

MORADIAS-TIPO DA AUGI 24 DA RIBEIRA DO MARCHANTE
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa diz respeito aos projetos-tipo para as moradias em banda a edificar na área do Plano de Pormenor da AUGI 24 da Ribeira do Marchante, publicado no DR nº 11 de 17/01/2005 através da RCM nº 10/2005, abrangendo os lotes 001 a 473.

Os projetos foram desenvolvidos em cumprimentos das regras e parâmetros urbanísticos estabelecidos no PP, bem como com o PDM de Sesimbra e Regulamento Municipal de Edificações Urbanas, estando ainda devidamente compatibilizados com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto.

ENQUADRAMENTO

Os lotes para moradias em banda encontram-se organizados através de uma malha reticulada, em quarteirões de 12, 14 e 20 lotes, cujas frentes estão voltadas a nascente e a poente.

A morfologia do terreno com inclinação acentuada propicia na maioria dos casos o aproveitamento do desnível do terreno para um pisos em cave, destinado a estacionamento e/ou arrumos.

Os logradouros frontais dos lotes destinam-se a uso público, funcionando como passeios públicos contínuos paralelos ao estacionamento longitudinal. Deste modo, as moradias têm uma relação direta com a via pública, livre de muros ou vedações.

Os muros técnicos encontram-se localizados junto às fachadas das moradias, alterando os lotes dois a dois. Neste sentido, o acesso ao estacionamento no lote, em cave ou no piso térreo, foi articulado com estes muros técnicos, pelo que os projetos-tipo apresentados podem ser facilmente invertidos para se adequarem à realidade existente (ver desenhos 2.1 e 4.1).

Manteve-se a maioria da área do logradouro tardo permeável, sendo que a drenagem das águas pluviais deve ser analisada caso a caso, no âmbito das operações urbanísticas das obras de construção das moradias.



DESCRIÇÃO GERAL DA PROPOSTA

Em termos de solução arquitetónica, propõe-se moradias desenvolvidas em 2 pisos habitáveis, cujas áreas sociais e de serviços se localizam ao nível do piso térreo, e a zona privada dos quartos no 1º andar. Em nenhuma das variantes do projeto-tipo foi esgotada a área de construção máxima de 169.20m².

De modo a reduzir a monotonia das fachadas, propõe-se que o 1º andar se projete para além do alinhamento do piso térreo, criando balanços não superiores a 1 metro, tanto à frente como a tardoz. Esta solução, não só confere um ritmo aos quarteirões, como também contribui para proteger os vãos do piso térreo, fazendo uma espécie de transição entre passeio e entrada da moradia.

Propõe-se variantes com cave para estacionamento, sendo que nestes casos, a rampa de acesso a esse piso nunca ultrapassa o alinhamento da fachada principal do piso térreo. Contudo, de modo a garantir uma maior funcionalidade e melhor estacionamento, o piso em cave foi prolongado 2 metros para o logradouro tardoz, coincidindo com o espaço exterior pavimentado. Nas situações em que o desnível do logradouro assim o justificou, abriram-se vãos a tardoz no piso da cave.

A tipologia de cobertura proposta, com platibandas, confere uma imagem mais contemporânea às moradias, reduzindo o volume do telhado, dando mais destaque ao piso do 1º andar, balançado.

Em termos de cores e materiais, propõe-se como cor dominante o branco, ao nível do piso térreo e empenas do sótão/ telhado. Deste modo, à semelhança dos balanços, as variantes de cor propostas verificam-se sempre no volume do 1º andar, existindo um jogo de cores entre volumes projetados e recuados.

O piso térreo possui um pequeno soco, em pedra ou acabamento cinza betão, demarcando o remate deste com o pavimento e nos casos de pisos em cave, permite fazer o embasamento da moradia, diferenciando os volumes, reduzindo a verticalidade das fachadas, principalmente nos alçados de topo de quarteirão.

As caixilharias e gradeamentos propostos são em alumínio termolacado ou PVC na cor cinza, podendo admitir-se a cor branca em alternativa. Propõe-se como proteção dos vãos e sombreamento, a colocação de estores exteriores, podendo em alternativa colocar-se portadas ou estores interiores, de modo a manter a uniformidade dos conjuntos a edificar.



AS VARIANTES AO PROJETO-TIPO

O projeto foi pensado de forma global e não como uma única moradia, propondo-se por isso variantes que mantêm a filosofia e os princípios atrás descritos, e surgem como alternativas que contribuem por um lado para minimizar a monotonia dos vários quarteirões, uma vez que se trata de uma área com 473 moradias em banda, e por outro lado, para se adequarem às possíveis necessidades dos futuros residentes, não só em termos de tipologia dos fogos, como em termos de áreas e organização interna destes. Essas variantes têm ainda em conta que existem diferenças em termos de topografia, exposição solar e condicionantes físicas, como é o caso dos muros técnicos e árvores propostas nas frentes dos lotes.

Ao nível interno, as principais diferenças resultam da criação de 3 ou 4 quartos no 1º andar, e da localização da sala no lado frontal ou no lado do logradouro tardoz, sendo esta última solução a que tem um melhor aproveitamento de áreas úteis.

Dentro destas variantes surgem ainda outras que resultam da existência de um piso de cave, nas quais se propõe alternativas de uso, podendo este piso destinar-se a estacionamento e arrumos, ou somente para arrumos e áreas técnicas, o que tem impacto direto na organização do piso térreo, devido à existência ou não de rampa de acesso automóvel.

O piso em cave não é contabilizado para efeitos de STP, conforme previsto no n.º 1 do artigo 6.º do regulamento do PDM de Sesimbra.

Existem ainda soluções para as moradias de topo de quarteirão esquerdo ou direito, de modo a que o tratamento das fachadas se adequasse às duas versões, tendo como princípio que as fachadas de topo não tivessem empenas cegas para o espaço público.

As variantes ao projeto foram pensadas de modo a permitir conjugar soluções entre as 11 propostas, bem como inverter as moradias de modo adaptá-las melhor à topografia do terreno, e às necessidades e gostos dos futuros residentes.

Apresentam-se soluções apenas para topos de quarteirão, por se considerar que estes lotes requerem um tratamento diferenciado das empenas de topo. No entanto, qualquer uma das soluções se pode adequar a uma moradia no interior de um quarteirão, uma vez que todas foram pensadas de modo a garantir vãos para os alçados principal e tardoz.

Pese embora não se tenha previsto nenhuma variante com aproveitamento de sótão para arrumos, o PP admite sótão destinado a arrecadação, pelo que, desde que a variante do projeto-tipo admita uma área de STP sobrança, é possível a criação de sótão com pé-direito regulamentar.

Importa ainda salientar que, no que diz respeito à volumetria das moradias propostas, a noção de volumetria prevista no PP é aplicável apenas aos pisos habitáveis, no caso concreto nos 2 pisos acima da cota de soleira, não contemplando por isso, piso em cave ou desvão da cobertura/ sótão.



Apresenta-se abaixo uma síntese de cada variante ao projeto-tipo, constantes das peças desenhadas 1.1 a 1.11. Os desenhos 2.1, 3.1 e 4.1 corresponde ao estudos dos alçados de conjunto com as diversas variantes propostas.

Variante Tipo 1

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2
- Área de Construção / STP: 158.25 m²

Variante Tipo 2

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2
- Área de Construção / STP: 157.95 m²

Variante Tipo 3

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para estacionamento)
- Área de Construção / STP: 148.95 m²

Variante Tipo 4

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para estacionamento)
- Área de Construção / STP: 148.95 m²

Variante Tipo 5

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para estacionamento)
- Área de Construção / STP: 148.95 m²

Variante Tipo 6

- Tipologia de fogo: T3
- Nº de Pisos: 2
- Área de Construção / STP: 153.90 m²

Variante Tipo 7

- Tipologia de fogo: T3
- Nº de Pisos: 2 + cave (para estacionamento)
- Área de Construção / STP: 144.90 m²

Variante Tipo 8

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para arrumos)
- Área de Construção: 154.69 m²



Variante Tipo 9

- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para arrumos)
- Área de Construção: 158.40 m²

Variante Tipo 10

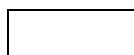
- Tipologia de fogo: T4
- Nº de Pisos: 2 + cave (para arrumos)
- Área de Construção: 157.95 m²

Variante Tipo 11

- Tipologia de fogo: T3
- Nº de Pisos: 2 + cave (para arrumos)
- Área de Construção: 154.35 m²

CORES E MATERIAIS PROPOSTOS

- BRANCO
- CINZA BETÃO /REVESTIMENTO PÉTREO
- TERRA
- VERMELHO ESCURO
- COLORAU



Sesimbra, março de 2023

Sofia Lucas, arquiteta