

# UrbanizaãŁo CHAVE

## UrbanizaãŁo em Santiago - Aveiro

Empreendimento integrado no Plano de Pormenor Urbanístico denominado Plano Integrado de Aveiro, Santiago (PIAS). Implantado na base de um "U" formado pelo conjunto de 21 lotes habitacionais enquadra ainda uma área de garagens no interior deste aglomerado, assim como outro edifício habitacional inserido no contexto habitacional dos "Comboios Amarelos", como é conhecido, mas não directamente com este "U" no qual ocorreram cinco etapas e diferentes projectos para a sua actual configuração.

Houve desde o início como condicionantes urbanísticas a passagem pública para peões, de acesso ao interior do quarteirão, como as cérceas que variaram entre R/C+4 e R/C+9 num total de 280 fogos, estando previstos para a última fase do lote 21 ainda mais 16 fogos.

A Urbanização inclui hoje quatro lojas e quatro escritórios não financiados no lote 19, um infantário no lote 20, duas lojas ao nível do R/C no Lote da Rua de Espinho/Arouca, com acesso pela Rua de Espinho e uma Sede Social no futuro lote 21 do Sector K da Urbanização Chave.

{mospagebreak title=1ª Fase: Blocos 1 a 5}  
1ª fase: Blocos 1 a 5  
(50 fogos)Identificação

### Promotor

CHAVE, Cooperativa de Habitação Económica de Aveiro, CRL

### Projectista Coordenador

Francisco José Ferreira Simões, Arquitecto

### Construtor

Constructora San José, S.A. I. Desígnio

Procurou-se responder às necessidades de utentes com níveis sociais, cultural e económico específicos, sem esquecer a qualidade através de soluções arquitectonicamente funcionais e construtivamente duradouras.

A urbanização criou ao todo 204 fogos quando terminou a última fase de construção, tendo esta última sofrido influência positiva com base na experiência dos projectos anteriores. II. Localização

A urbanização situa-se no topo a nascente do Bairro Social de Santiago e a poente do campus Universitário, confrontando os diferentes lotes existentes da Cooperativa Chave, CRL.III. Volumetria

Os lotes 1 a 18 são constituídos por cérceas de R/C+5, com cave para arrumos individual, sendo o último piso definido com solução duplex.

O lote 19 é o único que tem no piso térreo áreas destinadas para lojas e no primeiro piso, área para escritórios. O volume construído é de R/C+9, contemplando uma cave com arrumos (uma por fogo), quatro fogos T1, dezoito fogos T2, incluindo ainda quatro fogos T4, quatro lojas e quatro escritórios não financiados. Só este lote 19 teve a previsão para ter acesso automóvel à cave de estacionamento.IV. Programa

Tratou-se de um empreendimento constituído por 19 lotes construídos em 6 fases parceladas e quantificadas de forma distinta. Na primeira fase foram construídos 50 fogos (lotes 1, 2, 3, 4 e 5), na segunda fase 10 fogos (lote 6), na terceira fase 70 fogos (lotes 7, 8, 9, 15, 16, 17 e 18), na quarta fase 30 fogos (lotes 12, 13 e 14), na quinta fase 20 fogos (lotes 10 e 11) e na sexta e última fase 26 fogos (lote 19).

A qualidade construtiva teve em conta a correcção térmica pelo exterior da estrutura, o revestimento exterior cerâmico, a pintura interior com características fungicidas especiais, o fornecimento de equipamentos fixos (extractores, placas, fornos e esquentadores), o revestimento de pisos com cerâmicos e madeiras de boa qualidade, e a utilização de materiais como a pedra e a madeira nos espaços comuns.

{mospagebreak title=2ª Fase: Bloco 6}2ª fase: Bloco 6  
(10 fogos){mospagebreak title=3ª Fase: Blocos 7 a 9 e 15 a 18 } 3ª fase: Blocos 7 a 9 e 15 a 18  
(70 fogos)

{mospagebreak title=4ª Fase: Blocos 12, 13 e 14} 4ª fase: Blocos 12, 13 e 14  
(30 fogos)

{mospagebreak title=5ª Fase: Blocos 10 e 11} 5ª fase: Blocos 10 e 11  
(20 fogos)

{mospagebreak title=6ª Fase: Bloco 19} 6ª fase: Bloco 19  
(26 fogos, 4 escritórios e 4 lojas)

{mospagebreak title=7ª Fase: Sector K - Blocos A a E} 7ª fase: Sector K - Blocos A a E  
(61 fogos) Identificação

Promotor

CHAVE, Cooperativa de Habitação Económica de Aveiro, CRL

Projectista Coordenador

Francisco José Ferreira Simões, Arquitecto

Construtor

Consórcio Sociedade de Construções Martins Pereira, Lda/Coutinho & Coutinho, Lda. Desígnio

A viabilidade para o local previa inicialmente um corpo de cinco pisos, com um total de cinquenta fogos. Ao disponibilizar um espaço para instalações de um centro infantil com as valências de creche e jardim-de-infância, distribuídas por uma área de 1250 m<sup>2</sup>, a Direcção da Cooperativa soube negociar com a Câmara Municipal, um aumento da cêrcea para mais três pisos em três caixas de escada, permitindo o aumento de onze fogos ao inicialmente previsto.

No decorrer do mês de Novembro de 1999, em resposta ao anúncio publicado pelo Centro Regional de Segurança Social do Centro. Serviço sub-regional de Aveiro para aquisição de Imóvel, a CHAVE, CRL. apresenta uma proposta de venda de instalações para Centro Infantil.II. Localização

A urbanização situa-se no topo a nascente do Bairro Social de Santiago e a poente do campus Universitário, confrontando os diferentes lotes existentes da Cooperativa Chave, CRL.III. Volumetria

O conjunto edificado é constituído por um corpo com cinco caixas de escadas servindo, respectivamente, oito, catorze, dezassete, catorze e oito fogos, incluindo no rés-do-chão o Centro Infantil de Aveiro, obra já referenciada como o melhor equipamento para a infância na região de Aveiro, e ainda sessenta e um espaços de estacionamento em cave e, ao nível da cobertura, sessenta e um arrumos e cinco salas para actividades dos condóminos.IV. Programa

As tipologias, definidas de acordo com os pedidos dos cooperadores em espera, incluem 3 T1, 6 T2, 44 T3 e 8 T4, sendo dois destes em solução duplex. A ausência de coberturas planas acessíveis, o revestimento cerâmico de todo o exterior, a ocupação do rés-do-chão com equipamento, e diversas situações no interior dos fogos, quer em organização quer em acabamentos e equipamentos, são o resultado prático da aplicação daquele programa.

Quanto à organização interior, salienta-se a relação da cozinha, lavandaria, varanda, situação resultante da falta de acesso directo à varanda partindo da zona de serviço verificada em fases anteriores, e apontada como situação a melhorar. Os quartos, voltados a poente (por razões de conforto térmico), incluem uma varanda com estendal protegido, em todos os fogos T3 e T4.

No campo do conforto destacam-se, ao nível interior dos fogos, o incentivo pela opção por pavimentos flutuantes, a aplicação de caixilharias de alumínio de qualidade superior, incluindo vidros duplos, e apoios de máquinas de elevador em laje flutuante, tectos falsos em madeira ao nível das zonas comuns, e iluminação e ventilação directas de todas as caixas de escada.

{mospagebreak title=8ª Fase: Rua de Espinho} 8ª fase: Rua de Espinho  
(13 fogos e 2 lojas) Identificação

Promotor

CHAVE, Cooperativa de Habitação Económica de Aveiro, CRL

Projectista Coordenador

Francisco Ferreira Simões, Arquitecto

Construtor

Sociedade de Construções Martins Pereira, Lda.l. Desígnio

O edifício constituído por 13 fogos, numa área de intervenção adquirida à Câmara de Aveiro, insere-se no Plano Integrado de Santiago e ocupa p último lote livre de um conjunto designado vulgarmente por "Comboio Amarelo".

Foi um empreendimento que ganhou o Prémio de Promoção Cooperativa em 2001, pelo júri constituente do Prémio INH 2001, organizado pelo Instituto nacional de Habitação e pela Secretaria de Estado da Habitação. II. Localização

As condicionantes do plano local limitavam a cércea para R/C mias quatro pisos, e o plano de fachada para a Rua de Espinho. A necessidade de garantir atravessamento pedonal público entre a rua de Espinho e a Rua de Arouca, condicionaram também parte da volumetria e ocupação ao nível do piso térreo.

Todos os fogos possuem aberturas a nascente e a poente, estando o edifício dividido em dois, um a norte com 9 fogos e um corpo a sul com duas lojas no R/C e 4 fogos. III. Volumetria

As condicionantes do plano local limitavam a cércea para R/C mias quatro pisos, e o plano de fachada para a Rua de Espinho. A necessidade de garantir atravessamento pedonal público entre a rua de Espinho e a Rua de Arouca, condicionaram também parte da volumetria e ocupação ao nível do piso térreo.

Todos os fogos possuem aberturas a nascente e a poente, estando o edifício dividido em dois, um a norte com 9 fogos e um corpo a sul com duas lojas no R/C e 4 fogos. IV. Programa

O edifício confronta a Norte com um lar Universitário, propriedade das Irmãs Dominicanas, e a Sul com um dos lotes de habitação Social promovida pela Câmara Municipal, a Nascente com a Rua de Arouca (pedonal) e a poente com a Rua de Espinho (acesso principal).

A intervenção procurou a melhor integração urbana tentando conciliar a rotura criada por dus linguagens: um conjunto a Sul mais antigo e o edifício a Norte, mais recente, com revestimentos e cotas de aberturas diferentes do anterior.

O programa apresentado pelo Dono de Obra pretendia a melhor ocupação do lote, com três fogos T3 e restantes T2, sempre com área de arrumos individualizados, e possibilidades de integração da área comercial. A entrada (principal) faz-se a partir da Rua de Espinho tendo ainda uma entrada de serviço (pelo patamar da escada) a partir da Rua de Arouca.

O edifício está dividido em dois corpos, uma a Norte com 9 fogos, T2 em solução de esquerdo-direito, servidos por caixa de escadas e elevador. O corpo Sul, possui duas lojas ao nível do R/C com acesso pela Rua de Espinho, um T2 e 3 T3 (um por piso) servidos por uma caixa de escadas com acesso pela Rua de Arouca.

{mospagebreak title=9ª Fase: Sector K 20 - Garagens}9ª fase: Sector K 20  
(87 garagens) Identificação

Promotor

CHAVE, Cooperativa de Habitação Económica de Aveiro, CRL

Projectista Coordenador

Francisco Ferreira Simões, Arquitecto

Construtor

Coutinho & Coutinho, Ldal. Desígnio

A construção consiste basicamente num piso enterrado com uma rua interior central, servida por duas rampas já construídas no lote contíguo e duas linhas de garagens individuais fechadas, num total de 87 estacionamentos.

Entre o espaço de estacionamento e o edifício foi criada uma galeria pavimentada seguida de jardim, a um nível mais

baixo, de modo a permitir o funcionamento das janelas das caves de arrumos, e também garantir maior privacidade e segurança aos apartamentos do R/C. A zona pavimentada permite hoje o acesso para recolha de roupa ou outros objectos caídos e ainda a protecção das caves.

## II. Localização

O interior do conjunto edificado em "U", confrontando os outros lotes da Chave em todo o seu perímetro. III. Volumetria

Trata-se de uma construção destinada a garagens, em cave, até à cota de três metros a contar da cota natural do terreno, conforme o perfil-alçado esquemático fornecido pelos serviços Técnicos do Município. na zona de entrada, foram criados ainda dois espaços abertos para estacionamento de velocípedes e motos. IV. Programa

A solução escolhida não previu nenhum lugar aberto, proporcionando uma menor ocupação do espaço e um menor número de lugares, apresentando virtudes noemadamente no maior afastamento às construções existentes assim como na facilidade de organização em propriedade horizontal, com fracções autónomas e menor proporção de espaço comum por espaço privado.

As lajes de cobertura não foram calculadas para suportar veículos já que não esteve previsto qualquer acesso automóvel à mesma, por se considerar desnecessário, sendo a solução escolhida baseada em tela asfáltica.

Foram definidos percursos pedonais, áreas ajardinadas que se prolongam além da construção, um campo de jogos vedado a rede e uma zona de lazer e convívio com apoio de churrasqueira e sanitários.

os arranjos exteriores e as cotas superior e inferior da construção ajustam-se às respectivas "esperas" já construídas no lote 19 (processo de obras 71/91 da Câmara Municipal de Aveiro) e que correspondem às rampas de acesso automóvel ao piso interior e acesso de peões a partir de 2 galerias ao nível da cobertura.

Em Janeiro de 2001 entendeu-se necessário proceder a pequenos ajustamentos que não implicaram qualquer alteração a qualquer projectos de Especialidade, nem alteração de custos ou prazos de execução. Os ajustamentos foram ao nível das áreas pavimentadas, ajardinadas e dos corpos centrais onde se incluem os acessos ao interior dos sanitários, tendo sido criado um pequeno compartimento para arrumos. V. Quadro de Áreas Área do lote

4392 m2 Área ocupada com construção  
2566 m2 Área ajardinada  
1478 m2 Área exterior pavimentada  
1709 m2