



NORTHERN FRONTIER LDA

“NDT – PIER CASAL DA JUNCEIRA”

PIER - PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO

MEMÓRIA DESCRITIVA

Lisboa, 30 de agosto de 2024

NORTHERN FRONTIER LDA

“NDT – PIER CASAL DA JUNCEIRA”

PIER - PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO

MEMÓRIA DESCRITIVA

ÍNDICE GERAL

1	INTRODUÇÃO	3
2	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3	INTEGRAÇÃO DA PARCELA NOS IGTS	5
4	CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO	6
5	CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA	7
6	CONCLUSÃO	9

ANEXOS

ANEXO I – PROPOSTA DE TERMOS DE REFERÊNCIA	10
ANEXO II – PROPOSTA DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO	11
ANEXO III – CARTA COM DELIMITAÇÃO DA PARCELA	12
ANEXO IV –OUTRAS PEÇAS DESENHADAS	Error! Bookmark not defined.



ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Localização da parcela entre Ribamar e Paço de Ilhas	3
Fotografia 2 – Fotografia da Parcela vista da estrada de Palhais	5
Fotografia 3 – Parcela junto do Casal da Junceira com topografia existente	6
Fotografia 4 – Estudo evolutivo da disposição dos volumes	8
Fotografia 5 – Estudo (em evolução) da proposta Masterplan sobre foto aérea	8
Fotografia 6 – Perfis de estudo da proposta	9

NORTHERN FRONTIER LDA

“NDT – PIER CASAL DA JUNCEIRA”

PIER - PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO

MEMÓRIA DESCRITIVA

1 INTRODUÇÃO

Trata a presente memória descritiva da proposta de planeamento a realizar para o Casal da Junceira, Freguesia de Santo Isidoro, junto a Paço de Ilhas.



Fotografia 1 – Localização da parcela entre Ribamar e Paço de ilhas (fonte google earth)

Esta proposta de planeamento visa possibilitar o desenvolvimento de um núcleo com fins turísticos integrado na vida rural e na dinâmica turística envolvente de Ribamar e da Ericeira, tendo em vista a fruição dos metabolismos da vida rural ainda remanescente na zona.

O proposto Plano de pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no solo rústico visa assegurar, a criação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico numa

ótica de melhoria e expansão das instalações turísticas do concelho, (“NDT”) em conformidade com o disposto no regulamento do PDM de Maфра (cf. artigo 96º).

A ideia do projeto

Este objetivo de vivência integrada da paisagem, não apenas visual mas também de vida local está contida no conceito que se descreve como de *farm to fork* (da quinta ao garfo) em que se espera que os utilizadores do novo equipamento possam observar, participar nos eventos da produção rural de proximidade, do preparar o campo ao servir o legume devidamente cozinhado nos espaços para esse fim preparados no empreendimento.

Este conceito quer do incremento de uma produção local interna da intervenção, quer da articulação com os produtores locais, procurando assim uma integração por um lado mais enriquecedora e diferenciada para o cliente, e por outro de uma maior valorização material e imaterial da atividade agrícola em especial das suas gentes contribuindo para a integração do novo equipamento no território global e promovendo a manutenção da estrutura de paisagem envolvente.

Do ponto de vista físico a operação implica a transformação da paisagem desta parcela num pequeno núcleo rodeado de campos agrícolas, uns mais hortícolas, outros mais extensivos seguindo a produtividade subjacente respeitando os princípios legais vigentes, e profundamente inspirada no seu desenho urbano e na arquitetura “popular” local, a proposta procura nela a identificação das componentes e funções.

Elementos como o pequeno largo comum, o pátio privado, a pequena janela, a frugalidade, a horta serão alguns de um todo na construção desta nova paisagem de modo sustentável neste equilíbrio local que se pretende redefinir um novo patamar. Estes elementos serão utilizados na materialização de uma área de construção máxima de 7050 m² diferenciada em pequenos edifícios, ancorados num de maior volume.

2 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O local (descrição da paisagem e dos valores do sítio)

A parcela em questão conta com a exposição a noroeste, com pendentes de cerca de 15% na sua generalidade, conta com as brisas húmidas que nos identificam, e que ao longo dos tempos humedeciam no estio as culturas arvenses que até hoje a têm ocupado. Num pequeno festo a sul surge uma ruína de um edifício, cuja função não se encontrou memória envolto num espaço mais litólico e com diversas oliveiras envoltas numa brenha de canas e silvados, pois as máquinas e arados foram contidos pela rocha.



Fotografia 2 – Fotografia da Parcela vista da estrada de Palhais (foto Nuno Jacinto)

A pendente já indicada escorre para noroeste no geral, alimentando uma ribeira de carácter temporário, subsidiária da ribeira dos cucos, estando situada terço na sua bacia hidrográfica, escorrendo, no entanto, para um afluente que desagua na mesma muito próximo da foz (a cerca de 200 m). A galeria ecológica correspondente a esta escorrência encontra-se degradada, “mordida” pela atividade agrícola atual esperando esta oportunidade ter possibilidade da sua revitalização.

Os solos

Os solos da parcela são de origem calcária, de formação xérica e margosa, pouco profundos na zona anteriormente descrita como tendo elementos litólicos. Mobilizados numa camada superior pela utilização secular como espaço de culturas arvenses. Junto à linha de escorrência não existe evidência de acumulação de matéria orgânica ou lixiviados a ponto de contribuir para uma maior valia do solo.

3 INTEGRAÇÃO DA PARCELA NOS IGTS

Conforme será desenvolvido nos termos de referência em anexo no âmbito do PDM do Concelho de Mafra em vigor a parcela encontra-se em Solo Rural, sem quaisquer classificações de REN ou RAN que a abranjam, tendo apenas identificado uma bolsa de risco de incendio elevado correspondente à zona de matos com maciços de canavial descrita nesta memória.

4 CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO

A Paisagem envolvente

Confrontando com a estrada municipal a poente (estrada da Junceira) e com um caminho de festo a sul, a bacia visual da parcela caracteriza-se pela leitura do pequeno vale da Junceira (talvez lhe tenha dado origem ao nome, Junça (*Cyperus* sp.) que cresce em zonas de acumulação temporária de água) que numa rotação no sentido dos ponteiros do relógio e começando a a sul se caracteriza por uma ligeira contenção visual (pelo maciço litólico referido) abrindo sobre o vale até se ver o mar sobre a ribeira d'ilhas e já a poente se começa a ver mancha constituída pela ocupação de Palhais, de alguma intrusão visual, e já a nordeste e norte o território se marcar pela continuação da estrada da Junceira no quinto superior da encosta, com ocupação agrícola a jusante e alguma ocupação de matos (e as supressões visuais das pedreiras, não perceptíveis) na linha do horizonte até nordeste, onde a montante da estrada (acima da parcela em estudo) e mantém a ocupação agrícola pontuada por algumas manchas de pinhal.



Fotografia 3 – Parcela junto do Casal da Junceira com topografia existente (fonte Google earth e levantamento topográfico)

A vegetação existente

Na situação presente a parcela em causa é maioritariamente dominada pela prática agrícola, com culturas arvenses (no último ano de Aveia). No extremo sudoeste, na zona de solos mais pobres já referida existem diversos exemplares de *Olea europeae* misturada com *Rubus* e trovisco, existindo aqui diversos conjuntos de *Arundo tenax*, planta invasora, mas que era de uso corrente nestes solos até pela sua contribuição para diversas operações agrícolas.

Junto à linha de escorrência surgem alguns conjuntos de *Arundo tenax* e *Rubus*, acrescentado pontualmente *Pistacia lentiscus*. Nas plantas herbáceas fora da atividade agrícola identificou-se alguns exemplares de *Armeria sp*, *Bellis*, e *Boriganaceae* entre outras.

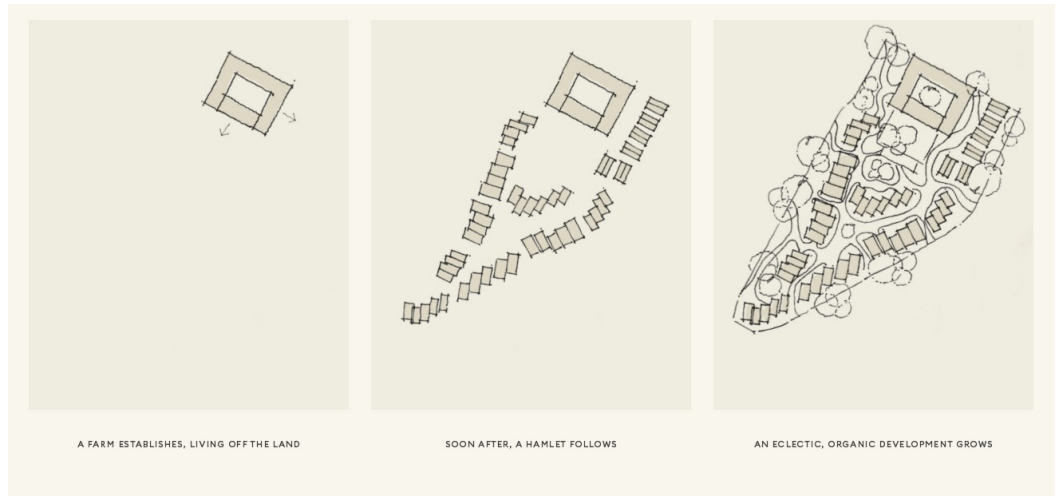
5 CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA

Conforme referido na introdução a proposta visa a instalação de um núcleo turístico, numa visão integrada com a paisagem, não apenas na sua componente visual, mas também com os metabolismos que estão na sua génese, em especial os da transformação do local pelas gentes destas terras desde há longos séculos (sendo que o registo mais antigo de Santo Isidoro como paróquia ativa ser do séc. XVI).

Este núcleo, concêntrico na parcela em virtude dos constrangimentos legais será constituído por um edifício principal e um conjunto de cerca de 5 dezenas de pequenos edifícios, de desenho inspirado nos elementos da arquitetura popular do Concelho, quer nos espaços privados (os pequenos pátios encerrados de cada casa, o telheiro, a escala do edificado, a fenestração) quer nos espaços de uso comum como a atualização das “praças” orgânicas, as eiras, etc. Esta inspiração e busca insere-se numa estratégia de sustentabilidade e resiliência da proposta.

Este núcleo será envolvido pela revitalização do espaço agrícola, não apenas com culturas arvenses, mas também com produtos hortícolas tradicionais da região e pequenos pomares que procurarão dar aos futuros utilizadores uma vivência integrada da paisagem e em ligação com as gentes locais, desde a produção ao prato (*farm to fork*) convidando a uma integração na experiência de aqui estar e viver a busca de uma integração diferenciada na paisagem local. A opção por esta estratégia de valorização da paisagem no seu todo com integrante do “produto” ou “experiência” vivida visa a sustentabilidade global não apenas da intervenção, mas do desenvolvimento do território neste espaço entre o campo e o mar.

O acesso ao núcleo será realizado através da Estrada da Junceira, podendo vir a existir entradas diferenciadas para serviço e utilizadores. Por esta estrada serão também realizadas as ligações das diversas infraestruturas, à exceção da drenagem, sempre de um modo que busque a integração na paisagem.



Fotografia 4 – Estudo evolutivo da disposição dos volumes



Fotografia 5 – Estudo (em evolução) da proposta de *Masterplan* sobre fotografia aérea.



Fotografia 6 – Perfis de estudo da proposta

6 CONCLUSÃO

Visa a presente memória ser instrumento descritivo e agregador da solicitação para elaboração do Plano de pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no solo rústico com os objetivos de desenvolvimento sustentável do território e da comunidade local, na preservação da estrutura da paisagem, num novo patamar de energia com a construção descrita, e o incremento igualmente da produção primária, sendo que se prevê igualmente o seu consumo internamente.

Lisboa, 30 de agosto de 2024

Joel Junqueira Antunes
(Arquiteto)



ANEXO I – PROPOSTA DE TERMOS DE REFERÊNCIA



ANEXO II – PROPOSTA DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO



ANEXO IIII – CARTA COM DELIMITAÇÃO DA PARCELA



ANEXO IV – OUTRAS PEÇAS DESENHADAS