

# 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 15.359m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Área de cedência para arruamento 787 m<sup>2</sup> Área de cedência para passeios 612 m<sup>2</sup> Área ocupada por equipamentos 3.394 m<sup>2</sup> < (3395 m<sup>2</sup>)

Área ocupada por espaços de utilização colectiva 2522 m<sup>2</sup> > (2425 m<sup>2</sup>)

COS (coeficiente de ocupação do solo)

0,27 CAS (coeficiente de afectação do solo)

0,82 Densidade populacional

258 Hab./Ha