



MEMÓRIA DESCRITIVA

Vamos inventar o futuro na convicção firme de que “o caminho se faz caminhando” e que é definindo o rumo que os sonhos se tornam possíveis

(palavras do Presidente da Câmara de Coruche em 2009, na introdução do Plano Estratégico de Desenvolvimento – Coruche 2020 e que para nós, com alma de Caminheiros, fazem especial sentido).

Introdução

A presente Memória Descritiva visa criar as bases para a formalização de um Contrato para Urbanização a celebrar entre a Aldeia do Caos – Cooperativa de Habitação e Construção e de Solidariedade Social, CRL, e a Câmara Municipal de Coruche com o objetivo de elaboração de um Plano de Pormenor que enquadre a nossa pretensão face ao PDM ainda em vigor

Quem somos

Somos uma cooperativa constituída em 19 de fevereiro de 2020 para levar a cabo o Projeto Envelhecer com os Amigos (PECAOS). Este projeto foi idealizado a pensar na comunidade constituída por um velho e informal grupo de caminheiros, designado por CAOS (Círculo de Atividades de Oxigénio e Sol), pelo que os seus membros e amigos constituem a grande maioria dos atuais cooperadores.

O objeto social da atividade da cooperativa é, conforme os seus estatutos, principalmente:

- a) A promoção, construção ou aquisição de fogos para a habitação dos seus membros, bem como a sua administração, manutenção, reparação, ou remodelação.
- b) Como complemento, a construção, compra, venda ou arrendamento de unidades não habitacionais de serviços de apoio à comunidade de cooperadores residentes podendo, para este efeito, efetuar operações com não cooperadores.



- c) Levar a cabo as operações de loteamento e urbanização de terrenos quando necessárias aos desígnios mencionados nas duas alíneas anteriores.
- d) Estender, sempre que possível, os serviços mencionados na alínea b) à população em geral.
- e) Contribuir para a melhoria da qualidade ambiental dos empreendimentos da sua responsabilidade, promovendo o tratamento e manutenção dos espaços exteriores e zonas de lazer.

Secundariamente, a Aldeia do Caos propõe-se desenvolver os seguintes objetivos no âmbito da solidariedade social:

- a) Suprir as necessidades imediatas dos seus cooperadores mais vulneráveis, designadamente em situações de doença, velhice, deficiência e carências económicas graves, nomeadamente através da criação de um Fundo de Solidariedade Social.
- b) Fomentar o convívio e o sentimento de solidariedade e de partilha dos cooperadores.
- c) Fomentar a educação, a cultura e a animação sociocultural.

3 – Complementarmente a Aldeia do Caos propõe-se:

- a) Organizar e prestar serviços que visem o bem-estar dos seus cooperadores e da população em geral, nos domínios da cultura, do lazer, da saúde, do desporto.
- b) Desenvolver ações que estimulem a intervenção da sociedade civil na resolução dos problemas locais.
- c) Valorizar a sustentabilidade ambiental através da implementação de projetos que permitam estimular o respeito pelo ambiente.
- d) A prestação de serviços, por meio de atividades de consultoria e da organização de eventos.

O que pretendemos

A concretização do PECAOS passa pela criação de um complexo residencial predominantemente virado para uma comunidade sénior, a que se chamará Aldeia do Caos e que terá características peculiares visando fundamentalmente, como é abordado no objeto social estatutário, o bem-estar dos residentes, no domínio físico, social, psíquico, emocional, intelectual, cultural e de lazer.

Mas não queremos uma aldeia só para idosos, que é certo nenhum idoso gosta de viver só com idosos, nem isso é natural. Tencionamos, criar uma mentalidade nova em relação ao processo do envelhecimento encarando-o como um processo de crescimento e não como um processo contínuo de desimportância. Para tal, é importante que a Aldeia se constitua como uma comunidade intergeracional e tanto podermos lá criar uma área para quem necessitar de cuidados de saúde especiais e contínuos como também uma área para crianças, ou outra para os jovens estudarem (quem sabe se com a ajuda graciosa de ex-professores?). Queremos que os mais idosos, com os seus múltiplos saberes e experiências, ajudem os mais novos, e queremos que os mais novos transmitam aos mais velhos a sua alegria natural e expectativas, ou seja, que todos façam parte da mesma equipa.

A dimensão e carácter inovador da Aldeia do Caos deverão constituir uma bandeira que notabilize não só a comunidade que serve como o próprio município que a recebe e todas as instituições com as quais colabore.

O que já fizemos

Adquirimos 2 terrenos contíguos, em Biscainho, com área global ligeiramente superior a 11 hectares:

- Prédio rústico correspondente ao artigo matricial n.º 331 da secção NN, designado por Casal dos Pobres, da freguesia de Biscainho do concelho de Coruche, distrito de Santarém, com a área de 7,450 hectares, registado na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o n.º 206/20081015.
- Prédio rústico correspondente ao artigo matricial n.º 332 da secção NN, designado por Casal dos Pobres, da freguesia de Biscainho do concelho de Coruche, distrito de Santarém, com a área de 3,575 hectares, registado na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o n.º 413/20081015.

Biscainho interessou-nos de sobremaneira porque é praticamente equidistante das principais cidades da Área Metropolitana de Lisboa, como Lisboa (64 km), Setúbal (64 km), Amadora (68 m), Almada (72 km), Santarém (56 km) e Loures (66 km). A maioria dos atuais

cooperadores reside atualmente na AML, mas há-os de Coimbra, de Leiria, do Algarve e de outras zonas do país.

As reuniões que tivemos com o Sr. Presidente da Câmara de Coruche, Vereadores e Técnicos, e com o Sr. Presidente da J. F. Biscainho decorreram sempre de forma franca, amistosa e acolhedora. Considerámos que seria de relevante interesse para o Município de Coruche e para a freguesia de Biscainho – a perder população – acolher um projeto desta natureza. Desejamos implementar os modelos habitacionais europeus que nasceram na Dinamarca nos anos 70 do século passado e que, mais de 40 anos depois, começaram a despertar em Portugal.

Logo que adquirimos o terreno, lançámos um “Concurso de Ideias” para o qual convidámos cinco equipas de arquitetos. Quatro dessas equipas conceberam “Ideias” que foram expostas e apresentadas no Observatório do Sobreiro e da Cortiça, amavelmente disponibilizado pela Câmara de Coruche. Contamos, ainda no corrente ano, celebrar um contrato de prestação de serviços com uma das equipas concorrentes.

Caracterização do modelo urbanístico a implementar

Descrição do terreno

Terreno com 110. 250 m² constituído por 2 prédios contíguos. É limitado a norte pela R. Nossa Senhora de Fátima, arruamento em vias de ser pavimentado e a sul por via sem topónimo, que serve um pequeno loteamento para moradias.

O prédio maior está completamente murado. O troço do muro que confronta com a R. Nossa Senhora de Fátima tem uma estética exterior agradável, com “janelas” de onde em onde, e com um interessante portal.

Já existiu no terreno um grande casal (Casal dos Pobres) que foi demolido há muitos anos, permanecendo apenas um armazém em estado sofrível onde outrora se fazia a pisa de uvas.

Existe uma linha de água pronunciada, que atravessa o terreno sensivelmente a meio e no sentido nascente-poente, o que faz com que o terreno apresente 2 encostas de declive suave, uma virada a norte e a outra virada a sul.

Existe um pequeno bosque no canto noroeste, constituído por pinheiros bravos e mansos e ainda alguns sobreiros, que se pretende preservar e melhorar.

Embutido no terreno e com acesso pela via sem topónimo a sul, apresenta-se um espaço público, praticamente baldio, a recuperar e valorizar com o apoio municipal.

Enquadramento Urbanístico

Os prédios estão inseridos em áreas com classificações distintas no Plano Diretor Municipal de Coruche do ano de 2000, ainda em vigor:

- **Reserva Agrícola Nacional**, na zona que margina a linha de água existente.
- **Espaço Urbanizável**, numa faixa ininterrupta de 50 m de profundidade adjacente à R. Nossa Senhora de Fátima.
- **Área Verde Agrícola** na parte restante do terreno.

De acordo com os artigos 67º e 68º do Regulamento do PDM, ao Espaço Urbanizável está atribuído um Índice de Implantação de **0,2** e Índice de Construção de **0,4**, com um n.º máximo de pisos de **2**. À Área Verde Agrícola está atribuído um índice de Construção de **0,3** e um n.º máximo de pisos de **2**. Para esta zona o Regulamento qualifica a construção possível (instalações de apoio à exploração agrícola e agro-pecuária, podendo a Câmara Municipal autorizar a construção de habitação unifamiliar) mas, em rigor, a habitação não é quantificada, admitindo-se que se pretendeu limitá-la a uma moradia unifamiliar na área verde agrícola de cada um dos 2 prédios.

A área de RAN tem índice de construção nulo e será mantida *non aedificandi* (à parte eventuais pequenas arrecadações para os utensílios agrícolas usados no cultivo de “hortas comunitárias”, como é próprio daquela área).

Modelo urbanístico

O modelo urbanístico que se pretende enquadrar em Plano de Pormenor será concebido sobretudo com base no desenvolvimento de uma situação intermédia entre as “Ideias” que ficaram classificadas nos dois primeiros lugares no “Concurso de Ideias”.

Não se pretende um loteamento, mas sim um fracionamento do terreno. Admite-se rever parcialmente esta situação se a divisão em propriedade horizontal for contrariada.

Parâmetros urbanísticos

As áreas, volumetria e índices serão de acordo com a seguinte listagem:

Área dos prédios 331 +332	110.250 m ²
Área Verde de Proteção à linha de água	22.575 m ²
Índice máximo de Implantação (após dedução da área de RAN)	0,2
Índice máximo de Construção (após dedução da área de RAN)	0,2
Área máxima de Implantação/Construção	17.535 m ²
N.º máximo de pisos	1
N.º máximo de unidades de habitação	100
Área estimada de implantação e construção residencial	10.000 m ²
Área estimada de construção para serviços e equipamentos	2.500 m ²
Habitantes por hectare (estimativa)	25
Índice Permeável Total Mínimo	0,70

Caracterização do modelo arquitetónico a implementar

As residências a construir serão simples mas confortáveis e acolhedoras, respeitando os princípios de racionalização energética, de sustentabilidade ambiental, de preservação dos valores naturais.



Não somos mercantilistas, não visamos lucros nem podemos tê-los. As casas que pretendemos construir serão pequenas, porque não as pretendemos encher de futilidades que só nos atrapalham nem dos materiais que atualmente atulham os nossos armários, garagens e sótãos, como livros, discos, roupas, ferramentas, etc. Estes serão disponibilizados em áreas comuns para serem partilhados.

As residências serão semelhantes mas não necessariamente iguais, adaptando-se, de uma forma esteticamente integrada, às preferências e necessidades de cada um. Terão um só piso, de tipologias T0 a T3, provavelmente modulares, com áreas de construção entre 60 e 100 m². Ou seja, a área de construção residencial coincidirá com a área de implantação e terá como limite máximo 10.000 m²

Serão viáveis e sempre bem-vindas soluções em que vários membros se associem para modelos habitacionais de coabitação (*coliving*), respeitando-se o princípio da proporcionalidade na disponibilização de áreas de construção.

Pretendemos também construir áreas de serviços e de equipamentos comunitários totalizando, conjuntamente, cerca de 2.500 m², estimando-se que esta área se reparta em 60 a 70% para os primeiros e a restante para os segundos.

A área especificamente destinada a serviços será distribuída por espaços de restauração e cafetaria literária, de unidade de saúde, de ginásio com fisioterapia, de prestação de cuidados de assistência pessoal (cuidadores) e de limpezas domésticas, de jardinagem, de venda de produtos alimentares, de cabeleireiro unissexo, de lavagem e tratamento de roupas, etc. Estes espaços, destinados a serviços de uso público, serão concessionados ou arrendados e não alienados, porque queremos garantir que não haverá distorção dos usos a que foram destinados. Evitaremos sempre instalar serviços próprios porque podemos não ter capacidade para os gerir face à heterogeneidade etária da nossa comunidade (não somos uma sociedade de investimentos) e tornariam muito dispendiosa a nossa estada na Aldeia. Por estas razões, a Aldeia do Caos está concebida para ter uma dimensão e uma massa populacional que seja apelativa para os pequenos empresários dos diversos setores económicos e os motive a investir na instalação de serviços que, de alguma forma, possam



interessar aos residentes bem como à população do entorno exterior. Estimamos que os serviços gerem cerca de 20 postos de trabalho. Noutra perspetiva, a Aldeia do Caos não deverá ter uma dimensão que ultrapasse a sua capacidade autogestionária previsível.

A área de equipamentos comunitários será distribuída por espaços de cultura, trabalho e lazer, tendo-lhe acesso os residentes e seus convidados.

Queremos construir uma aldeia colaborativa ou aldeia *cohousing*. O próprio termo “aldeia” deixou de fazer sentido porque o terreno que adquirimos para o efeito integra-se no Biscainho, e o termo mais correto seria então “bairro”, porque pretendemos fazer parte da comunidade biscainhense e promover uma interação colaborativa entre os novos e os antigos habitantes para que ambas as comunidades fiquem agregadas numa única. A Aldeia do Caos procurará ser um exemplo de solidariedade social e os beneficiários serão todos os membros dessa comunidade conjunta.

O faseamento da execução do projeto será calendarizado, e a data desejável para a sua conclusão integral (incluindo a construção de todas as moradias da Aldeia) será de igual forma estabelecida.

Não queremos construir uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas como em tempos foi viabilizada para o terreno que adquirimos, queremos construir uma aldeia colaborativa, ecológica, inclusiva, acessível, intergeracional, inter e extra ativa que seja um polo cultural, de solidariedade social e, acima de tudo, que seja uma ALDEIA FELIZ!

Infraestruturas

Infraestruturas existentes

O enquadramento atual do nosso terreno em termos de infraestruturas básicas é seguinte: a norte, Rua Nossa Senhora de Fátima com obras de pavimentação e de colocação de coletores de efluentes previstas para muito breve. Esta rua dispõe atualmente de rede elétrica e de rede de águas. A sul, arruamento público (ainda sem topónimo) pavimentado e dispondo de todas as infraestruturas.



Infraestruturas a executar no terreno

Em termos de infraestruturas básicas, tencionamos ser o mais autossuficientes possível dentro das nossas possibilidades (situações utópicas não serão perseguidas) em termos de energia, rede distribuição de água, rede de efluentes pluviais e domésticos. As soluções a implementar terão de ser estudadas, planeadas e acordadas com a Autarquia.

O nosso projeto pretende ser exemplar em termos ecológicos, com enfoque especial no esquema viário e de estacionamento que deverá impermeabilizar o menos possível o solo. A comunidade da Aldeia do Caos é adepta de uma economia circular e tentaremos aplicar o conceito *reutilizar, restaurar, renovar* sempre que possível. Os nossos resíduos domésticos e de jardinagem serão transformados, através de compostagem, em substrato que fertilize as nossas hortas.

5 de dezembro de 2022

Pela Aldeia do Caos, CRL

Francisco José Duarte Marques

(Presidente do Conselho de Administração)

(