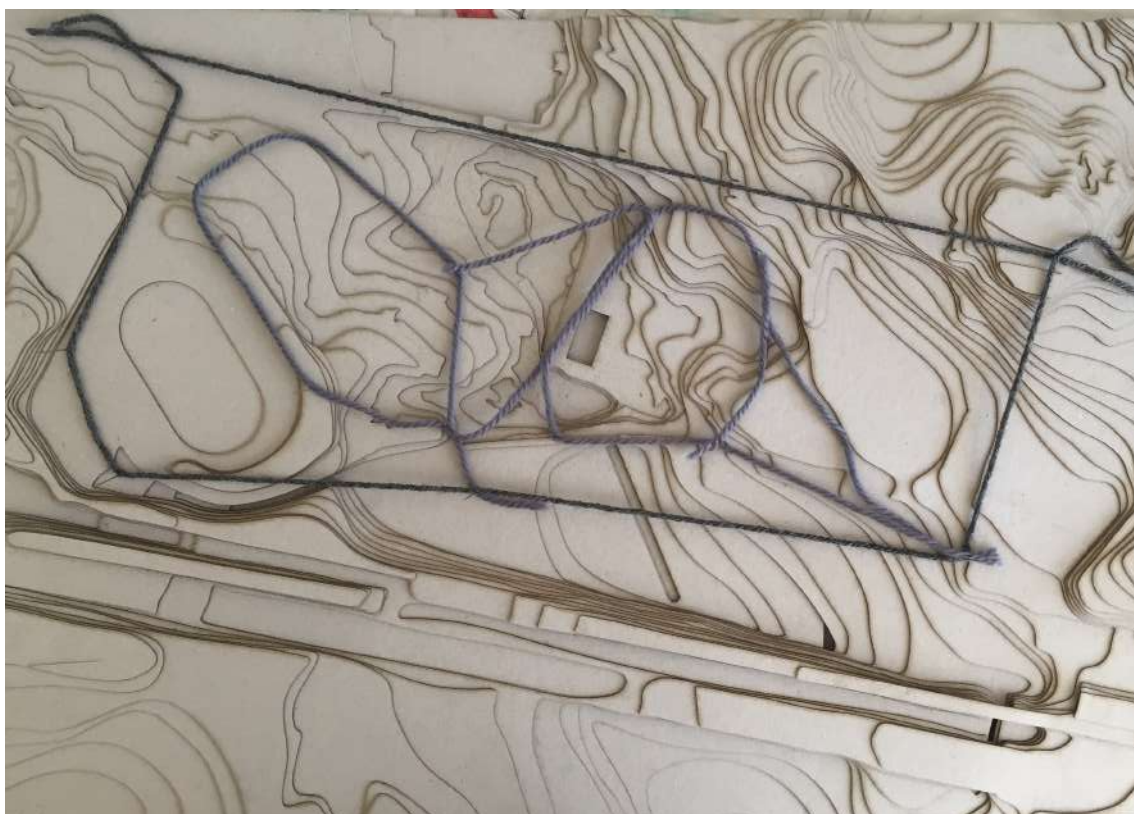
GUILHERME PEREIRA GIL



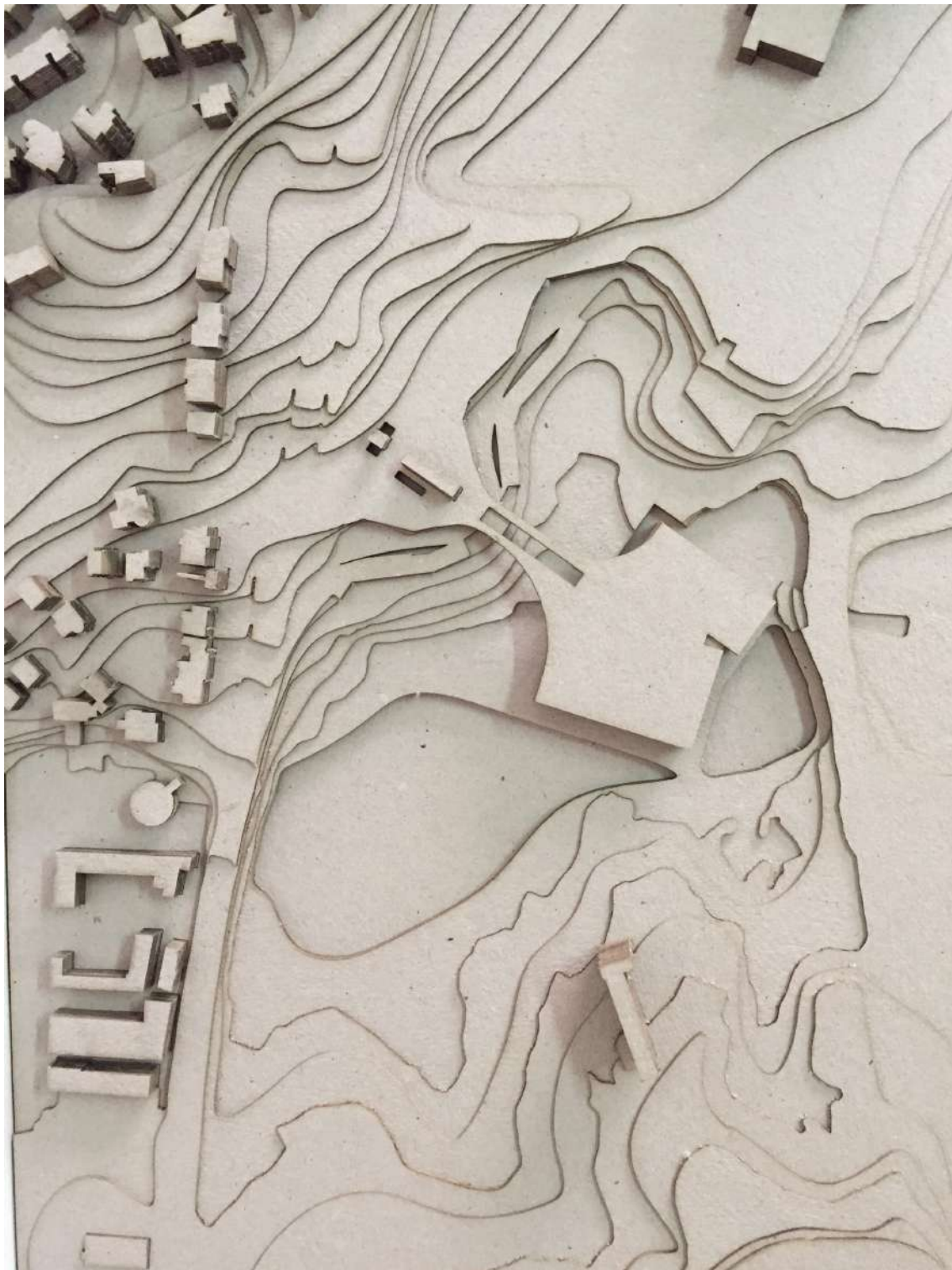




V. Maquete

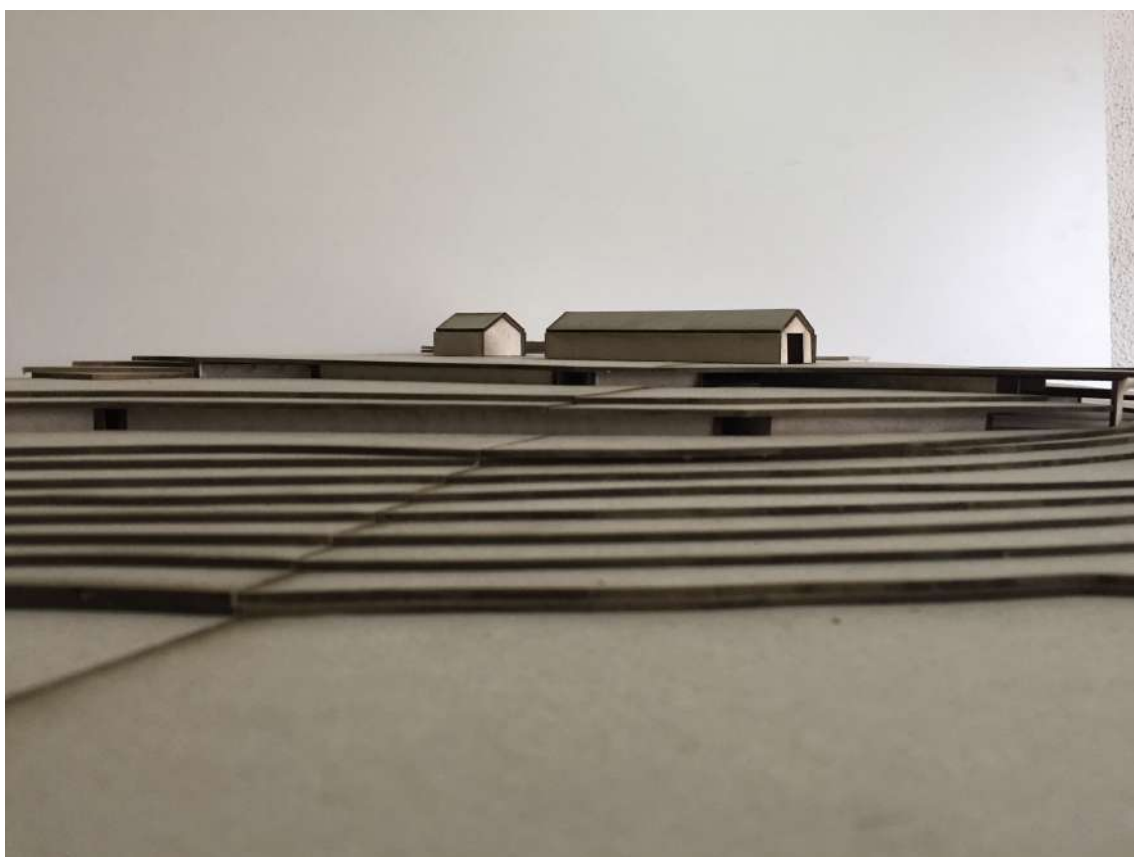
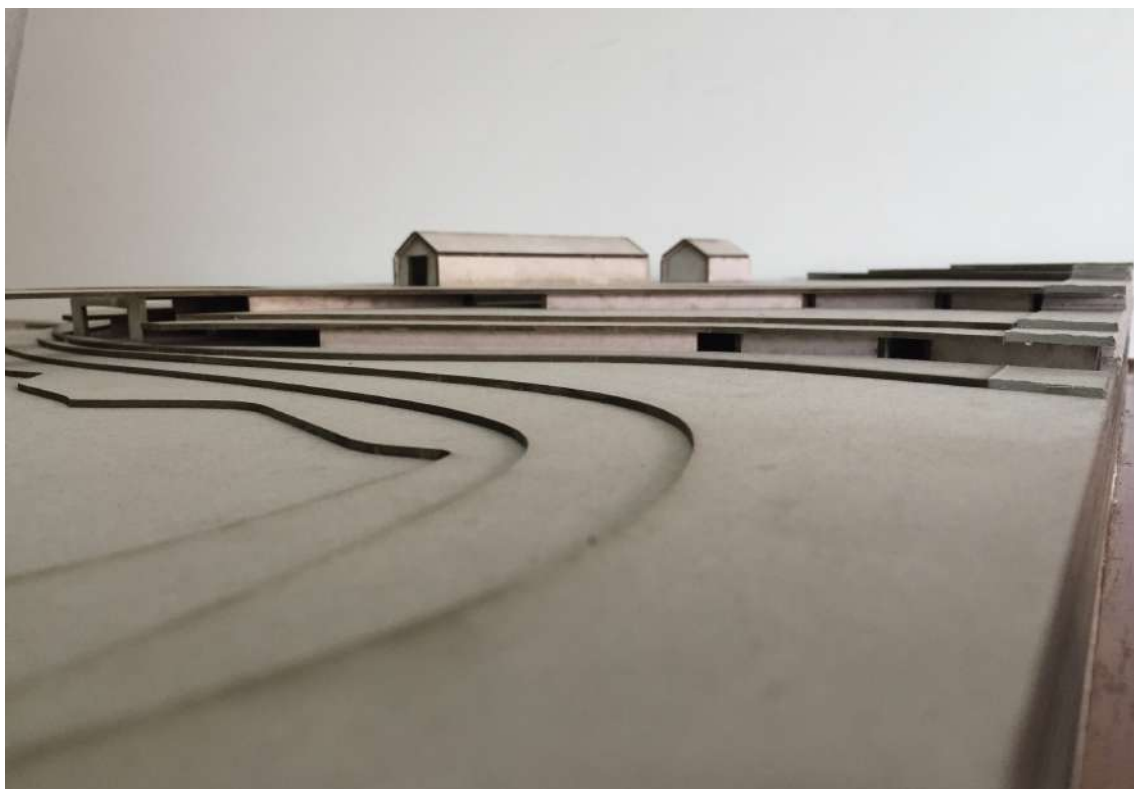


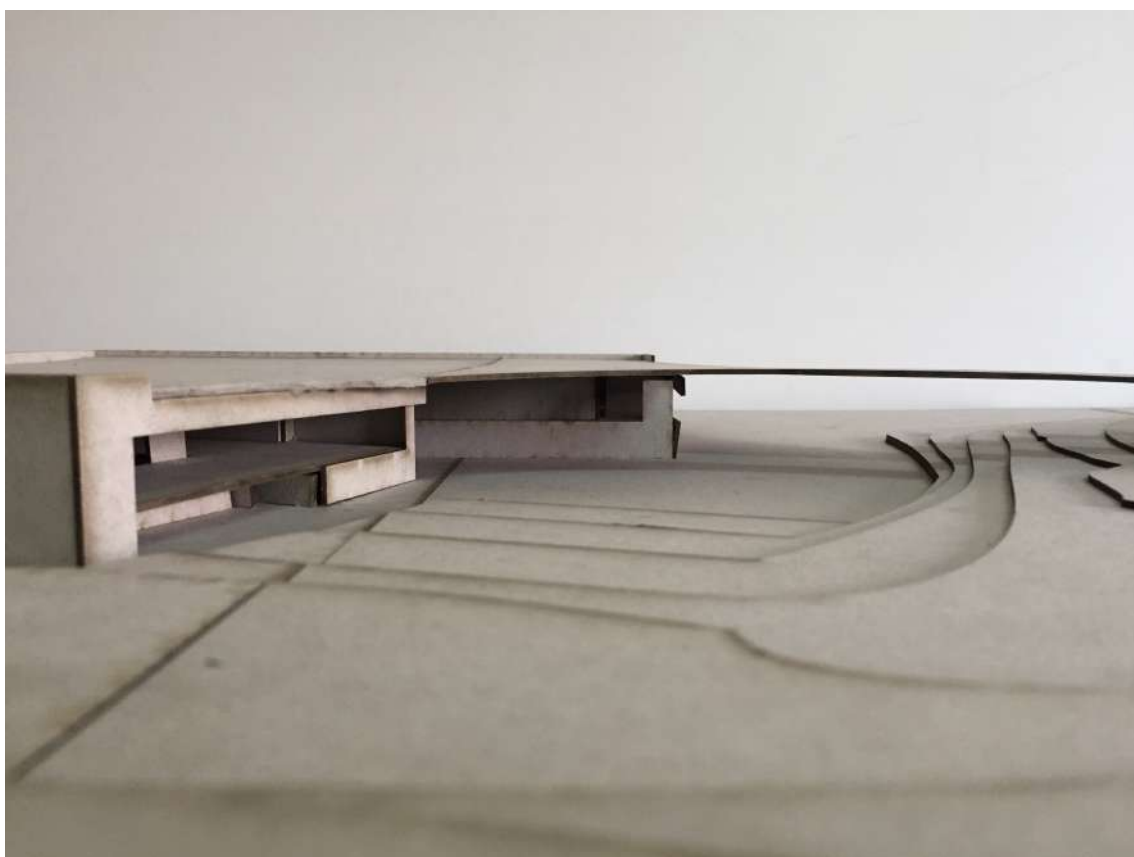
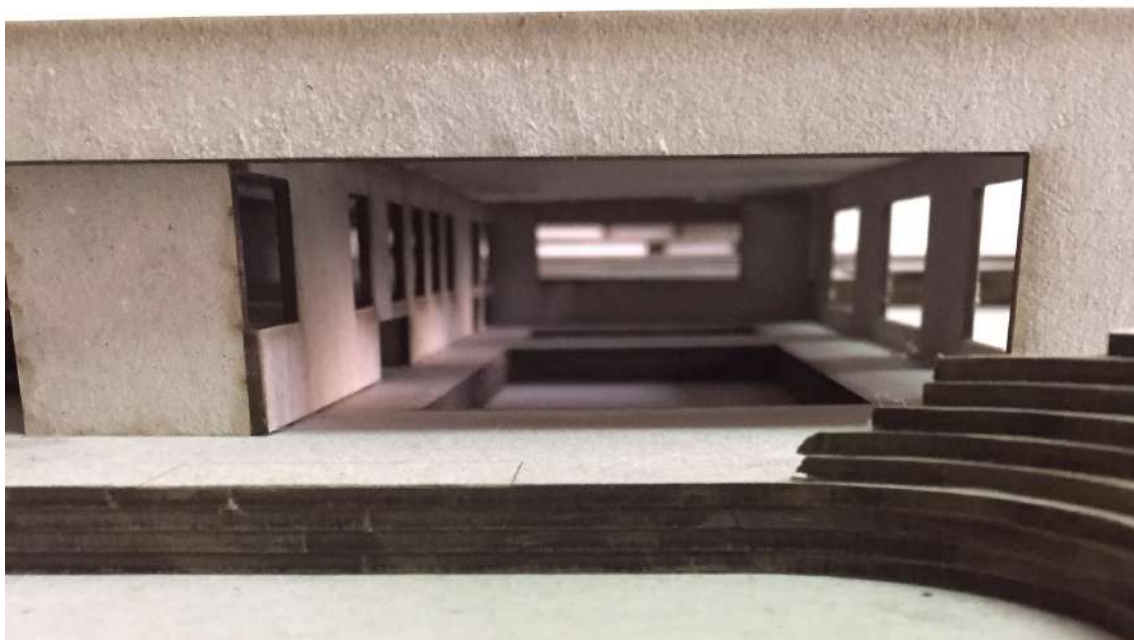


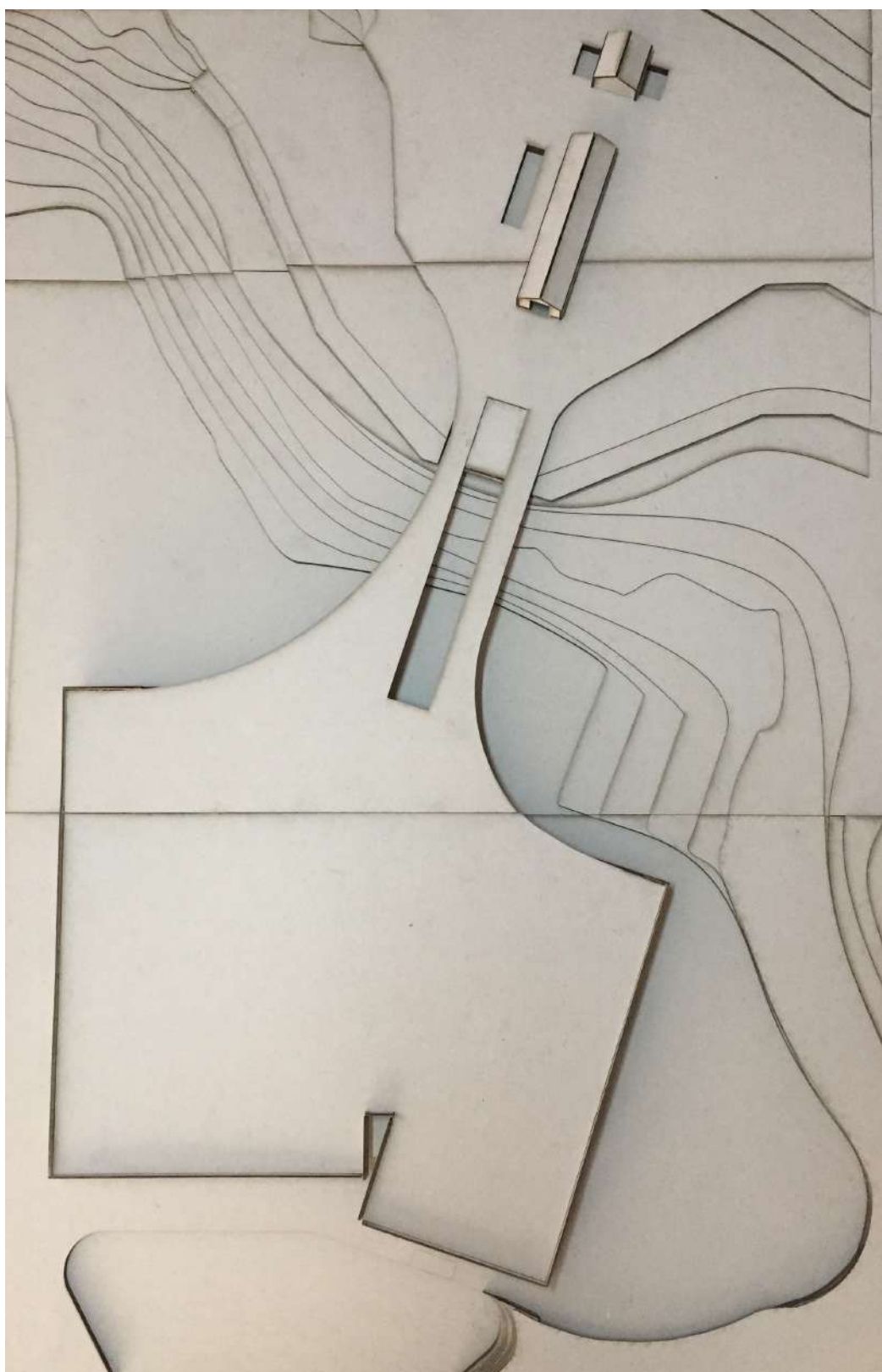


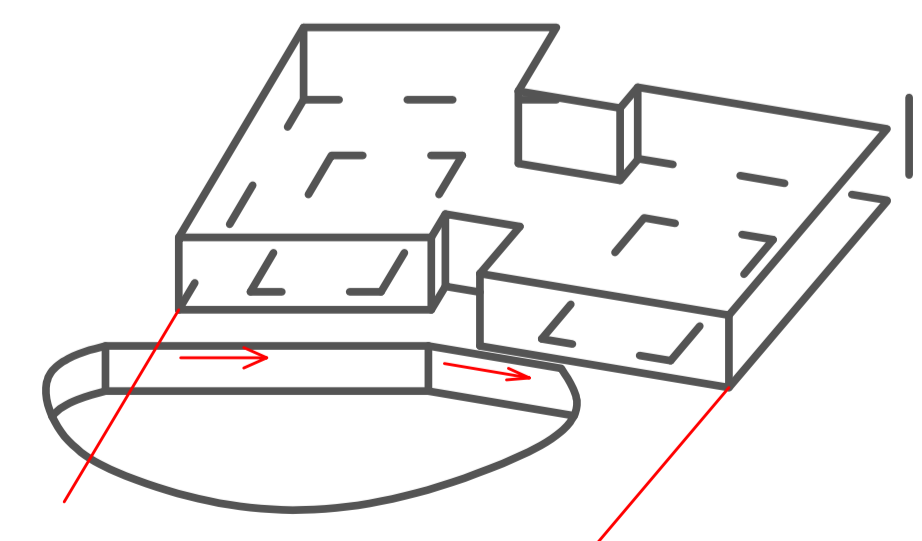
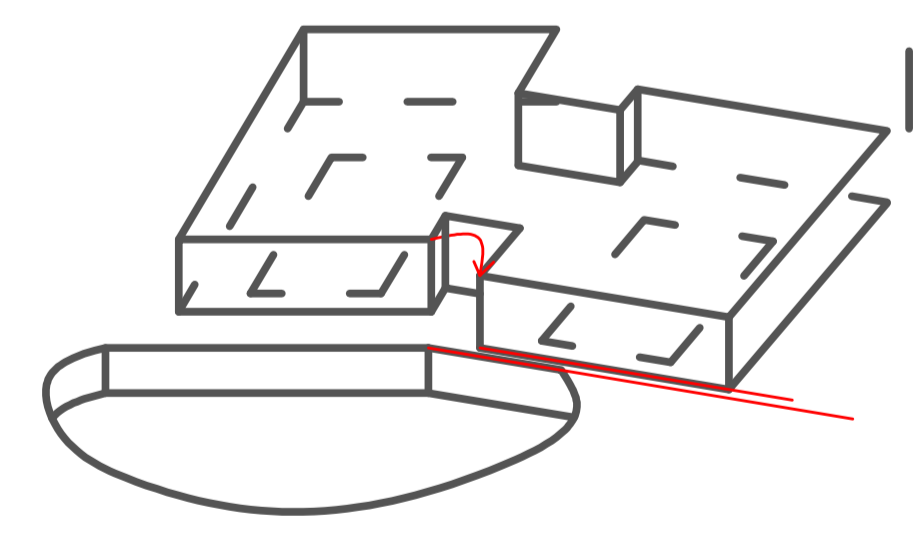
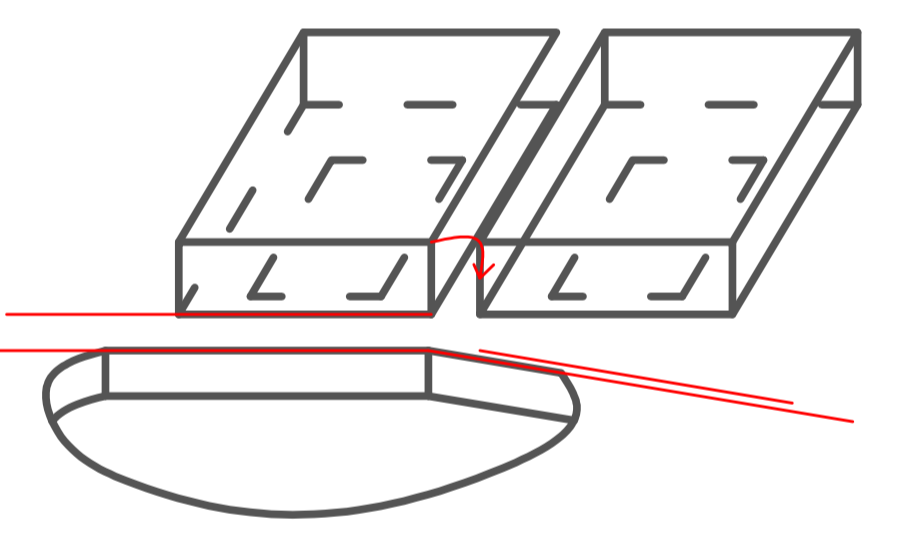
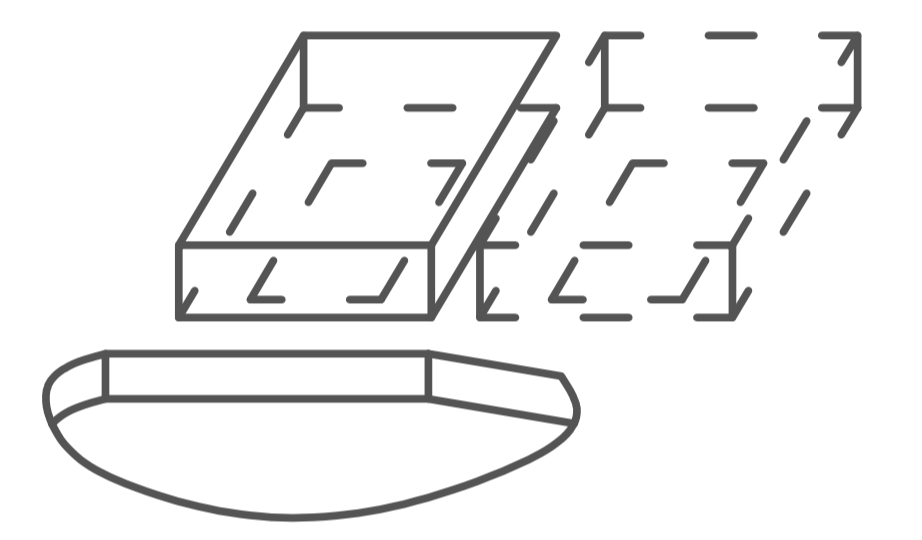
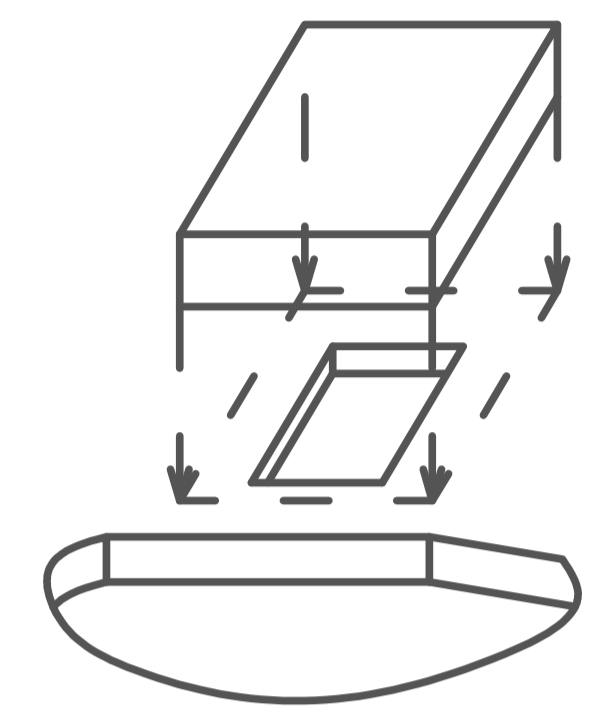
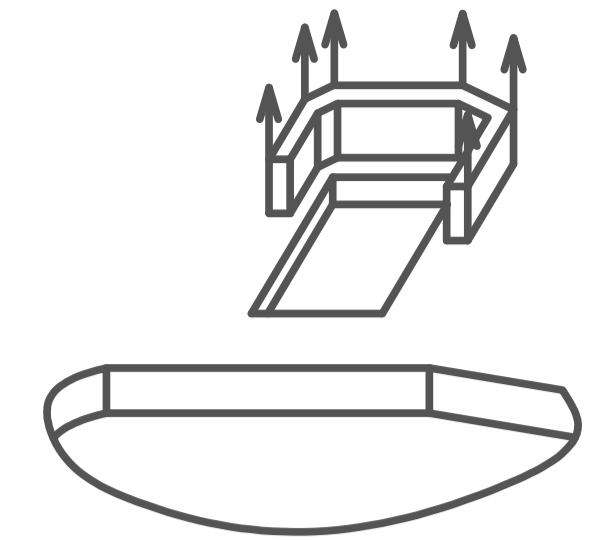
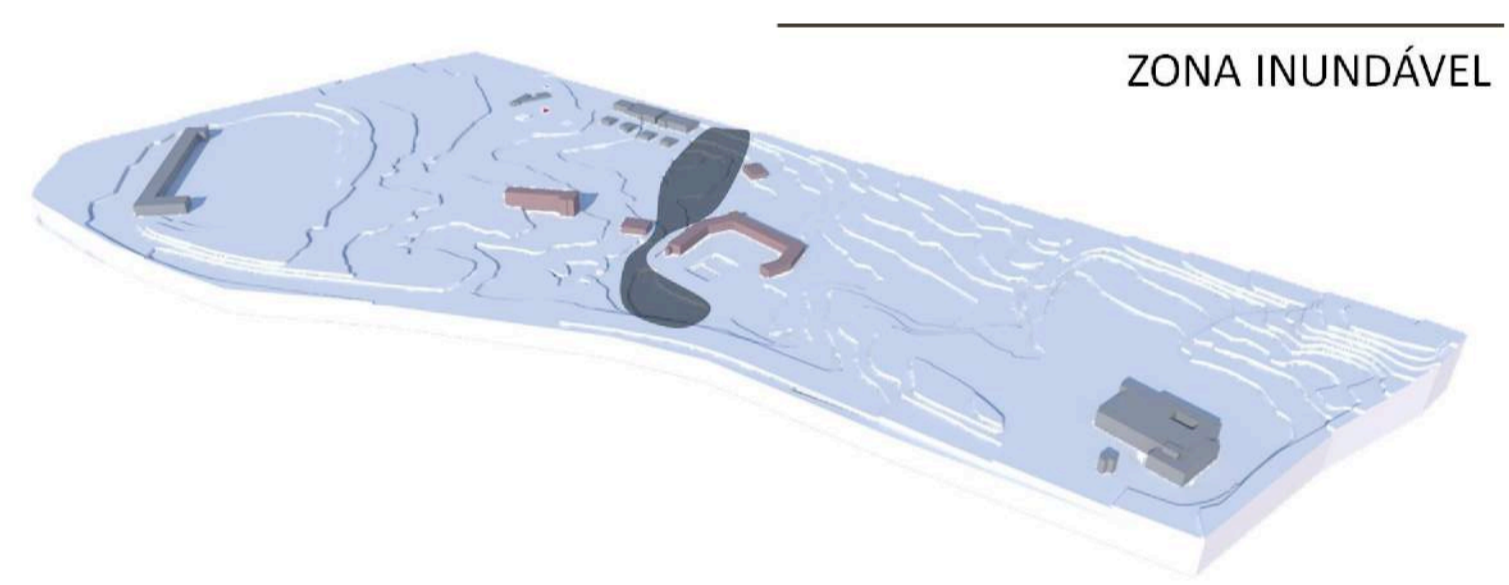
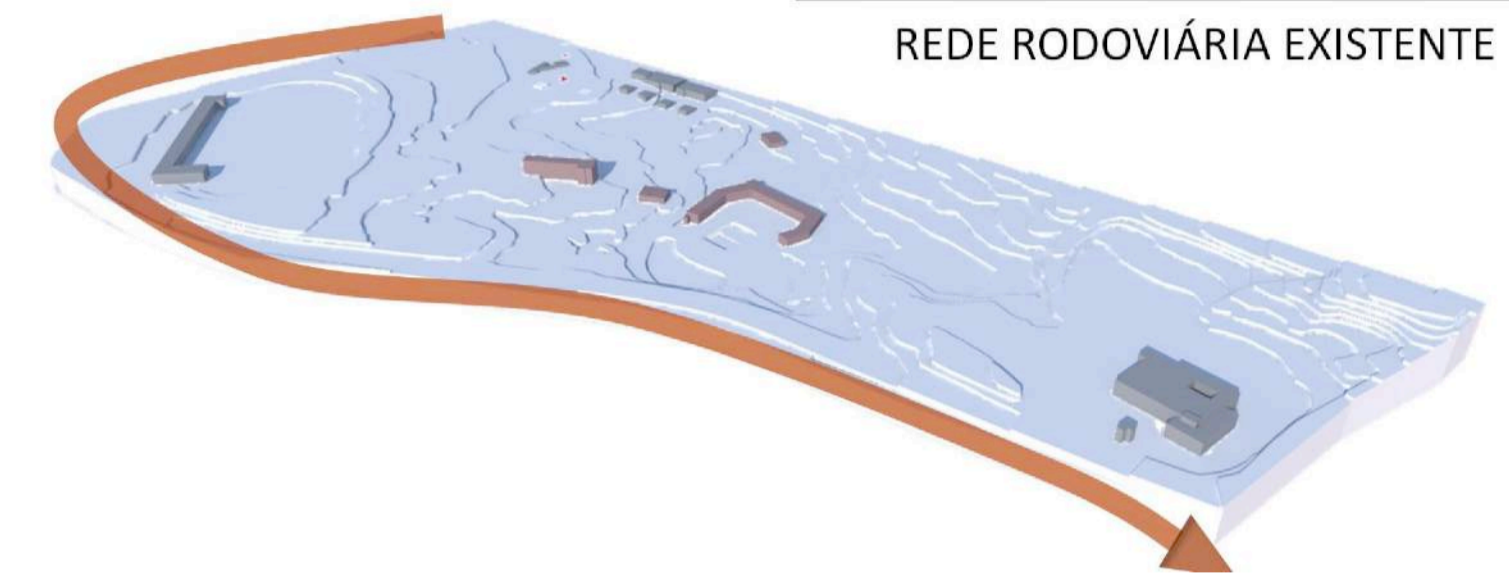
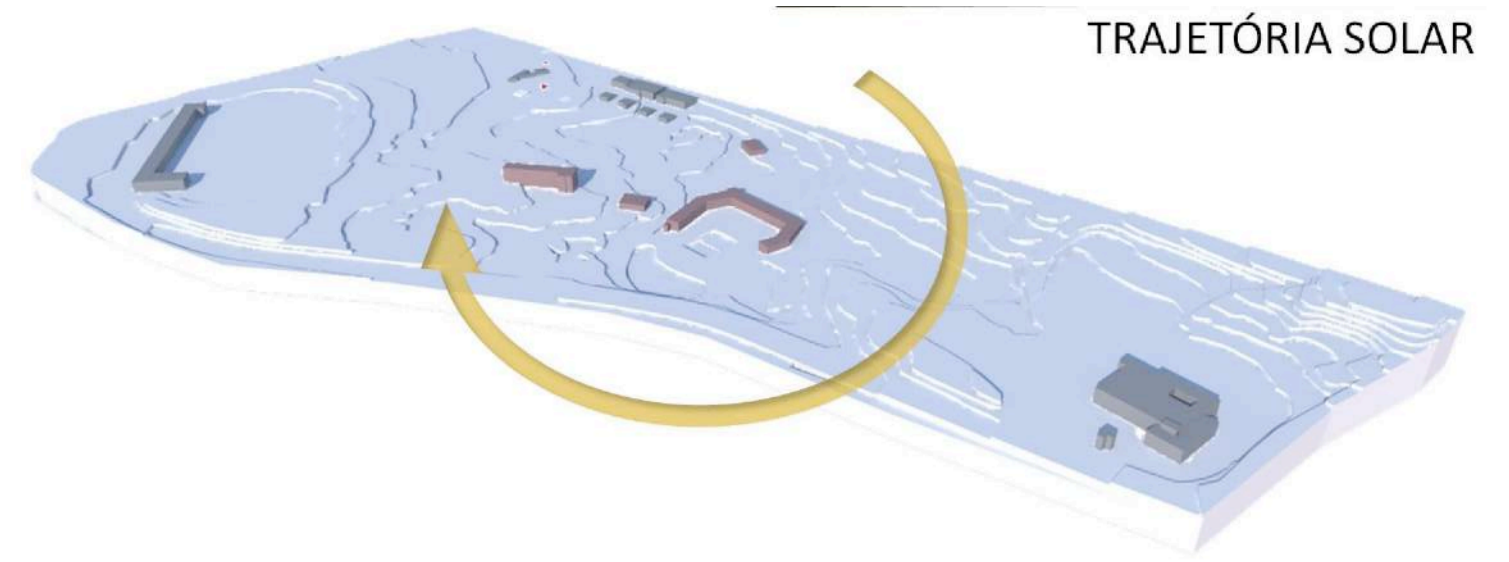




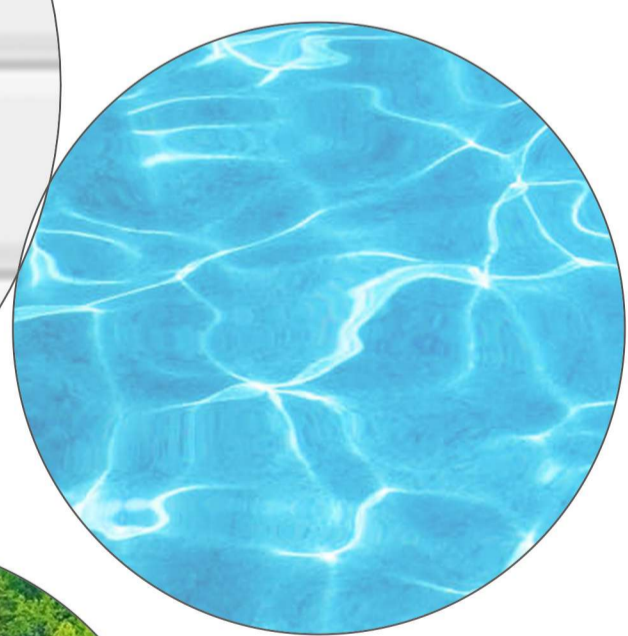
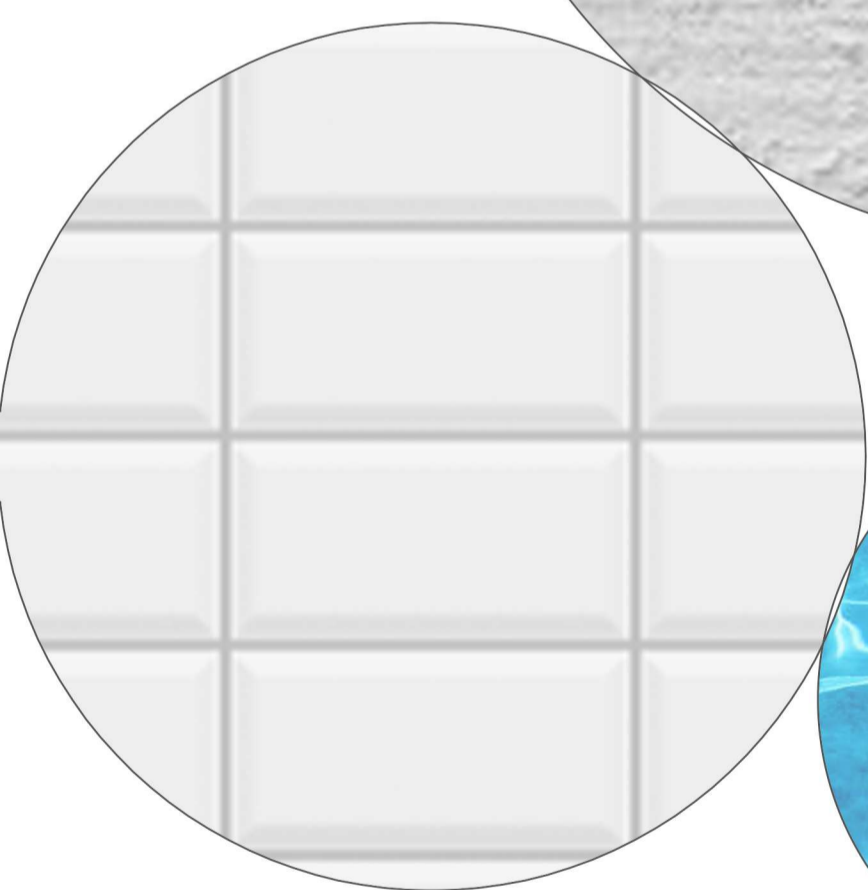


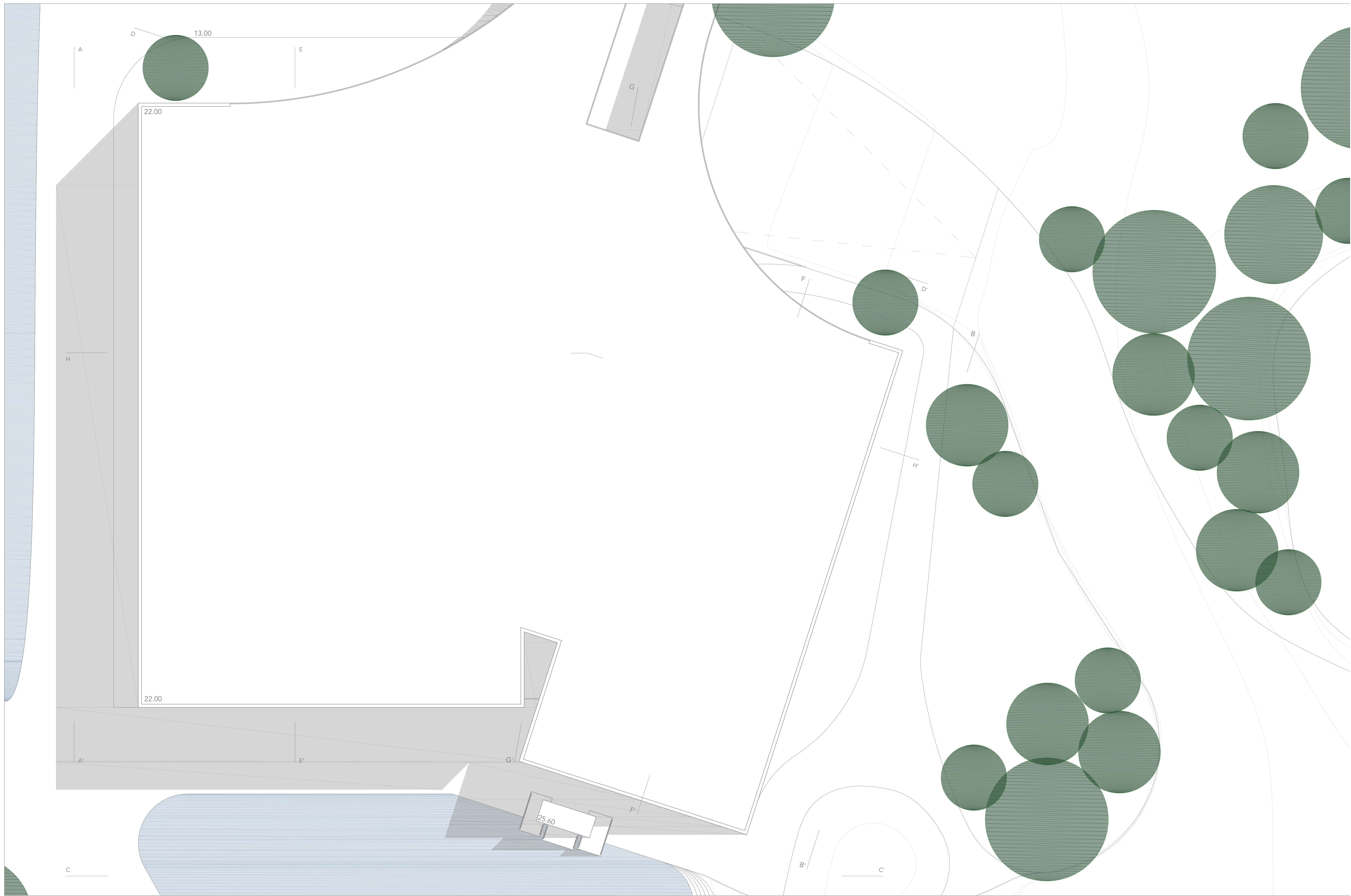


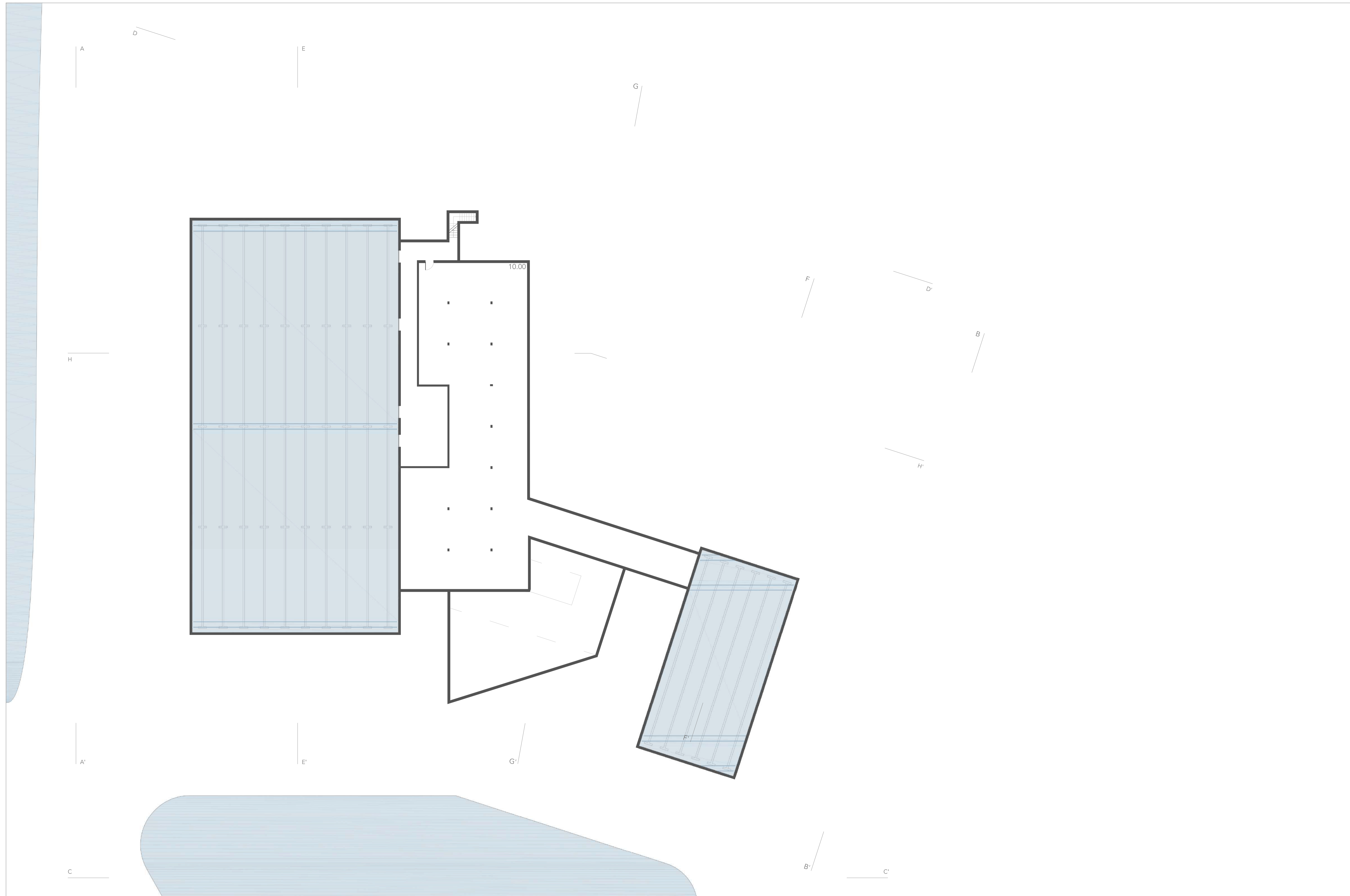


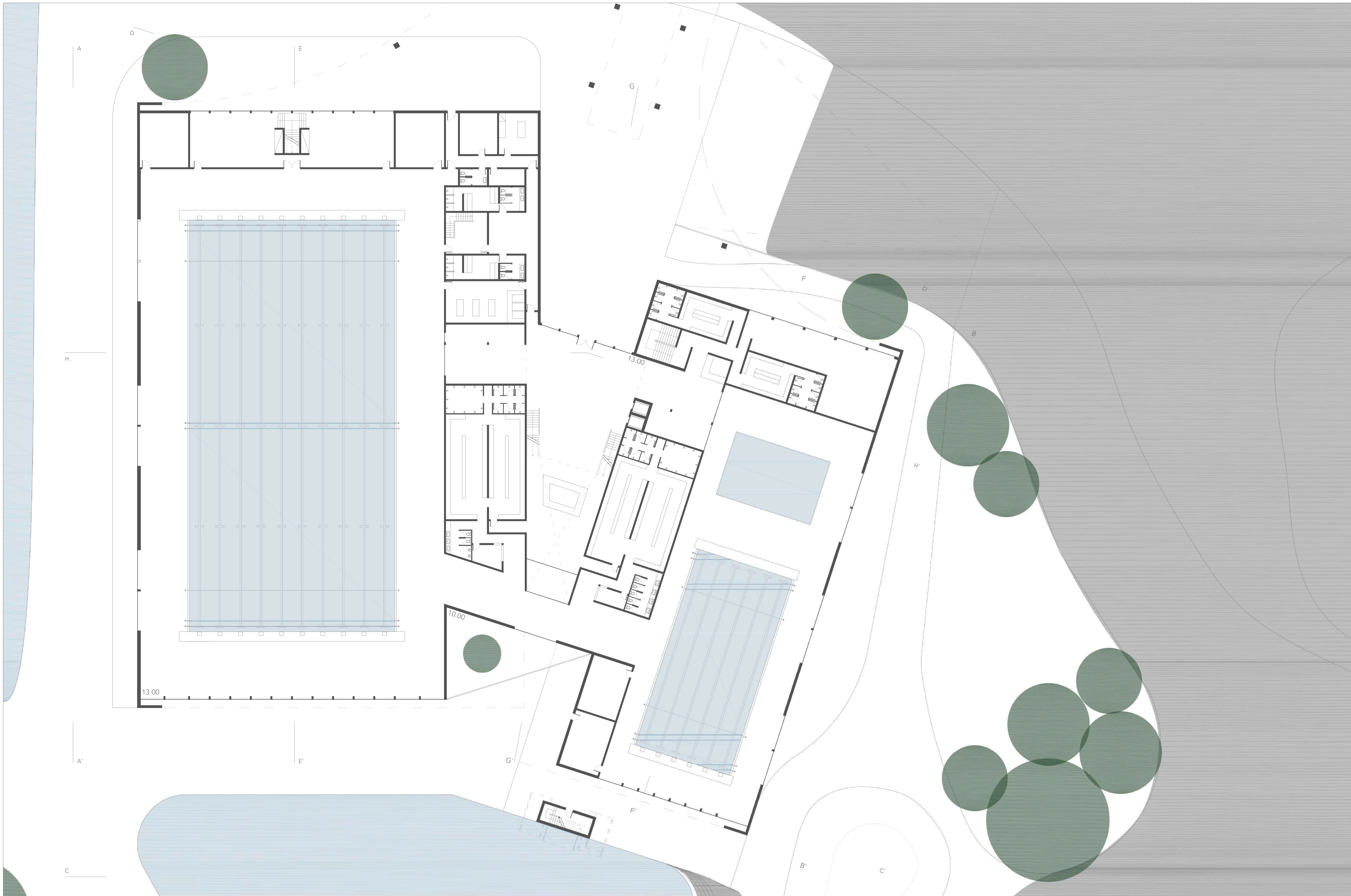


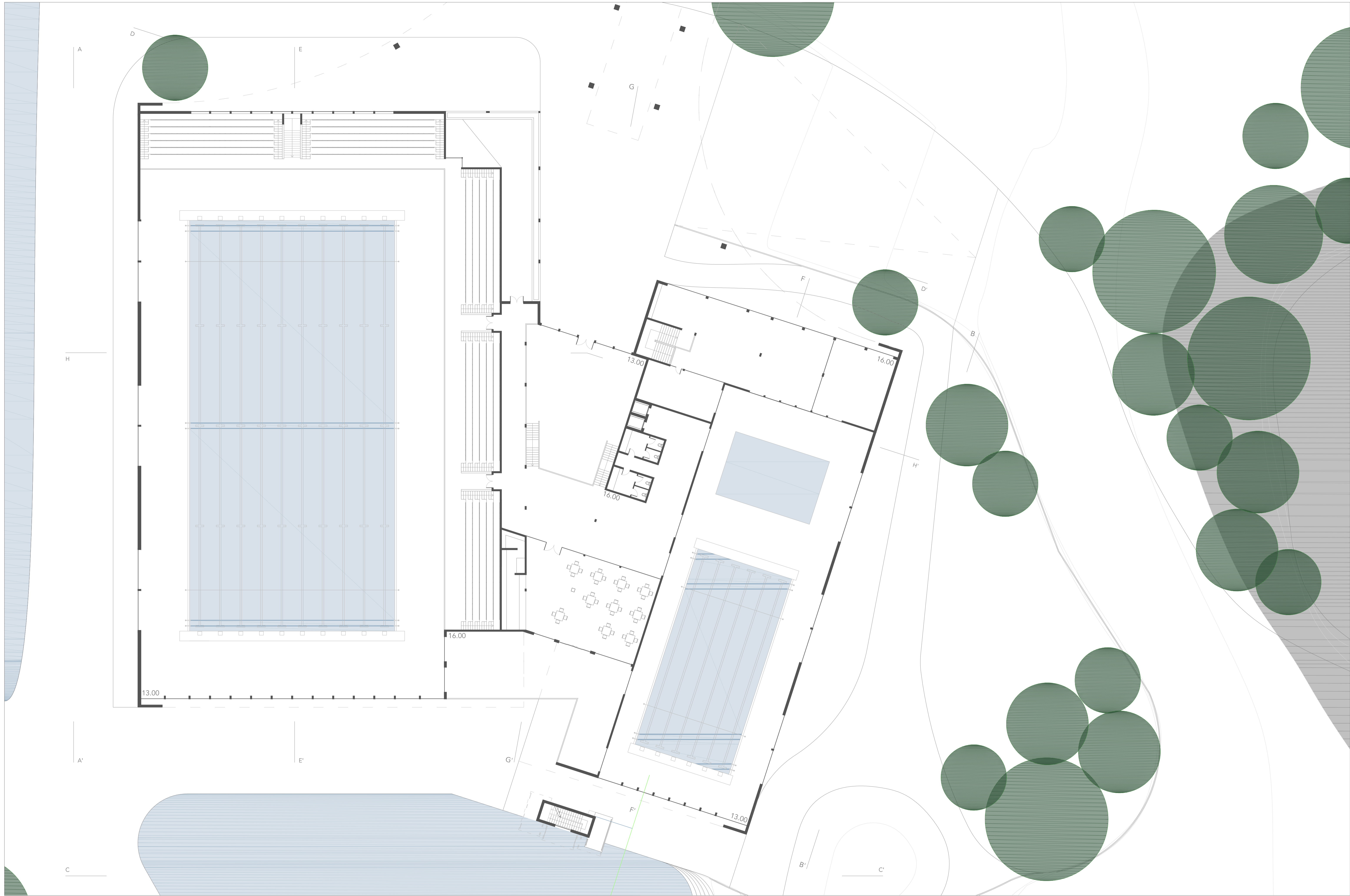


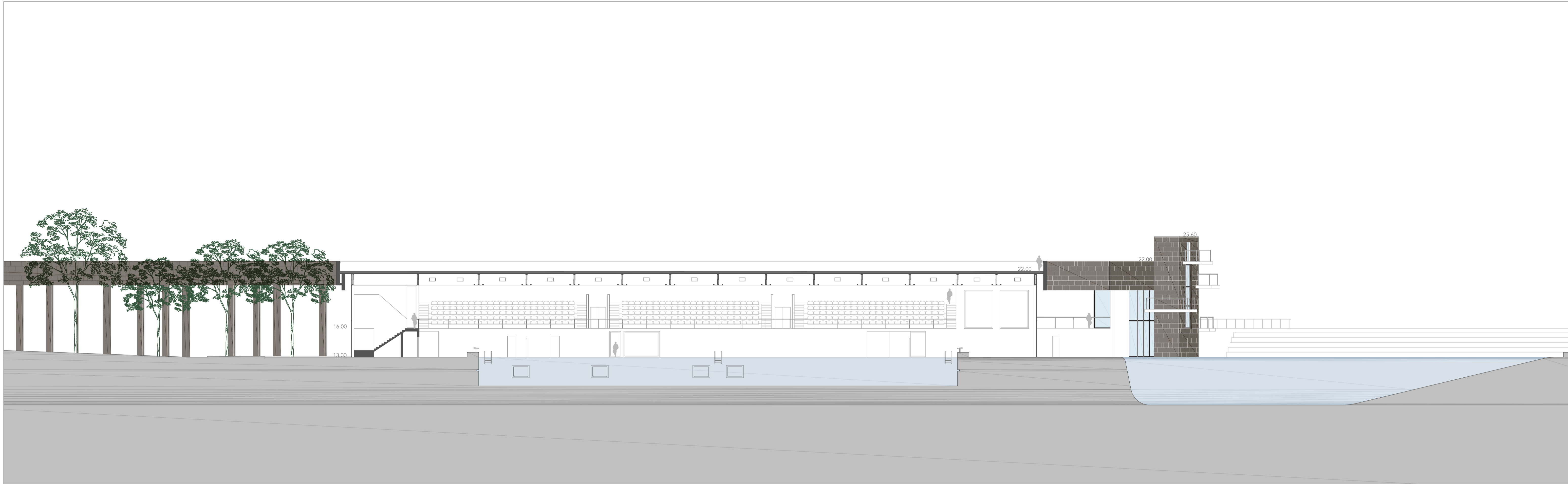




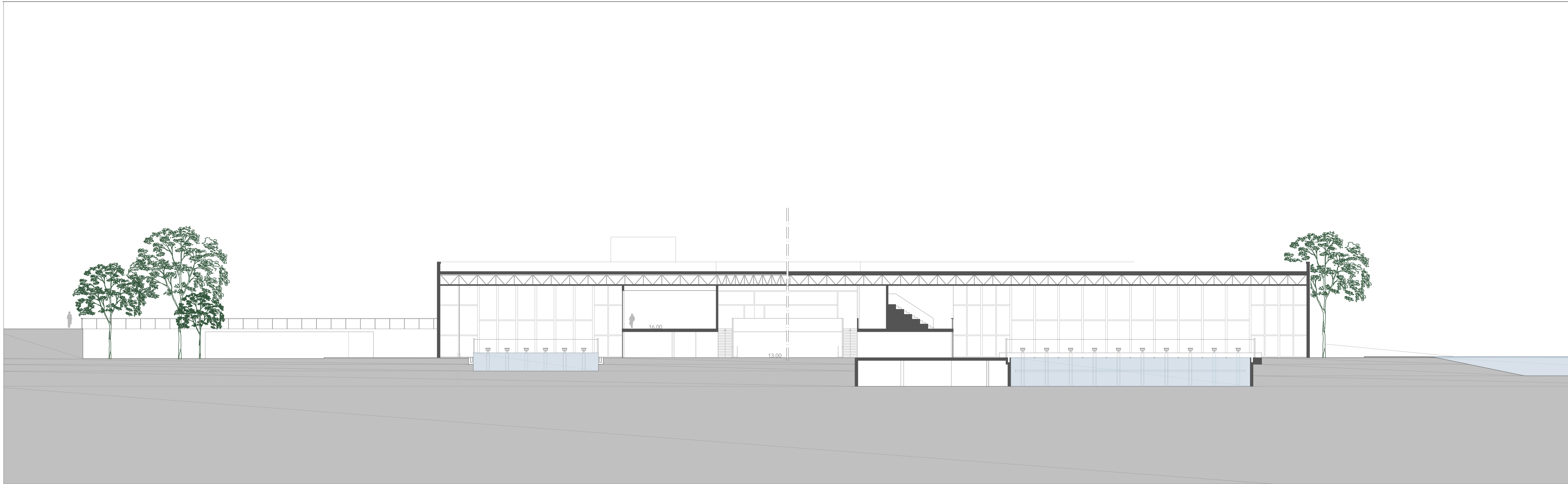








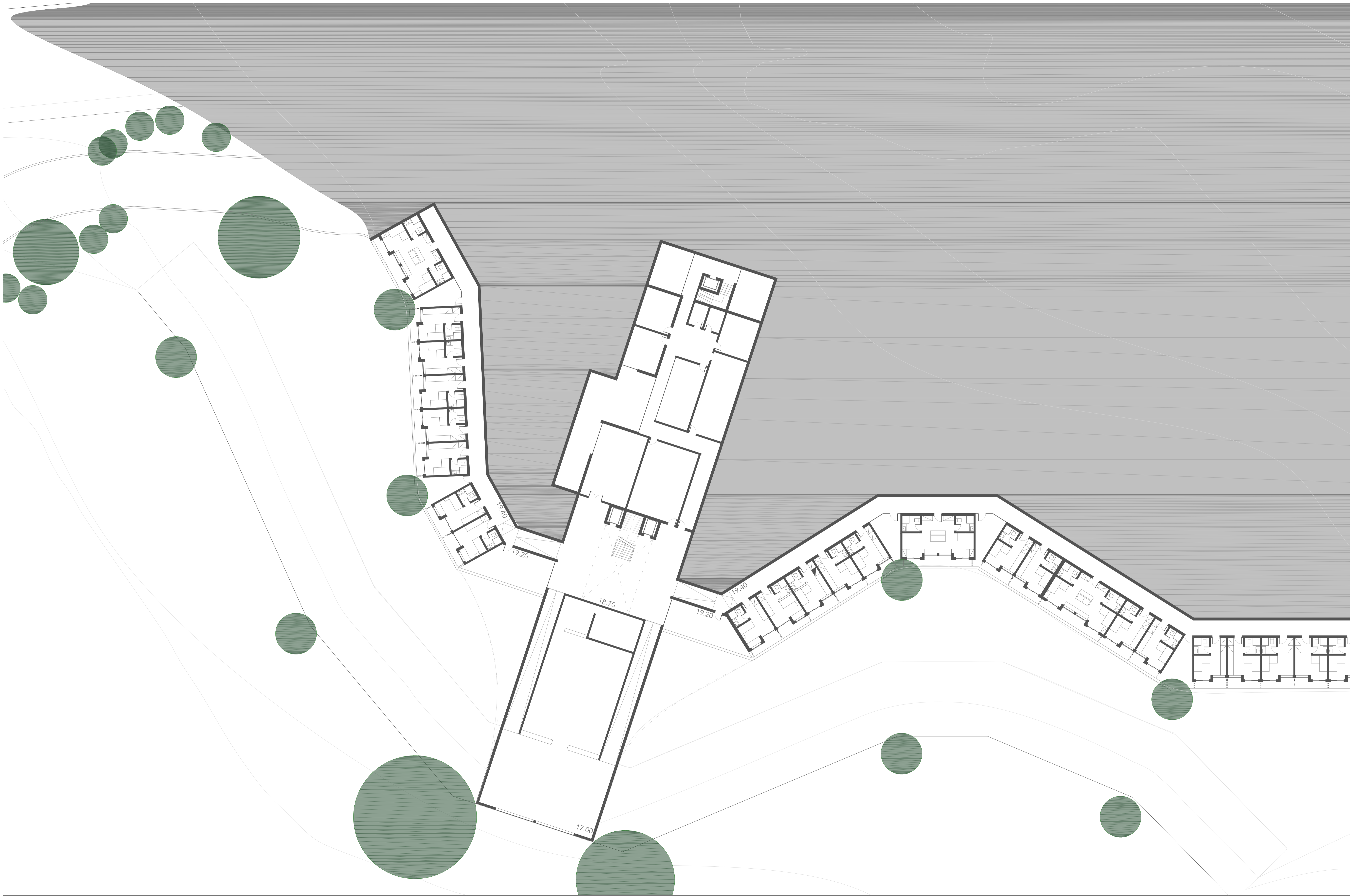


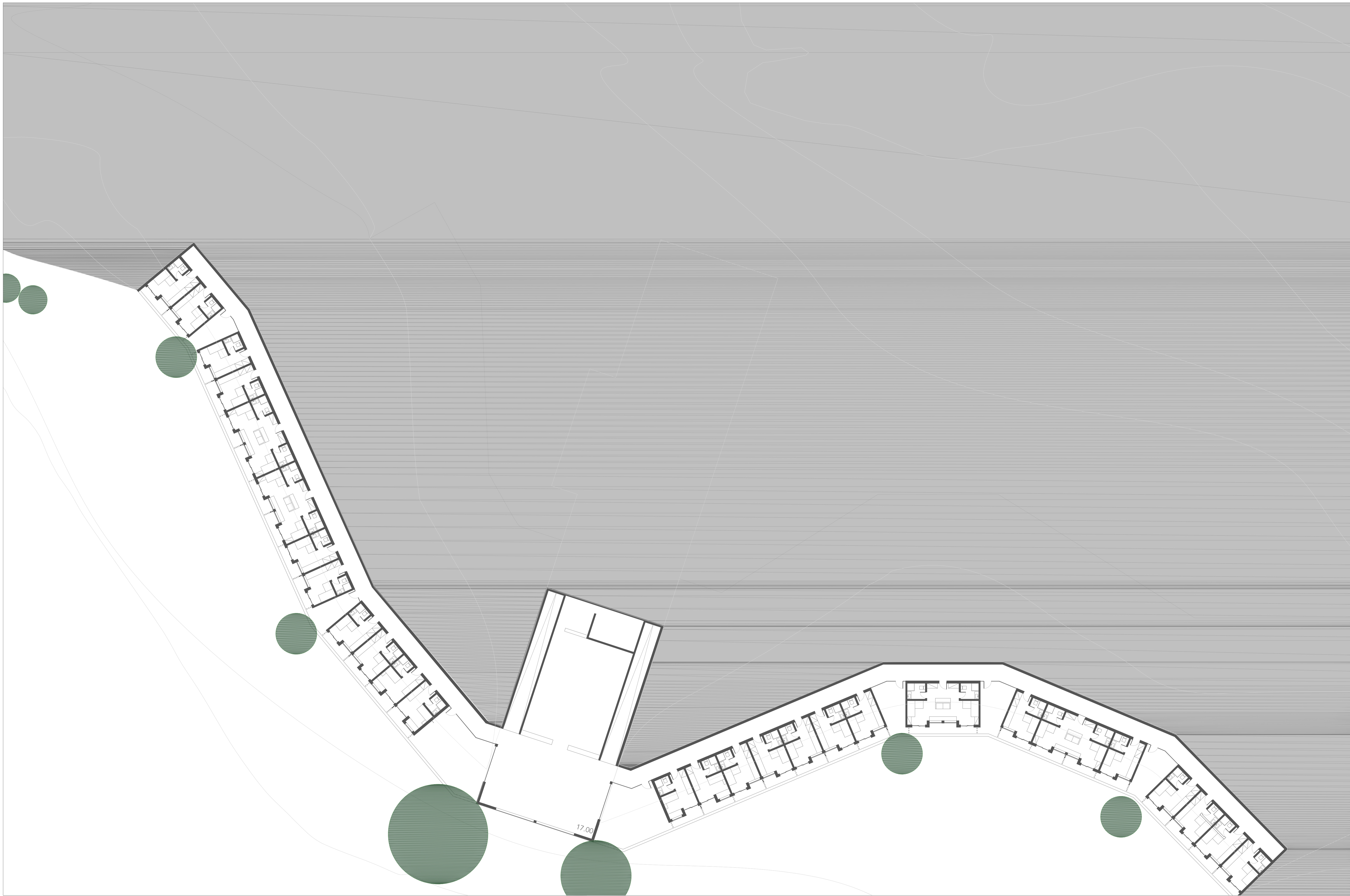




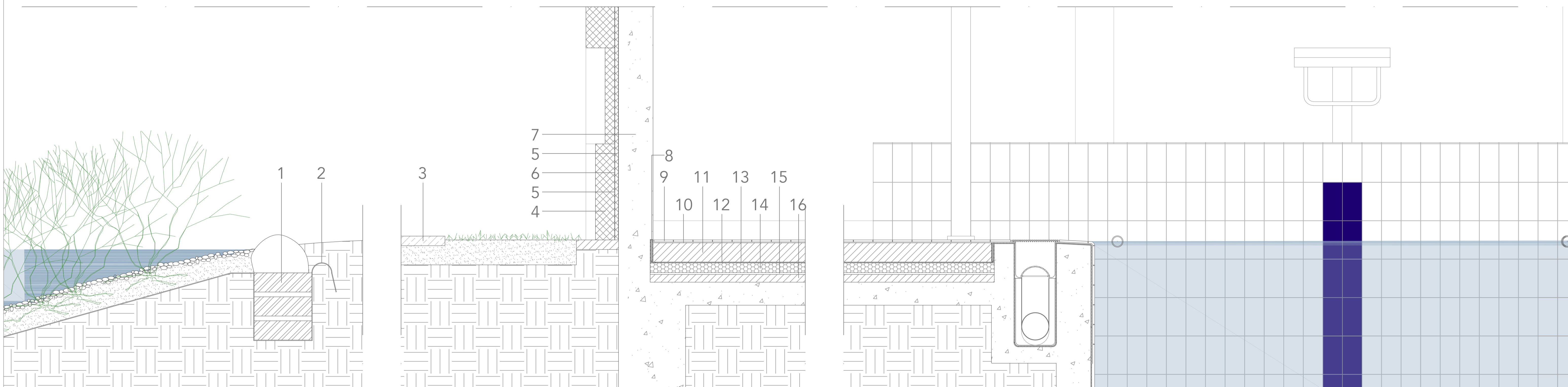
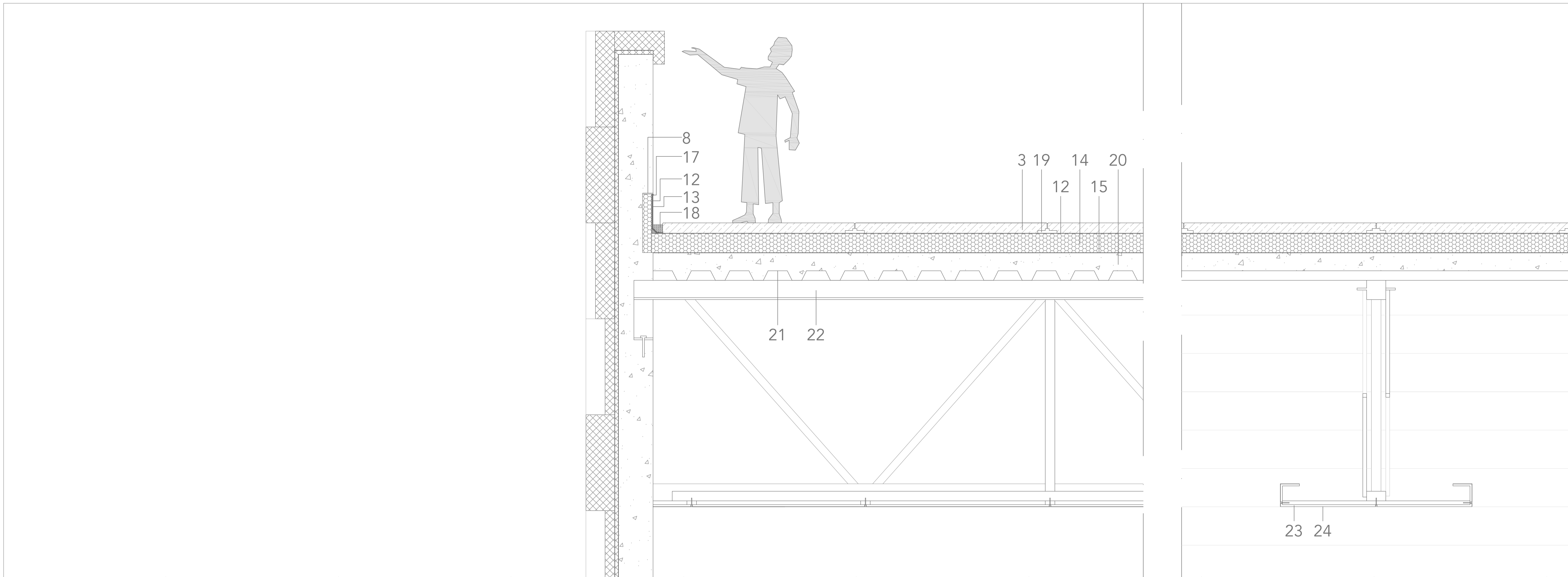












Legenda:
 1 - Tijolo; 2 - tela impermeabilizadora; 3 - Lajeta betão; 4 - Bloco cortiça revestimento; 5 - Têla autocolante; 6 - Isolamento cortiça; 7 - Betão armado hidrófugo; 8 - Selante elástico; 9 - Azeulejo Revestimento; 10 - Argamassa; 11 - Betonilha cimento; 12 - Camada separadora; 13 - Camada impermeabilizadora; 14 - Isolamento; 15 - Cama protectora; 16 - Laje de forma; 17 - Perfil de Remate; 18 - Camada de seixo; 19 - Peça de apoio; 20 - Betão armado; 21 - Chapa metálica; 22 - Viga metal; 23 - Gesso cartonado; 24 - Reboco.