

Loteamento da Quinta do Picado

Identificação

Promotor

CHAVE, Cooperativa de Habitação Económica de Aveiro, CRL

Projectista Coordenador

Francisco Ferreira Simões, Arquitecto

ano

2000 (...)

Desígnio

Feito em Maio de 2001, com base no Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento, teve como premissas o Programa Apresentado pela Requerente e o Pedido de Informação Prévia, dos quais resultou uma parcela de terreno dividida em 14 lotes para construção de habitação unifamiliar, plurifamiliar, e equipamentos perfazendo a área total de 15.359m²

Dada a dimensão da área de intervenção, pretendeu-se criar um núcleo residencial com características próprias, incluindo espaços exteriores de apoio às actividades de recreio e lazer.

Para os espaços exteriores de utilização colectiva foi apontado um programa pouco condicionador, procurando assim a participação activa dos moradores na evolução dos mesmos. Localização

A propriedade situa-se na Quinta do Picado, a nascente da Rua Direita e a norte da Rua do Carril. Os actuais acessos são feitos pela Rua Direita (praceta frente à Igreja) e pelo arruamento iniciado pelo loteamento anteriormente referido. Na envolvente destacam-se, a ponte, a Igreja e a antiga escola Primária, agora transformada em Escola de Música, e a nascente uma área de Reserva Agrícola. São ainda elementos de referência, a previsão da construção da nova Igreja e respectiva via de acesso, no terreno confrontante a norte. Volumetria

Lotes 1, 2 e 3

Com acesso pedonal a partir do arruamento projectado, os lotes 1, 2, 3 destinados à habitação unifamiliar com cerca de três pisos mais sótão e um piso de cave, terão uma área exterior de utilização colectiva voltada a norte com ligação ao espaço exterior a sul, no prolongamento e remate do lote de equipamento (14)

Um terço do rés-do-chão será ocupado com comércio, podendo este prolongar-se ao nível da cave.

Prevê-se uma ocupação com tipologias T2 e T3, podendo estas vir a ser alteradas, aquando da definição do programa para os edifícios.

Lote 4

O lote 4 destina-se à habitação unifamiliar com cêrcea de seis pisos mais sótão e um piso de cave.

A área de comércio, ao nível do rés-do-chão será de um sexto do total deste piso.

Lotes 5 a 11

Os lotes 5 a 11 destinam-se à construção de moradias em banda. Incluirão dois pisos e aproveitamento de sótão, não podendo este ter área habitável superior a cinquenta por cento do piso inferior. Estes lotes incluirão uma área exterior privada (pátio) e um corpo de garagem com dois lugares, acessíveis pelo espaço exterior de utilização colectiva.

Lote 12

O lote 12 destina-se a Equipamento de apoio à Terceira Idade. O programa será a definir, podendo incluir as funções de lar e/ ou centro de dia, a implantar num edifício de dois pisos e área exterior privada de lazer.

Lote 13

O lote 13 destina-se a Equipamento e propõe-se a sua ocupação com um edifício de dois pisos, sendo o primeiro para

garagem e arrumos e o segundo para actividades diversas da Escola de Música. A construção proposta segue a cêrcea do edifício confrontante a sul, rematando o conjunto quer pelo alinhamento de fachadas quer pela altura de platibanda.

Lote 14

O lote 14 destina-se a Equipamento Desportivo e de Recreio. Qualquer construção a edificar neste lote não poderá exceder a cota do tecto do rés-do-chão do lote dois, ao nível do beirado, podendo ser parcialmente enterrado. A área total de construção ou construções a implantar neste lote não poderá exceder o valor de sessenta por cento da área do lote não ocupada com o campo de jogos. Programa

A solução proposta pretende rematar o quarteirão constituído por habitações unifamiliares, definido pelas Ruas Direita e do Carril (existentes), pelo novo arruamento perpendicular à Rua do Carril (incluído na presente intervenção) e pelo novo arruamento previsto em PDM, perpendicular à Rua Direita que irá funcionar como acesso principal ao adro da nova Igreja.

Para tal, foram criadas duas bandas de construção paralelas àqueles arruamentos, com espaços colectivos e acessos também para o interior do quarteirão. Neste interior foi criado um lote para implantação de um equipamento de apoio à terceira idade que poderá vir a ser um lar de idosos e/ ou um centro de dia.

Peculiaridades

- O conjunto situado a nascente do arruamento proposto será ocupado com dois edifícios com implantação em "L", criando assim o remate sul da praça destinada a adro da nova Igreja. O interior deste conjunto será ocupado com equipamento desportivo e de lazer, protegido de norte pelos edifícios e exposto a nascente sul.
- Os edifícios plurifamiliares estão dimensionados para programas de habitação a custos controlados, de dois níveis de financiamento.
- A banda de habitação unifamiliar destina-se a cooperadores com maior capacidade económica mas ainda dentro de parâmetros médios.
- Quanto aos equipamentos, foi apontada a importância dos espaços para práticas desportivas, como elementos geradores de actividades, mobilizadores de participação e vivência colectivas, tendo sido considerado ainda um equipamento de apoio à Terceira Idade.
- Estão ainda previstas Áreas Remanescentes, Áreas de Cedência e Áreas de Utilização Colectiva enquadradas com espaços previstos para infra-estruturas e espaços públicos que darão azo a futuros acordos que possam vir a ser necessários face ao planeamento urbano previsto e equipamentos envolventes. Quadro de Áreas Área do terreno a lotear 15.359 m² Área de cedência para arruamento 787 m² Área de cedência para passeios 612 m² Área ocupada por equipamentos 3.394 m² < (3395 m²)

Área ocupada por espaços de utilização colectiva 2522 m² > (2425 m²)

COS (coeficiente de ocupação do solo)

0,27 CAS (coeficiente de afectação do solo)

0,82 Densidade populacional

258 Hab./Ha