UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA



PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES

Projeto Final de Mestrado para obtenção de Grau de Mestre em Arquitetura com especialização em Urbanismo

Orientador Cientifico
Professor Doutor Luís Sanchez Carvalho

JÚRI:
Presidente: Professora Doutora Isabel Ortins Simões Raposo
Orientador: Professor Doutor Luís Sanchez Carvalho
Vogal: Professor Doutor Pedro Conceição Silva George

Lisboa, FAUL, Julho de 2017

U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE ARQUITETURA
UNIVERSIDADE DE LISBOA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

Sílvia Raquel Soares Mendes

(Licenciada)

Projeto Final de Mestrado para obtenção de Grau de Mestre em Arquitetura com especialização em Urbanismo

Orientador Cientifico
Professor Doutor Luís Sanchez Carvalho

JÚRI:
Presidente: Professora Doutora Isabel Ortins Simões Raposo
Orientador: Professor Doutor Luís Sanchez Carvalho
Vogal: Professor Doutor Pedro Conceição Silva George

Lisboa, FAUL, Julho de 2017

RESUMO

Perante a constante evolução do território da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e os espaços suburbanos, tais como os núcleos de construção ilegal, que ainda em 2017, continuam associados a uma visão degradada, de necessidades e carências urbanas e sociopolíticas, é cada vez mais relevante repensar e contribuir para a evolução destes mesmos territórios, nomeadamente das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), para que possam evoluir lado a lado juntamente com a AML.

Para tal, iniciou-se este projeto de mestrado, com a compreensão holística do mundo da construção ilegal, desmitificando o conceito primeiramente de subúrbios e, posteriormente de AUGI, contextualizando-as no espaço e tempo. Ao esclarecer a história urbana e social, decifrou-se a sua legislação inicial e a atual, bem como todas as particularidades que regem a construção ilegal, uma vez que o objetivo do trabalho visa uma reconversão de uma AUGI através de uma qualificação e, consequentemente de um reordenamento urbano dessa mesma AUGI.

Com base no objeto de estudo e de projeto - AUGI Encosta da Luz e AUGI Quinta do Zé Luís, situadas na Vertente Sul do Município de Odivelas - torna-se pertinente que a estratégia passe por uma reconversão mais direcionada para o tratamento e desenvolvimento do espaço público, nunca esquecendo a questão da propriedade do solo, uma vez que é necessário a relocalização de algumas edificações instaladas em áreas de risco.

A ideia é desenvolvida sempre com base nas condicionantes e carências territoriais e sociais da AUGI, muitas vezes provocadas pelo fenómeno da construção ilegal, mas também tendo em conta as oportunidades, visto que estas serão as portadoras para uma qualificação e um reordenamento urbano, e que conduzem com toda a certeza a uma valorização territorial de um espaço urbano inicialmente não controlado, ilegal e sem expectativas de reconversão.

A qualificação urbanística e o reordenamento territorial a desenvolver na AUGI tem como fim contribuir para um possível processo de reconversão, constituindo assim um fator de integração urbana, coesão e inclusão socio-territorial.

Palavras-chave: Área Urbanas de Génese Ilegal, Reconversão, Qualificação, Reordenamento Territorial, Legalização, Vertente Sul de Odivelas

ABSTRACT

In view of the constant evolution of the territory of the Lisbon Metropolitan Area (AML) and suburban areas, such as illegal construction sites, which continue to be associated with a degraded landscape, of urban and socio-political needs, its increasingly relevant to rethink and contribute to the evolution of these territories, named the Urban Areas of Illegal Genesis (AUGI), so that they can evolve side by side along with the AML.

Due to this, this masters' degree project was started, with a holistic understanding of the world of illegal construction, demystifying first the concept of suburbs and later of AUGI, contextualizing them in space and time. When clarifying the urban and social history, its initial and current legislation and all the peculiarities that governed the illegal construction were deciphered, since the objective of this project aims at a reconversion of an AUGI through a qualification of the territory and, consequently, an urban reorganization of this same AUGI.

Based on the object of study - AUGI Encosta da Luz and AUGI Quinta do Zé Luís, located in the Southern Side of the Odivelas County - it becomes pertinent that the strategy undergoes a more directed reconversion for the treatment and development of the public spaces, never forgetting the issue of land ownership, since it is necessary to relocate some buildings installed in hazardous areas.

The idea is always developed based on AUGI's territorial and social constraints and deficiencies, often caused by the phenomenon of illegal construction, but also considering the opportunities, since these would be the carriers for the qualification and urban reorganization, and that will lead, surely, to a territorial valuation of an initially uncontrolled, illegal urban space with no prospect of conversion.

The urbanistic qualification and the territorial reorganization to be developed in this AUGI are intended to contribute to a possible reconversion process, thus constituting a factor of urban integration, cohesion and socio-territorial inclusion.

Key words: Urban Areas of Illegal Genesis, Reconversion, Qualification, Territorial Reordering, Legalization, Southern Side of Odivelas

AGRADECIMENTOS

Durante todo o desenvolvimento do presente projeto final de mestrado, qualquer apoio da família, amigos e colegas de faculdade é bastante importante e influenciador de uma constante motivação e foco. Por esta razão, de forma genuína e sincera e sem grandes formalismos, gostaria de expressar todo o meu agradecimento.

Então, inicio o meu profundo agradecimento à minha mãe, que esteve sempre a meu lado nos bons momentos, com um sorriso, e nos menos bons, com uma palavra de apoio, sempre com intuito de me dar força para que continuasse esta caminhada de constante evolução e desenvolvimento académico, profissional e pessoal. Agradeço também à Sandra Caeiro, Catarina Maurício e Rita Venda porque sempre me apoiaram ao longo deste percurso académico.

Ao longo desta ultima fase do percurso académico, é sempre importante que exista uma boa relação entre orientador e orientanda. E, por esta razão, gostaria de agradecer ao professor e orientador Luís Sanchez Carvalho, sobretudo pela paciência e sua contínua disponibilidade, mas também pelo seu conhecimento tanto a nível académico como do mundo profissional, também pela sua palavra e opinião, sempre de forma clara e sincera, ajudando desta forma no desenvolvimento do projeto final de mestrado.

«*O loteamento de génese ilegal é não só um problema urbanístico complexo em si mesmo (aspetos jurídicos, ecológicos, sociais económicos, tecnológicos), mas também de ordem humana pelos dramas pessoais e familiares que acarreta e de que só nos apercebemos completamente trabalhando nos locais e convivendo com os próprios interessados.*»[1]

Manuel da Costa Lobo

---

1 – Fonte: BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC

ÍNDICE GERAL

RESUMO III

ABSTRACT V

AGRADECIMENTOS VII

LISTA DE FIGURAS XI

LISTA DE TABELAS XIX

LISTA DE ACRÓNIMOS XX

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO 1

1.1. Objetivos e Questões de trabalho 3

1.2. Metodologia 5

CAPÍTULO II – ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL E A SUA INFORMALIDADE URBANA 13

2.1. A Construção Ilegal e as suas particularidades 13

2.2. As Áreas Urbanas de Génese Ilegal e a Área Metropolitana de Lisboa 15

CAPÍTULO III – ENQUADRAMENTO LEGAL DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO 21

3.1. O Inicio: Reconverter a Construção Ilegal para Construção Legal 23

3.2. A Reconversão Urbanística no século XXI 24

CAPÍTULO IV – O TERRITÓRIO INFORMAL DO MUNICÍPIO DE ODIVELAS 26

4.1. Enquadramento e contexto urbano, histórico e sociopolítico 26

4.2. Odivelas – Cidade Urbana e Informal 28

A Vertente Sul de Odivelas e as suas Oportunidades 29

CAPÍTULO V – O CASO DA VERTENTE SUL DE ODIVELAS 47

5.1. Delimitação da Área de Estudo 47

5.2. Definição da Estratégia para a Área de Estudo – Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís 50

5.3. Proposta de Reconversão, Qualificação Urbanística e Reordenamento Territorial na Vertente Sul de Odivelas – Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís 52

CONCLUSÃO 57

BIBLIOGRAFIA 59

ANEXOS

INDICE A – 1

I Fotografias do Local A – 3

II Fotografias das Maquetas de Estudo A – 9

III Fotografias das Maquetas Finais A – 11

IV Tabelas de Levantamento da Situação Existente para Processo de Perequação e Estimativa de Custos A – 13

V Processo de Trabalho A – 20

VI Painéis da Apresentação A – 29

LISTA DE FIGURAS

CAPA

Desenho de uma zona Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) – Encosta da Luz, Vertente Sul de Odivelas

Desenho da autora, 2017

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Figura 1 – ***Territórios de Génese Ilegal na AML: AUGI e "não AUGI"***

Fonte: Raposo in Sílvia BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC

Figura 2 – ***Território das AUGI relativo à reconversão urbana no concelho de Odivelas***

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas, 2015

Figura 3 – ***Localização da Área de Estudo – Vertente Sul de Odivelas***

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas, 2015

Figura 4 – ***Localização da Área de Intervenção (Escala 1/2000)***

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas – Editada pela autora, 2017

CAPÍTULO II – ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL E A SUA INFORMALIDADE URBANA

Figura 5 – ***Cadastro Rural da Vertente Sul de Odivelas, 1951***

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas, 1951 – Vertente Sul de Odivelas

Figura 6 – *Bairro da Brandoa, Amadora*

Fonte: http://lh3.ggpht.com/-xYNcY6fgsU4/TxVLI7n-M5I/AAAAAAAAB7U/k_sWIUnjlno/s640/Brandoa_6.jpg

Figura 7 – *Bairro da Cova da Moura, Amadora*

Fonte: https://ppl.com.pt/pt/system/files/styles/large/private/projects/img/screenshot78k.jpg?itok=jIvK3JSZ

Figura 8 – *Construção de Génese Ilegal, Vertente Sul de Odivelas*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 9 – *Tipologia de Moradia Unifamiliar*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 10 – *Tipologia de Habitação Plurifamiliar*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 11 – *Tipologia de Moradia Secundária*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 12 – *Tipologia de Indústria*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figuras 13, 14 e 15 – *Lotes situados em Área de Inundação e Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Encosta da Luz, Vertente Sul de Odivelas, 2017*

Fonte: Fotografias tiradas pela autora, 2017

Figura 16 – ***Vertente Sul de Odivelas, 2017***

Fonte: Google Maps 3D

CAPÍTULO III – ENQUADRAMENTO LEGAL DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO

Figura 17 – ***Extrato da Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN)***

Fonte: Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

Figura 18 – ***Extrato da Carta de Condicionantes 09 – Reserva Ecológica Nacional (REN)***

Fonte: Carta de Condicionantes 09 – Reserva Ecológica Nacional (REN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

Figura 19 – ***Bairro do Barruncho***

Fonte: https://www.yumpu.com/pt/document/view/12676224/novo-camara-municipal-de-odivelas/21

Figura 20 – ***Projeto para o Bairro do Barruncho***

Fonte: https://www.yumpu.com/pt/document/view/12676224/novo-camara-municipal-de-odivelas/21

Figura 21 – ***Gráfico de Áreas Urbanas de Génese Ilegal Reconvertidas e Por Reconverter***

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

CAPÍTULO IV – O TERRITÓRIO INFORMAL DO CONCELHO DE ODIVELAS

Figura 22 – ***Concelho de Odivelas***

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas – Editada pela autora

Figura 23 – *Vertente Sul de Odivelas*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 24 – *Territórios Urbanos de Génese Ilegal do Município de Odivelas*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 25 – *Costeira / Talude Militar em Odivelas*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 26 – *Panorâmica atual, em 2017, da Serra da Luz e Quinta do Zé Luís (vista a partir do Centro Comercial Strada Outlet)*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 27 – Extrato da *Carta de 1965 – Vertente Sul de Odivelas*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Figura 28 – *Extrato da Carta de 1993 – Vertente Sul de Odivelas*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Figura 29 – *Extrato da Carta de 2009 – Vertente Sul de Odivelas*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Figura 30 – *População em AUGI no Município de Odivelas (com base nos Censos de 2011)*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 31 – *Extrato da Carta do Existente da Vertente Sul de Odivelas, 2012*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Figura 32 – *Extrato Planta de Zonamento da Vertente Sul de Odivelas – Proposta Preliminar, 2012 (em curso)*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Figura 33 – *Extrato da Carta de Ordenamento – Usos do Solo – Plano Diretor Municipal de Odivelas, 2015*

Fonte: Carta de Ordenamento – Usos do Solo – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

Figura 34 – *Vertente Sul de Odivelas e a sua acessibilidade*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 35 – *Percurso do Voltas*

Fonte: http://odivelas.com/wp-content/uploads/voltas_vertente-sul1.jpg

Figura 36 – *Localização dos Projetos Executados e Por Executar na Vertente Sul de Odivelas, 2017*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 37 – *Projeto do Parque Infantil e Áreas Envolventes*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 38 – *Fotografia do Projeto do Parque Infantil e Áreas Envolventes, 2017*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 39 – *Projeto "Praça das Culturas"*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 40 – *Projeto adjacente à "Praça das Culturas"*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 41 – *Projeto de um troço da Rua Padre Américo Monteiro Aguiar*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 42 – *Zona para o Projeto de um troço da Rua Padre Américo Monteiro Aguiar, em 2017*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 43 – *Antes da Intervenção do Projeto*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 44 – *Durante a Intervenção do Projeto*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 45 – *Atualmente em 2017*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 46 – Atualmente em 2017

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 47 – *Projeto de Qualificação Paisagística para o Espaço Público na Encosta da Luz*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 48 – *Zona para o Projeto de Qualificação Paisagística para o Espaço Público na Encosta da Luz, 2017*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 49 – *Projeto Largo da Saudade*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 50 – *Largo da Saudade, 2012 (antes da Intervenção)*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 51 – *Largo da Saudade, 2017*

Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Figura 52 – *Antes da Construção do Centro Cívico e Comunitário, 2012*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Figura 53 – *Centro Cívico e Comunitário, 2017*

Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

CAPÍTULO V – O CASO DA VERTENTE SUL DE ODIVELAS

Figura 54 – *As 3 Áreas de Intervenção Pertinentes*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Figura 55 – *Condicionantes – REN – Segundo o PDM de 2015 (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís)*

Fonte: Carta de Condicionantes 09 – Reserva Agrícola Nacional (REN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

Figura 56 – *Condicionantes – RAN – Segundo o PDM de 2015 (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís)*

Fonte: Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

Figura 57 – *Planta da Situação Existente da Área de Intervenção (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís)*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Figura 58 – *Proposta de Reconversão da Área de Intervenção (Escala 1/2000)*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Figura 59 – *Proposta de Projeto (Escala 1/1000)*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Figura 60 – *Percurso Pedonal – Proposta (Escala 1/500)*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Figura 61 – *Equipamento – Proposta (Escala 1/200) – Relação do Espaço Interior e Espaço Exterior*

Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

LISTA DE TABELAS

População Residente em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)

Quadro com base em Informação fornecida pela Câmara de Odivelas e nos Censos de 2011

Tabela de Levantamento de Lotes para Processo de Perequação

Tabela feita pela autora, Maio de 2017

LISTAS DE ABREVIATURA E ACRÓNIMOS

AML | Área Metropolitana de Lisboa

AUGI | Áreas Urbanas de Génese Ilegal

CRIL | Circular Regional Interna de Lisboa

DGT | Direção Geral do Território

IC | Itinerário Complementar

PDM | Plano Diretor Municipal

PMOT | Plano Municipal de Ordenamento Territorial

PROQUAL | Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa

PROT | Plano Regional de Ordenamento do Território

QREN | Quadro de Referência Estratégica Nacional

RAN | Reserva Agrícola Nacional

REN | Reserva Ecológica Nacional

RGEU | Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RMEU | Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização

VSO | Vertente Sul de Odivelas

ZAC | Zonas Ameaçadas por Cheias

CAPÍTULO I
INTRODUÇÃO

O tema tratado no presente projeto final de mestrado centra-se nos *Processos de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal* (AUGI). Não sendo as AUGI o único tipo de loteamento clandestino, pretende-se entender que espaços são estes que se desenvolveram através desses loteamentos clandestinos e de construção ilegal. E como se reconvertem estas áreas de génese ilegal em zonas plenamente valorizadas e legalizadas em termos urbanos? E porque é que é essencial reconverter áreas de loteamentos clandestinos e construção ilegal?

Torna-se assim pertinente abordar a temática das AUGI, este que é um fenómeno sócio urbanístico complexo e que influenciou o território e, continua em pleno século XXI a influenciar futuras decisões, que podem mais tarde fazer a diferença, não só em termos urbanos como sociais e políticos.

Os territórios nos quais se desenvolveram os loteamentos clandestinos e a construção ilegal, como as Áreas Urbanas de Génese Ilegal são, maioritariamente, caraterizados como espaços com ambientes sociais e urbanísticos com grandes carências. Embora possam existir alguns apoios por parte das autarquias, são muitas vezes as Associações de Moradores e/ou Comissões de Administração Conjunta das AUGI que suportam os custos de um projeto para uma possível legalização e qualificação ou até mesmo as operações de reconversão urbana.

Esses projetos de qualificação incidem, sobretudo, no tratamento de espaço público, dando assim uma nova vida não só a este mesmo espaço, mas também às pessoas que o percorrem. Desta forma o espaço privado mantem-se ilegal, e é aqui que reconversão destas áreas acaba por ser essencial, uma vez que permite aos particulares o direito não só a um lote, como também a uma construção plenamente legalizada.

Mas como é que se deu o inicio deste fenómeno? E porque é que a solução para suprir o problema da falta de habitação foi construir de forma ilegal?

«*O processo de urbanização informal produziu bairros e aglomerados urbanos, resultado da procura e da insuficiência de resposta pública às necessidades de habitação de largos milhares de migrantes, sustentando assim a procura de baixa renda. Estes bairros de urbanização informal constituíram uma alternativa e um processo acessível, que se foi construindo, equipando e consolidando com as indispensáveis infraestruturas, à medida que as poupanças o permitiam, com a mobilização e organização das populações e o apoio da autarquia local.*» [2]

---

2 – Fonte: PORTAS, N.; DOMINGUES, Á. e CABRAL, J. (2007). *Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades.* Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian

OBJETIVOS E QUESTÕES DE TRABALHO

É essencial nesta temática, trabalhar e perceber a identidade social e cultural presente nestas áreas, porque só assim se conseguirá atingir outro dos objetivos, que é o de interagir e interligar espaços multifuncionais e complementares, realçando a mobilidade e acessibilidade local e valorizando o espaço público que inicialmente não é pensado, visto que a preocupação inicial nestas áreas passava por investir no espaço privado. Por outro lado, é no espaço público quase que parado no tempo (devido, muitas vezes, à ausência de qualquer intervenção urbanística ao longo dos tempos, bem como a sua debilidade existente em sua maioria relativamente à rede de infraestruturas), onde se concebe a relação permanente com o vizinho, uma das caraterísticas típicas das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

Como objetivo essencial, sendo este alcançado através do estudo, projeto e desenho do lugar, pretende-se atingir a qualificação urbanística e o reordenamento territorial influenciando o processo de reconversão, uma vez que sem aqueles não é possível a reconversão urbana.

Pretende-se também que, com esta proposta de projeto, se inicie o longo caminho de qualificar e valorizar o território, criando uma oportunidade de reconversão, deixando assim de ser um território urbano ilegal, e passando, a ser, não só um território urbano legalizado, mas essencialmente um território de qualidade e pensado para as pessoas que vivem este lugar.

Através da qualificação procura-se oferecer um novo espaço público aos residentes da AUGI, sendo que através da reconversão tem se como objetivo o de tornar legal o solo de domínio privado dos particulares, que ainda hoje, em 2017, é ilegal.

Procurou-se dar resposta ao tema da reconversão através da qualificação, uma vez que sem qualificação não é possível a reconversão. A escolha e o estudo aprofundado do local a intervir foi realizado de forma a resolver os problemas e carências mais urgentes, qualificando e melhorando a qualidade de vida dos residentes na AUGI e preservando a identidade do local, sempre que possível.

METODOLOGIA

A metodologia foi realizada através de uma abordagem qualitativa com a aplicação num estudo de caso.

1ª FASE - TEÓRICA E CONCEPTUAL

A primeira abordagem, mais teórica e conceptual, foi dedicada principalmente à compreensão do fenómeno da urbanização de génese ilegal, a sua origem, causas, contexto, evolução e desenvolvimento urbano e social, caraterísticas e diferenças entre diversos tipos de AUGI. Para complementar, foi essencial compreender o impacto das AUGI na Área Metropolitana de Lisboa (AML) nos finais do século XX e as suas consequências na atualidade, século XXI.

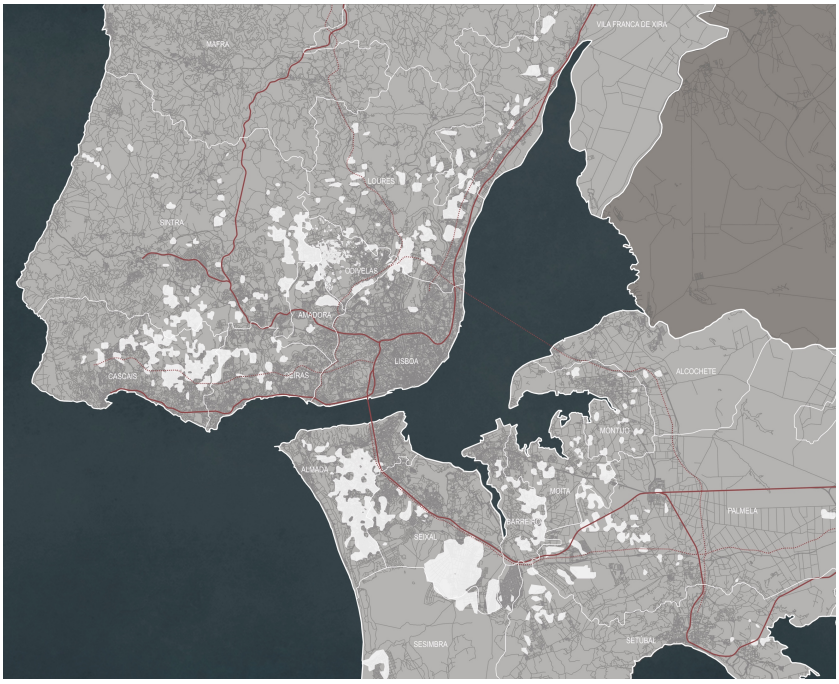


Figura 1 – Territórios de Génese Ilegal na AML: AUGI e "não AUGI" [3]

«Com as fases da legalização do loteamento e regularização da propriedade e de infraestruturação urbana (...)emerge novo tipo de preocupação com a qualidade do espaço público, quer ao nível material, da construção de equipamentos e serviços de proximidade, da criação de espaços verdes, da plantação de árvores, da melhoria do passeio e do estacionamento, que imaterial, do reforço de formas organizativas como uma condição para a melhoria da qualidade de vida dos bairros.» [4]

---

3 – Fonte: Raposo in Sílvia BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC

4 – Fonte: BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC, página 119

No contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML), elegeu-se o município de Odivelas por ser nele bastante percetível a presença do fenómeno de loteamentos clandestinos e da construção ilegal, bem como o impacto territorial que demonstra em toda a sua plenitude que existe ainda muito por fazer nestas áreas de loteamentos clandestinos e da construção ilegal, sendo que em 2015, existiam trinta AUGI por reconverter (como se pode verificar na figura abaixo).

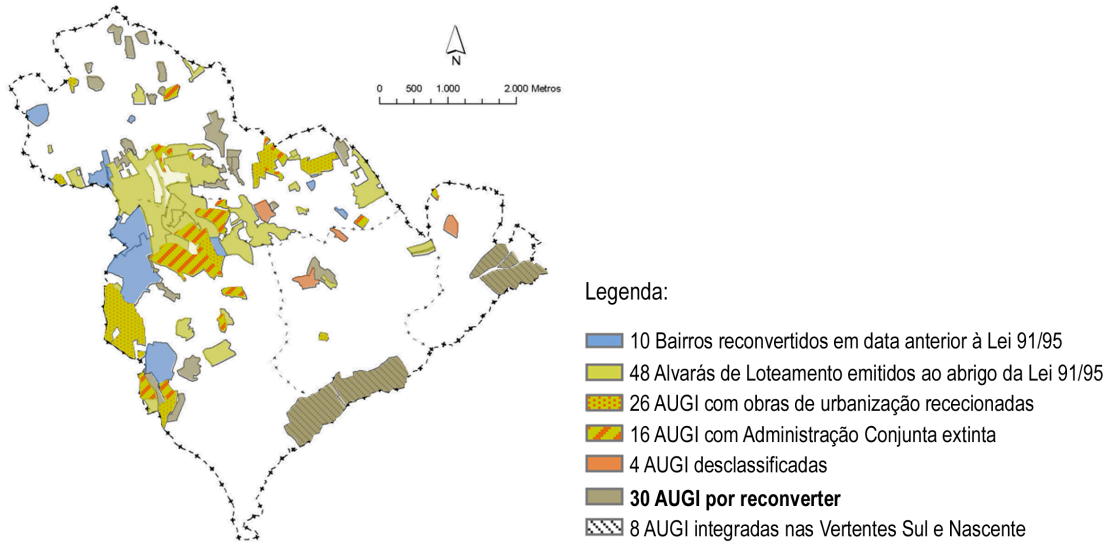


Figura 2 – Território das AUGI relativo à reconversão urbana no concelho de Odivelas [5]

O processo de reconversão foi a questão a tratar. Este tipo de processos são em sua grande maioria complexos, demoram décadas e passam por uma ou duas gerações de famílias, acabando, assim por influenciar não só os proprietários, mas a sociedade em geral que se insere neste contexto.

Foi importante, também, estudar e tomar conhecimento de alguns projetos de referência, atuais e em curso de reconversão das AUGI, afim de ter uma perceção de como todo o processo se pode organizar e o que pode requerer esta questão da reconversão.

2ª FASE - ANÁLISE E CARATERIZAÇÃO

Numa segunda fase, mais analítica, foi primeiramente selecionada a área de estudo. A escolha teve como base toda a análise centrada na Vertente Sul de Odivelas, onde se delineou uma área de intervenção que incluí duas AUGI das cinco existentes, a AUGI Encosta da Luz e parte da AUGI Quinta do Zé Luís.

---

5 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas, 2015

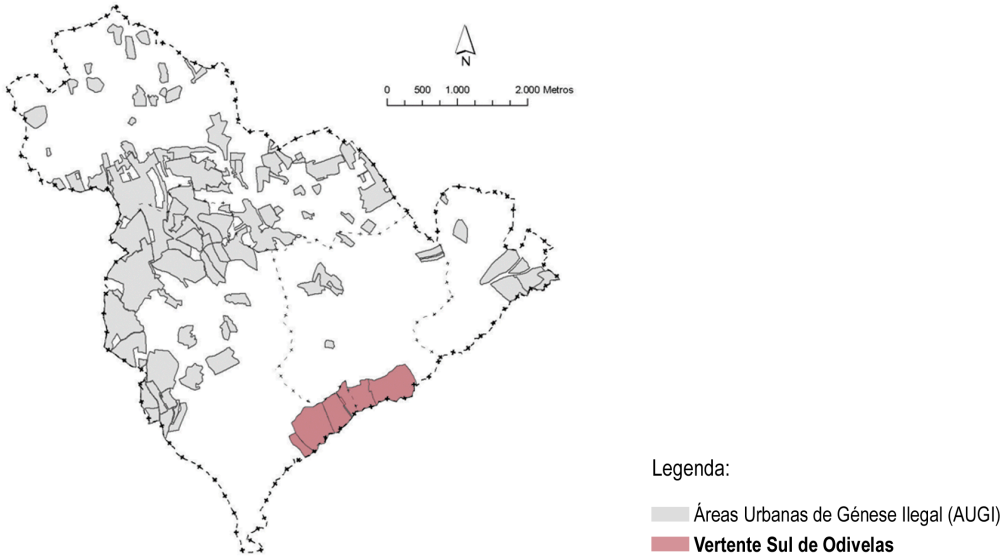


Figura 3 – Localização da Área de Estudo – Vertente Sul de Odivelas [6]

Nesta fase foram feitas visitas ao local, de forma a perceber todas as fraquezas e oportunidades da área a intervir. Inicialmente para levantamento de dados, e por forma a ajudar a ter uma perceção mais aprofundada da área e das problemáticas. Foi realizado o Diagnóstico SWOT, onde foram referidos todos os pontos fortes e fracos, oportunidades do local e as suas ameaças.

Após perceber e analisar em pormenor o território tendo como base no trabalho de campo, em elementos cartográficos do local, foi essencial tentar compreender, junto das entidades e representantes da Câmara Municipal de Odivelas, como estaria a ser realizada a reconversão nestas áreas, ao nível urbano, social e cultural, bem como o ponto de interesse da autarquia na reconversão das AUGI.

Realizou-se uma análise com dados dos censos, onde inicialmente se concretizou um levantamento de todos os dados estatísticos referentes à zona, para serem interpretados de forma a entender a situação e a retirar as conclusões.

Estudaram-se os instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção, como:

- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML – publicado em Diário da República – I série-B – nº 82 – 8 de Abril de 2002);

- Novo Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDM – publicado em Diário da República – 2ª série – nº 171 – 2 Setembro de 2015).

---

6 – Com base em: Câmara Municipal de Odivelas, 2015

Para além destes últimos examinaram-se alguns programas relativos a este tema, como:

- Programa Especial de Realojamento (PER), o programa URBAN I (1994-2000) e URBAN II (2000-2006);

- Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa (PROQUAL).

Este programas são dirigidos para a qualificação de áreas suburbanas e incidem, sobretudo, na qualificação do espaço público e do reforço de equipamentos de proximidade, permitindo, assim uma melhor integração da AUGI com o espaço urbano envolvente.

3ª FASE - PROJETO URBANO

Esta última abordagem, uma vez que é mais detalhada, possibilitou uma resposta mais operacional e mais especifica da interpretação da parte teórica, deixando que o conhecimento adquirido se transporte posteriormente para uma fase mais prática e de ação.

Iniciou-se a 3ª fase por definir uma estratégia de projeto com base em todo o levantamento e entendimento realizado nas duas fases anteriores.

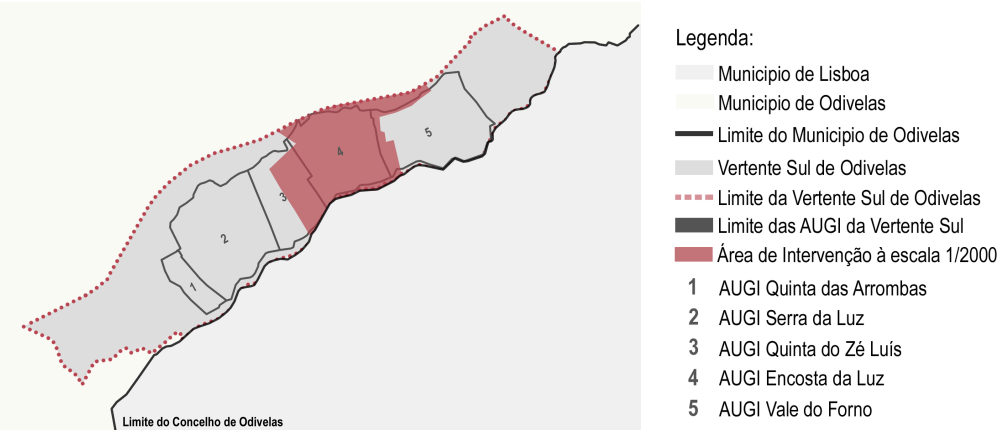


Figura 4 – Localização da Área de Intervenção (Escala 1/2000) [7]

A proposta de projeto foi trabalhada e desenvolvida em diferentes escalas, conforme o estudo que fosse necessário realizar e comunicar. Concretamente, toda a análise e primeiros estudos foram realizados tendo como base a cartografia à escala 1/5000, passando para escalas de maior detalhe quando necessário, desenvolvendo assim todo o projeto urbano a partir das escalas 1/2000, 1/1000 até à 1/500. Paralelamente, ao desenho de projeto, foram também desenvolvidas as correspondentes peças escritas.

---

7 – Fonte: Trabalho de Campo e Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas – Editada pela autora, 2017

Na sequência do que tem sido exposto ao longo do trabalho final de mestrado, optou-se primeiramente por realizar uma análise territorial da Vertente Sul de Odivelas e em particular, às AUGI Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís, as áreas integrantes da área de intervenção delimitada. Seguidamente efetuou-se um levantamento de todas as parcelas localizadas nesta área de estudo, com a devida informação da sua delimitação, área da parcela, área de implantação e construção existente bem como o número de pisos referente a cada edificado, transpondo para uma tabela todos estes dados, para então se conseguir iniciar o estudo da possível reconversão.

Todo este levantamento de parcelas existentes localizadas dentro e fora da área a reconverter (segundo o PDM) foi de igual forma realizado através do desenho à escala 1/2000, de acordo com as informações recolhidas.

A fase de trabalho de campo, bem como o levantamento de parcelas existentes dentro fora da área a reconverter, e a e execução de Mapas de Áreas realizada de forma exaustiva e precisa, para que não existisse quaisquer erros em tal informação. Para tal foram necessárias várias visitas ao local, de forma a concluir um levantamento correto e exato.

Para além do necessário e exigente estudo das AUGI a intervir, sublinhou-se igualmente a importância de como poderia ser executada a qualificação antes da reconversão urbana, de uma AUGI em geral, bem como das AUGI a intervir.

ESTRUTURA DA TESE

A presente tese encontra-se divida por cinco capítulos, sendo o primeiro (8 páginas) dedicado à introdução. Posteriormente o segundo (7 páginas), terceiro (5 páginas) e quarto capítulos (21 páginas) destinam-se exclusivamente à temática e sua contextualização urbana, social e política. E por último, o quinto capítulo (10 páginas) que se refere inteiramente à estratégia e projeto pretendidos.

Na Introdução esclarece a temática que inclui os objetivos pretendidos, bem como a metodologia de trabalho empregue.

O capítulo número dois, *Áreas Urbanas de Génese Ilegal e a sua Informalidade Urbana* inicia a descrição e caraterização contextual, bem como histórica, social e urbana das AUGI no geral. O terceiro capítulo *Enquadramento Legal dos Processos de Reconversão*, destina-se ao desenvolvimento politico-legal relativo às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

O quarto capítulo, *O território informal do Município de Odivelas*, introduz uma breve contextualização do próprio município, em geral, e das AUGI existentes nele, em particular, finalizando com a caraterização da Vertente Sul de Odivelas e da área de intervenção destinada ao projeto final de mestrado.

Por fim, o capítulo *Proposta de Reconversão, Qualificação Urbanística e Reordenamento Territorial das Áreas Urbanas de Génese Ilegal: Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís*, expõe a estratégia pensada e desenvolvida à escala urbana. A proposta reflete uma escala urbana e, posteriormente, numa escala arquitetónica.

A proposta arquitetónica visa apresentar o projeto de um equipamento coletivo, que dê sobretudo resposta às suas necessidades básicas e carências mais urgentes e que no seu conjunto valorizem a AUGI.

CAPÍTULO II
ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL E A SUA INFORMALIDADE URBANA

2.1. A Construção Ilegal e as suas particularidades

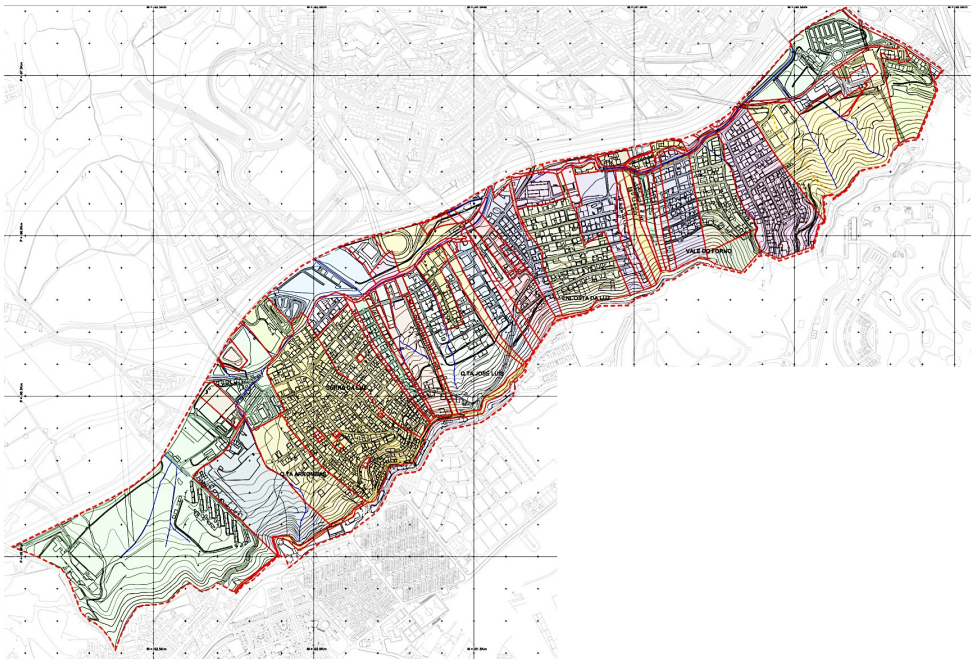


Figura 5 – Cadastro Rural da Vertente Sul de Odivelas, 1951 [8]

O fenómeno da construção ilegal (mas também os loteamentos clandestinos) tem uma expressão assinalável nas Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) e nas zonas insuscetíveis de reconversão, tendo sido ambas o resultado de processos de urbanização (de loteamentos) ilegais em zonas de cadastro rural, em que um exemplo disso é a figura 5. [9] Esta prática de loteamento só acaba por ser muitas vezes conhecida – ou reconhecida – pelo município, já quando realizada e terminada.

As AUGI são nada mais do que zonas de loteamento clandestino e de construção ilegal, que foram delimitadas e reconhecidas pela autarquia. *«As câmaras municipais ficam obrigadas a delimitar o perímetro e a fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município no prazo de 180 dias após a entrada em vigor da presente lei »*[10]

8 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas, 1951 – Vertente Sul de Odivelas
9 – Nota: Exemplo precisamente da área de estudo
10 – Fonte: Lei das AUGI – Decreto Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, publicado em Diário da República

Este fenómeno de loteamento clandestino iniciou-se ainda antes de 1965, século XX, ano em que entra em vigor o Decreto Lei nº 46673 de 29 de Novembro de 1965 (lei dos loteamentos), com o propósito de combater a falta de eficácia e de fiscalização de meios legais (Câmaras Municipais e Direção Geral dos Serviços de Urbanização), uma vez que cresciam *«(...)*operações muitos vultosas, aglomerados habitacionais criados sem sujeição a qualquer disciplina, os quais prejudicam ou contrariam os planos oficiais para o aproveitamento dessas regiões. *»*[11]

A grande questão das AUGI tal como os territórios insuscetíveis de reconversão é o processo de transação da terra, sendo os lotes transacionados, em alguns casos, em "avos" e a consequente construção ilegal nestes mesmos lotes, acabando por gerar grandes aglomerados urbanos de génese ilegal em que o que se destacava era a preocupação de ter um teto próprio para viver, trabalhar ou passar férias.

No caso de estudo do presente projeto final de mestrado (Vertente Sul de Odivelas) a venda de lotes clandestinos foi realizada em "avos".

O Decreto Lei 400/84 de 31 de Dezembro, ao ficar em vigor, proíbe a venda de parcelas em avos. Como indicado no ponto 8 deste mesmo Decreto Lei, passou a ser considerado *«…necessário o parecer favorável das câmaras municipais na celebração ou registo de quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem a constituição de compropriedades ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos…»*[12] Ou seja, assim, os municípios passaram a ter opinião expressa no que diz respeito à matéria do processo de urbanização.

O não cumprimento deste Decreto Lei constituía em pagamento de coimas e a suspensão dos trabalhos, bem como repor o terreno como se encontrava anteriormente à data da infração, acabando por ser interdito da prática de exercício empresarial, por tempo determinado no concelho. Caso a pessoa ignorasse e continuasse o seu exercício ilegal teria de se resolver com a justiça.



Figura 6 – Bairro da Brandoa, Amadora [13]



Figura 7 – Bairro da Cova da Moura, Amadora [14]

11 – Fonte: Lei dos Loteamentos – Decreto Lei nº46673 de 29 de Novembro de 1965, publicado em Diário da República
12 – Fonte: Decreto Lei nº400/84 de 31 de Dezembro, publicado em Diário da República
13 – Fonte: http://lh3.ggpht.com/-xYNcY6fgsU4/TxVLI7n-M5I/AAAAAAAAB7U/k_sWIUnjlno/s640/Brandoa_6.jpg
14 – Fonte: https://ppl.com.pt/pt/system/files/styles/large/private/projects/img/screenshot78k.jpg?itok=jIvK3JSZ

Nos loteamentos clandestinos e de construção ilegal acabam por nascer aglomerados de habitação permanente ou secundária, e até mesmo de uso industrial, sem quaisquer indicações por parte de algum instrumento de gestão territorial. O tipo de construções ilegais apresenta uma vasta variedade no que diz respeito ao nível de qualidade presente nas condições da construção, enquanto que a nível urbano se verifica, em sua grande maioria, uma despreocupação pelo espaço público e a ausência de infraestruturas e de equipamentos, até mesmo para uma possível implantação de algum tipo de equipamento.

A prática de urbanização/loteamento ilegal era realizada sem qualquer estudo do lugar e, portanto, total desconhecimento no que diz respeito ao tipo de solo (se estaria ou não apto para construção) e às suas condicionantes territoriais.

«(...) loteamentos mais precários, em terrenos de grande pendente ou leito de cheia, em solos frágeis, pouco aptos para construção ou classificados como Reserva Ecológica Nacional, de grande dimensão ou de pequena dimensão, e isolados no espaço rural, de grande densidade e construção em altura, mais ou menos precária e sobreocupada ou, ao contrário, muito dispersa, com pequenas construções no fundo do lote, com processo de reconversão esperando alteração do PDM, do PU ou do PP, sem infraestruturas, com vias de terra batida, sem passeio nem rede de água, nem de esgoto, sem reserva de espaço para equipamentos e espaços verdes.» [15]

Proliferavam assim as construções de génese ilegal. Desligadas de processos burocráticos (mas legais), evoluíam em conformidade com a vida pessoal e financeira do proprietário/família sendo completamente ignorada toda a legislação, ou qualquer condição solicitada normalmente para uma construção legal, sendo que me muitos dos casos pagavam taxas.

2.2. As Áreas Urbanas de Génese Ilegal e a Área Metropolitana de Lisboa

Enquadramento Histórico, Territorial e Social das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

A grande expansão urbana da Área Metropolitana de Lisboa (AML) inicia-se a partir dos anos 60 do século XX e até meados dos anos 80, seguindo de acordo com a intensificação da suburbanização nas periferias norte e sul.

«O processo de estruturação metropolitana começou por ser lento, consequência da desordem da expansão e das próprias formas de ocupação, nomeadamente de forma ilegal, dos espaços periféricos de Lisboa.» [16]

---

15 – Fonte: BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC, página 106
16 – Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), *Lisboa, Periferia e Centralidades*, Celta

Nos anos 60 e 70 do século XX acentuou-se o movimento de migrantes rurais que chegando à Área Metropolitana de Lisboa (AML) e, confrontados com a ausência de alternativas de aquisição de solo e da habitação a baixo custo, determinava que a construção ilegal era a solução mais fácil, rápida, barata e eficaz.

As primeiras construções ilegais são sobretudo aquelas que claramente demonstram pior qualidade e maior degradação, uma vez que são fruto de uma verdadeira dificuldade económica, tendo sido realizadas nos piores locais e nas piores condições ilegais. [17]

«As primeiras construções eram muito elementares, uma vez que grande parte delas foram edificadas num fim de semana, designadas muitas vezes como "obras de fim de semana", e por esta razão essas edificações se caracterizaram por terem apenas um piso e com um certo ar provinciano, justificada pela presença de inúmeras hortas.» [18]



Figura 8 – Construção de Génese Ilegal, Vertente Sul de Odivelas [19]

O solo no qual se desenvolvem as AUGI era de custo bastante inferior a um solo urbanizável (transacionado no mercado), visto que não teria infraestruturas, e seriam zonas não aptas para a construção, tais como áreas em leito de cheia, solos agrícolas (sem capacidade de edificação), de acentuados e fortes declives, entre outros.

Na sequência destas ocupações de zonas de construção ilegal surgem diversas tipologias, no que diz respeito à sua construção, tais como, a habitação unifamiliar, habitação plurifamiliar, habitação secundária e construção de uso industrial.

A Habitação própria com tipologia de moradia unifamiliar, surgia maioritariamente com 1 a 2 pisos e destinava-se a residência permanente. A esta tipologia era muita das vezes adicionada uma garagem, ou um anexo, ou até mesmo uma loja, que servia como segundo rendimento, através de comércio por parte dos proprietários ou então era arrendada.

---

17 e 18 – Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), *Lisboa, Periferia e Centralidades*, Celta

19 – Fonte: Fotografias tiradas pela autora, 2017



Figura 9 – Tipologia de Moradia Unifamiliar na Vertente Sul de Odivelas [20]



Figura 10 – Tipologia de Habitação Plurifamiliar na Vertente Sul de Odivelas [21]

Juntamente com a construção da habitação própria em moradia, aparece a construção ilegal da habitação plurifamiliar, normalmente com 3 a 5 pisos, e esta sim, destinava-se em sua grande maioria a um segundo rendimento, uma vez que seria sujeito a arrendamento por inteiro. Esta tipologia de habitação plurifamiliar ganha grande força na margem norte da AML.

«Já na década de 70, e, ao contrário da margem norte, zona onde o fenómeno urbano ilegal se processava por bairros, na margem sul, criam-se muito cedo certos tipos de loteamentos extensivos, onde terrenos loteados ilegalmente permaneceram sem construções durante vários anos.» [22]

Ainda nos anos 60, com a abertura da Ponte 25 de Abril (outrora Ponte Salazar) a ligar as duas margens do Tejo entre Almada e Alcântara, e, 3 décadas depois, da autoestrada do Sul (A2) e das vias rápidas da Caparica e do Barreiro, a acessibilidade à "outra banda" tornava-se bastante mais fácil, crescendo expressivamente o número de loteamentos, tanto em zonas de habitação permanente como em áreas de habitação de “fim de semana” ou “férias”. [23]

Para complementar a tipologia de habitação própria, acabou por surgir também, a segunda habitação, aquela que se destinava a férias ou fins de semana. Esta tipologia era inicialmente construída para habitação secundária, podendo tornar-se no futuro, habitação permanente, para os filhos ou para os proprietários, na sua reforma. A habitação secundária desenvolve-se maioritariamente na margem sul da AML, após a construção da ponte 25 de Abril.

Fora a habitação, aparecem também as construções de uso industrial, que acabariam por estar implementadas apenas em zonas maioritariamente de construção industrial de génese ilegal. No concelho de Loures é frequente a presença deste tipo de loteamento ilegal e de uso industrial.

---

20 e 21 – Fonte: Fotografias tiradas pela autora, 2017

22 e 23 – Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), Lisboa, Periferia e Centralidades, Celta



Figura 11 – Tipologia de Moradia Secundária em Vale de Milhaços [23]



Figura 12 – Tipologia de Industria na Vertente Sul de Odivelas [24]

«As AUGI na GAML tiveram um papel importante no crescimento urbano da periferia e na oferta de habitação económica, mas também contribuíram para a alteração da paisagem natural existente.» [25]

Com o desenvolvimento deste processo ilegal teve tendência para uma maior diversidade de situações, não só no que diz respeito ao tipo de construção, como também aos grupos sociais que nelas residiam.

Na década de 60, século XX, nos bairros mais próximos dos limites administrativos da cidade de Lisboa, verifica-se uma forte propensão para a construção a progredir em altura. Há muitas casas alugadas, por vezes com multiplicação das construções para aluguer no fundo do lote. Ou seja, sinais de intensificação da ocupação e situações de construção altamente especulativas que traduzem uma resposta a uma necessidade premente de alojamento em situação de forte bloqueio do mercado "normal". [26]

Na década de 70, já se encontrava uma grande percentagem de construções unifamiliares de maior qualidade, com forte incidência de casas próprias, tanto destinadas à habitação permanente como a segunda residência, o que mostra como o mercado paralelo do alojamento passou a responder a estratos sociais de procura mais amplos. [27]

As localizações destas áreas informais estariam relacionadas com três fatores: a envolvente de zonas industriais, os limites administrativos e o baixo custo do solo. Estes três fatores foram causa da criação de bacias de emprego e de melhores acessibilidades a diferentes meios de transportes, tornando assim estas áreas sobre povoadas. [28]

---

23 – Fonte: Google Maps

24 – Fonte: Fotografias tiradas pela autora, 2017

25 – Fonte: BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil. São Paulo, EDUC, página 140

26, 27 e 28 –Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), Lisboa, Periferia e Centralidades, Celta



Figuras 13, 14 e 15 – Lotes situados em Áreas de Inundação e de Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Encosta da Luz, Vertente Sul, Odivelas, 2017 [29]

Ainda assim, a escolha do lugar tinha sobretudo, em consideração o baixo custo. Isto quer, portanto, dizer que eram áreas livres, com utilização urbana não prevista a curto prazo, com uma dimensão que garantia o investimento rentável e próximas de uma estrada percorrida por transportes coletivos, mesmo que muitas vezes esta ligação fosse um antigo caminho em muito mau estado de conservação. Algumas destas áreas ilegais tiveram ao longo dos anos um desenvolvimento mais favorável em relação a outras, uma vez que estas áreas se encontravam próximas dos limites administrativos do município de Lisboa.

«No início da década de 70 haveria, então, entre 80 e 120 mil fogos clandestinos na área metropolitana de Lisboa, onde estariam alojadas cerca de 12 a 20% da população metropolitana.»[30]

«*Nesta mesma década, especialmente depois da revolução dos cravos, existe um período de forte construção não licenciada, havendo estimativas que mostram que cerca de 200 mil alojamentos representariam 30 a 40% da construção total*.» [31]

«*Dez anos depois, já haveriam cerca de 410 mil alojamentos ilegais na AML, que agregavam cerca de 816 mil pessoas, portanto, quase um terço da população*.» [32]

Em 2017, prosseguem então políticas tendentes à reconversão, normalização e integração destes bairros, bem como a sua qualificação, através da instalação de infraestruturas, equipamentos, definição de regras para as novas construções, sendo que o processo não se considera de todo facilitado, muito devido a múltiplos impedimentos legais, financeiros e técnicos.

---

29 – Fonte: Fotografias tiradas pela autora, 2017

30, 31 e 32 – Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), Lisboa, Periferia e Centralidades, Celta

A recuperação dos bairros exige, segundo a Lei das AUGI – Decreto Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, publicado em Diário da República, um plano de pormenor ou uma operação de loteamento, e levantamentos (cadastrais e topográficos) em terrenos onde o cadastro é, por vezes desconhecido, ao mesmo tempo que os municípios tentam travar o processo e impedir a formação de novos loteamentos. De um modo geral todos os bairros que não se encontram em áreas em condições de risco para construção (leitos de cheia, solos instáveis, grandes declives) tenderão a ser legalizados com a participação dos moradores, financeiramente e não só. Ou seja, esta foi uma forma de forçar a "urbanização" de inúmeras áreas e que este processo foi amplamente responsável pelo atual aspeto da AML.



Figura 16 – Vertente Sul de Odivelas, 2017 [33]

33 – Fonte: Google Maps 3D

CAPÍTULO III
ENQUADRAMENTO LEGAL DOS PROCESSOS DE RECONVERSÃO

A evolução desta temática dos loteamentos clandestinos e da construção ilegal torna-se tão marcante para o urbanismo em Portugal, nos finais do século XX, como para a vida das pessoas (que ajudam na sua construção, evolução e que as vivem), que as autarquias sentem necessidade de atuar. As autarquias entram em ação precisamente através da legislação.

«*O Plano Diretor da Região de Lisboa, elaborado em 1965, é o primeiro documento oficial a dar conta da existência, em Lisboa e concelhos limítrofes, de bairros de barracas e loteamento clandestinos. Contudo, a partir de 1969, com a queda de um edifício em construção na Brandoa, os fenómenos surgem claramente perante a opinião publica como "escândalos" com envolvimento, passivo ou não, da Administração pública e até mesmo de figuras responsáveis da "situação". Não sendo possível esconder por mais tempo tal situação, a Administração Pública vê-se obrigada a reconhecer a existência de situações de ilegalidade e a procurar encará-las. As primeiras intervenções vão se fazer casuisticamente a partir das equipas técnicas que são chamadas a elaborar estudos destinados a recuperar urbanisticamente os bairros clandestinos. Vale de Milhaços, no concelho do Seixal, foi uma das primeiras experiências piloto.*» [34]

O Decreto Lei nº46673 de 29 de Novembro de 1965, que definiu pela primeira vez o conceito de "loteamento urbano" e entende que para tal prática deve existir uma licença municipal, caso contrário o processo era resolvido em tribunal. [35]

Dado a quantidade de famílias e poupanças investidas, é no ano de 1976, que se menciona pela primeira vez a reconversão e a recuperação de bairros, com o Decreto Lei 804/76 de 6 de Novembro, onde se prevê que todas as áreas de construção ilegal passam a ter direito à sua legalização, à sua manutenção temporária, e em casos mais extremos, poderia ocorrer a demolição. [36]

«*Com a Portaria nº 243/84 de 17 de Abril, são definidos os standards mínimos de legalização das construções, não apenas para o bairro cuja reconversão diretamente lhe deu origem (Brandoa), mas também generalizando-os para todas as situações de construção.*» [37]

---

34 – Fonte: Direção Geral do Ordenamento do Território (1989), Encontros sobre construção clandestina I, II, III e IV, Lisboa, Direção Geral do Ordenamento do território

35 e 36 – Fonte: SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), Lisboa, Periferia e Centralidades, Celta

37 – Fonte: BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil. São Paulo, EDUC, página 48

A 2 de Setembro de 1995 entra em vigor pela primeira vez, a lei das AUGI (lei nº91/95 de 2 de Setembro) e tal como indica a própria legislação, são delimitadas pelas câmaras todas as Áreas Urbanas de Génese Ilegal, definindo claramente as zonas suscetíveis e não suscetíveis de reconversão.

Note-se que estas Áreas Urbanas de Génese Ilegal, encontram-se normalmente condicionadas. Por exemplo, por Zonas Ameaçadas por Cheias (ZAC), por zonas de Erosão e em Escarpa e por solos de Reserva Agrícola Nacional (RAN), todas elas bem representadas e marcantes no caso da Vertente Sul de Odivelas.

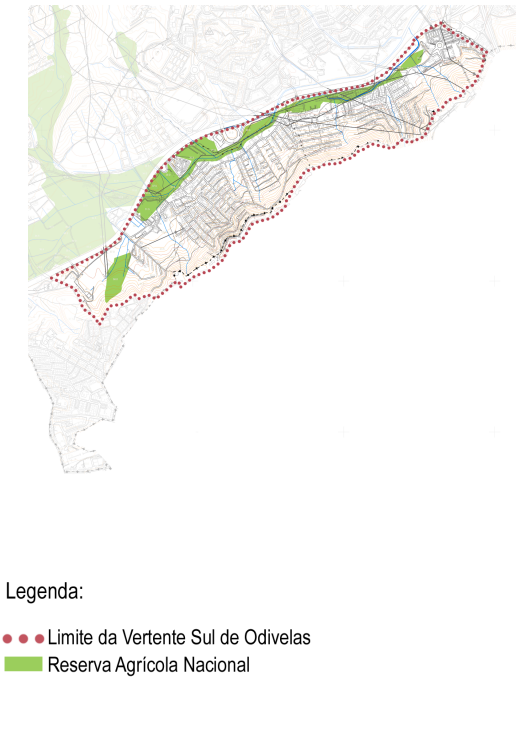


Figura 17 – Extrato da Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) [38]

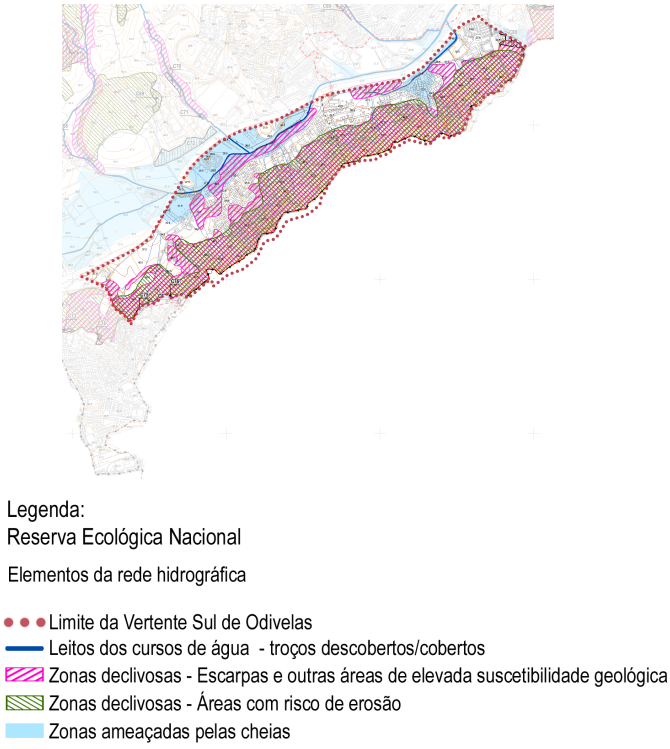


Figura 18 – Extrato da Carta de Condicionantes 09 – Reserva Ecológica Nacional (REN) [39]

Perante a presença do Itinerário Complementar 17 (IC 17), é importante reduzir o seu ruído bem como o seu impacto visual. Nestas situações, é de salientar que será sempre uma mais valia uma transposição estratégica sob o IC 17, a fim de facilitar desde a integração urbana à mobilidade e acessibilidade dos residentes da Vertente Sul de Odivelas para a outra margem do município.

---

38 – Fonte: Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da República – 2ª série – nº 171 – 2 Setembro de 2015) (Nota: Um exemplo precisamente do caso de estudo)

39 – Fonte: Carta de Condicionantes 09 – Reserva Ecológica nacional (REN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da República – 2ª série – nº 171 – 2 Setembro de 2015) (Nota: Um exemplo precisamente do caso de estudo)

De acordo com o que rege o novo Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDM) publicado em Diário da Republica 2ª série – Nº 171 – 2 de Setembro de 2015, é essencial para a reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal incrementar aspetos de qualificação que assentem na estrutura edificada e no espaço público, com as necessárias infraestruturas e áreas de cedência a equipamentos e espaços verdes de utilização pública.

3.1. O Inicio: Reconverter a Construção Ilegal para Construção Legal

O processo de reconversão passa, não só por respeitar o PDM relativo ao lugar, mas deve também seguir todas as normas indicadas e referidas pela legislação referente às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

A lei das AUGI (lei nº91/95 de 2 de setembro) que rege o inicio da reconversão urbana, determina primeiramente que a reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI deve ser da obrigação dos respetivos proprietários e comproprietários. Sendo assim, o processo de reconversão deve ser acompanhado por uma operação de loteamento da responsabilidade do proprietário ou mediante um plano de pormenor da responsabilidade da câmara municipal ou também do proprietário.

Prevê-se, ainda, que todas as zonas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização pública, bem como todas as infraestruturas, podem ser inferiores ao definido no regime jurídico, uma vez que em caso contrario poderá inviabilizar o processo de reconversão urbana.

Ainda, segundo a lei das AUGI (lei nº91/95 de 2 de setembro, artigo nº18 – Pedido de Loteamento) o pedido de loteamento será composto por diversos elementos, bem como, a Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos; Memória descritiva e justificativa; Levantamento topográfico da AUGI; Planta da realidade atual da AUGI juntamente com a sua repartição do solo.

No que diz respeito ao loteamento ilegal existente, deverá haver detalhes da sua delimitação de implantação, área de construção e número de pisos ou as cérceas das construções existentes, de forma a identificar com clareza todas as construções que não cumprem o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) ou quaisquer outras disposições legais aplicáveis.

Seguidamente, todos os elementos mencionados devem ser acompanhados de uma planta síntese do loteamento pretendido; listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal; Projetos das redes viárias, de eletricidade, águas, esgotos, e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução; Orçamento das obras de urbanização ou outras previstas e Certidão das atas das reuniões de assembleia onde se tenha tomados as decisões sobre os elementos referidos anteriormente.

3.2. A Reconversão Urbanística no século XXI

Em pleno século XXI, a reconversão urbanística das AUGI segue os prossupostos que já vinham dos anos 90, século XX. Contudo, torna-se num processo muito demorado, de anos e anos, por vezes de décadas, mas também muito dispendioso, levando as autarquias a iniciarem a reconversão nestas áreas através de pequenas intervenções que visam a qualificação do espaço público e implantação de um ou outro equipamento mais urgente para a boa vivência nestas áreas, como foi o caso da Câmara Municipal de Odivelas.

O trabalho que tem vindo a ser feito em Odivelas juntamente com a Comissões de Administração Conjunta e com concursos da própria autarquia do município de Odivelas, sempre na tentativa e na procura de uma resposta à reconversão urbanística.

O Bairro do Barruncho é um exemplo de um núcleo de construção ilegal, em que a Câmara Municipal de Odivelas concorre a um concurso internacional de nome EUROPAN 9, a na expectativa de solucionar a problemática da construção ilegal.



Figura 19 – Bairro do Barruncho [40]



Figura 20 – Projeto para o Bairro do Barruncho [41]

Contudo os elevados custos de uma qualificação e um reordenamento urbanos, têm levado os municípios a recorrerem a financiamentos comunitários europeus, tal como o Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa (PROQUAL) – exemplo da Brandoa.

A qualificação das AUGI passa por tratar o espaço público dessas áreas de forma a oferecer aos residentes uma melhor qualidade de vida, mantendo todo o espaço privado ilegal (lotes no domínio privado dos particulares), sendo que a reconversão visa ir ao fundo da questão e propõe aos residentes um processo que visa obter o direito a um lote e a construção legal, como acontece numa urbanização que respeite a legalidade.

40 e 41 – Fonte: https://www.yumpu.com/pt/document/view/12676224/novo-camara-municipal-de-odivelas/21

No município de Odivelas, a preocupação tem passado por reconverter os seus núcleos de génese ilegal, até 2015 (como se pode verificar na figura 21).

«O Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização (avante designado como RMEU) do município de Odivelas indica parâmetros inferiores aos da portaria em vigor para os arruamentos em AUGI, ou seja, permite que as áreas verdes dos logradouros privados possam ser contabilizadas para efeitos das cedências para espaços verdes e que, na falta de terrenos dentro dos limites do loteamento para cedência para equipamentos, possam ser pagas compensações em numerário ou em espécie, nos termos definidos no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.» [42]

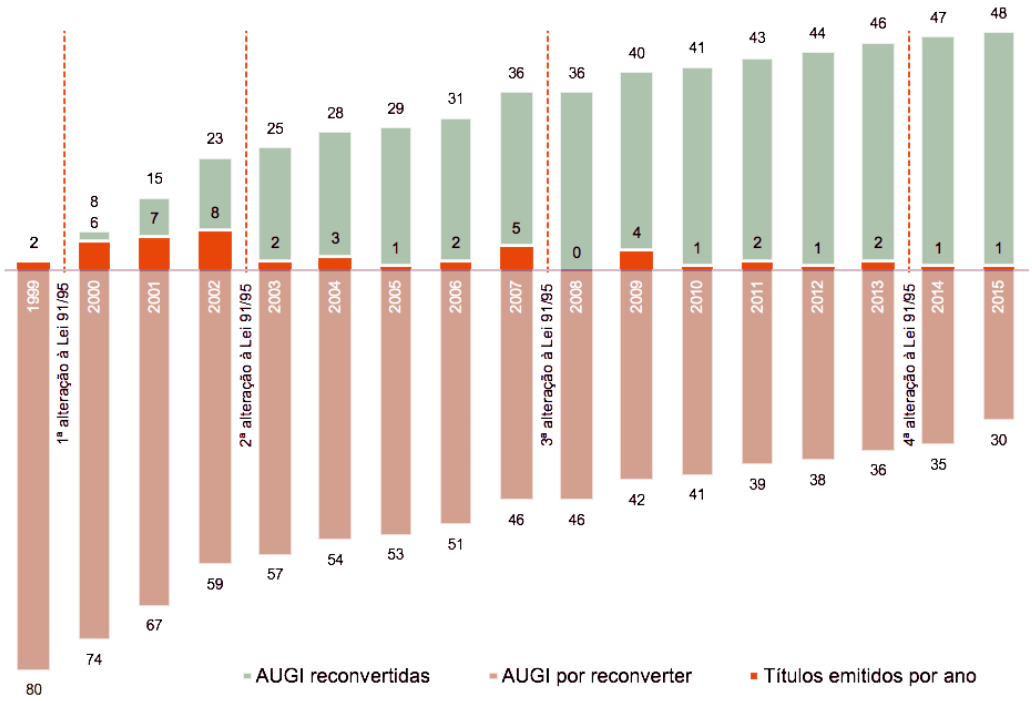


Figura 21 – Gráfico das Áreas Urbanas de Génese Ilegal Reconvertidas e Por Reconverter [43]

«Neste momento encontra-se a duração média dos processos de reconversão em 23 anos.» [44]

42 e 44 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI

43 – Fonte: Gráfico da Câmara Municipal de Odivelas

CAPÍTULO IV
O TERRITÓRIO INFORMAL DO MUNICÍPIO DE ODIVELAS

4.1. Enquadramento e contexto urbano, histórico e sociopolítico

Até 1852 Odivelas encontrava-se dentro do limite do município de Lisboa tendo vindo mais tarde, já em 1886 juntar-se ao concelho de Loures, onde permaneceu até o ano de 1998.

Entre os anos de 1950 a 1970, a freguesia de Odivelas é afetada pelo fenómeno da suburbanidade, dando assim lugar a 6.772 residentes para um aumento de cerca de 51.395 habitantes. Desta forma, em 1964, com este enorme aumento de população, a então freguesia de Odivelas é reconhecida sendo consagrada a elevação de estatuto de freguesia, e posteriormente, no ano de 1990, é então reconhecida como cidade. [44]

No ano de 1998, o concelho de Odivelas teve origem através do Decreto de Lei nº 84/98, de 14 de Dezembro, cujo 1º artigo estabelecia a sua formação, com sede na cidade com o mesmo nome.

«*Nasce, então de uma separação com o concelho de Loures, abrangendo as freguesias: Caneças, Póvoa de Santo Adrião, Pontinha, Famões, Ramada, Olival Basto e Odivelas. O território abrange uma área de 26.8 km*^{2}*. As restantes freguesias têm formação mais recente: Pontinha, em 1984, Famões e Ramada, em 1989, todas constituídas a partir da freguesia de Odivelas, e Olival Basto também em 1989, que resulta da separação da freguesia da Póvoa de Santo Adrião. Em 1991, o Concelho contava com 130,015 habitantes e em 2001 teria, segundo o recenseamento geral da população, cerca de 132,971 residentes.*» [45]

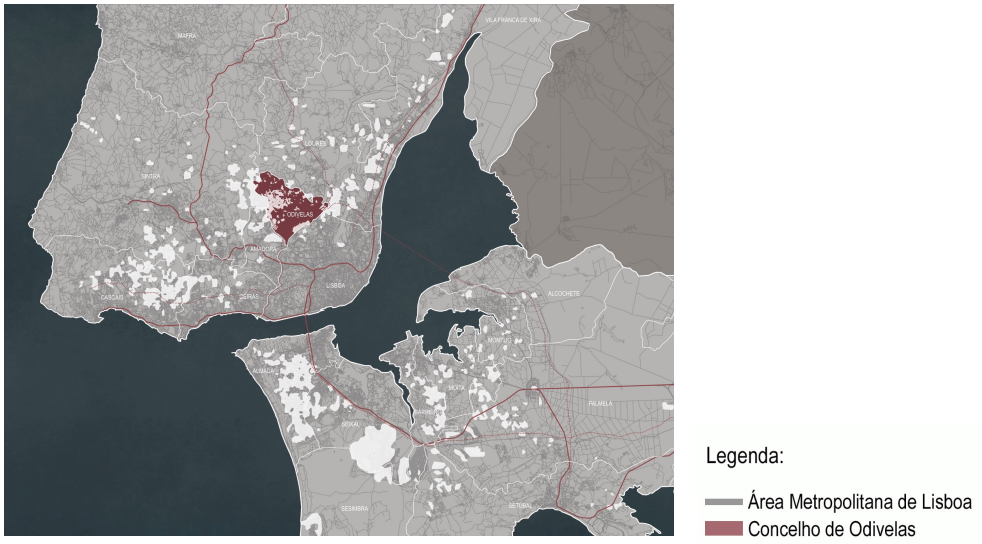


Figura 22 – Concelho de Odivelas [46]

---

44 e 45 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI
46 – Fonte: Cartografia da Câmara de Odivelas – Editada pela autora, 2017

O concelho de Odivelas é limitado pelos municípios de Loures (a nordeste), Lisboa (a sudeste) e, Amadora e Sintra (a oeste).

Com a crescente utilização dos solos das periferias de Lisboa para fins que não agrícolas, mas sim de construção habitacional e industrial, o concelho de Odivelas é sujeito a inúmeras alterações no que diz respeito à sua economia e características sócio urbanísticas. Resulta ainda deste crescente aumento populacional uma enorme variedade social e cultural, tendo vindo a destacar-se inúmeras etnias no mesmo território.



Figura 23 – Vertente Sul de Odivelas [47]

Desde o 25 de Abril de 1974 e até 1999, são construídos 85 bairros clandestinos, em Odivelas. [48] Este aparecimento de grandes núcleos de construção ilegal, em praticamente todas as freguesias do concelho de Odivelas, deve-se, sobretudo à falta de habitação de baixo custo em Lisboa. Naturalmente, este grande movimento de loteamento do solo rural acaba por modificar completamente a paisagem urbana de Odivelas, e dar lugar a uma subida gigantesca no que diz respeito ao número de habitantes do concelho.

---

47 – Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017
48 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI

4.2. Odivelas – Cidade Urbana e Informal

Ainda em 2015, no concelho de Odivelas estão identificadas 82 Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), que se encontram referenciadas e delimitadas ao abrigo da Lei das AUGI (lei n.º 91/95 de 2 de Setembro). Contudo existem ainda 10 outros bairros de génese ilegal com caraterísticas idênticas, mas que não se encontram delimitados como AUGI, uma vez que foram considerados reconvertidos antes da publicação da lei. [49]

«*As AUGI, conjuntamente com os bairros de origem ilegal do concelho, abrangem 714,60 hectares, representando 26,9% do território do concelho, o que corresponde a 39,1% da área urbana e urbanizável.»* [50]

«Estima-se que o número aproximado dos residentes em AUGI e bairros de génese ilegal, de acordo com os dados dos censos de 2011, seja de cerca de 40.851 habitantes, o que representa 28% da população do concelho.» [51]

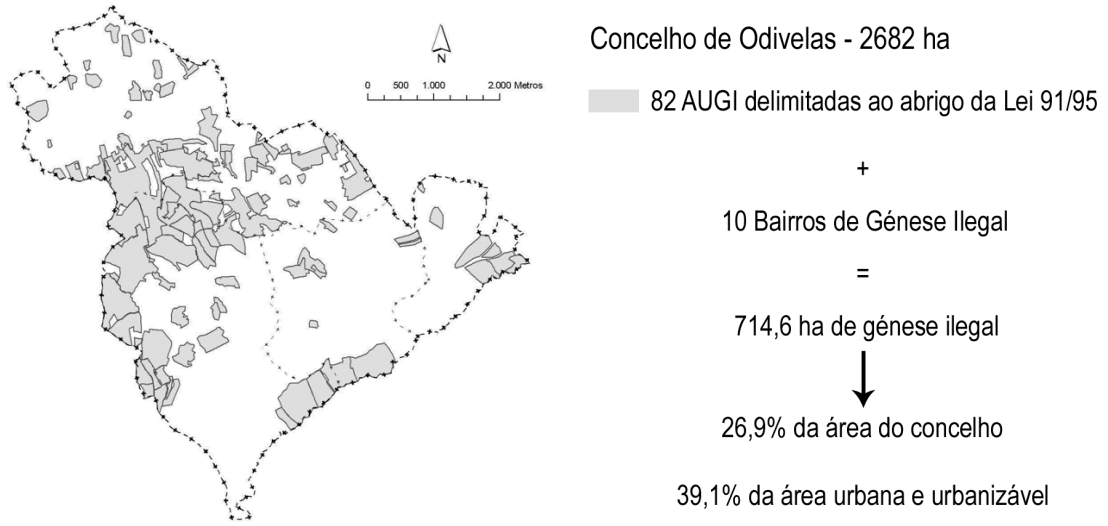


Figura 24 – Territórios Urbanos de Génese Ilegal do município de Odivelas [52]

49, 50 e 51 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI
52 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

«*Das 82 AUGI do concelho:*

- *48 possuem alvará de loteamento emitido, das quais 26 já têm as obras de urbanização rececionadas, e 16 já extinguiram a administração conjunta. As restantes 22 AUGI encontram-se na fase de execução das obras de urbanização;*
- *4 AUGI foram desclassificadas porque se concluiu que os objetivos da reconversão se encontravam satisfeitos, visto que estaria concluído o parcelamento da propriedade e as infraestruturas estavam finalizadas;*
- *30 AUGI encontram-se ainda por reconverter, das quais 8 estão integradas nas Vertentes Sul e Nascente do concelho, onde se segue uma estratégia de atuação específica, precedida dum PMOT.»* [53]

«À medida que mais AUGI obtiveram os seus títulos de reconversão (cerca de 62%), o município veio a focar-se nas fases de execução das obras de urbanização e legalização das edificações e na requalificação do espaço público e que representam 35% das AUGI.» [54]

«A Lei n.º 91/95, de 02-09 veio dar novo folego à reconversão urbanística e das 82 AUGI do concelho, 71 constituíram Comissões de Administração Conjunta.» [55]

4.2.1. A Vertente Sul de Odivelas e as suas Oportunidades



Figura 25 – Costeira / Talude Militar em Odivelas [56]

53, 54 e 55 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI
56 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

Ainda na época em que Odivelas era ainda uma freguesia do concelho de Loures, os moradores da Vertente Sul de Odivelas (VSO) realizaram alguns melhoramentos em infraestruturas básicas e também pequenos "arranjos" nas habitações existentes assim que achavam necessário. Estas intervenções estariam designadas como "obras de fim de semana".

Hoje, a VSO, já pertencente ao município de Odivelas, está localizada no seu extremo sul. A sua paisagem urbana indica um território de declive acentuado virado a norte. A ocupação dos terrenos da Vertente Sul de Odivelas teve inicio nos anos 40 e 50, do século XX, por consequência da expansão da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Um território que, até então, era plenamente rural, foi completamente ocupado por um loteamento de construção de génese ilegal, destinada à habitação e a estabelecimentos de atividades económicas.

Formam-se, sobretudo nas décadas de 70 e 80, as, atualmente, cinco Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) que compõe a Vertente Sul de Odivelas (VSO), são elas: Vale do Forno, Encosta da Luz, Quinta do José Luís, Serra da Luz e Quinta das Arrombas. Neste contexto, a construção inicia-se, primeiramente na Serra da Luz passando, posteriormente para os terrenos da Encosta da Luz, dando origem a um contínuo e constante aumento da construção não planeada, não programada, inteiramente ilegal e sem a respetiva dotação de infraestruturas ou equipamentos, resultando, assim num espaço completamente desordenado, com limitações urbanas e grandes instabilidade nas edificações, derivado às caraterísticas topográficas do local.

Os cinco bairros que ocupam a Vertente Sul do concelho de Odivelas abrangem uma área de cerca de 160 hectares. Estes, repartindo-se pelas freguesias de Odivelas e Pontinha, encontram-se delimitados a sul pelo do concelho de Lisboa e a norte, pelo traçado do IC17/CRIL.



Figura 26 – Panorâmica atual, em 2017 da Serra da Luz e Quinta do Zé Luís (vista a partir do Centro Comercial Starda Outlet) [57]

57 – Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

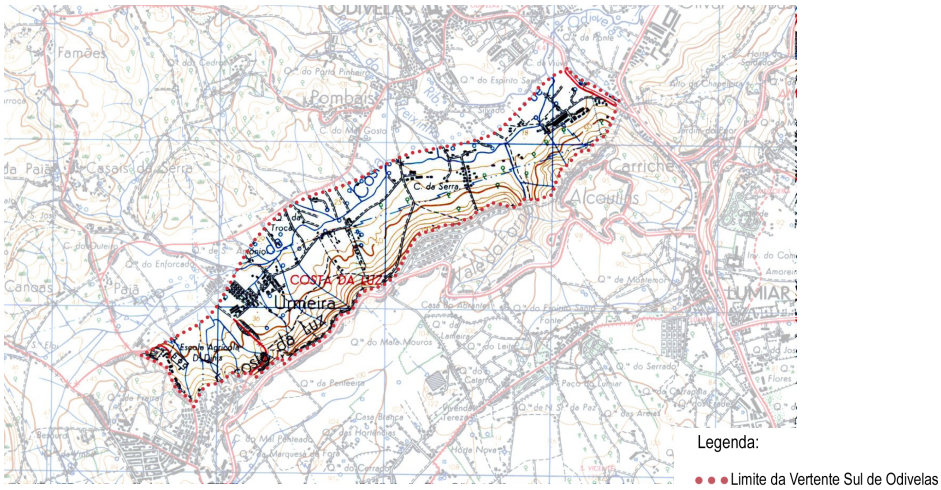


Figura 27 – Extrato da Carta de 1965 – Vertente Sul de Odivelas [58]

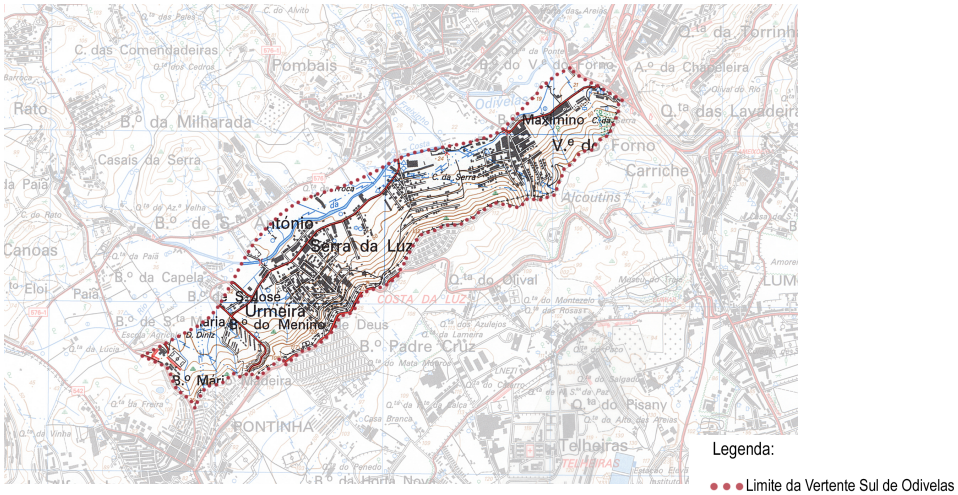


Figura 28 – Extrato da Carta de 1993 – Vertente Sul de Odivelas [59]

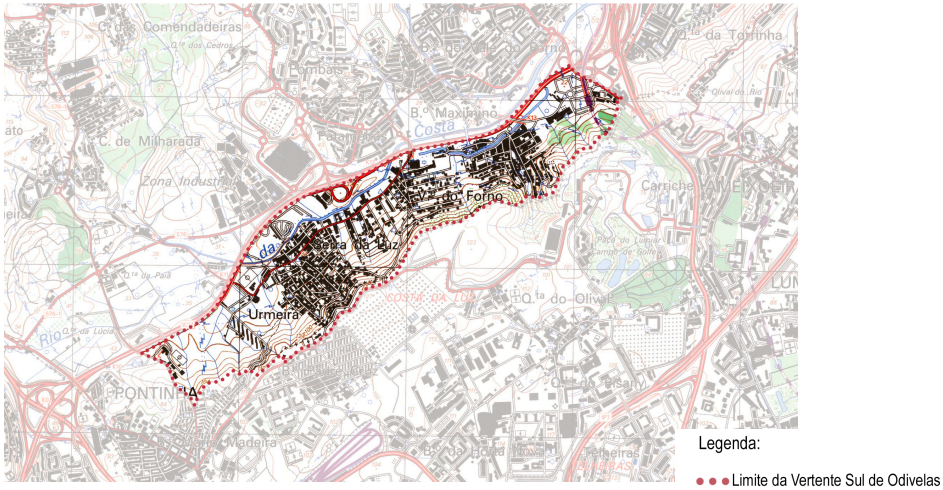


Figura 29 – Extrato da Carta de 2009 – Vertente Sul de Odivelas [60]

58, 59 e 60 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

«*Resultado da massiva migração de famílias do interior do país em direção à periferia de Lisboa, a freguesia de Odivelas registou um aumento de cerca de 81 mil habitantes, entre 1940 e 1981. Este fenómeno teve na origem na procura de melhores condições de vida e de oportunidade de emprego, por parte desta população. Já em 2011 a Vertente Sul de Odivelas englobava 1100 edifícios, 3256 alojamentos, 2568 famílias e 6642 habitantes. A nova delimitação administrativa da freguesia de Odivelas, na década de 80, originou uma redução significativa da sua área. Nasceu assim a freguesia da Pontinha, em 1984. As freguesias Odivelas e Pontinha assumem-se como duas das mais densamente povoadas freguesias do Concelho de Odivelas.*» [61]

	Populção Residente em AUGI	%	População Residente no Concelho
Odivelas	5.776	10	59.559
Pontinha / Famões	20.157	59	34.136
Póvoa Santo Adrião / Olival Bastos	2.605	14	18.873
Ramada / Caneças	12.313	39	31.981
TOTAL	40.851	28	144.549

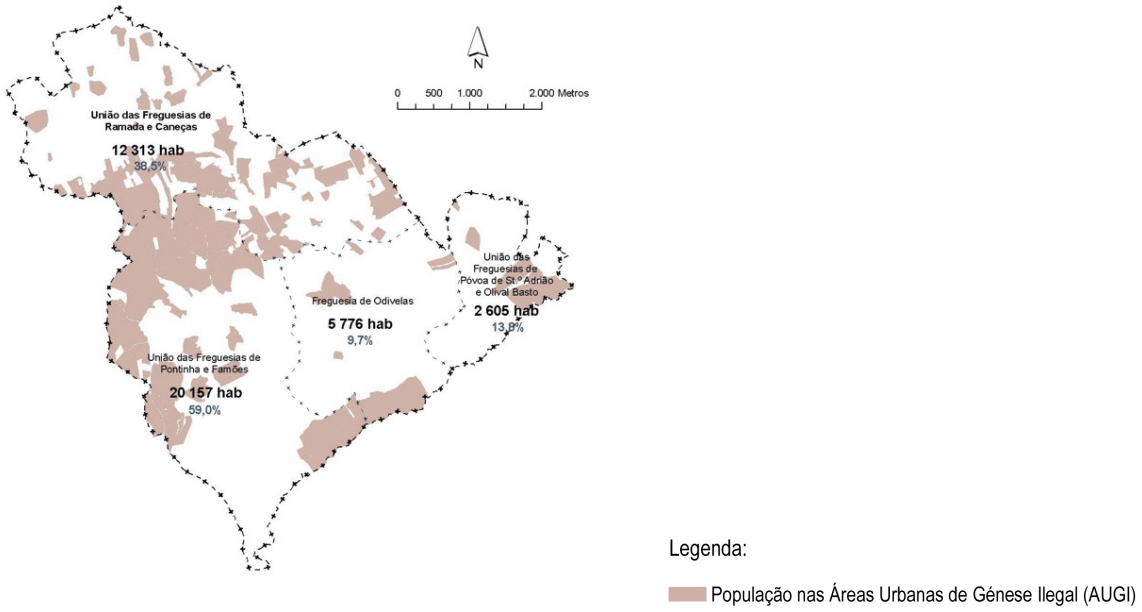


Figura 30 – População em AUGI no município de Odivelas (com base nos Censos 2011) [62]

---

61 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI
62 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

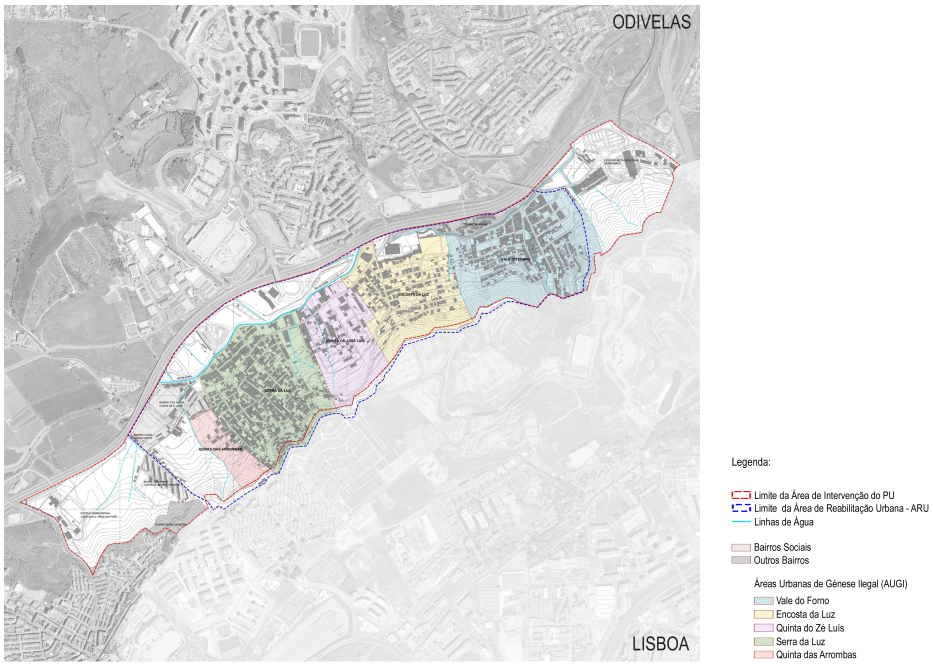


Figura 31 – Extrato da Carta do Existente da Vertente Sul de Odivelas, 2012 [63]

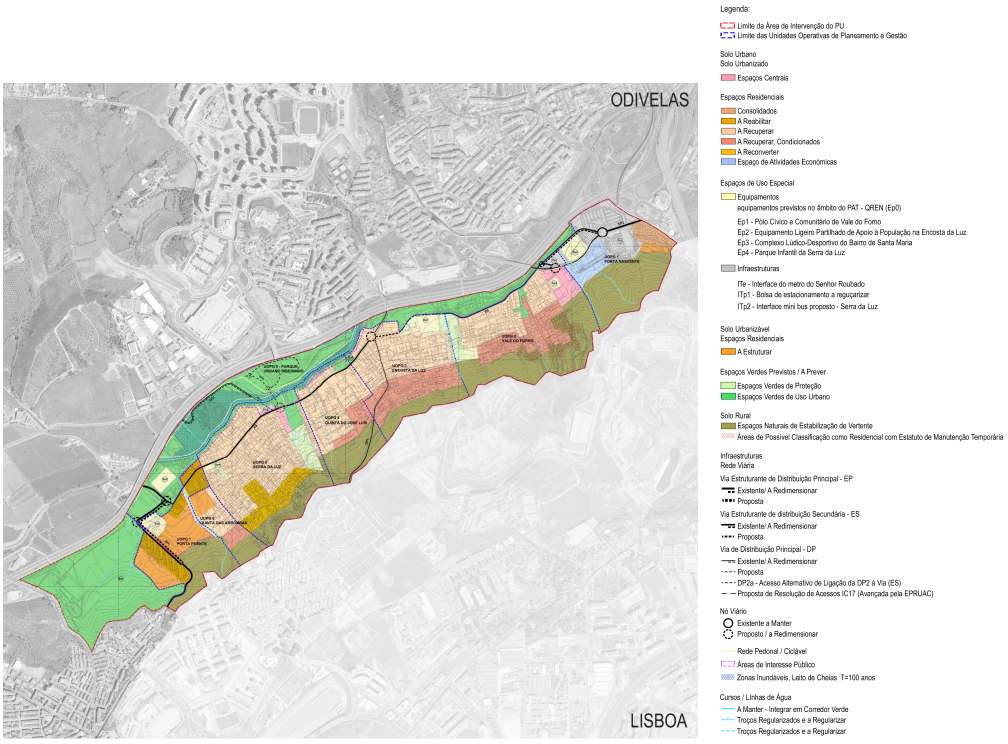


Figura 32 – Extrato Planta de Zonamento da Vertente Sul de Odivelas – Proposta preliminar, 2012 (em Curso) [64]

---

63 e 64 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas

Devido ao risco geotécnico, sobretudo nas zonas de declive mais acentuado, e ao risco de cheias junto do antigo rio da Costa e da ribeira do Vale do Forno, este território foi classificado, em 1994, pelo ainda Plano Municipal de Loures, como Espaço Urbano sujeito à atribuição de estatuto de Manutenção Temporária (artigo 54º do PDM). Por este importante e decisivo motivo considera-se relevante a recuperação e reconversão urbanística desta zona, de forma a encontrar respostas de ordem não só urbanística, mas sobretudo de ordem social.

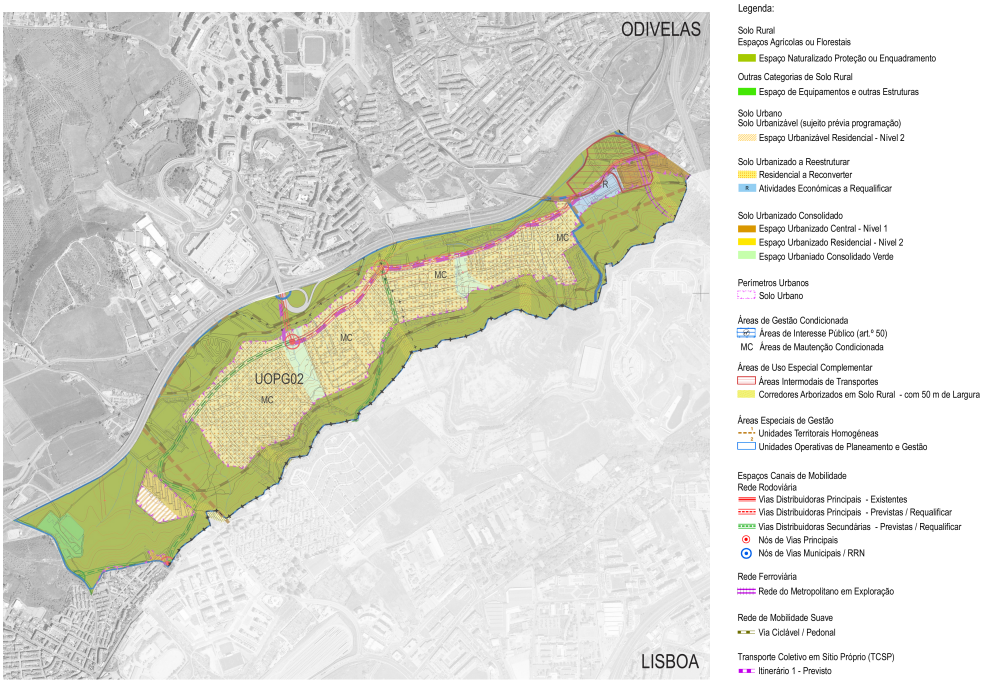


Figura 33 – Extrato da Carta de Ordenamento – Usos do Solo – Plano Diretor Municipal, 2015 [65]

A partir da segunda metade dos anos 70 os importantes fluxos migratórios já não são de população vinda do interior do país, mas sim de população estrangeira, que contribui para a diversificação da base económica local da Vertente Sul. A dinamização social, económica e territorial da Vertente Sul de Odivelas (VSO) é potenciador de novas oportunidades.

Hoje, em 2017, a estratégia de desenvolvimento para estes territórios de loteamentos clandestinos e de construção ilegal tem sido a de procurar afirmar e consolidar as atividades económicas existentes bem como o apoio à manutenção e criação de postos de trabalho. *«A Vertente Sul de Odivelas constitui uma pequena concentração empresarial, detendo 1,2% das empresas do Concelho de Odivelas. Encontrando-se, atualmente, em funcionamento 178 empresas, que apresentam uma repartição espacial bastante assimétrica, com a Serra da Luz a conter a maior concentração (cerca de 52% das empresas).»* [66]

---

65 – Fonte: Carta de Ordenamento – Usos do Solo – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)
66 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI

«Paralelamente, os bairros do Vale do Forno e da Encosta da Luz apresentam as segundas e terceiras maiores polarizações empresariais, com cerca de 24% e 17% das empresas, conferindo aglomerações residuais à Quinta do Zé Luís (6%) e à Quinta das Arrombas, registando-se nesta última apenas uma atividade económica em funcionamento.» [67]



Figura 34 – Vertente Sul de Odivelas e a sua acessibilidade [68]

No tema da acessibilidade e mobilidade no concelho de Odivelas, destaca-se com a construção de novas infraestruturas viárias que visam claramente melhorar as condições de transporte entre Lisboa e Odivelas. Entre estas encontram-se as vias rápidas CRIL, CREL, Radiais da Pontinha e de Odivelas, A8 e A1, autoestradas principais de ligação Norte-Centro e Litoral-Centro. Desde de 27 de Março de 2004 que está instaurado o Metropolitano de Lisboa, com a estação do Senhor Roubado, acabando assim por ser mais fácil, rápido e eficaz a chegada ao centro de Lisboa.

---

67 – Fonte: http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI
68 – Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Incrementado em 2011, o "Voltas", trata-se, sobretudo de um transporte melhorado em que o próprio passageiro pode manifestar a sua intenção para entrar e sair do mesmo, sem necessitar de um local destinado à sua paragem.

O “Voltas” abrange um percurso por toda a Vertente Sul de Odivelas, tendo início no bairro Vale do Forno (no Largo da Saudade), passando pela Estação do Senhor Roubado até Odivelas. Este caminho, denominado por linha azul nasceu da necessidade de satisfazer a mobilidade e acessibilidade dos utentes nas suas deslocações. A viatura que integra este projeto é compatível com a natureza das ruas do bairro e por isso de dimensões reduzidas, está equipada com sistemas de vídeo vigilância e plataforma de acesso a cadeira de rodas, garantindo a segurança e acessibilidade dos seus utilizadores.



Figura 35 – Percurso do “Voltas” [69]

69 – Fonte: http://odivelas.com/wp-content/uploads/voltas_vertente-sul1.jpg

Atualmente, em 2017, ao longo dos respetivos bairros que compõem a Vertente Sul de Odivelas (Quinta das Arrombas, Serra da Luz, Encosta da Luz, Quinta do Zé Luís e Vale do Forno), a Câmara Municipal de Odivelas tem vindo a desenvolver vários projetos, em paralelo com a Comissão de Administração Conjunta. Uns já executados, outros por executar e alguns em estudo ao longo dos respetivos bairros que compõem a Vertente Sul de Odivelas.

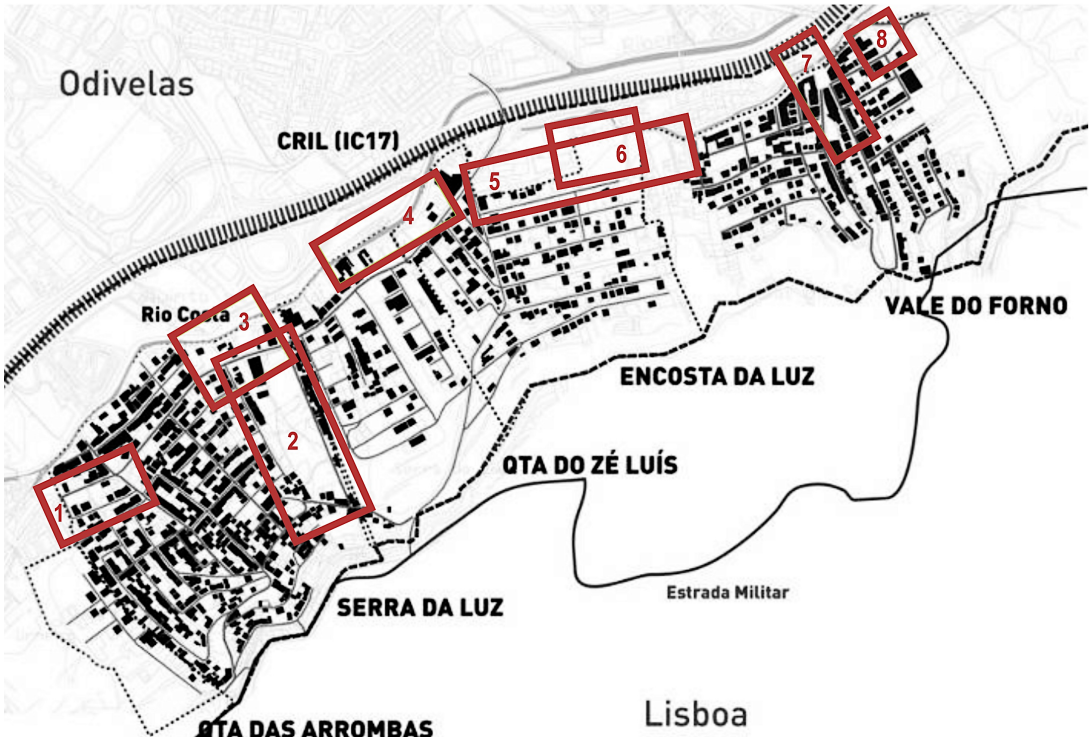


Figura 36 – Localização dos Projetos Executados e Por Executar na Vertente Sul de Odivelas, 2017 [70]

Legenda:

1 – *Parque Infantil e Áreas Envolventes, Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)
2 – *Praça das Culturas, Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)
3 – *Espaço adjacente à Praça das Culturas, Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)
4 – *Rua Padre Américo Monteiro Aguiar*, *troço entre Quinta do Zé Luís e Encosta da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)
5 – *Via Municipal T17, Encosta da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)
6 – *Qualificação Paisagística para Espaço Público no Bairro Encosta da Luz – Parque da Encosta, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)
7 – *Largo da Saudade e requalificação Urbanística, Vale do Forno, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)
8 – *Centro Cívico e Comunitário, Vale do Forno, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)

---

70 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

1 – *Parque Infantil e Áreas Envolventes*, *Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)

Na Área Urbana de Génese Ilegal Serra da Luz, conseguiu-se intervir num pequeno espaço de forma a dar mais qualidade de vida às suas crianças e famílias. Não existindo outro espaço como este, ele acabou se definir como o centro e ponto de encontro da AUGI.



Figura 37 – Projeto do Parque Infantil e Áreas Envolventes [71]



Figura 38 – Fotografia do projeto do Parque Infantil e Áreas Envolventes, 2017 [72]

71 e 72 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

2 – *Praça das Culturas*, *Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)

O Plano de Pormenor de nome Praça das Culturas foi desenvolvido pelo gabinete Rio Plano, convidado pela Câmara Municipal de Odivelas, a participar num concurso onde se proponha o desenvolvimento de um espaço da Vertente Sul de Odivelas.

A Praça das Culturas visa dar uma nova lufada de ar fresco com o seu verde e em conjunto com os seus equipamentos propostos.



Figura 39 – Projeto "Praça das Culturas" [73]

3 – *Espaço adjacente à "Praça das Culturas"*, *Serra da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)

Neste projeto é pretendido um segundo espaço do outro lado da rua, como continuação do verde da "Praça das Culturas".



Figura 40 – Projeto do espaço adjacente à "Praça das Culturas" [74]

---

73 e 74 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

4 – *Rua Padre Américo Monteiro Aguiar*, *troço entre a Quinta do Zé Luís e Encosta da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)

O objetivo ao intervir na rua Padre Américo Monteiro Aguiar, uma vez que é a rua que liga as cinco Áreas Urbanas de Génese Ilegal da Vertente Sul, foi melhor o espaço urbano, inserindo zonas de estar e permanência, bem como zonas de circulação pedonal, melhorando dessa forma a mobilidade e acessibilidade das pessoas no espaço urbano, mas também oferecendo-lhes uma qualidade de vida, que antes não a tinham.

A rua é de dois sentidos e acaba assim por ganhar com esta proposta lugares específicos para os carros, não permitindo o estacionamento de carros em zonas indevidas, como os passeios.

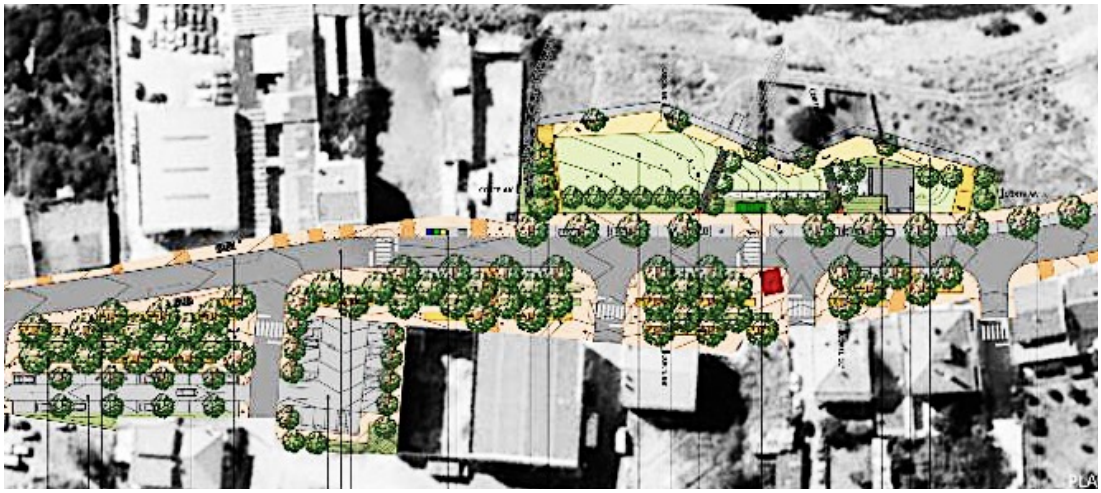


Figura 41 – Projeto de um troço da Rua Padre Américo Monteiro Aguiar [75]



Figura 42 – A zona para o Projeto de um troço da Rua Padre Américo Monteiro Aguiar, em 2017 [76]

75 e 76 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

5 – *Via Municipal T17*, *Encosta da Luz, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)

Pretendeu-se a melhoria da ligação entre a rua 1º de Maio e a rua do Senhor Roubado, bem como os dois arruamentos transversais à via municipal T17, assegurando a ligação à rua Portugal.



Figura 43 – Antes da intervenção do projeto [77]



Figura 44 – Durante a intervenção do projeto [78]

---

77 e 78 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas



Figura 45 – Atualmente em 2017 [79]



Figura 46 – Atualmente em 2017 [80]

---

79 e 80 – Fonte: Fotografias tiradas no local pela autora

6 - *Qualificação Paisagística para Espaço Público no Bairro Encosta da Luz – Parque da Encosta*, *Vertente Sul, Odivelas* (Projeto por executar)

A valorização paisagística era um dos princípios orientadores, gerando assim a melhoria do ambiente urbano, com a criação de espaços verdes urbanos, e valorização de frentes ribeirinhas, juntamente com novos equipamentos coletivos de identidade e referência urbana, recuperação de espaço público, incluindo mobiliário urbano, valorização e requalificação de áreas expectantes no interior da malha urbana, melhoramento da acessibilidade e circulação pedonal, juntamente com a criação de espaços diversificados direcionados para a estadia, passeio e desporto, valorizando assim as condições a nível urbano.



Figura 47 – Projeto de Qualificação Paisagística para o Espaço Público na Encosta da Luz [81]



Figura 48 – Zona para o Projeto de Qualificação Paisagística para o Espaço Público na Encosta da Luz, 2017 [82]

81 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas
82 – Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

Estudo Prévio de Urbanização e Planta de Rede de Águas Residuais e Pluviais

Em, 2003 foi realizado um estudo prévio de urbanização e de redes de águas com intuito de uma possível requalificação do bairro, não só a nível de espaço público, como do edificado, infraestruturas, de modo a melhorara a acessibilidade e a mobilidade dos residentes. Por outro lado, o estudo incidiu, também num levantamento em planta das redes de águas residuais e pluviais, não se tendo avançado com o projeto, e nem havendo mais nada realizado no mesmo sentido até à data.

7 – *Largo da Saudade e Requalificação Urbanística*, *Vale do Forno, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)

Atualmente em 2017, este é o espaço de permanência e convívio da Área Urbana de Génese Ilegal Vale do Forno e da sua gente. É um espaço bastante acolhedor com zonas de sombra, de bancos e com um espaço para as crianças. As ruas têm o percurso estratégico para os carros de forma a não incomodar a permanência das pessoas na rua.



Figura 49 – Projeto do Largo da Saudade [83]

83 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas



Figura 50 – Largo da Saudade, 2012 (antes da intervenção) [84]



Figura 51 – Largo da Saudade, 2017 [85]

---

84 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas
85 – Fonte: Fotografia tirada pela autora, 2017

8 – *Centro Cívico e Comunitário*, *Vale do Forno, Vertente Sul, Odivelas* (Projeto executado)

Para quem vem da estação de metro do Senhor Roubado em direção à Área Urbana de Génese Ilegal Vale do Forno, esta é uma referência arquitetónica, não só pela sua presença em termos urbanos, mas também pela a utilidade e função que presta à comunidade do Vale do Forno, bem como de toda a Vertente Sul de Odivelas.



Figura 52 – Antes da Construção do Centro Cívico e Comunitário, 2012 [86]



Figura 53 – Centro Cívico e Comunitário, 2017 [87]

86 e 87 – Fonte: Câmara Municipal de Odivelas

CAPÍTULO V
O CASO DA VERTENTE SUL DE ODIVELAS

5.1. Delimitação da Área de Estudo

Ao iniciar a fase de projeto foi essencial selecionar a área de intervenção que fosse mais interessante e pertinente para abordar a temática de um processo de reconversão urbanística de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI).

Numa escala mais abrangente à escala 1/5000 e também através de um estudo detalhado do local (apoiado em alguns desenhos e perspetivas do local) destacaram-se, então, três possíveis áreas de intervenção cuja reconversão seria mais urgente, tais como:

Área de Intervenção nº 1 (área a laranja na figura) – Espaço entre a Quinta das Arrombas e a Serra da Luz, e sua envolvente;

Área de Intervenção nº 2 (área a vermelho na figura) – Espaço destinado ao projeto "Praça das Culturas" e sua envolvente;

Área de Intervenção nº 3 (área a amarelo na figura) – Encosta da Luz, parte da Quinta do Zé Luís e troço da Rua Padre Américo Monteiro Aguiar (incluindo o edificado construído em zonas de risco e o restante espaços público como elemento unificador do projeto).

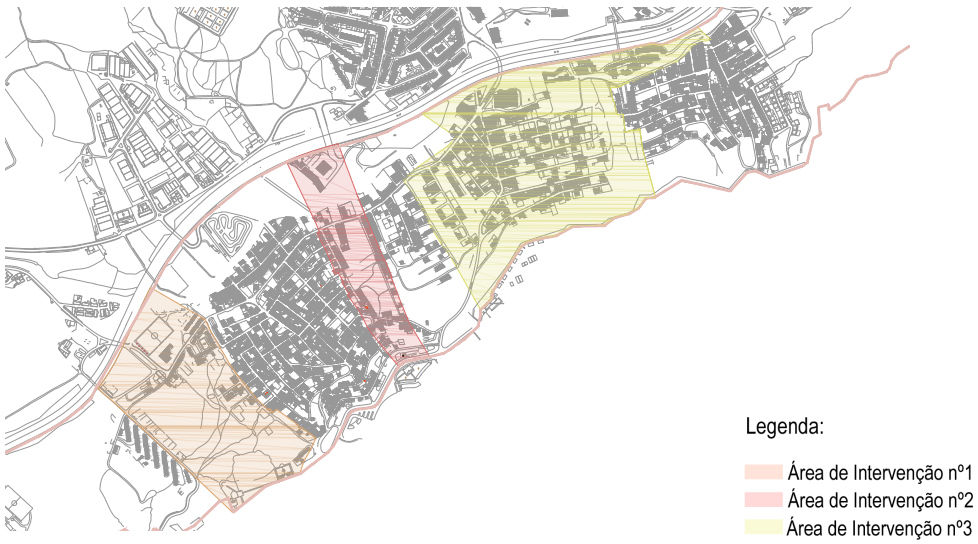


Figura 54 – As 3 Áreas de Intervenção Pertinentes [88]

---

88 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

A escolha recaiu sob a área de intervenção nº3, que inclui a rua principal da Vertente Sul de Odivelas, a rua Padre Américo Monteiro Aguiar, o edificado envolvente implantado em zonas de risco, bem como o edificado situado em zona possível de reconversão e ainda todo o restante espaço verde existente. Esta área de intervenção integra igualmente uma zona de reconversão proposta pela Câmara Municipal de Odivelas para um desses mesmos espaços verdes.

A área de intervenção escolhida (área de intervenção nº3) para trabalhar em termos de projeto à escala 1/2000 inclui apenas uma parte da AUGI Quinta do Zé Luís, para além da Encosta da Luz, uma vez que existia falta de espaço na AUGI Encosta da Luz para relocalizar todas as parcelas (situadas em áreas de risco) em zona possível de reconversão.

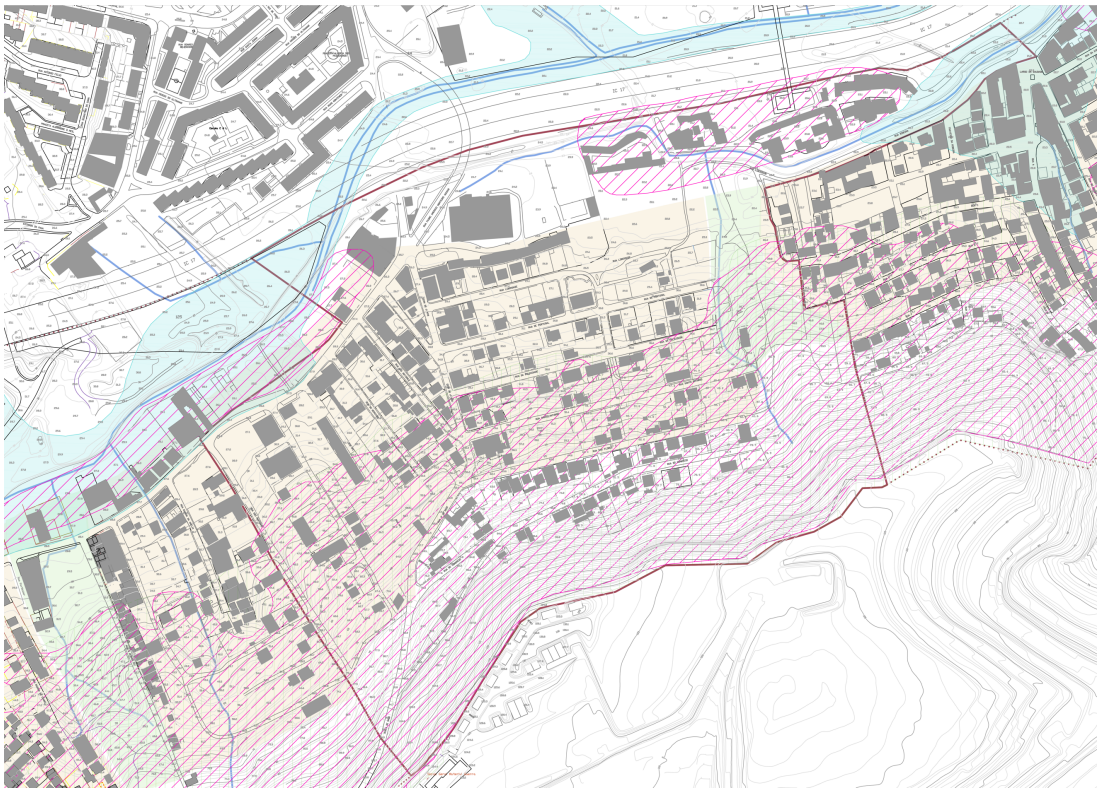


Figura 55 – Condicionantes – REN – segundo o PDM de 2015 (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís) [89]

89 – Fonte: Carta de Condicionantes 09 – Reserva Agrícola Nacional (REN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

As parcelas que se encontram em zonas de risco passaram, então a ter uma outra utilidade, que não a habitação, mas sim horticultura, através de hortas urbanas.

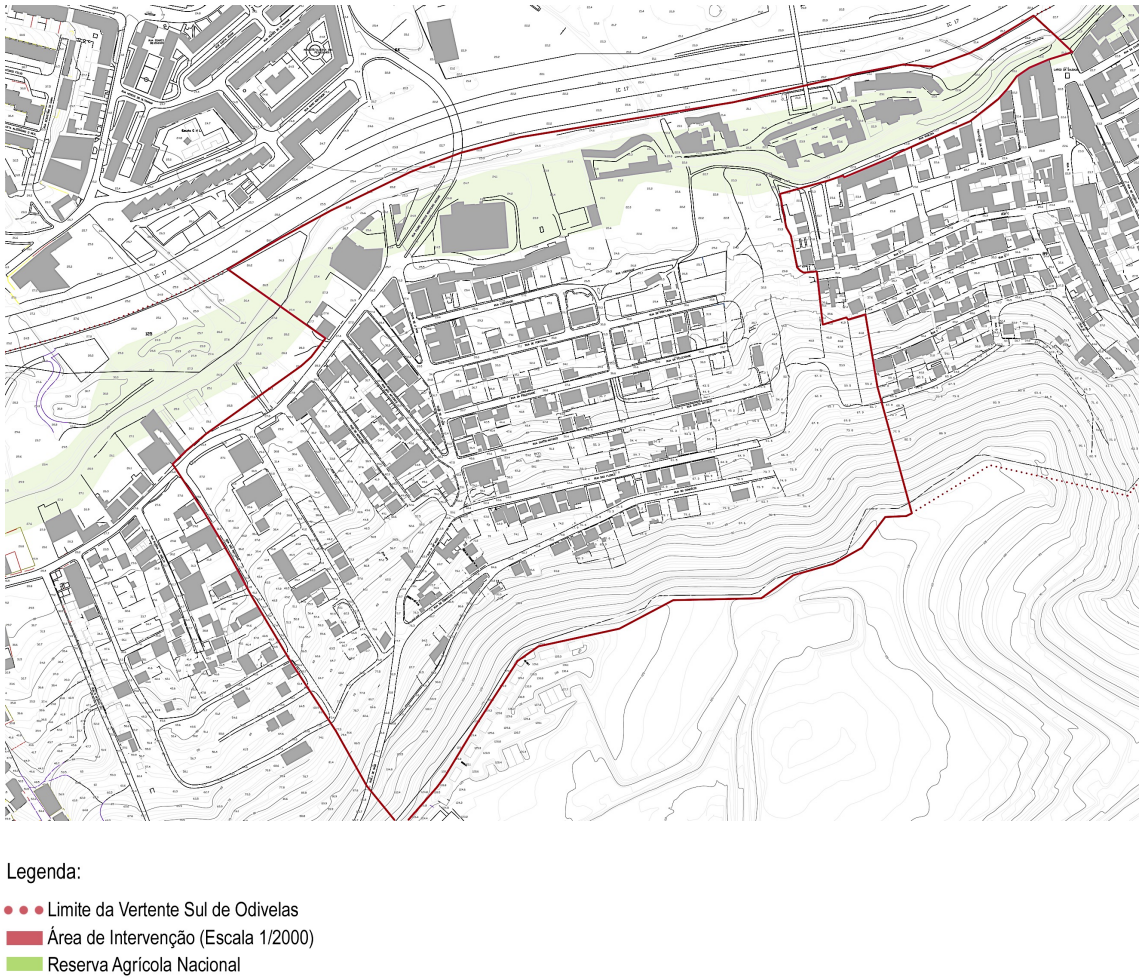


Figura 56 – Condicionantes – RAN – segundo o PDM de 2015 (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís) [90]

90 – Fonte: Carta de Condicionantes 08 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) – Plano Diretor Municipal de Odivelas (publicado em Diário da Republica – 2ª Série – nº 171 – 2 Setembro 2015)

5.2. Definição da Estratégia para a Área de Estudo – Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís

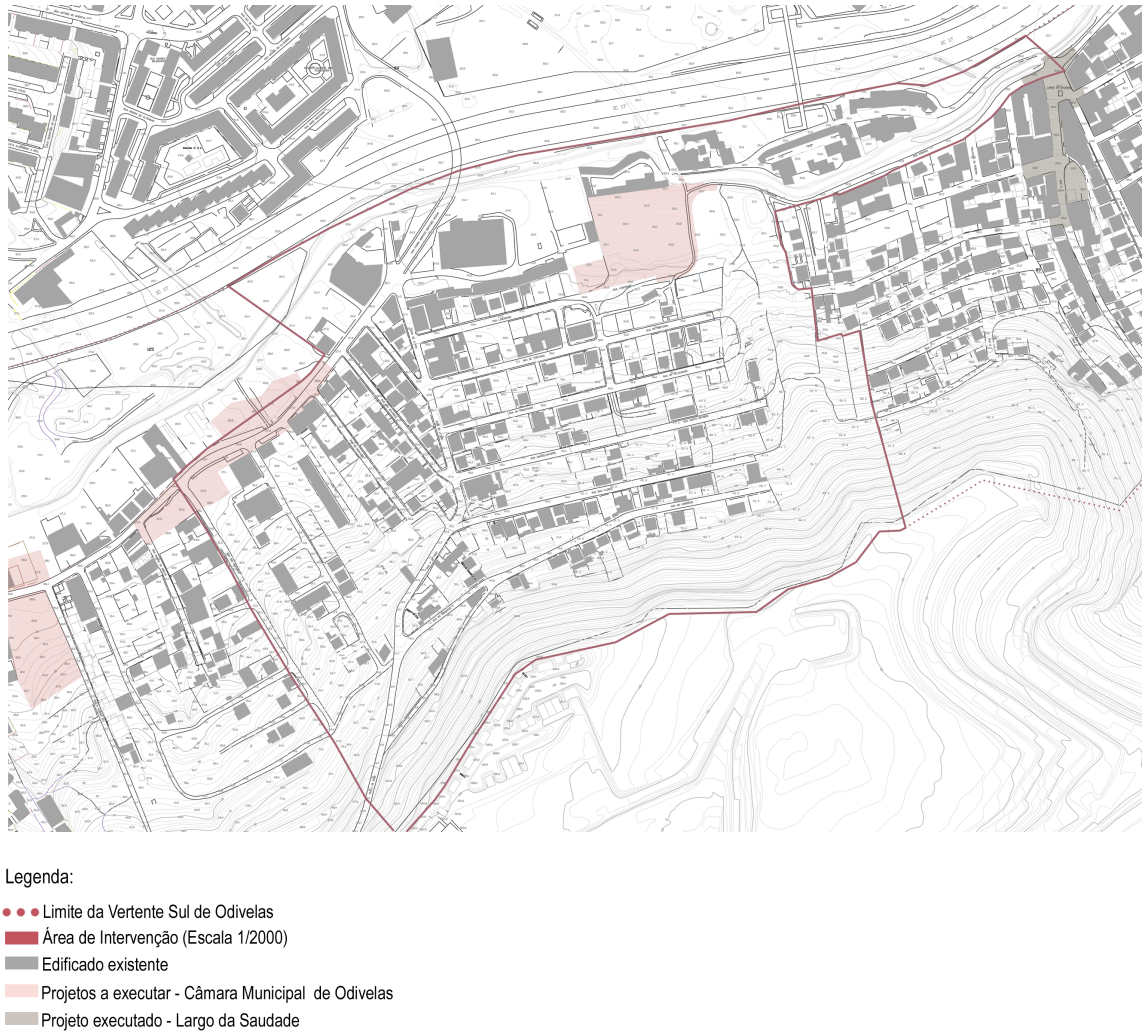


Figura 57 – Planta da Situação existente, da Área de intervenção (Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís) [91]

Num processo de qualificação de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), o normal é desenvolver e tratar o espaço público, bem como melhoramento de ruas, passeios, a introdução de áreas verdes e novos equipamentos que dêem resposta às necessidades das pessoas. O presente trabalho de mestrado seguiu o mesmo raciocínio, por ser aquele que faz sentido e que oferece claramente uma maior qualidade de vida do que a atual, em 2017.

---

91 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Em toda a Vertente Sul de Odivelas, mais especificamente na AUGI Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís, existia uma preocupação extra, que era a de resolver a questão das pessoas que tinham construído as suas casas em zonas de risco (de Erosão, de Escarpa e de Cheias).

Optou-se, prontamente, por realizar um levantamento exaustivo da realidade de todas as parcelas situadas em zona de risco, com o objetivo de procurar a área correspondente à quantidade de área dessas parcelas, em zona possível de reconversão, uma vez que a escolha passou por não retirar as pessoas que se encontram localizadas em zona de risco da Vertente Sul de Odivelas, a mesma zona onde já residem.

Paralelamente a esta problemática das parcelas em zonas de risco, trabalhou-se então o espaço público de forma a oferecer um maior número de atividades através da implantação de diferentes equipamentos.

A solução apresentada é um continuo diálogo entre os equipamentos introduzidos no projeto e a acidentada topografia do terreno, bem como os diferentes espaços que vão sendo presenteados pelas ruas, criando alguma dinâmica em ruas anteriormente sem interesse urbano. Pretendeu-se, que o espaço público e os novos equipamentos comunicassem entre eles, resolvendo assim muitas das vezes a mobilidade e acessibilidade, perante uma morfologia em que se torna quase inacessível em alguns momentos.

No fim desta estratégia de projeto, o local de intervenção, deve então premiar não somente o espaço privado, mas também o espaço público, para que estes possam andar lado a lado, gerando uma qualificação harmoniosa de todo o território.

5.3. Proposta de Reconversão e Qualificação Urbana – Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís

A qualificação e o reordenamento urbano proposto através do presente projeto urbano, tenta que de alguma forma as ruas que não tinham qualquer mais-valia, que ganhem interesse, com alguns momentos de permanência e de sombra, que é algo que não existe atualmente.

Desta forma, foi necessário definir dois tipos de arruamentos, sendo eles:

Tipo A – Ruas Normais – Maioritariamente destinados a circulação rodoviária de carros e com passeios.

Tipo B – Ruas Pedonais – Maioritariamente destinado à circulação pedonal à exceção de ser necessário alguma circulação automóvel (emergência, cargas e descargas, etc.)

Surge ainda em alguns momentos percursos em plataforma, quase como pontos marcantes e de referências desses mesmos locais, de forma a gerar alguma organização num território confuso como estas AUGI.

No que diz respeito ao espaço privado – os lotes propriamente ditos – é notório uma grande quantidade de parcelas vazias localizadas em zona possível de reconversão, e então supôs-se, (uma vez que é complicado saber a estória dos proprietários de cada uma dessas parcelas) que:

A – O proprietário pode ter a parcela à venda já há alguns anos e não conseguir vender, por ser uma parcela ilegal e que nem se encontra perante um processo de reconversão;

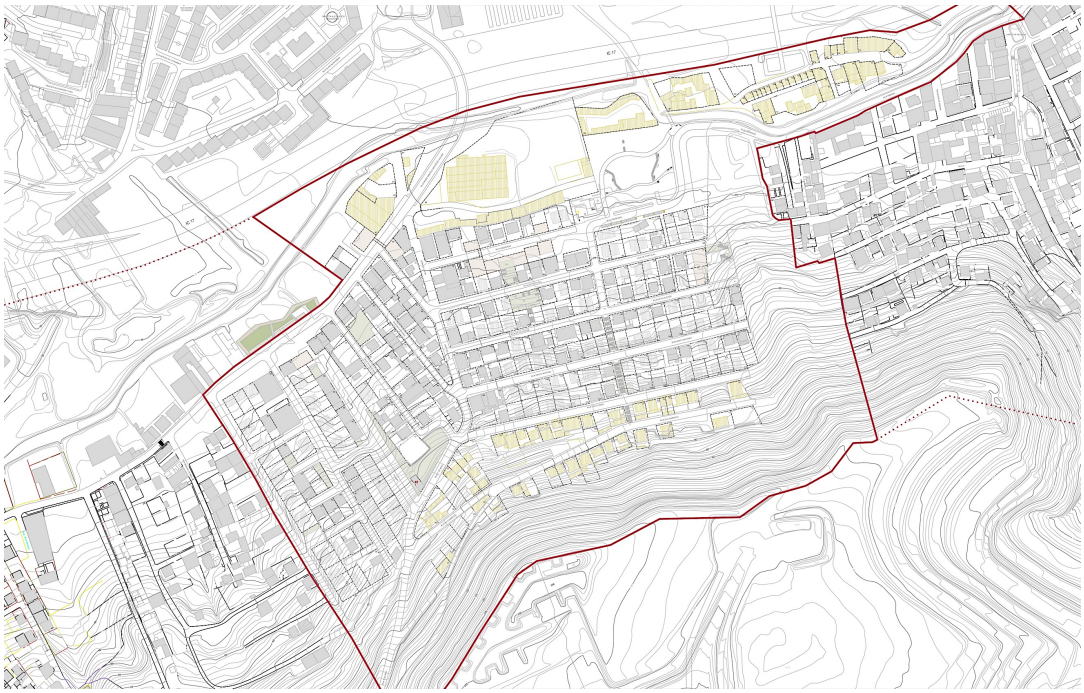
B – O proprietário pode ter mais parcelas, para além daquela, na mesma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), ou até mesmo noutra AUGI dentro da mesma zona da Vertente Sul de Odivelas;

C – O proprietário pode nem saber da existência da parcela;

D – Pode existir discórdia entre herdeiros.

Perante tais suposições entendeu-se que se poderia dar uma nova utilização a essas mesmas parcelas privadas, uma vez que o espaço livre da Área Urbana de Génese Ilegal é escasso, e sem ele seria impossível relocalizar as parcelas situadas em zona de risco na sua totalidade.

Optou-se então por utilizar espaço que estaria completamente não edificado, sendo que nele se criaram novos lotes de 300 m^2 (segundo a média da soma da área total das parcelas a relocalizar) e juntamente a estes novos lotes, ocuparam-se as parcelas já existentes e vazias ou com pequenos anexos.



Legenda:

- Limite da Vertente Sul de Odivelas
- Área de Intervenção (Escala 1/2000)
- Edificado a Demolir (Localizados em Zonas de Risco)
- Edificado a Manter (Localizados em Zona Residencial a Reconverter)
- Edificado destinado aos Residentes em Áreas de Risco (Localizados em Zona Residencial a Reconverter
- Equipamentos

Figura 58 – Proposta de Reconversão da Área de Intervenção (Escala 1/2000) [92]

A ideia é que entrando em acordo com os proprietários das parcelas inutilizadas ou com anexos, estas mesmas parcelas possam ser vendidas aos novos proprietários (relocalizados das zonas de risco), ou então arrendadas.

Em relação às parcelas que permanecem nas zonas de risco, mas agora com outro uso, elas pertencerão ao mesmo proprietário, diminuindo o sentimento de pertença do mesmo, e a restante área de risco, será utilizada pela Câmara de Odivelas para hortas urbanas arrendadas, a quem assim pretender, dando assim uma oportunidade de lucro para que a própria autarquia possa tornar possível a reconversão da AUGI, juntamente com a associação de moradores. Desta forma minimizaria os custos, normalmente dispendiosos, de um processo de reconversão.

92 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

A ideia das hortas urbanas surgiu de outras já existentes em outros municípios, nomeadamente no município de Lisboa, onde existe uma grande variedade desta temática. As hortas urbanas propostas oferecerão uma nova experiência aos residentes, bem como o recordar e o despertar de um passado dedicado à agricultura para alguns dos moradores, já residentes desde finais do século XX.



Figura 59 – Proposta de Projeto (Escala 1/1000) [93]

O detalhe do projeto recai sobre uma zona de encontro e convívio para todos os moradores, mas também pessoas que ali trabalhem ou passem. Propõe-se uma centralidade que reúne todas as funções e usos existentes e propostos, privados (cafés e outro comércio) e públicos (projeto do parque da Encosta da Luz promovido pela Câmara Municipal de Odivelas).

A ideia é que surja um espaço que é pensado para aquelas pessoas que vivem esta AUGI, com múltiplas funções e zonas de interesse não só para idosos, como para os mais jovens e, que desta forma possam aprender em conjunto com a troca de experiências, tanto através da agricultura ou apenas numa conversa.

93 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017



Figura 60 – Espaço Público – Proposta (Escala 1/500) [94]

Na figura acima pode-se verificar a dita centralidade que incorpora um percurso pedonal, oferecendo desta forma o espaço público quase escasso às pessoas da AUGI. Este espaço vive do seu percurso em conjunto com o equipamento.

O equipamento detalhado a 1/200 vem colmatar algumas das funções inexistentes na Vertente Sul de Odivelas, mas sobretudo nas Área Urbanas de Génese Ilegal Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís.

Propõe-se um conjunto de blocos, que juntos, acabam por funcionar apenas como um único. O bloco central acaba por ser considerado como uma Associação Recreativa, onde se fixam espaços de convívio para todas as idades, bem como uma sala polivalente dando a possibilidade de várias utilidades, conforma a necessidade do momento.

---

94 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

Juntamente com este bloco central, oferece-se um outro, que funciona mais como espaço de refeitório, com o objetivo de colmatar esta necessidade, tanto para os residentes, mas principalmente para aqueles que trabalham na vertente Sul de Odivelas. A ideia deste espaço surge também como forma de relação e transição do espaço agrícola com o espaço urbano. Ou seja, estes produtos hortícolas, que são produzidos nas hortas urbanas projetadas, são depois consumidos neste refeitório.



Figura 61 – Equipamento – Proposta (Escala 1/200) – Planta do Piso Térreo [95]

95 – Fonte: Cartografia da Câmara Municipal de Odivelas e editada pela autora, 2017

CONCLUSÃO

Atualmente, em 2017, ainda existem Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) por reconverter, que apesar da constante luta e esforço conjunto por parte das autarquias e das associações de moradores, não é de todo uma problemática urbana do passado, mas sim uma realidade bastante presente.

Um território de génese ilegal, é grande parte constituído por habitação, uma vez que a grande preocupação – o colmatar a carência de habitação – relaciona-se com o espaço privado, ficando o espaço público "perdido", não tendo nada para oferecer aos seus jovens e à sua gente.

É essencial reconverter todas as zonas de construção ilegal, sejam elas consideradas Área Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) ou não, permitindo à comunidade local usufruir de uma qualidade de vida que não lhe é permitida, sendo muitas vezes inexistente derivado às carências atuais do local.

Deste modo, a partir de um território específico, a Vertente Sul de Odivelas, foi possível entender como é que a reconversão urbanística pode ser possível através de uma qualificação da AUGI.

A ideia desenvolvida para a reconversão da AUGI Encosta da Luz e Quinta do Zé Luís, inclui a relocalização de fogos que estão atualmente construídos em Zonas de Risco (de Erosão, Escarpa e de Inundação) e a qualificação do espaço urbano, através da implantação de alguns equipamentos necessários para o bom funcionamento da AUGI, bem como da melhoria de infraestruturas viárias, facilitando a mobilidade e a acessibilidade, e ainda a criação de algumas zonas verdes.

A relocalização dos lotes presentes em áreas de risco foi estruturada tendo em conta os lotes utilizados apenas para anexos ou vazios e o espaço restante livre que se encontrava pela AUGI, transpondo assim desta forma as pessoas para novos lotes ou então para lotes de outras pessoas, supondo que esses mesmos lotes não têm qualquer uso.

Também derivado à existência de uma zona delimitada pelo Plano Diretor Municipal de Odivelas (PDM) como Reserva Agrícola Nacional (RAN), esta sobreposta a uma zona de risco de inundação, desenvolveu-se a variabilidade de atividades, tais como a horticultura urbana, otimizando assim a rentabilidade do espaço, uma vez que os lotes aqui localizados passam a ter funções agrícolas. A intenção agrícola prolongou-se para a zona de risco em escarpa e erosão.

Em suma, pretendeu-se com esta proposta, a partir da qualificação do território, tentar colmatar as suas carências urbanas e garantir a segurança das pessoas, retirando-as de zonas em risco e relocalizando-as em lotes dentro da área possível de reconversão, segundo o PDM de Odivelas. Com a proposta de qualificação do espaço urbano procura-se dar solução a algumas das suas necessidades, bem como realçar e fortificar os laços já existentes entre vizinhos e a sua continua interação.

BIBLIOGRAFIA

LIVROS:

BARATA SALGUEIRO, T., (1992), *A cidade em Portugal*, Edições em Afrontamentos

BARATA SALGUEIRO, T., (2001), Lisboa, Periferia e Centralidades (Bairros clandestinos, pp. 202 - 207)

BÓGUS, L.; RAPOSO. I.; PASTERNAK. S. (2010). *Da irregularidade fundiária à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil.* São Paulo, EDUC

Direção Geral do Ordenamento do Território (1989), *Encontros sobre construção clandestina I, II, III e IV*, Lisboa, Direção Geral do Ordenamento do território

JOSÉ RODIRGUES, ANTÓNIO, (2010), *Loteamentos Ilegais, Áreas Urbanas de Génese Ilegal - AUGI 4º Edição,* Almedina

LOBO, M. C. (1989). O loteamento clandestino e a forma de o encarar numa prática correta de Planeamento Urbanístico. In: ENCONTROS SOBRE CONSTRUÇÃO CLANDESTINA (I). Lisboa, Direção Geral do Ordenamento do Território

LOBO, M. C. (1981) *Loteamentos Clandestinos, Primeiras Jornadas Nacionais sobre loteamentos clandestinos*, Câmara Municipal do Seixal

LYNCH, K. (1999) *A Boa Forma da Cidade*, Lisboa, Edições 70

MATIAS FERREIRA, V., (1997), *Lisboa, A Metrópole e o Rio*, Bizâncio

MATIAS, N. (1989). *Clandestinos em Portugal. Leituras.* Lisboa, Livros Horizonte

MESQUITA, P. (2007) *Áreas Urbanas de Génese Ilegal*

PARDAL, S. (2006) *Notas sobre o Desordenamento do Território, III Fórum Regional Autárquico*

PINHEIRO, M.; BAPTISTA, L. e VAZ, Mª J. (2001). *Cidade e metrópole: centralidades e marginalidades*. Oeiras, Celta

PORTAS, N.; DOMINGUES, Á. e CABRAL, J. (2007). *Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades.* Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian

RAPOSO, J. S. (2007) *Reconversões Urbanísticas. Contributos para uma Metodologia. Clarificação do papel dos atores*

RODRIGUES, A. J. (2005) *Loteamentos Ilegais, Áreas Urbanas de Génese Ilegal, AUGI*, Almedina

RODRIGUES, C. M.; GUERRA, I.; CABRAL, J.; GASPAR, J.; FERNANDES, J. M.; SILVA, N. R. da e MATIAS, N. (1989). *Clandestinos em Portugal. Leituras.* Lisboa, Livros Horizonte

ROLO, H. R. (2007) *Atualidade do fenómeno Clandestino na GAML*

SALGUEIRO, T. B. (1972). *Bairros clandestinos na periferia de Lisboa.* Porto, Edições Afrontamento/Instituto da Alta Cultura: Centro de Estudos Geográficos: 2

SALGUEIRO, Teresa Barata (2001), *Lisboa, Periferia e Centralidades*, Celta

SERPA, A. (2004). Espaço público e acessibilidade notas para uma abordagem geográfica. *Espaço e Tempo*

SOARES, B. (1984). Urbanização Clandestina e Política Urbana, *Sociedade e Território*, 1, p.18 - 28

SOARES, B. (1985). *Urbanização Clandestina na Área Metropolitana de Lisboa*, Sociedade e Território

WEBSITES:

http://www.cmodivelas.pt/anexos/areas_intervencao/pdm/1_3_3_3/4.3.12%20%20Mobilidade%20e%20Transportes.pdf, acedido pelas 22h28, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.cmodivelas.pt/anexos/areas_intervencao/atividades_economicas/odiestudos_02a/Diagn%C3%B3stico%20Socioecon%C3%B3mico%20da%20Vertente%20Sul%20de%20Odivelas%20%20Relat%C3%B3rio%20Final.pdf, acedido pelas 22h29, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.cm-odivelas.pt/extras/pdm/anexos/estudos_previos_v8.pdf, acedido pelas 22h31, no dia 8 de Maio de 2016

http://odivelas.com/2011/01/16/odivelas-vertente-sul-abrangida-pelo-%E2%80%9Cvoltas%E2%80%9D/, acedido pelas 22h43, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.rodoviariadelisboa.pt/ficheiros/file/Relat%C3%83%C2%B3rio%20Voltas%20Vertente%20Sul%20-%20Nov_%202011(1).pdf, acedido pelas 22h44, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.aps.pt/vii_congresso/papers/finais/PAP1119_ed.pdf, acedido pelas 22h46, no dia 8 de Maio de 2016

http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:mho4_jSX1mwJ:www.ccdrlvt.pt/uploader/index.php%3Faction%3Ddownload%26field%3Dhttp://www.ccdrlvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd715ecab.ppt%26fileDesc%3DCM_Odivelas-AUGI+&cd=2&hl=pt-PT&ct=clnk&gl=pt, acedido pelas 23h48, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.ccdr-lvt.pt/uploader/index.php?action=download&field=http://www.ccdr-lvt.pt/files/e19ff7b207befaf192b6f33be0b91fcd5715ecab.ppt&fileDesc=CM_Odivelas-AUGI, acedido pelas 23h58, no dia 8 de Maio de 2016

http://www.dgterritorio.pt/legislacao/ordenamento_e_cidades/solos_urbanos/8___areas_urbanas_de_genese_ilegal___augi/, acedido pelas 12h45, no dia 8 de Maio de 2017

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

LEGISLAÇÃO PARA O PROCESSO DE RECONVERSÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL:

Lei dos Loteamentos - Decreto Lei nº 46673 de 29 de Novembro de 1965

Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos - Decreto Lei nº 400/84 de 31 de Dezembro

Lei das AUGI - Lei nº 91/95 de 2 de Setembro

Lei das AUGI, 1ª Alteração - Lei nº 165/99 de 2 de Setembro

Lei das AUGI, 2ª Alteração - Lei nº 6 4/2003 de 23 de Agosto

Lei das AUGI, 3ª Alteração - Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro

Lei das AUGI, 4ª Alteração - Lei nº 79/2013 de 26 de Dezembro

Lei das AUGI, 5ª e Última Alteração - Lei nº 70/2015 de 16 de Julho

RESTANTE LIGESLAÇÃO:

PDM de Odivelas – Plano Diretor Municipal de Odivelas (com publicação em Diário da República, 2ª série, nº 17, de 2 Setembro de 2015) – Aprovado ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 79º do Decreto Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, conjugado com a alínea r) do nº 1 do artigo 25º do anexo I do Decreto Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro

RJUE – Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização – Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro

RJUE – Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização (Última Alteração) – Decreto Lei nº 136/2014 de 9 de Setembro

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Decreto Lei nº 38382 de 7 de Agosto de 1951

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Última Alteração) – Decreto Lei nº220/2008 de 12 de Novembro

RMEU – Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização (com publicação em Diário da República, 2ª série, nº 120, de 24 de junho de 2009)

Portaria nº 243/84 de 17 de Abril – *Estabelece as condições mínimas de habitabilidade exigíveis em clandestinos de habitação suscetíveis de reabilitação* – (com publicação em Diário da República, 1ª série, nº91, de 17 de Abril de 1984)

FICHA TÉCNICA

Título: **Processos de Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal**, Qualificação de uma Área Urbana de Génese Ilegal no Município de Odivelas

Autor: Sílvia Raquel Soares Mendes

Orientador: Doutor Arquiteto Luís Sanchez Carvalho

Grau de Obtenção: Mestre Arquiteta na Área de Especialização em Urbanismo

Universidade: Universidade de Lisboa

Faculdade: Faculdade de Arquitetura

Capítulos: 5

CAPÍTULO I – Introdução

CAPÍTULO II – Áreas Urbanas de Génese Ilegal e a sua Informalidade Urbana

CAPÍTULO III – Enquadramento Legal dos Processos de Reconversão

CAPÍTULO IV – O território informal do Municípios de Odivelas

CAPÍTULO V – O caso da Vertente Sul de Odivelas

Anexos: 5

I Fotografias do local

II Fotos de Maquetas de Estudo

III Fotos de Maquetas Finais

IV Tabela de Levantamento de Lotes para Processo de perequação

V Processo de Trabalho

VI Paneis de Apresentação

Número de páginas: 63 páginas

Número de imagens: 60 imagens

Número de Palavras: 11 312 palavras

Lisboa, Julho de 2017

ANEXOS

ÍNDICE

I Fotografias do Local

II Fotografias das Maquetas de Estudo

Maqueta escala 1:2 000

Maqueta escala 1:1 000

III Fotografias das Maquetas Finais

Maqueta escala 1:5 000

Maqueta escala 1:2 000

IV Tabelas de Levantamento da Situação Existente para Processo de Perequação e Estimativa de Custos

V Processo de Trabalho

VI Paneis da Apresentação

I FOTOGRAFIAS DO LOCAL E A SUA LOCALIZAÇÃO



Localização das Fotos

1 – **Rua 1º de Maio** (no sentido de Lisboa – Vertente Sul)
2 e 3 – **Rua 1º de Maio** (no sentido de Vertente Sul – Lisboa)
4 – **Rua de Portugal** (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)
5 – **Rua de Portugal**
6 – **Rua Liberdade**
7 – **Rua Ribeira** (Encosta da Luz – Vertente Sul)
8 – **Rua Ribeira** (Encosta da Luz – Vertente Sul)
9 – **Rua Padre Américo Monteiro Aguiar** (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)
10 – **Rua Padre Américo Monteiro Aguiar** (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)
11 – **Rua São Martinho** (Quinta do Zé Luís – Vertente Sul de Odivelas)
12 – **Rua São Martinho**
13 – **Rua Padre Américo Monteiro Aguia**



1 – Rua 1º de Maio (no sentido de Lisboa – Vertente Sul)





2 e 3 – Rua 1º de Maio (no sentido de Vertente Sul – Lisboa)



4 – Rua de Portugal (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)



5 – Rua de Portugal



6 – Rua Liberdade



7 – Rua Ribeira (Encosta da Luz – Vertente Sul)



8 – Rua Ribeira (Encosta da Luz – Vertente Sul)



9 – Rua Padre Américo Monteiro Aguiar (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)



10 – Rua Padre Américo Monteiro Aguiar (Encosta da Luz – Vertente Sul de Odivelas)



11 – Rua São Martinho (Quinta do Zé Luís – Vertente Sul de Odivelas)



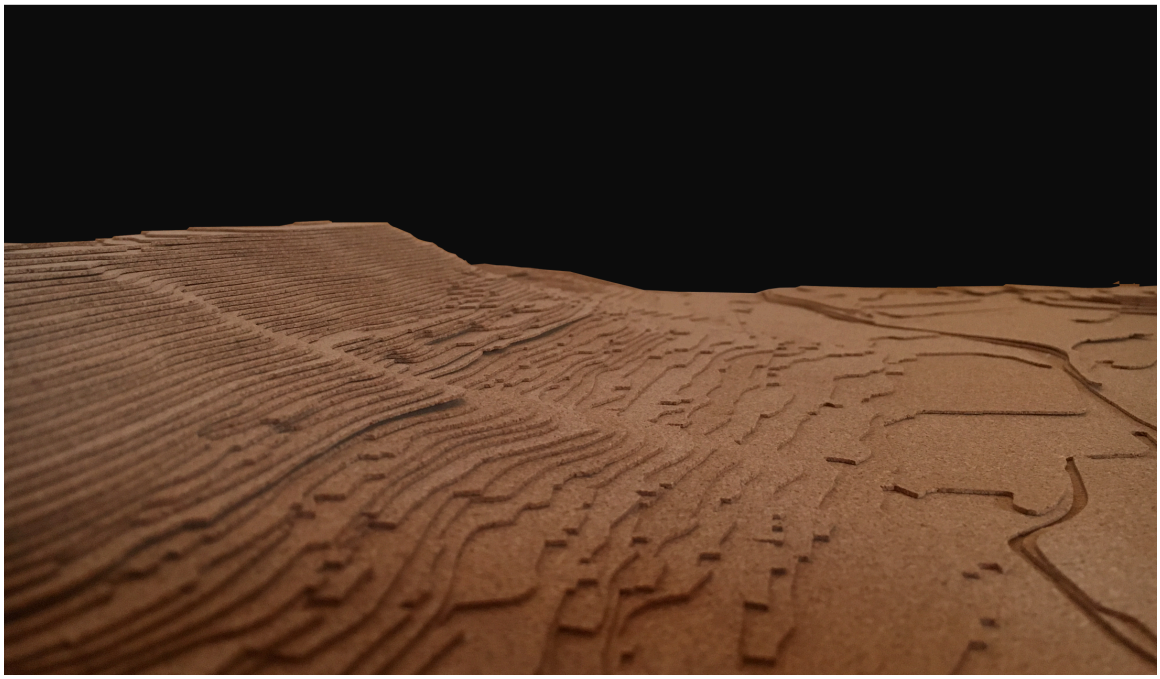
12 – Rua São Martinho



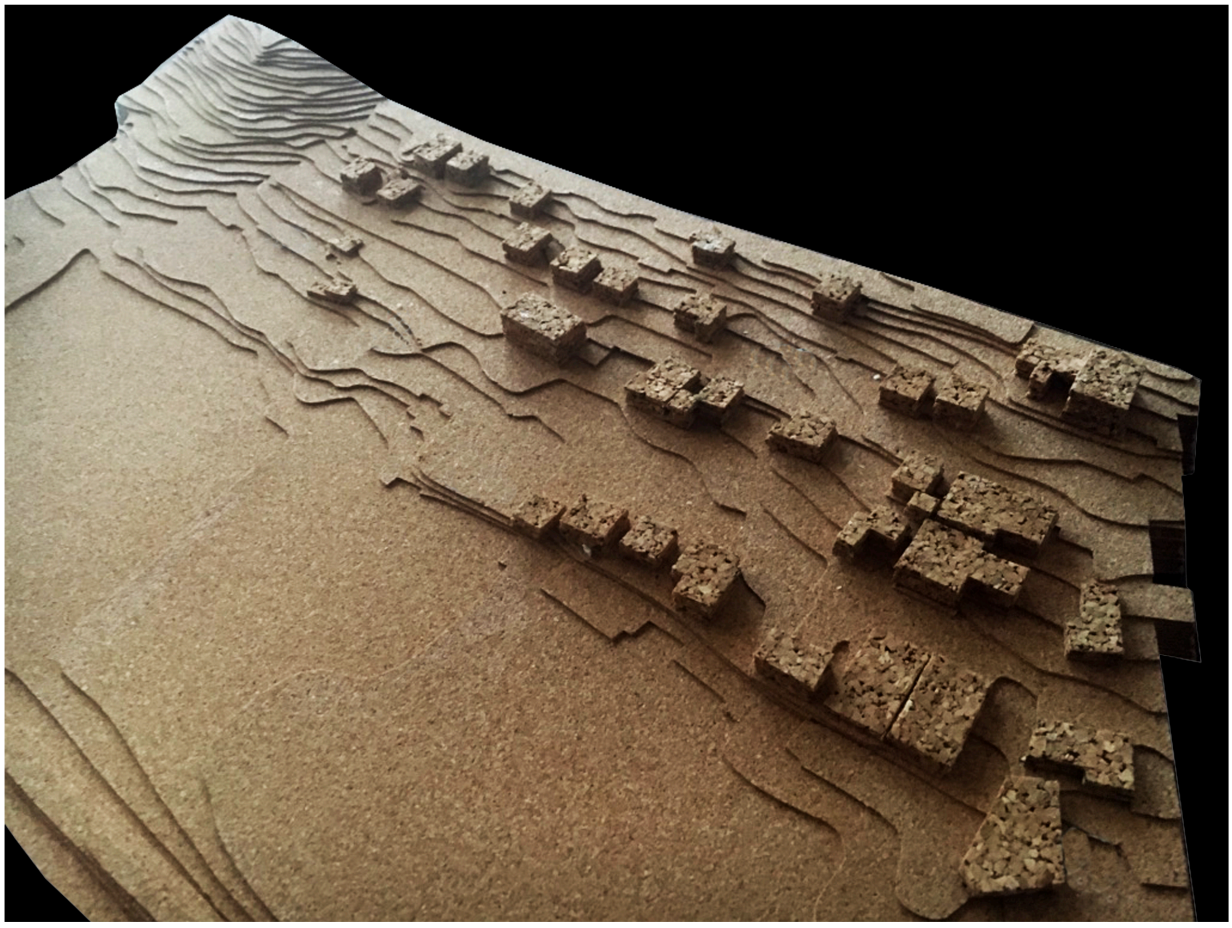
13 – Rua Padre Américo Monteiro Aguia

II FOTOGRAFIAS DAS MAQUETAS DE ESTUDO



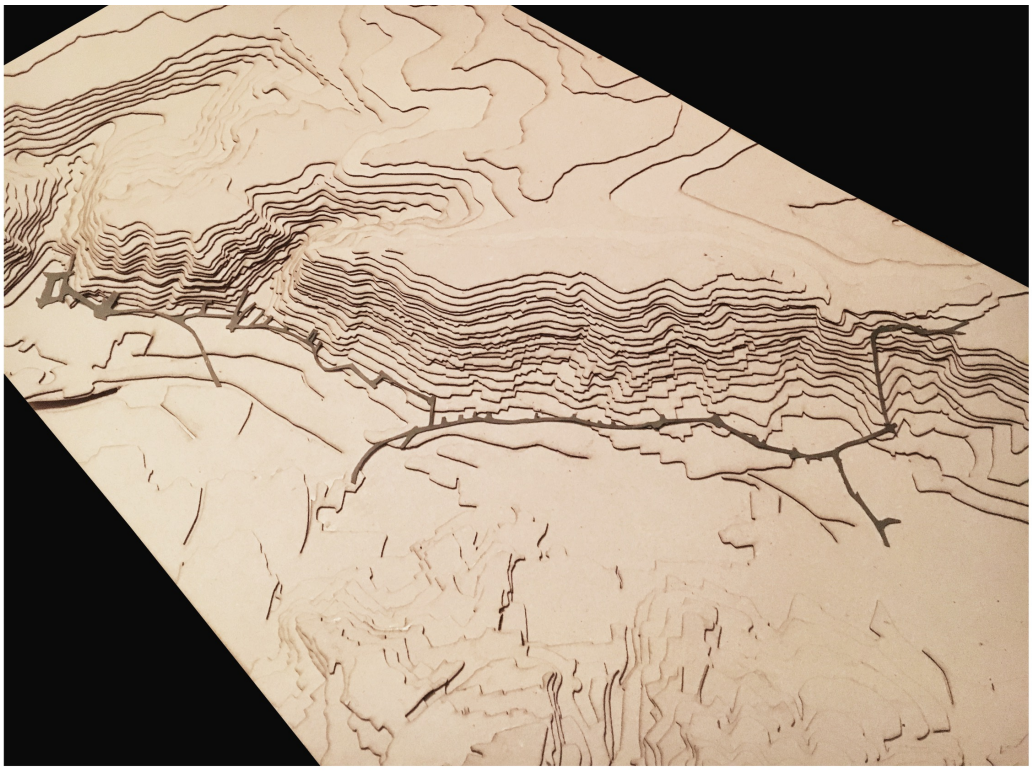


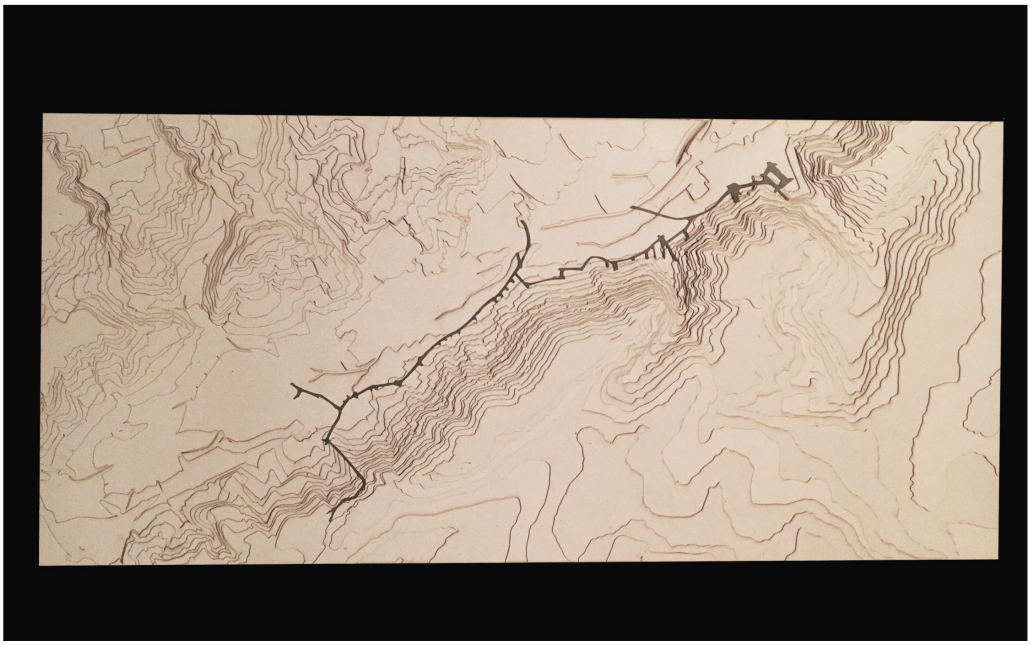
Maqueta escala 1:2 000



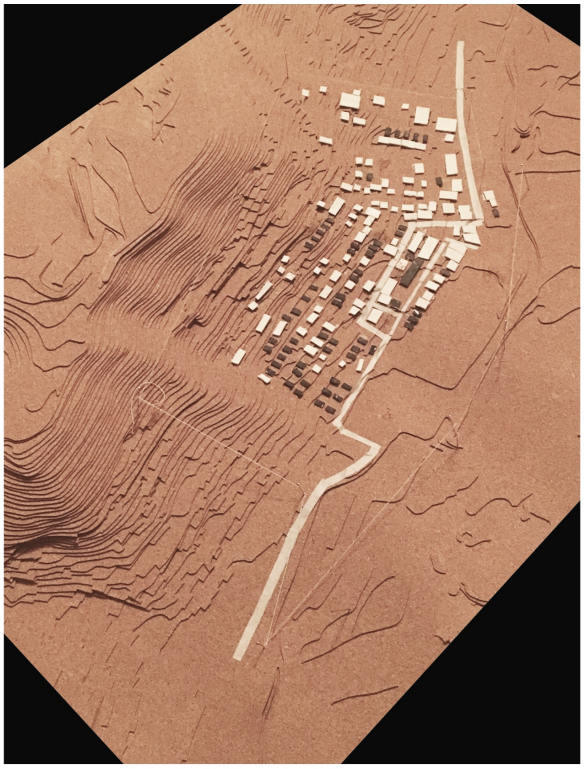
Maqueta escala 1:1 000

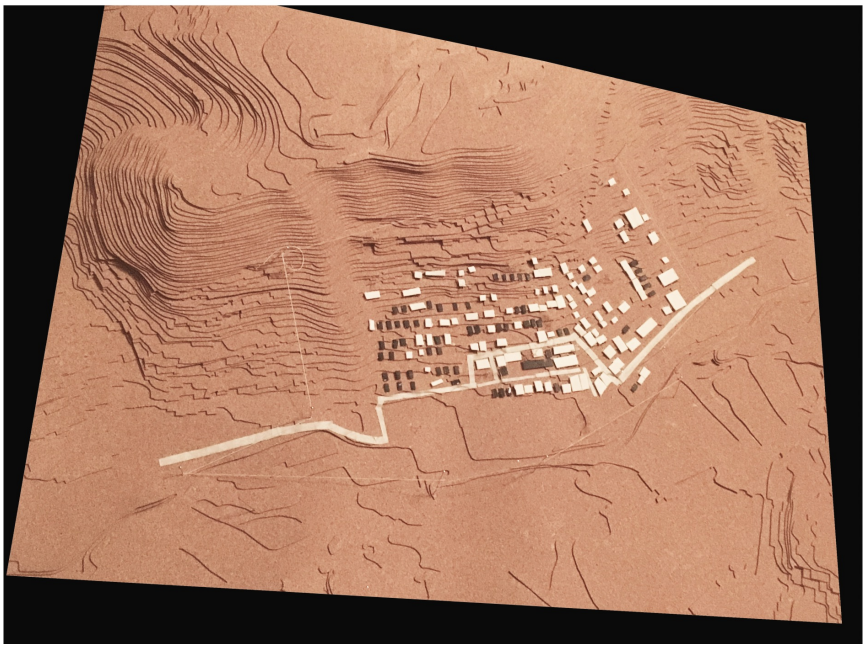
III FOTOGRAFIAS DAS MAQUETAS FINAIS





Maqueta escala 1:5 000





Maqueta escala 1:2 000

IV TABELAS DE LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO EXISTENTE PARA PROCESSO DE PEREQUAÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTOS

QUADRO DE SÍNTESE - RESUMO

	Nº DA PARCELA	SITUAÇÃO EXISTENTE			SITUAÇÃO PROPOSTA			RESULTADO			ÍNDICE PROPOSTO (%) = Área de Construção Proposta / Área da Parcela Existente
		ÁREA DA PARCELA (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DA LOTE (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DO LOTE (m2) = Área Lote Proposta - Área Parcela Existente	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	
ZONA DE RISCO (1)	46	13.636	46	11.759	13.636	0	0	0	-46	-11.759	0,0%
ZONA DE RISCO (2)	38	31.121	38	13.201	31.121	0	0	0	-38	-13.121	0,0%
TOTAL ZONA RISCO = RURAL	84	44.757	84	24.960	44.757	0	0	0	-84	-24.880	0,0%
		Solo que passa de urbano a rural	84 Fogos vão ser relocalizados em solo urbano		Área mantém-se no dominio privado dos particulares como solo rural	Área de construção proposta e número de fogos é sempre "0" porque construções vão ser demolidas		"Parcelas" mantêm-se no dominio privado dos particulares como solo rural	84 Fogos vão ser relocalizados em solo urbano	Área de construção vai ser demolida	não existindo capacidade construtiva é 0
ZONA "NOVA"	34	18.905	27	10.895	18.356	68	20.006	-213	69	8.912	1,06
							1,06 INDICE MÉDIO	=	ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA / ÁREA DA PARCELA EXISTENTE		
ZONA "EXISTENTE"	204	63.505	113	41.892	63.505	185	59.678	0	71	17.786	0,94
		63.505					0,94 INDICE MÉDIO	=	ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA / ÁREA DA PARCELA EXISTENTE		
TOTAL ZONA URBANA	238	82.411	140	52.787	81.862	253	79.684	-213	140	26.698	0,97
									Destes 140 novos fogos 84 são de relocalização		ÍNDICE MÉDIO GLOBAL SOLO URBANO
TOTAL ÁREA INTERVENÇÃO	322	127.168	224	77.747	126.619	253	79.684	-213	56	1.818	0,63
									A proposta apresente 56 que são de "venda livre"		ÍNDICE MÉDIO GLOBAL ÁREA INTERVENÇÃO

Nº DA PARCELA	QUADRO DE SÍNTESE										
	SITUAÇÃO EXISTENTE			SITUAÇÃO PROPOSTA			RESULTADO			ÍNDICE PROPOSTO (%) = Área de Construção Proposta / Área da Parcela Existente	OBSERVAÇÕES
	ÁREA DA PARCELA (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DA LOTE (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DO LOTE (m2) = Área Lote Proposta - Área Parcela Existente	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)		
ZONA DE RISCO (1)											
1	326	1	378	326	0	0	0	-1	-378	0,0%	
2	187	1	120	187	0	0	0	-1	-120	0,0%	
3	141	1	424	141	0	0	0	-1	-424	0,0%	
4	263	1	0	263	0	0	0	-1	0	0,0%	
5	160	1	0	160	0	0	0	-1	0	0,0%	
6	382	1	39	382	0	0	0	-1	-39	0,0%	
7	131	1	190	131	0	0	0	-1	-190	0,0%	
8	284	1	159	284	0	0	0	-1	-159	0,0%	
9	270	1	169	270	0	0	0	-1	-169	0,0%	
10	225	1	146	225	0	0	0	-1	-146	0,0%	
11	307	1	421	307	0	0	0	-1	-421	0,0%	
12	483	1	431	483	0	0	0	-1	-431	0,0%	
13	296	1	276	296	0	0	0	-1	-276	0,0%	
14	187	1	276	187	0	0	0	-1	-276	0,0%	
15	266	1	139	266	0	0	0	-1	-139	0,0%	
16	285	1	374	285	0	0	0	-1	-374	0,0%	
17	247	1	436	247	0	0	0	-1	-436	0,0%	
18	446	1	399	446	0	0	0	-1	-399	0,0%	
19	536	1	0	536	0	0	0	-1	0	0,0%	
20	407	1	537	407	0	0	0	-1	-537	0,0%	LOTE A RELOCALIZAR DENTRO DA AUGI
21	256	1	417	256	0	0	0	-1	-417	0,0%	
22	344	1	427	344	0	0	0	-1	-427	0,0%	
23	139	1	210	139	0	0	0	-1	-210	0,0%	
24	131	1	207	131	0	0	0	-1	-207	0,0%	
25	323	1	312	323	0	0	0	-1	-312	0,0%	
26	273	1	323	273	0	0	0	-1	-323	0,0%	
27	371	1	255	371	0	0	0	-1	-255	0,0%	
28	372	1	38	372	0	0	0	-1	-38	0,0%	
29	237	1	246	237	0	0	0	-1	-246	0,0%	
30	170	1	0	170	0	0	0	-1	0	0,0%	
31	408	1	723	408	0	0	0	-1	-723	0,0%	
32	256	1	295	256	0	0	0	-1	-295	0,0%	
33	246	1	246	246	0	0	0	-1	-246	0,0%	
34	252	1	292	252	0	0	0	-1	-292	0,0%	
35	254	1	220	254	0	0	0	-1	-220	0,0%	
36	282	1	616	282	0	0	0	-1	-616	0,0%	
37	285	1	438	285	0	0	0	-1	-438	0,0%	
38	467	1	131	467	0	0	0	-1	-131	0,0%	
39	212	1	142	212	0	0	0	-1	-142	0,0%	
40	198	1	140	198	0	0	0	-1	-140	0,0%	
41	200	1	182	200	0	0	0	-1	-182	0,0%	
42	439	1	138	439	0	0	0	-1	-138	0,0%	
43	388	1	298	388	0	0	0	-1	-298	0,0%	LOTE A RELOCALIZAR DENTRO DA AUGI
44	376	1	232	376	0	0	0	-1	-232	0,0%	
45	371	1	112	371	0	0	0	-1	-112	0,0%	
46	559	1	205	559	0	0	0	-1	-205	0,0%	
46	**13 636**	**46**	**11 759**	**13 636**	**II**	**II**	**0**	**-46**	**-11 759**	**0,0%**	
ZONA DE RISCO (2)											
47	1 510	1	1 510	1 510	0	0	0	-1	-1 510	0,0%	LOTE A RELOCALIZAR EM ZONA INDUSTRIAL FORA DA AUGI
48	623	1	126	623	0	0	0	-1	-126	0,0%	LOTE A RELOCALIZAR DENTRO DA AUGI
49	427	1	131	427	0	0	0	-1	-131	0,0%	
50	563	1	165	563	0	0	0	-1	-165	0,0%	
51	16 691	1	2 822	16 691	0	0	0	-1	-2 822	0,0%	LOTE A REOCALIZAR EM ZONA INDUSTRIAL FORA DA AUGI
52	2 426	1	886	2 426	0	0	0	-1	-886	0,0%	
53	2 027	1	1 125	2 027	0	0	0	-1	-1 125	0,0%	
54	803	1	0	803	0	0	0	-1	0	0,0%	LOTE A RELOCALIZAR DENTRO DA AUGI
55	99	1	84	99	0	0	0	-1	-84	0,0%	
56	93	1	186	93	0	0	0	-1	-186	0,0%	
57	79	1	126	79	0	0	0	-1	-126	0,0%	
58	82	1	140	82	0	0	0	-1	-140	0,0%	
59	246	1	738	246	0	0	0	-1	-738	0,0%	
60	515	1	515	515	0	0	0	-1	-515	0,0%	
61	197	1	395	197	0	0	0	-1	-395	0,0%	
62	466	1	211	466	0	0	0	-1	-211	0,0%	
63	531	1	607	531	0	0	0	-1	-607	0,0%	
64	429	1	933	429	0	0	0	-1	-933	0,0%	
65	290	1	314	290	0	0	0	-1	-314	0,0%	
66	156	1	156	156	0	0	0	-1	-156	0,0%	
67	199	1	199	199	0	0	0	-1	-199	0,0%	
68	102	1	60	102	0	0	0	-1	-60	0,0%	
69	163	1	291	163	0	0	0	-1	-291	0,0%	
70	69	1	46	69	0	0	0	-1	-46	0,0%	
71	69	1	46	69	0	0	0	-1	-46	0,0%	
72	69	1	46	69	0	0	0	-1	-46	0,0%	
73	69	1	46	69	0	0	0	-1	-46	0,0%	
74	68	1	47	68	0	0	0	-1	-47	0,0%	
75	68	1	47	68	0	0	0	-1	-47	0,0%	
76	68	1	47	68	0	0	0	-1	-47	0,0%	
77	52	1	36	52	0	0	0	-1	-36	0,0%	
78	45	1	30	45	0	0	0	-1	-30	0,0%	
79	45	1	30	45	0	0	0	-1	-30	0,0%	
80	45	1	30	45	0	0	0	-1	-30	0,0%	
81	79	1	54	79	0	0	0	-1	-54	0,0%	
82	40	1	40	40	0	0	0	-1	-40	0,0%	
83	384	1	440	384	0	0	0	-1	-440	0,0%	
84	1 241	1	496	1 241	0	0	0	-1	-496	0,0%	
	31 121	**38**	**13 201**	**31 121**	**II**	**II**	**0**	**-38**	**-13 201**	**0,0%**	
84	**44 757**	**84**	**24 959**	**44 757**	**II**	**II**	**0**	**-84**	**-24 959**	**0,0%**	

Solo que passa a rural **Área de construção proposta é sempre "0" porque vão desaparecer** **84 Fogos precisam de ser relocalizados - FORA E DENTRO DA AUGI**

Nº DA PARCELA	QUADRO DE SÍNTESE										
	SITUAÇÃO EXISTENTE			SITUAÇÃO PROPOSTA			RESULTADO			ÍNDICE PROPOSTO (%) = Área de Construção Proposta / Área da Parcela Existente	OBSERVAÇÕES
	ÁREA DA PARCELA (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DA LOTE (m2)	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DO LOTE (m2) = Área Lote Proposta - Área Parcela Existente	N.º de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)		
ZONA NOVA											
1	2 389	0	0	300	1	200	11	1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
				300	1	200		1	200	8,4%	
2	374	1	101	374	1	101	0	1	0	26,9%	
3	283	1	112	283	1	112	0	1	0	39,4%	
4	771	0	0	392	1	598	12	1	598	77,6%	
				392	1	633		1	633	82,1%	
5	346	0	0	346	1	200	346	1	200	57,9%	
6	200	1	286	200	1	286	-146	1	0	143,1%	
7	168	1	36	168	1	36	-32	1	0	21,5%	
8	149	0	0	149	0	0	-19	0	0	0,0%	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
9	180	1	92	180	1	92	31	1	0	51,1%	
10	176	0	0	176	0	160	-4	1	160	90,9%	
11	2 011	0	0	300	1	200	89	1	200	9,9%	
				300	1	200		1	200	9,9%	
				300	1	200		1	200	9,9%	
				300	1	200		1	200	9,9%	
				300	1	200		1	200	9,9%	
				300	1	200		1	200	9,9%	
12	197	1	172	197	1	172	197	1	0	87,3%	
13	167	1	148	167	1	148	-30	1	0	88,6%	
14	130	1	260	130	1	260	-37	1	0	200,0%	
15	160	1	153	160	1	153	30	1	0	95,6%	
16	527	0	0	161	0	0	0	0	0	0,0%	
				200	1	160		1	160	30,4%	
				166	1	160		1	160	30,4%	
17	249	1	748	249	1	748	0	1	0	300,4%	
18	600	0	0	300	1	200	0	1	200	33,3%	
				300	1	200		1	200	33,3%	
19	141	1	345	141	1	345	0	1	0	244,7%	
20	625	1	1 251	625	1	1 251	0	1	0	200,2%	
21	284	1	570	284	1	570	0	1	0	200,7%	
22	1 842	0	0	300	1	200	-42	1	200	10,9%	
				300	1	200		1	200	10,9%	
				300	1	200		1	200	10,9%	
				300	1	200		1	200	10,9%	
				300	1	200		1	200	10,9%	
				300	1	200		1	0	10,9%	
23	599	1	1 796	599	1	1 796	0	1	0	299,8%	
24	191	1	764	191	1	764	0	1	0	400,0%	
25	2 854	0	0	300	1	200	-154	1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
				300	1	200		1	200	7,0%	
26	234	2	934	234	2	934	0	2	0	399,1%	
27	233	2	877	233	2	877	0	2	0	376,4%	
28	198	2	397	198	2	397	0	2	0	200,5%	
29	235	2	471	235	2	471	0	2	0	200,4%	
30	1 664	0	0	300	1	200	-464	1	200	12,0%	
				300	1	200		1	200	12,0%	
				300	1	200		1	200	12,0%	
				300	1	200		1	200	12,0%	
31	187	1	374	187	1	374	0	1	0	200,0%	
32	202	1	330	202	1	330	0	1	0	163,4%	
33	219	1	332	219	1	332	0	1	0	151,6%	
34	119	1	346	119	1	346	0	1	0	290,8%	
34	**18 905**	**27**	**10 895**	**18 356**	**68**	**20 006**	**-213**	**69**	**8 912**	**105,8%**	

QUADRO DE SÍNTESE

Nº DA PARCELA	SITUAÇÃO EXISTENTE			SITUAÇÃO PROPOSTA			RESULTADO			ÍNDICE PROPOSTO (%) – Área de Construção Proposta / Área da Parcela Existente		% A PAGAR (Área de construção Proposta para o Lote / Total de Área de Construção)	VALOR A PAGAR	OBSERVAÇÕES
	ÁREA DA PARCELA (m2)	Nº de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DA LOTE (m2)	Nº de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	ÁREA DO LOTE (m2) – Area Lote Proposta - Area Parcela Existente	Nº de Fogos	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)					
						ZONA EXISTENTE								
1	203	1	812	203	1	812	0	0	0	400,0%	300,0%	1,361%	126 648 €	
2	120	1	240	120	1	240	0	0	0	200,0%	100,0%	0,402%	35 059 €	
3	266	1	765	266	1	765	0	0	0	300,0%	206,0%	1,282%	113 754 €	
4	202	1	48	202	1	48	0	0	0	33,0%	-70,4%	0,080%	7 094 €	
5	709	1	564	709	1	564	0	0	0	70,0%	-23,4%	0,945%	83 786 €	
6	326	1	41	326	1	41	0	0	0	12,0%	-91,4%	0,069%	6 104 €	
7	612	1	0	612	1	658	0	0	658	107,5%	13,6%	1,102%	97 716 €	
8	343	1	253	343	1	253	0	0	0	104,1%	10,1%	0,423%	37 548 €	
9	352	1	376	352	1	376	0	0	0	107,4%	33,5%	0,630%	55 720 €	
10	323	1	105	323	1	105	0	0	0	32,7%	-81,3%	0,177%	15 674 €	
11	412	1	363	412	1	363	0	0	0	88,0%	-8,9%	0,608%	53 886 €	
12	619	0	0	619	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	A MANTER LOTE COM OFICINA
13	424	1	584	424	1	584	0	0	0	137,6%	43,6%	0,978%	86 730 €	
14	363	1	334	363	1	334	0	0	0	87,3%	-8,7%	0,560%	49 642 €	
15	352	0	0	352	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	
16	529	1	367	529	1	367	0	0	0	69,3%	-24,6%	0,615%	54 519 €	
17	332	1	369	332	1	369	0	0	0	111,0%	17,1%	0,618%	54 769 €	
18*	412	0	0	412	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	
19	430	1	416	430	1	416	0	0	0	96,7%	2,7%	0,697%	61 829 €	
20	258	0	0	258	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	
21	349	1	315	349	1	315	0	0	0	91,1%	-2,9%	0,533%	47 284 €	
22	682	0	0	682	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
23	264	1	541	264	1	541	0	0	0	204,7%	110,7%	0,906%	80 353 €	
24	228	1	359	228	1	359	0	0	0	157,4%	53,5%	0,602%	53 361 €	
25	361	1	391	361	1	391	0	0	0	102,8%	8,7%	0,655%	58 058 €	
26	421	1	482	421	1	482	0	0	0	114,3%	20,3%	0,807%	71 590 €	
27	136	1	51	136	1	51	0	0	0	37,1%	-86,9%	0,086%	7 515 €	
28	128	1	181	128	1	181	0	0	0	141,2%	47,3%	0,303%	26 881 €	
29	157	1	345	157	1	345	0	0	0	219,4%	125,4%	0,577%	51 207 €	
30	242	1	100	242	1	100	0	0	0	41,2%	-52,8%	0,167%	14 842 €	
31	281	1	220	281	1	220	0	0	0	78,0%	-15,0%	0,369%	32 718 €	
32	256	1	88	256	1	88	0	0	0	34,5%	-69,4%	0,148%	13 136 €	
33	92	1	58	92	1	58	0	0	0	62,5%	-31,3%	0,097%	8 593 €	
34	151	1	84	151	1	84	0	0	0	55,5%	-38,4%	0,141%	12 470 €	
35	291	1	221	291	1	221	0	0	0	70,0%	-16,0%	0,371%	32 860 €	
36	190	1	302	190	1	302	0	0	0	159,0%	60,0%	0,506%	44 686 €	
37	252	1	357	252	1	357	0	0	0	141,5%	47,5%	0,598%	53 030 €	
38	337	1	322	337	1	322	0	0	0	95,0%	1,8%	0,540%	47 699 €	
39	283	1	580	283	1	580	0	0	0	208,6%	114,6%	0,688%	67 624 €	
40	301	1	502	301	1	502	0	0	0	166,7%	72,7%	0,841%	74 573 €	
41	311	1	403	311	1	403	0	0	0	129,5%	35,5%	0,675%	59 628 €	
42	305	1	491	305	1	491	0	0	0	161,2%	67,2%	0,823%	72 673 €	
43	295	1	674	295	1	674	0	0	0	228,4%	134,5%	1,130%	106 163 €	
44	318	1	658	318	1	658	0	0	0	207,1%	113,2%	1,102%	97 752 €	
45	266	0	0	266	0	0	0	0	0	0,0%	-94,0%	0,000%	0 €	
46	306	1	454	306	1	454	0	0	0	148,1%	54,2%	0,761%	67 445 €	
47	133	1	453	133	1	453	0	0	0	340,6%	246,6%	0,759%	67 280 €	
48	152	1	437	152	1	437	0	0	0	288,2%	194,2%	0,732%	64 871 €	
49	276	1	87	276	1	87	0	0	0	31,2%	-62,8%	0,146%	12 970 €	
50	200	1	475	200	1	475	0	0	0	239,2%	145,2%	0,800%	70 980 €	
51	286	1	68	286	1	68	0	0	0	23,9%	-76,1%	0,114%	10 132 €	
52	124	1	153	124	1	153	0	0	0	82,9%	-11,2%	0,172%	15 255 €	
53	257	0	0	257	1	256	0	1	256	99,6%	5,8%	0,429%	38 088 €	
54	306	1	256	306	1	256	0	0	0	97,2%	3,2%	0,489%	44 233 €	
55	154	1	180	154	1	180	0	0	0	117,1%	23,1%	0,303%	26 887 €	
56	447	1	332	447	1	332	0	0	0	74,3%	-19,6%	0,557%	49 379 €	
57	380	1	339	380	1	339	0	0	0	89,4%	-4,8%	0,569%	50 425 €	
58	368	1	441	368	1	441	0	0	0	119,6%	19,6%	0,739%	65 606 €	
59	403	0	0	403	0	313	0	0	313	78,0%	-94,0%	0,525%	46 527 €	LOTE CEDIDO À CÂMARA
60	331	1	434	331	1	434	0	0	0	122,1%	28,2%	0,577%	60 073 €	
61	336	1	219	336	1	219	0	0	0	65,3%	-36,1%	0,368%	32 662 €	
62	389	1	433	389	1	433	0	0	0	111,2%	17,3%	0,725%	64 290 €	
63	280	1	285	280	1	285	0	0	0	108,3%	11,4%	0,480%	43 891 €	
64	351	0	0	351	0	302	0	0	302		-94,0%	0,506%	44 827 €	LOTE CEDIDO À CÂMARA
65	365	0	0	365	1	200	0	1	200	54,9%	-39,2%	0,335%	29 716 €	
66	359	0	0	359	1	200	0	1	200	55,7%	-36,3%	0,335%	29 716 €	
67	413	0	0	413	1	340	0	1	340	82,3%	-20,6%	0,402%	35 659 €	
68	250	0	0	250	1	200	0	1	200	80,0%	-24,9%	0,335%	29 716 €	
69	197	0	0	197	1	200	0	1	200	101,6%	7,7%	0,335%	29 716 €	
70	821	1	146	821	1	146	0	0	0	17,9%	-76,1%	0,245%	21 752 €	
71	394	1	0	394	1	536	0	0	536	136,1%	42,2%	0,899%	79 695 €	
72	290	0	0											
73	272	0	0											
74	264	0	0	1 906	0	1 059	0	0	1 059		-94,0%	1,774%	157 321 €	LOTE CEDIDO À CÂMARA
75	300	0	0											
76	300	0	0											
77	240	0	0											
78	281	1	231	281	1	231	0	0	0	82,2%	-11,1%	0,387%	34 342 €	
79	544	1	773	544	1	773	0	0	0	142,1%	48,1%	1,294%	114 779 €	
80	457	1	1 113	457	1	1 113	0	0	0	244,1%	150,2%	1,865%	165 490 €	
81	281	1	328	281	1	328	0	0	0	116,7%	22,7%	0,549%	48 690 €	
82	270	0	0	270	1	200	0	1	200	74,1%	-18,6%	0,335%	29 716 €	
83	213	1	385	213	1	385	0	0	0	180,8%	86,9%	0,644%	57 131 €	
84	280	0	0	280	0	0	0	0	0		-94,0%	0,000%	0 €	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
85	266	1	362	266	1	362	0	0	0	136,4%	41,4%	0,607%	53 801 €	
86	257	1	615	257	1	615	0	0	0	230,5%	136,5%	1,032%	91 489 €	
87	260	1	520	260	1	520	0	0	0	200,0%	106,0%	0,871%	77 262 €	
88	536	1	948	536	1	948	0	0	0	186,7%	92,8%	1,589%	140 873 €	
89	270	0	0	270	1	200	0	1	200	74,1%	-18,6%	0,335%	29 716 €	
90	280	0	0	280	1	200	0	1	200	71,4%	-22,5%	0,335%	29 716 €	
91	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
92	270	0	0	270	1	200	0	1	200	74,1%	-19,5%	0,335%	29 716 €	
93	279	1	76	279	1	76	0	0	0	27,1%	-86,9%	0,127%	11 252 €	
94	200	0	0	200	1	172	0	1	172	86,0%	-8,9%	0,288%	25 556 €	
95	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
96	334	0	0	334	1	200	0	1	200	59,9%	-34,1%	0,335%	29 716 €	
97	388	0	0	388		266	0	0	266		-94,0%	0,446%	39 537 €	LOTE CEDIDO À CÂMARA
98	276	1	345	276	1	345	0	0	0	124,3%	30,3%	0,580%	51 403 €	
99	278	1	253	278	1	253	0	0	0	91,0%	-3,6%	0,424%	37 552 €	
100	266	0	0	266	1	200	0	1	200	69,4%	-24,5%	0,335%	29 716 €	
101	260	0	0	260	1	200	0	1	200	69,0%	-24,0%	0,335%	29 716 €	
102	281	0	0	281	1	200	0	1	200	71,1%	-22,5%	0,335%	29 716 €	
103	255	1	254	255	1	254	0	0	0	99,9%	5,8%	0,426%	37 780 €	
104	267	1	280	267	1	280	0	0	0	105,2%	11,2%	0,470%	41 683 €	
105	296	1	224	296	1	224	0	0	0	75,9%	-18,2%	0,376%	33 539 €	
106	267	0	0	267	1	200	0	1	200	69,9%	-24,2%	0,335%	29 716 €	
107	291	1	303	291	1	303	0	0	0	103,9%	10,0%	0,508%	45 082 €	
108	645	0	0	645	0	0	0	0	0		-94,0%	0,000%	0 €	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
109	296	0	0	296	1	200	0	1	200	67,0%	-26,3%	0,335%	29 716 €	
110	264	1	251	264	1	251	0	0	0	91,9%	-2,1%	0,437%	38 780 €	
111	275	1	319	275	1	319	0	0	0	116,0%	22,0%	0,534%	47 387 €	
112	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
113	230	0	0	230	1	200	0	1	200	87,0%	-7,9%	0,335%	29 716 €	
114	253	1	880	253	1	880	0	0	0	300,4%	206,4%	1,480%	132 180 €	
115	296	1	235	296	1	235	0	0	0	79,0%	-14,1%	0,396%	35 131 €	
116	267	0	0	267	1	200	0	1	200	69,6%	-24,4%	0,335%	29 716 €	
117	275	0	0	275	1	200	0	1	200	72,0%	-21,1%	0,335%	29 716 €	
118	269	0	0	269	1	200	0	1	200	69,3%	-24,1%	0,335%	29 716 €	
119	284	1	219	284	1	219	0	0	0	76,9%	-17,0%	0,366%	32 473 €	
120	266	0	0	266	0	0	0	0	0		-94,0%	0,000%	0 €	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
121	283	0	0	283	1	200	0	1	200	70,6%	-23,3%	0,335%	29 716 €	
122	327	1	401	327	1	401	0	0	0	122,7%	28,7%	0,673%	59 652 €	
123	283	0	0	283	1	172	0	1	172	60,8%	-33,2%	0,288%	25 556 €	
124	257	0	0	257	1	172	0	1	172	67,0%	-27,0%	0,288%	25 556 €	
125	253	0	0	253	1	200	0	1	200	79,1%	-17,9%	0,335%	29 716 €	
126	260	1	380	260	1	380	0	0	0	131,2%	37,2%	0,636%	56 427 €	
127	260	0	0	260	1	200	0	1	200	68,9%	-25,1%	0,335%	29 716 €	
128	267	1	209	267	1	209	0	0	0	70,5%	-23,4%	0,351%	31 099 €	
129	344	1	522	344	1	522	0	0	0	151,7%	57,7%	0,875%	77 695 €	
130	242	0	0	242	1	200	0	1	200	82,9%	-11,2%	0,335%	29 716 €	
131	424	0	0	424	1	282	0	0	282		-94,0%	0,473%	41 980 €	LOTE CEDIDO A ESPAÇO VERDE
132	424	1	439	424	1	439	0	0	0	103,4%	9,4%	0,736%	65 159 €	
133	370	0	0	370	1	200	0	1	200	54,1%	-39,9%	0,335%	29 716 €	
134	394	0	0	394	1	200	0	1	200	50,8%	-43,2%	0,335%	29 716 €	
135	280	0	0	280	1	200	0	1	200	71,4%	-22,5%	0,335%	29 716 €	
136	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
137	279	1	369	279	1	369	0	0	0	132,2%	38,2%	0,618%	54 795 €	
138	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
139	286	1	352	286	1	352	0	0	0	123,0%	29,0%	0,590%	52 312 €	
140	265	1	230	265	1	230	0	0	0	80,5%	-13,5%	0,385%	34 117 €	
141	280	1	342	280	1	342	0	0	0	122,1%	28,1%	0,573%	50 779 €	
142	239	1	361	239	1	361	0	0	0	157,6%	63,6%	0,605%	53 610 €	
143	575	1	775	575	1	775	0	0	0	134,4%	40,5%	1,298%	115 018 €	
144	451	1	490	451	1	490	0	0	0	108,5%	14,5%	0,820%	72 736 €	
145	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
147	281	1	293	281	1	293	0	0	0	104,4%	10,4%	0,491%	43 546 €	
148	264	1	350	264	1	350	0	0	0	126,8%	32,8%	0,603%	53 436 €	
149	288	1	350	288	1	350	0	0	0	124,3%	30,3%	0,589%	53 124 €	
150	271	1	773	271	1	773	0	0	0	366,8%	195,3%	1,298%	114 907 €	
151	345	1	443	345	1	443	0	0	0	128,2%	34,2%	0,742%	65 884 €	
152	250	1	474	250	1	474	0	0	0	189,4%	95,0%	0,794%	70 360 €	

153	219	1	330	219	1	330	0	0	0	150,8%	56,8%	0,552%	48 878 €	
154		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
155	900	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
156		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
157	220	0	0	220	1	172	0	1	172	78,2%	-15,8%	0,288%	25 550 €	
158	309	1	347	309	1	347	0	0	0	112,4%	16,5%	0,581%	51 532 €	
159	307	1	332	307	1	332	0	0	0	108,2%	14,2%	0,557%	49 397 €	
160	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
161	230	0	0	230	1	172	0	1	172	74,8%	-19,2%	0,288%	25 550 €	
162	200	0	0	200	1	200	0	1	200	76,9%	-17,1%	0,335%	29 716 €	
163	600	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
164		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
165	322	1	381	322	1	381	0	0	0	118,5%	24,6%	0,639%	56 663 €	
166	254	1	339	254	1	339	0	0	0	133,5%	39,5%	0,568%	50 333 €	
167		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
168	900	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
169		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
170	270	0	0	270	1	200	0	1	200	74,1%	-19,9%	0,335%	29 716 €	
171	492	1	289	492	1	289	0	0	0	58,7%	-36,2%	0,494%	42 937 €	
172	296	1	426	296	1	426	0	0	0	143,7%	49,8%	0,714%	63 278 €	
173*	300	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
174	320	0	0	320	1	200	0	1	200	62,5%	-31,5%	0,335%	29 716 €	
175	238	1	249	238	1	249	0	0	0	104,5%	10,6%	0,417%	36 937 €	
176	333	1	387	333	1	387	0	0	0	116,5%	22,5%	0,649%	57 554 €	
177	600	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
178		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
179	250	0	0	250	1	158	0	1	158	62,3%	-31,6%	0,261%	23 155 €	
180	255	1	327	255	1	327	0	0	0	126,1%	25,1%	0,514%	45 573 €	
181	410	0	0	410	1	342	0	1	342	83,4%	-10,8%	0,573%	50 815 €	
182	280	0	0	280	1	224	0	1	224	80,2%	-7,8%	0,375%	33 282 €	
183	280	0	0	280	1	224	0	1	224	80,0%	-14,0%	0,375%	33 282 €	
184		0	0	300	1	224	0	1	224	74,7%	-19,3%	0,375%	33 282 €	
185	900	0	0	300	1	224	0	1	224	74,7%	-19,3%	0,375%	33 282 €	
186		0	0	300	1	224	0	1	224	74,7%	-19,3%	0,375%	33 282 €	
187	559	1	804	559	1	804	0	0	0	144,0%	50,0%	1,348%	119 486 €	
188	744	1	1 130	744	1	1 130	0	0	0	152,0%	58,0%	1,894%	167 943 €	
189		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
190	1 200	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
191		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
192		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
193	340	0	0	340	1	240	0	1	240	70,6%	-23,4%	0,402%	35 659 €	
194	315	1	411	315	1	411	0	0	0	130,7%	36,7%	0,689%	61 058 €	
195	309	1	383	309	1	383	0	0	0	127,5%	33,5%	0,659%	58 428 €	
196	251	0	0	251	1	158	0	1	158	62,2%	-31,8%	0,261%	23 156 €	
197	236	1	156	260	1	156	0	0	0	53,9%	-40,1%	0,262%	23 223 €	
198	292	1	214	292	1	214	0	0	0	73,4%	-26,6%	0,359%	31 905 €	
199	304	1	347	304	1	347	0	0	0	114,2%	20,2%	0,581%	51 510 €	
200		0	0	300	1	200	0	1	200	13,3%	-80,6%	0,335%	29 716 €	
201		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
202	1 500	0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
203		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
204		0	0	300	1	200	0	1	200	66,7%	-27,3%	0,335%	29 716 €	
204	**63 505**	**113**	**41 892**	**63 585**	**185**	**59 678**	**0**	**71**	**17 786**	**94%**	**0%**	**100,000%**	**8 867 025 €**	

RECONVERSÃO DAS AUGI ENCOSTA DA LUZ E QUINTA DO ZÉ LUIS - ODIVELAS

ESTIMATIVA DE CUSTOS (PLANO DE FINANCIAMENTO)

CUSTOS DA OPERAÇÃO

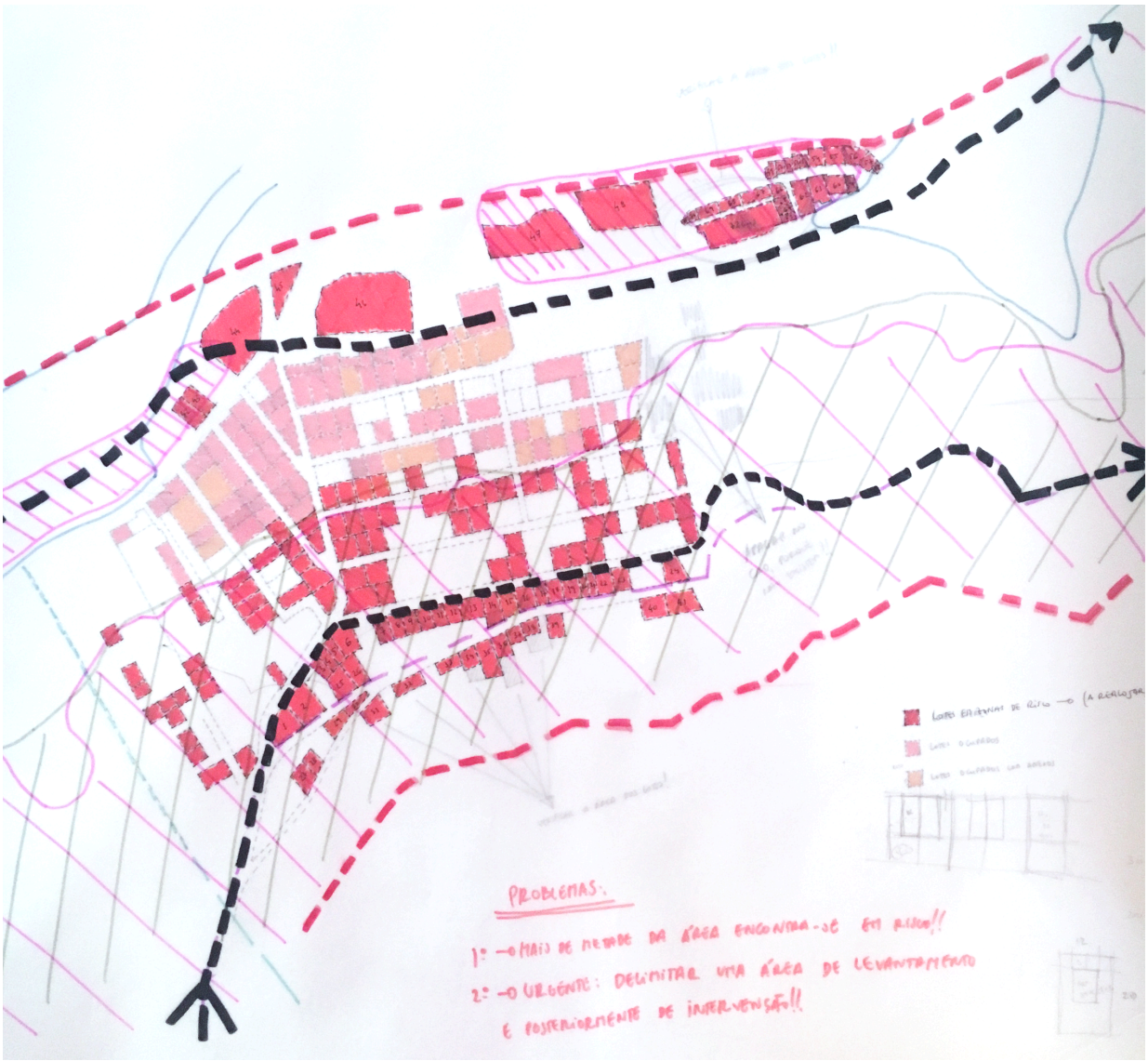
Centro Custo	Item	Unidade	Preço Unitário (em €)	Quantidade (m2)	Preço Global (em €)	Valor global (%)
Terreno	Preço do terreno (activo)	m2	150,0 €	0	0,0 €	0,0%
	Sub-total				**0,0 €**	**0,0%**
Estudos e projectos	Estudos topográficos e geotécnicos	vg	20 000,0 €	1	20 000,0 €	0,1%
	Projectos de urbanização e de edificação (inclui custos de comercialização)	% custo global urbanização+edif.	5,0%	315 062	15 753,1 €	0,1%
	Sub-total				**35 753,1 €**	**0,1%**
Indemini-zações	Custos de demolição	m2 ABC	14,0 €	25 699	359 786,0 €	1,4%
	Indeminização por expropriação de terreno	m2 solo	100,0 €	36 329	3 632 938,0 €	13,8%
	Sub-total				**3 992 724,0 €**	**15,1%**
Urbanização	Arruamentos: faixas de rodagem e estacionamento	m2 solo	60,0 €	15 583	934 980,0 €	3,5%
	Arruamentos: passeios/áreas dominantemente pedonais	m2 solo	30,0 €	27 000	810 000,0 €	3,1%
	Áreas Verdes Públicas	m2 solo	50,0 €	21 623	1 081 160,5 €	4,1%
	Taxas e licenças de Urbanização	m2 ABC	10,0 €	25 266	252 660,0 €	1,0%
	Sub-total				**3 078 800,5 €**	**11,7%**
Edificação	Construção / uso residencial	m2 ABC	620,0 €	25 266	15 664 920,0 €	59,3%
	Construção / outros usos que não residencial (não incluí equipam. públicos)	m2 ABC	750,0 €	2 346	1 759 747,5 €	6,7%
	Estacionamento em cave (não incluí estacionamento afecto a equipam. públicos)	m2 ABC	300,0 €	0	0,0 €	0,0%
	Taxas e Licenças de edificação	m2 ABC	15,0 €	25 266	378 990,0 €	1,4%
	Sub-total				**17 803 657,5 €**	**67,4%**
	Total sem custos financeiros				**24 910 935,1 €**	**94,3%**
	SUB-TOTAL DOS CUSTOS GERAIS A REPARTIR				**8 867 025,1 €**	

Centro Custo	Item	Unidade	% de juro anual	Montante do crédito	Custo total dos juros (em €)	Total Investimento (%)
Custos financeiros	Custo do dinheiro	€	6,0%	12 455 468	1 494 656,1 €	5,7%
	Sub-total				**1 494 656,1 €**	**5,7%**
	TOTAL DOS CUSTOS				**26 405 591,2 €**	**100%**

V PROCESSO DE TRABALHO

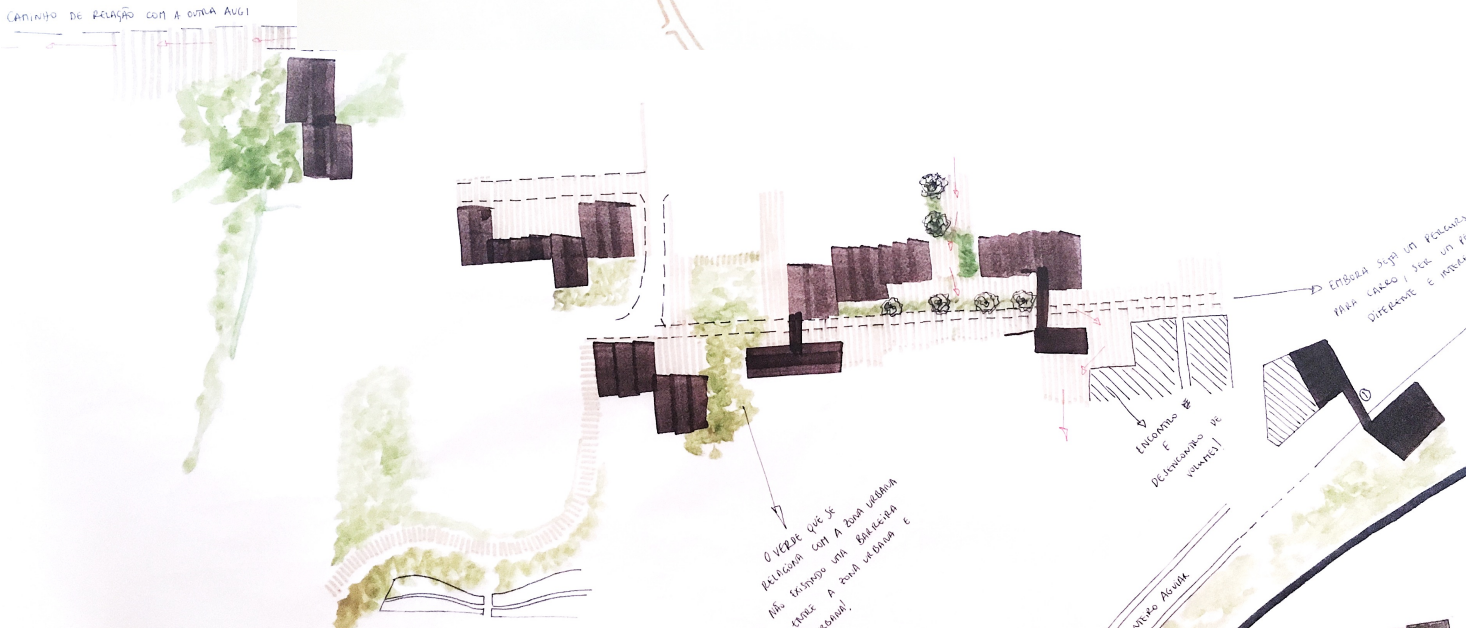


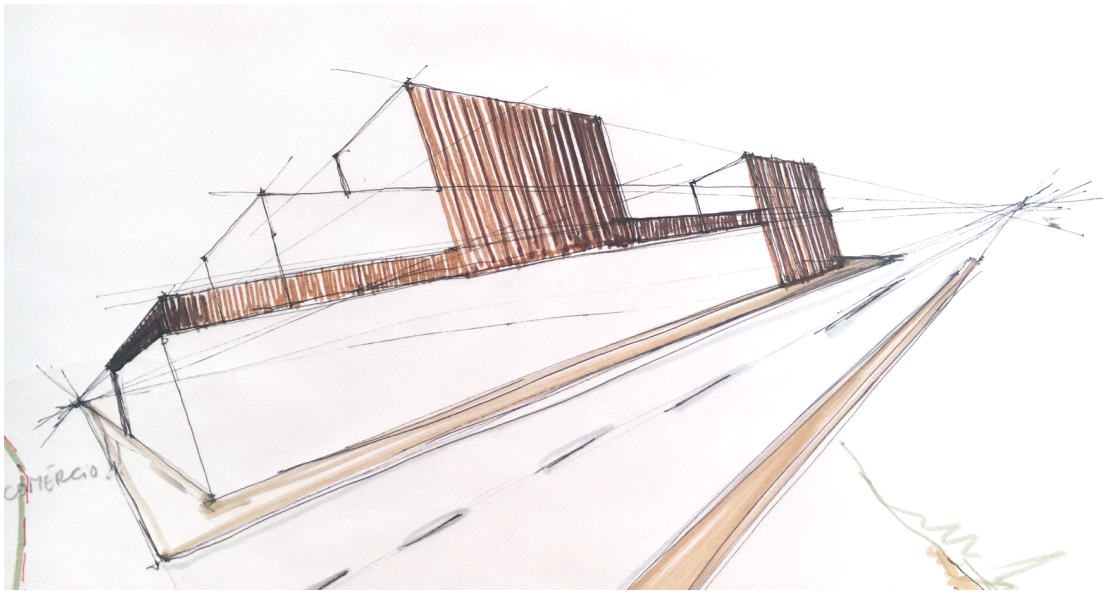


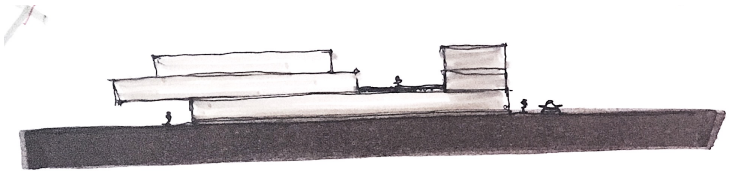


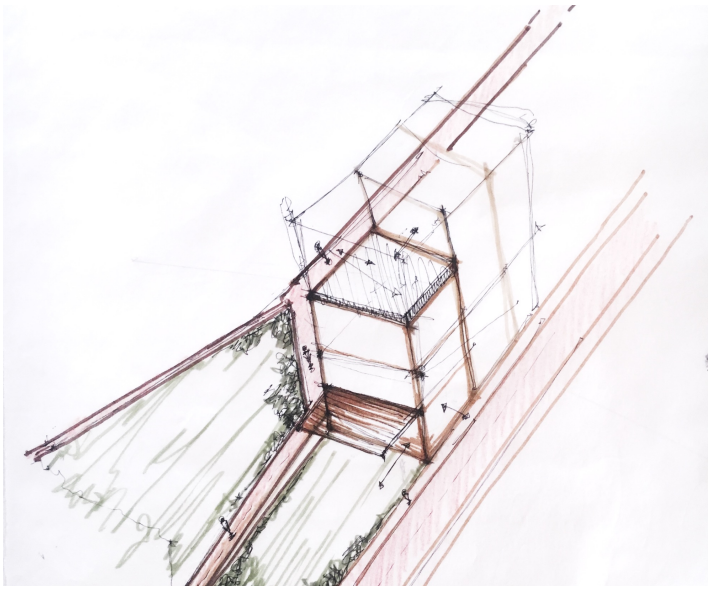

VOLTAR ÀS TABELAS!!
QUESTÃO?!
REFERÊNCIAS!!
ARTE URBANA
CADERNO DE EN
ESTRATÉGIA


HÁ LOTES SUFICIENTES ?!
VER TABELA!!
RUA 1
RUA 2
RUA 3
QUE FAZER ??
ONDE É O ACESSO ??
FOR DADO É FEITO AGUALMENTE O ACESSO ??
JÁ SERÁ QUE TODO SER ASSIM ??
PARA QUEM VEM DE CIMA)
FAZ SENTIDO, DEIXAR DE EXISTIR 2 SENTIDOS ??
RUA A AUREIRE
FEDONAL


CAMINHO DE RELAÇÃO COM A OUTRA AUGI
O VERDE QUE SE RELACIONA COM A ZONA URBANA NÃO EXISTINDO UMA BARREIRA ENTRE A ZONA URBANA E
ENCONTRO E DESENCONTRO DE VOLUMES!


COMÉRCIO











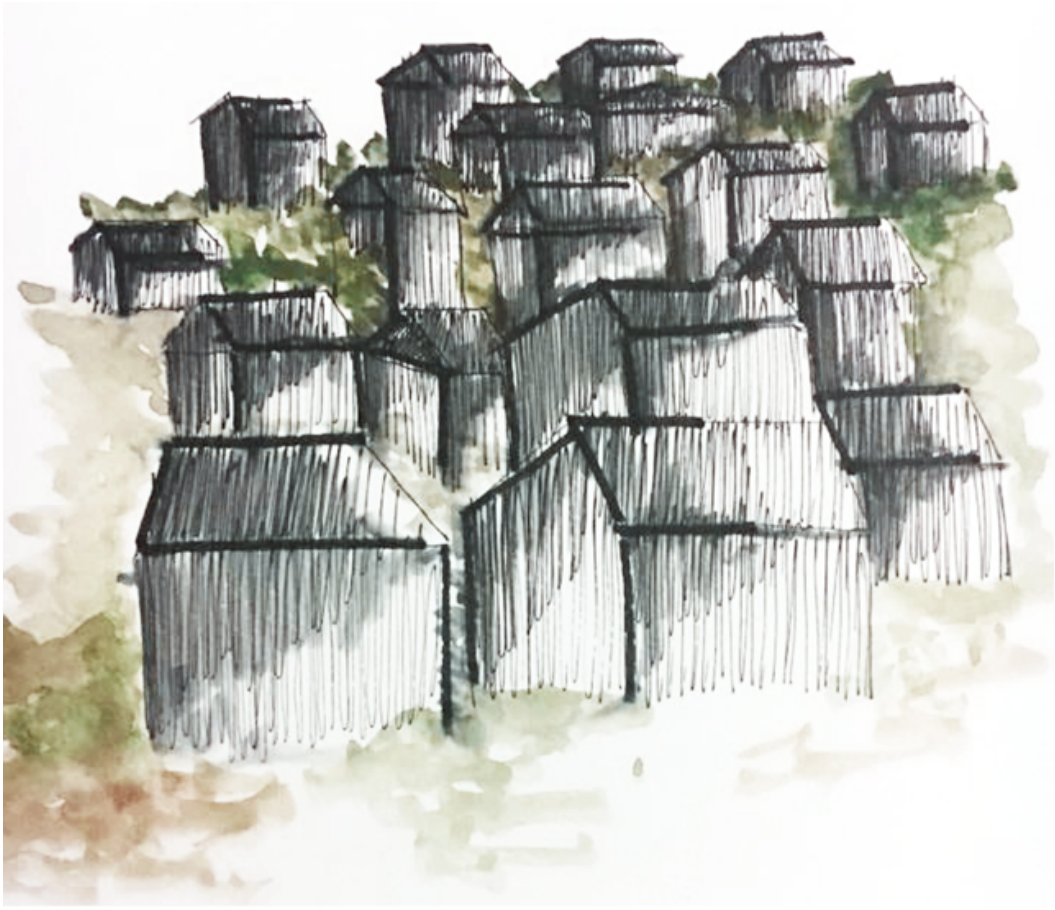
VISTA DA AUGI QUINTA DO ZÉ LUIS (ATRAVÉS DO STRADA OUTLET, ODIVELAS)



TROÇO DA RUA LIBERDADE - AUGI ENCOSTA DA LUZ



PORMENOR DA AUGI ENCOSTA DA LUZ



PORMENOR DA AUGI ENCOSTA DA LUZ



PORMENOR DA AUGI QUINTA DO ZÉ LUIS

VI PAINEIS DE APRESENTAÇÃO



LOTEAMENTO ANTERIOR À INTERVENÇÃO
(ZONA NOVA)

Escala 1:2 000



LOTEAMENTO APÓS A INTERVENÇÃO

Escala 1:2 000

ODIVELAS

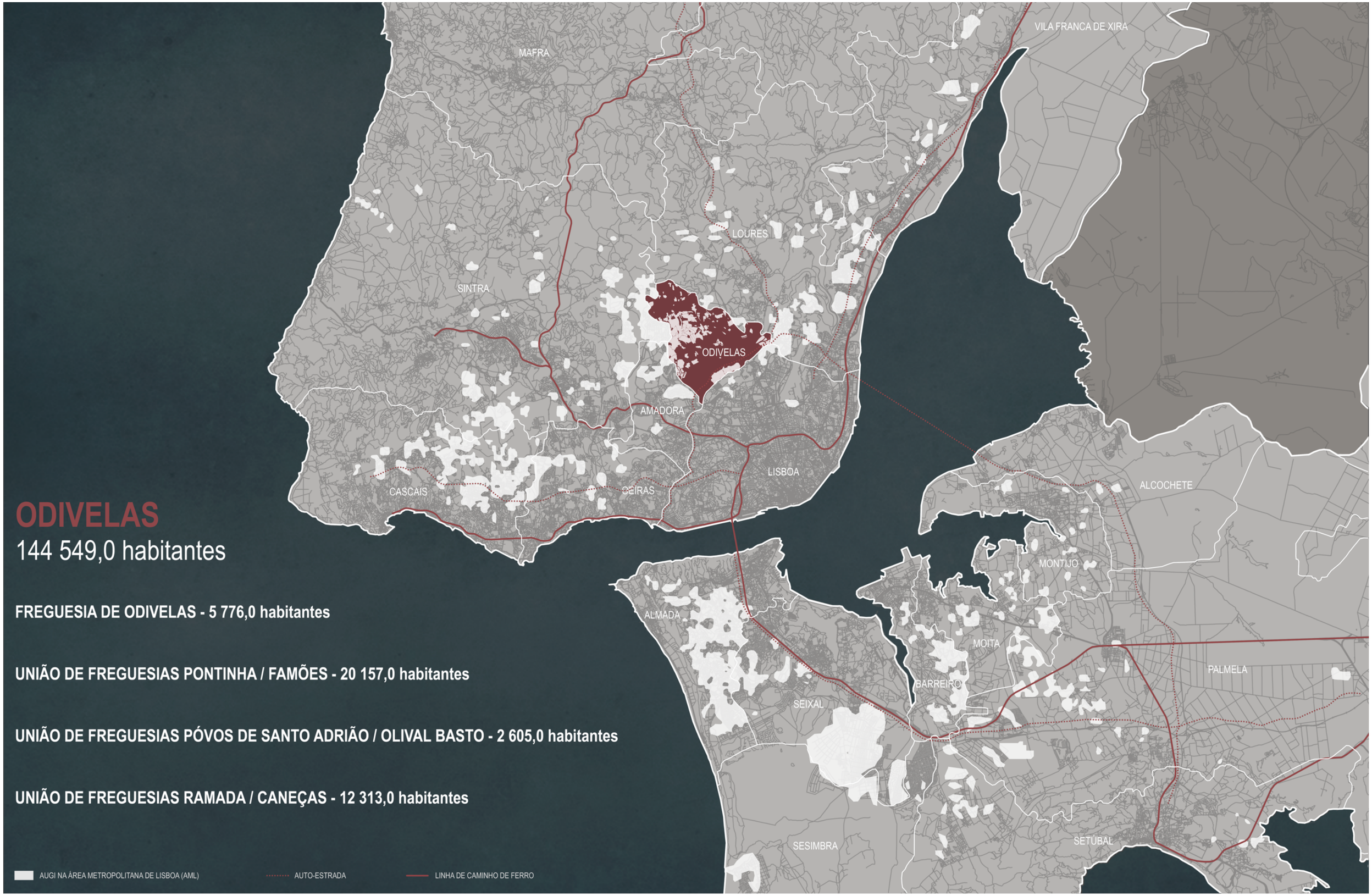
144 549,0 habitantes

FREGUESIA DE ODIVELAS - 5 776,0 habitantes

UNIÃO DE FREGUESIAS PONTINHA / FAMÕES - 20 157,0 habitantes

UNIÃO DE FREGUESIAS PÓVOS DE SANTO ADRIÃO / OLIVAL BASTO - 2 605,0 habitantes

UNIÃO DE FREGUESIAS RAMADA / CANEÇAS - 12 313,0 habitantes



AUGI NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA (AML)

AUTO-ESTRADA

LINHA DE CAMINHO DE FERRO

U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE ARQUITETURA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

IDENTIFICAÇÃO DAS AUGI NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA (AML)

N

2 km

UNIÃO DE FREGUESIAS DE RAMADA E CANEÇAS
12 313 hab

38,5%

CONCELHO DE LOURES

A 8

IC 22
RADIAL ODIVELAS

IC 9 - CREL

FREGUESIA DE ODIVELAS
5 776 hab

9,7%

IC 17 - CRIL

CONCELHO DE SINTRA

1

2

3

4

UNIÃO DE FREGUESIAS PÓVOA DE SANO ADRIÃO
E OLIVAL BASTOS
2 605 hab

13,8%

UNIÃO DE FREGUESIAS DE PONTINHA E FAMÕES
20 157 hab

59,0%

CONCELHO DA AMADORA

CONCELHO DE LISBOA

LEGENDA:

- ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL EM ODIVELAS
- VERTENTE SUL DE ODIVELAS
- SISTEMA VIÁRIO
- FREGUESIAS (ONDE SE LOCALIZA A ÁREA DE INTERVENÇÃO)
- LIMITE DAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE ODIVELAS
- LIMITE DO MUNICIPIO DE ODIVELAS
- AEROPORTO DE LISBOA

CONCELHO DE ODIVELAS

2 682,0 ha

ÁREA EM GÉNESE ILEGAL

714,6 ha = 26,9 % DA ÁREA DO CONCELHO

VERTENTE SUL

1 SERRA DA LUZ - 21,3 ha

2 QUINTA DO ZÉ LUIS - 9,7 ha

3 ENCOSTA DA LUZ - 21,9 ha

4 VALE DO FORNO - 20,5 ha

U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

IDENTIFICAÇÃO DAS AUGI NO CONCELHO DE ODIVELAS E LOCALIZAÇÃO DA VERTENTE SUL

N

440 m



LEGENDA:

SOLO RURAL
ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS
ESPAÇO NATURALIZADO PROTEÇÃO OU ENQUADRAMENTO
OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL
ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS

SOLO URBANO
SOLO URBANIZÁVEL (SUJEITO PRÉVIA PROGRAMAÇÃO)
ESPAÇO URBANIZÁVEL RESIDENCIAL - NÍVEL 2

SOLO URBANIZADO A REESTRUTURAR
RESIDENCIAL A RECONVERTER
ATIVIDADES ECONÓMICAS A REQUALIFICAR

SOLO URBANIZADO CONSOLIDADO
ESPAÇO URBANIZADO CENTRAL - NÍVEL 1
ESPAÇO URBANIZADO RESIDENCIAL - NÍVEL 2
ESPÇO URBANIZADO CONSOLIDADO VERDE

PERÍMETROS URBANOS
SOLO URBANO

ÁREAS DE GESTÃO CONDICIONADA
ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO (ART.º 50)
MC ÁREAS DE MANUTENÇÃO CONDICIONADA

ÁREAS DE USO ESPECIAL COMPLEMENTAR
ÁREAS INTERMODAIS DE TRANSPORTES
CORREDORES ARBORIZADOS EM SOLO RURAL - COM 50 M DE LARGURA

ÁREAS ESPECIAIS DE GESTÃO
UNIDADES TERRITORIAIS HOMOGÉNEAS
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

ESPAÇOS CANAIS DE MOBILIDADE
REDE RODOVIÁRIA
VIAS DISTRIBUIDORAS PRINCIPAIS - EXISTENTES
VIAS DISTRIBUIDORAS PRINCIPAIS - PREVISTAS / REQUALIFICAR
VIAS DISTRIBUIDORAS SECUNDÁRIAS - PREVISTAS / REQUALIFICAR
NÓS DE VIAS PRINCIPAIS
NÓS DE VIAS MUNICIPAIS / RRN

REDE FERROVIÁRIA
REDE DO METROPOLITANO EM EXPLORAÇÃO

REDE DE MOBILIDADE SUAVE
VIA CICLÁVEL / PEDONAL

TRANSPORTES COLETIVO EM SÍTIO PRÓPRIO
ITINERÁRIO 1 - PREVISTO

LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

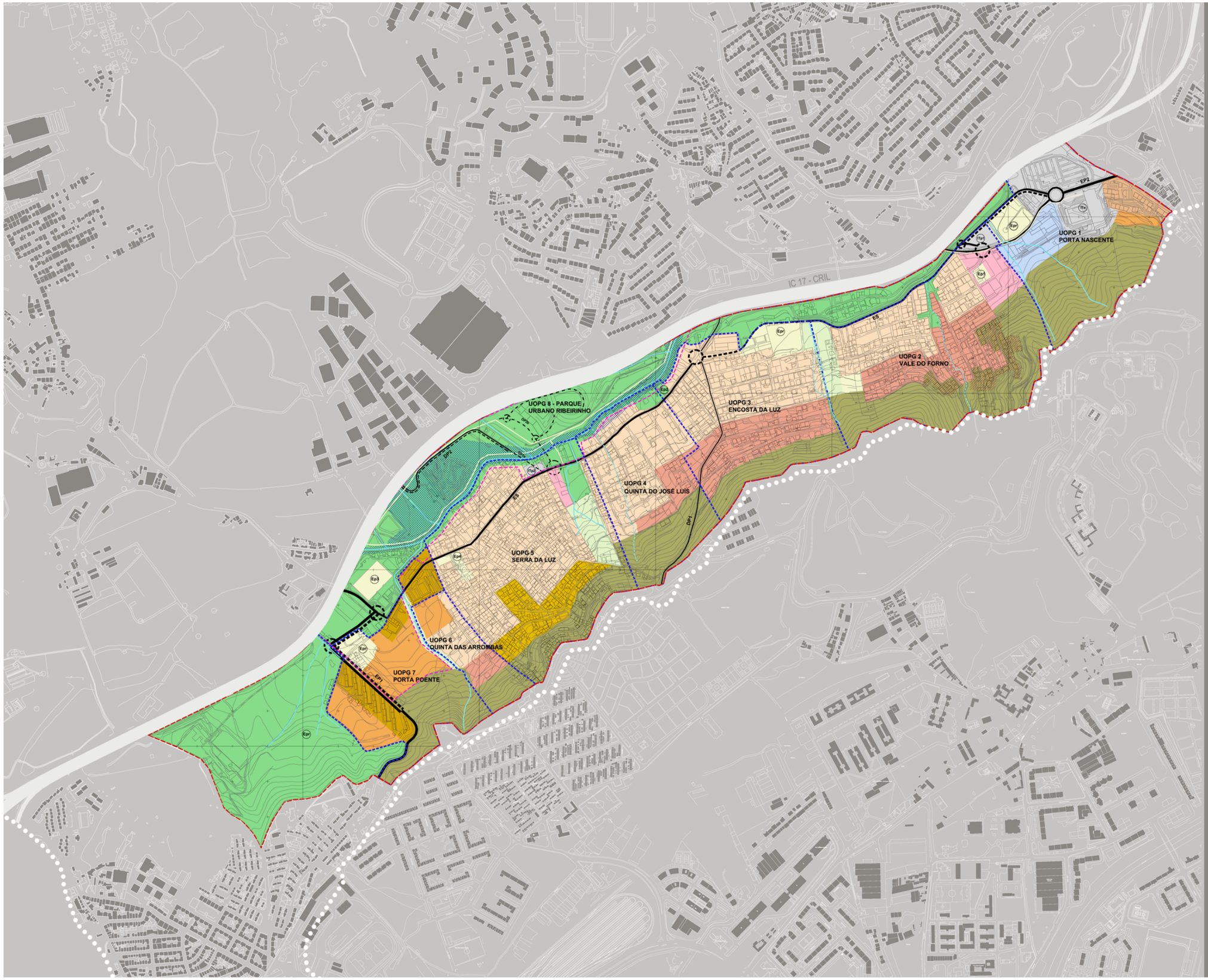
PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO - USOS DO SOLO - PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ODIVELAS - 2015

N

70 m



LEGENDA:

LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PU
LIMITE DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E

SOLO URBANO
SOLO URBANIZADO
ESPAÇOS CENTRAIS

ESPAÇOS RESIDENCIAIS
CONSOLIDADOS
A REABILITAR
A RECUPERAR
A RECUPERAR
A RECONVERTER
ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
EQUIPAMENTOS
EQUIPAMENTOS PREVISTOS NO ÂMBITO DO PAT - QREN (Ep0)
Ep1 - PÓLO CIVICO E COMUNITÁRIO DO VALE DO FORNO
Ep2 - EQUIPAMENTOS LIGEIRO PARTILHADO DE APOIO À POPULAÇÃO NA ENCOSTA DA LUZ
Ep3 - COMPLEXO LUDICO - DESPORTIVO DO BAIRRO DE SANTA MARIA
Ep4 - PARQUE INFANTIL DA SERRA DA LUZ

INFRAESTRUTURAS
ITe - INTERFACE DO METRO DO SENHOR ROUBADO
ITp1 - BOLSA DE ESTACIONAMENTO A REGULARIZAR
ITp2 - INTERFACE MINI BUS PROPOSTO - SERRA DA LUZ

SOLO URBANIZÁVEL
ESPAÇOS RESIDENCIAIS
A ESTRUTURAR

ESPAÇOS VERDES PREVISTOS / A PREVER
ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO
ESPAÇOS VERDES DE USO URBANO

SOLO RURAL
ESPAÇOS NATURAIS DE ESTABILIZAÇÃO DE VERTENTE
ÁREAS DE POSSÍVEL CLASSIFICAÇÃO COMO RESIDENCIAL COM ESTATUTO DE MANUTENÇÃO TEMPORÁRIA

INFRAESTRUTURAS
REDE VIÁRIA

VIA ESTRUTURANTE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL - EP
EXISTENTE / A REDIMENSIONAR
PROPOSTA

VIA ESTRUTURANTE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA - ES
EXISTENTE / A REDIMENSIONAR
PROPOSTA

VIA DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL - DP
EXISTENTE / A REDIMENSIONAR
PROPOSTA
DP 2a - ACESSO ALTERNATIVO DE LIGAÇÃO DA DP2 À VIA (ES)
PROPOSTA DE RESOLUÇÃO DE ACESSOS IC 17 (AVANÇADA PELA EPRUAC)

NO VIÁRIO
EXISTENTE A MANTER
PROPOSTA / A REDIMENSIONAR

REDE PEDONAL / CICLÁVEL
ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO
ZONAS INUNDÁVEIS, LEITO DE CHEIAS T=100 ANOS

CURSOS / LINHAS DE ÁGUA
A MANTER - INTEGRAR EM CORREDOR VERDE
TROÇOS REGULARIZADOS E A REGULARICAR
TROÇOS REGULARIZADOS E A REGULARICAR

LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO DO PU DA VERTENTE SUL DE ODIVELAS - PROPOSTA PRELIMINAR - 2012 (EM CURSO)

N

70 m



U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

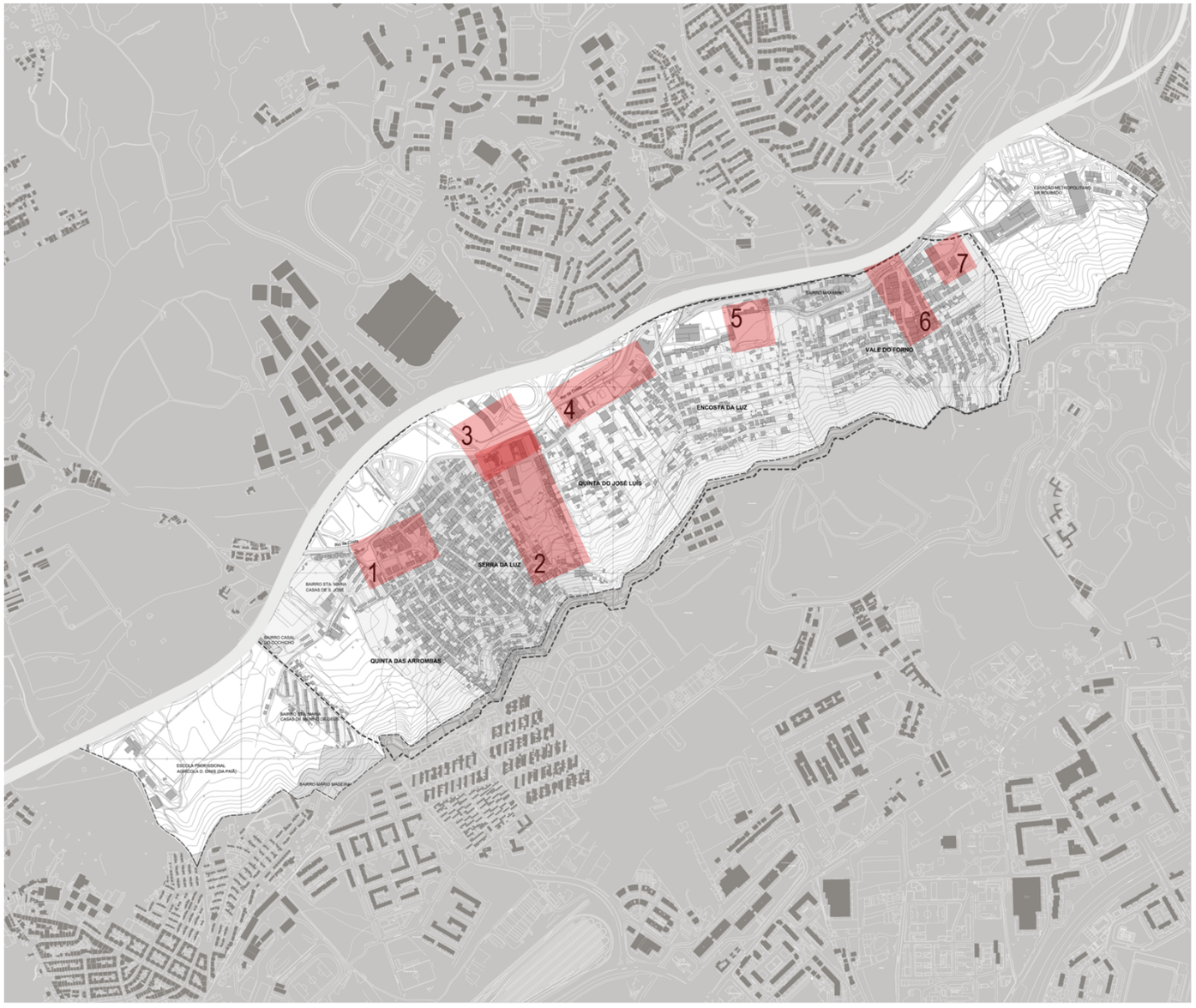
SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

EXTRATO DA CARTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE E IDENTIFICAÇÃO DAS AUGI NA VERTENTE SUL DE ODIVELAS

N

70 m

05





1 PARQUE INFANTIL E ÁREAS ENVOLVENTES



2 PRAÇA DAS CULTURAS



3 ESPAÇO ADJACENTE À PARAÇA DAS CULTURAS



4 RUA PADRE AMÉRICO MONTEIRO AGUIAR, TROÇO ENTRE A QUINTA DO ZÉ LUIS E ENCOSTA DA LUZ



5 QUALIFICAÇÃO PAISAGISTICA - PARQUE DA ENCOSTA



6 LARGO DA SAUDADE E REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA



7 CENTRO CIVICO E COMUNITÁRIO

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICÍPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) | PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO | ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO | LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

07

CONDICIONANTES E ESTRATÉGIA PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO

N
ESCALA 1/2000



LEGENDA:

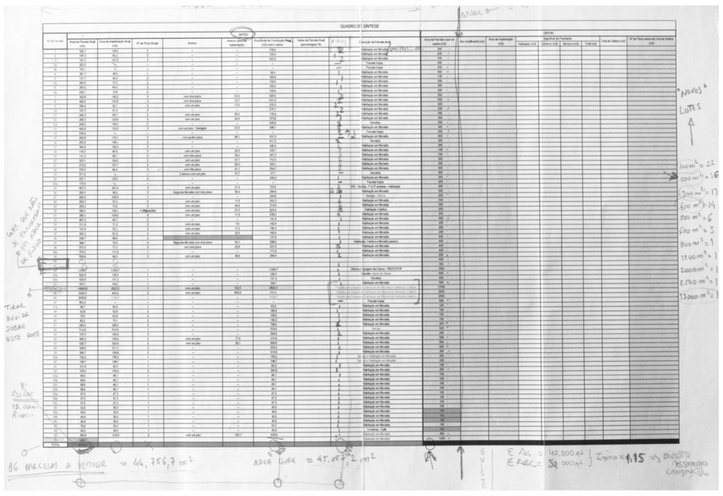
- SOLO URBANO
- PROPOSTA DE SOLO RURAL
- PROJETO DA CÂMARA - PARQUE DA ENCOSTA
- EIXO DE RELAÇÃO ENTRE AS AUGI DA VERTENTE SUL DE ODIVELAS
- CRUZAMENTOS
- PONTOS DE INTERESSE - EQUIPAMENTOS
- HORTAS URBANAS

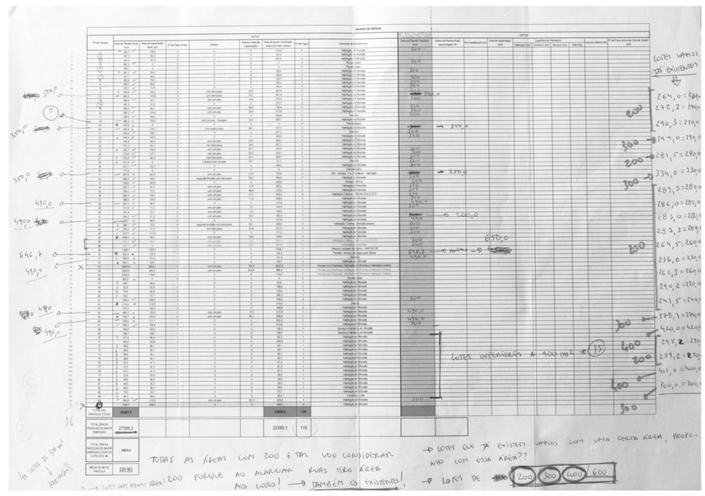




LEGENDA:

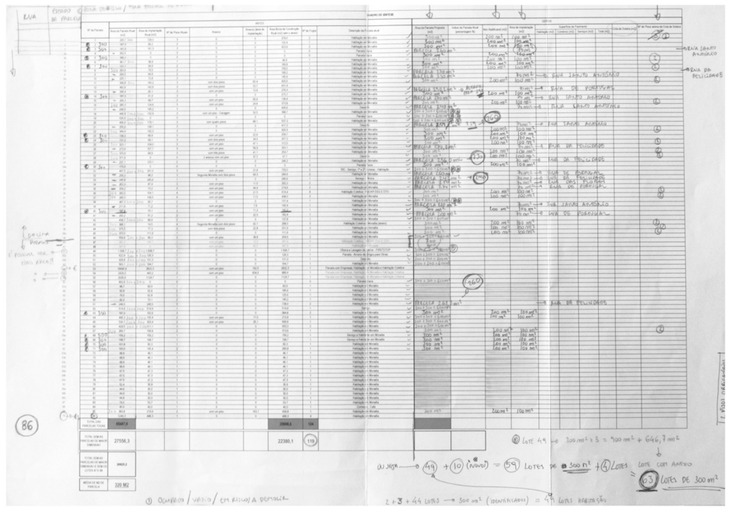
- ZONA EM ESCARPA
- ZONA DE EROSÃO
- RAN (RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL)
- ZONA EM RISCO DE INUNDAÇÃO
- LEITOS DOS CURSOS DE ÁGUA - TROÇOS A DESCOBERTO / COBERTO

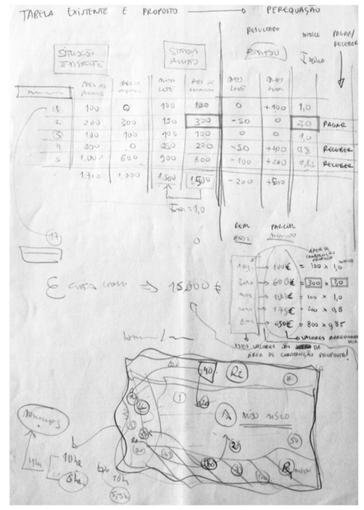


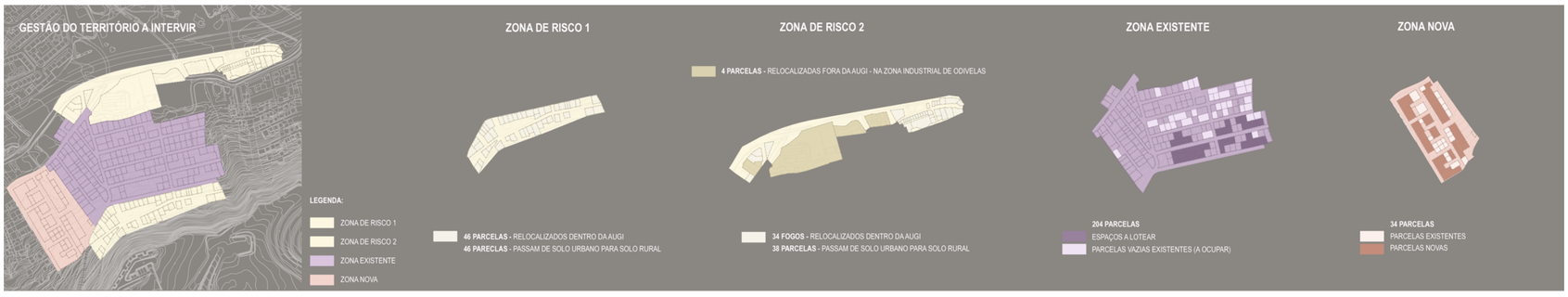


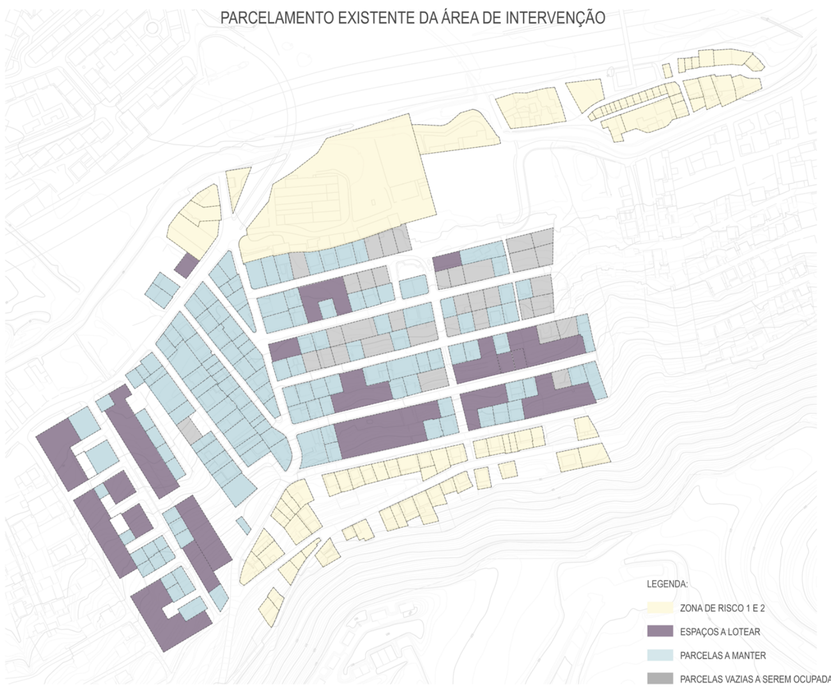


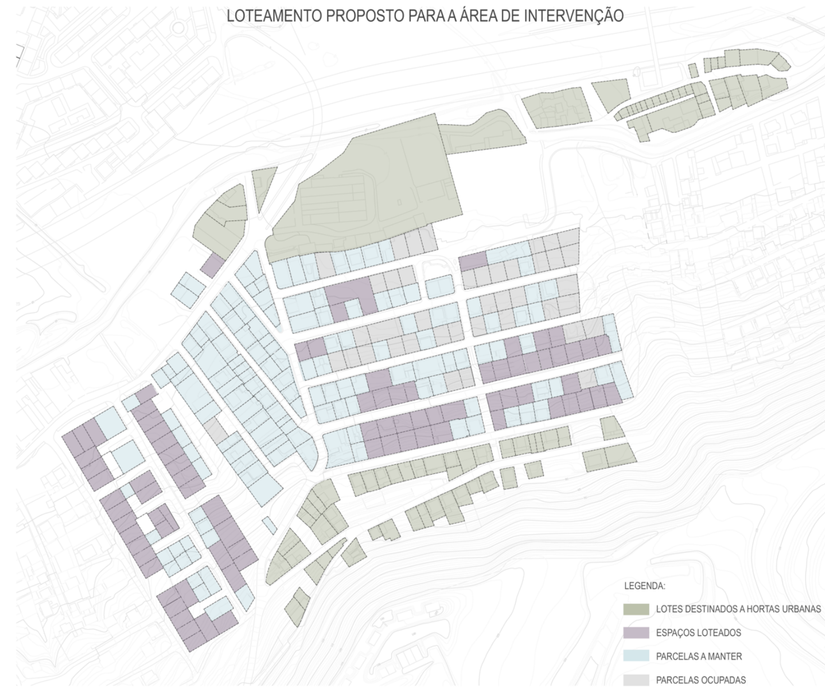







GESTÃO DO TERRITÓRIO A INTERVIR
ZONA DE RISCO 1
ZONA DE RISCO 2
4 PARCELAS - RELOCALIZADAS FORA DA AUGI - NA ZONA INDUSTRIAL DE ODIVELAS
ZONA EXISTENTE
ZONA NOVA
LEGENDA:
ZONA DE RISCO 1
ZONA DE RISCO 2
ZONA EXISTENTE
ZONA NOVA
46 PARCELAS - RELOCALIZADOS DENTRO DA AUGI
46 PARECLAS - PASSAM DE SOLO URBANO PARA SOLO RURAL
34 FOGOS - RELOCALIZADOS DENTRO DA AUGI
38 PARCELAS - PASSAM DE SOLO URBANO PARA SOLO RURAL
204 PARCELAS
ESPAÇOS A LOTEAR
PARCELAS VAZIAS EXISTENTES (A OCUPAR)
34 PARCELAS
PARCELAS EXISTENTES
PARCELAS NOVAS


PARCELAMENTO EXISTENTE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
LEGENDA:
ZONA DE RISCO 1 E 2
ESPAÇOS A LOTEAR
PARCELAS A MANTER
PARCELAS VAZIAS A SEREM OCUPADAS


LOTEAMENTO PROPOSTO PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO
LEGENDA:
LOTES DESTINADOS A HORTAS URBANAS
ESPAÇOS LOTEADOS
PARCELAS A MANTER
PARCELAS OCUPADAS

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICÍPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) | PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO | ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUÍS SANCHEZ CARVALHO | LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

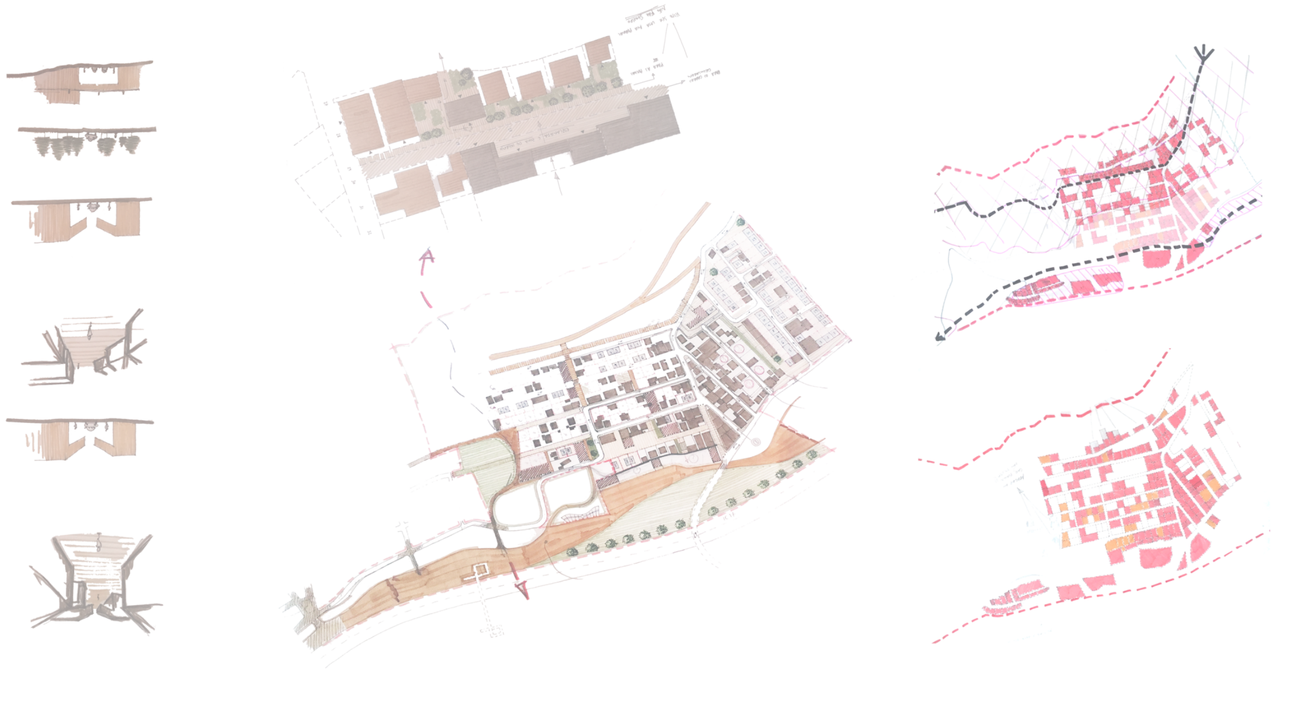
09

ESCALA 1/1000

N

ESTRATÉGIA DE LOTEAMENTO PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO







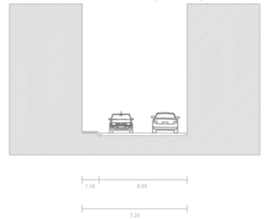
RUA DE PORTUGAL



RUA DE PORTUGAL (PERFIL 1)



RUA 1º DE MAIO (PERFIL 3)



RUA 1º DE MAIO (PERFIL 2)



LEGENDA:

- EDIFICADO A MANTER
- EDIFICADO PROPOSTO
- EQUIPAMENTO
- TALHÕES AGRÍCOLAS
- LOTES EM ZONA DE RISCO DESTINADOS A TALHÕES DE USO AGRÍCOLA

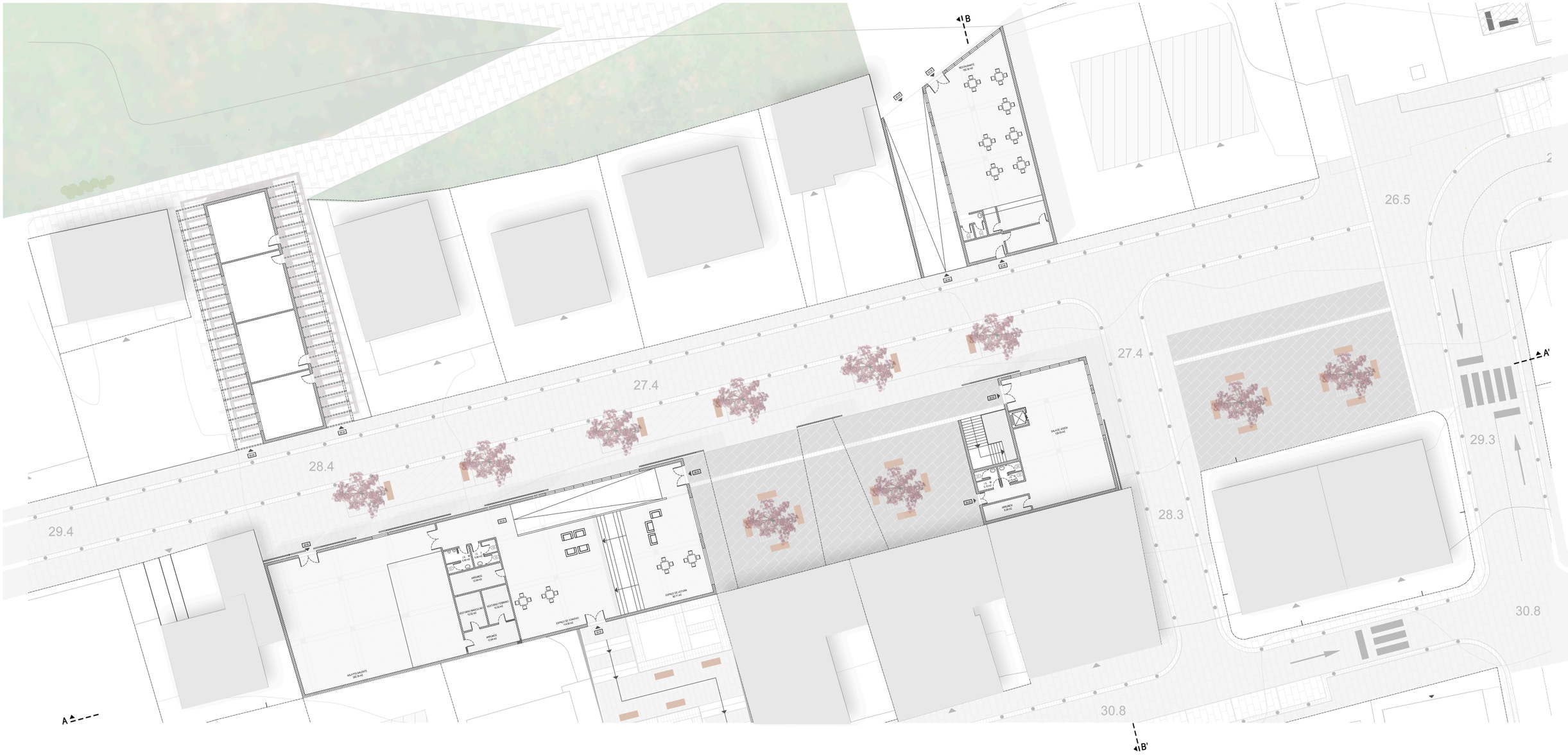
U LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

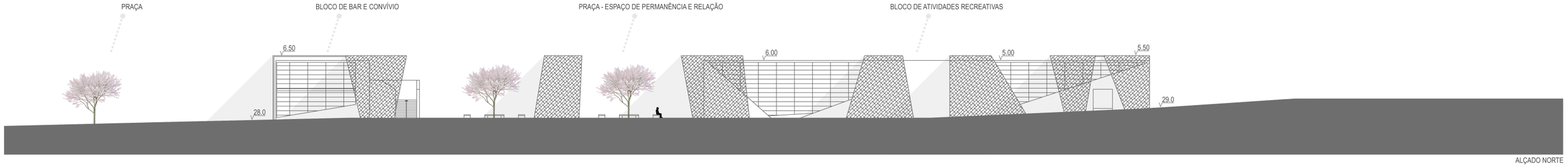
PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

PLANTA SINTESE DE QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

N ESCALA 1/500





ALÇADO NORTE

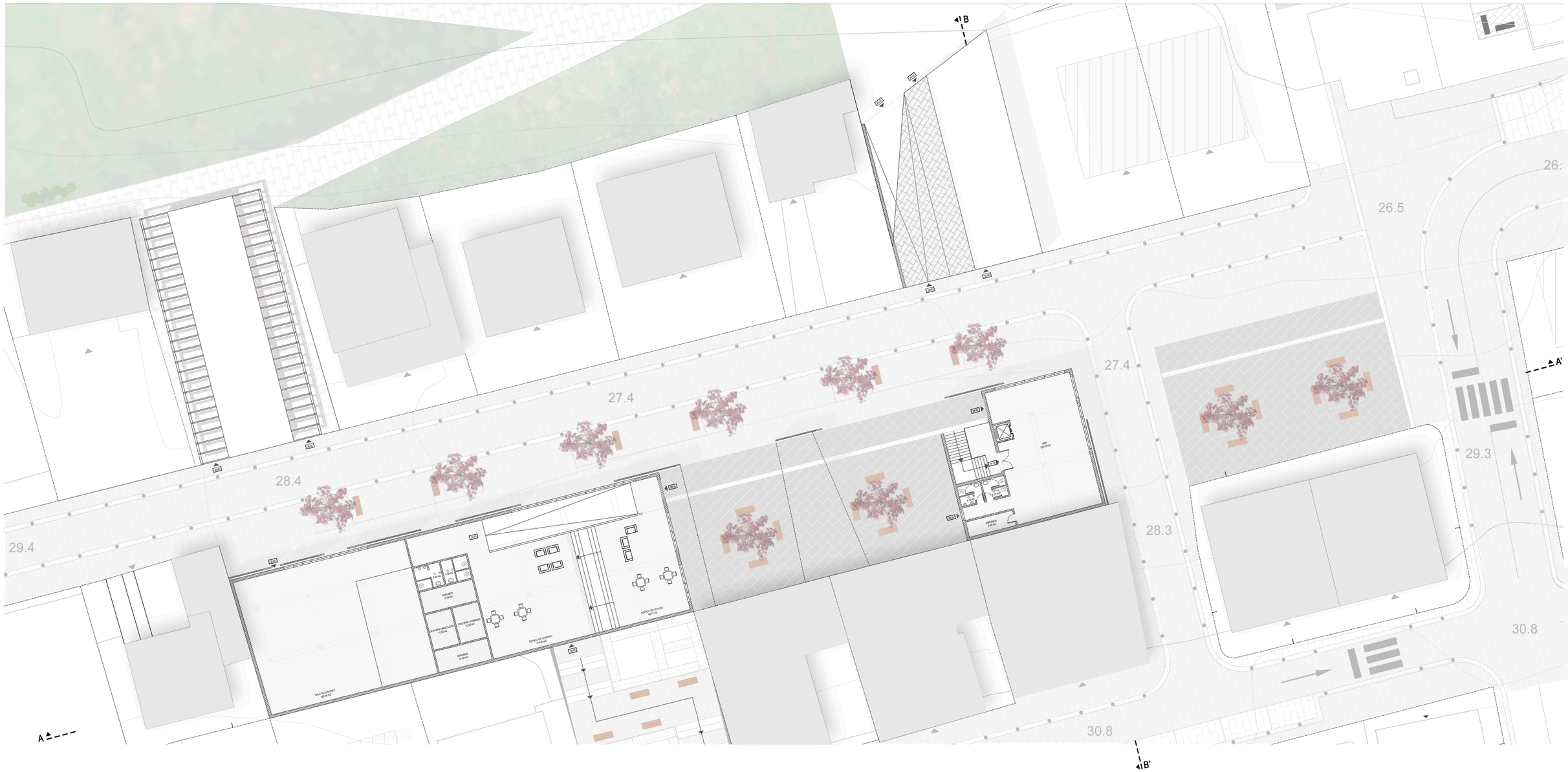
LISBOA | UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE ARQUITETURA

PROCESSOS DE RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL : QUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA URBANA DE GÉNESE ILEGAL NO MUNICIPIO DE ODIVELAS

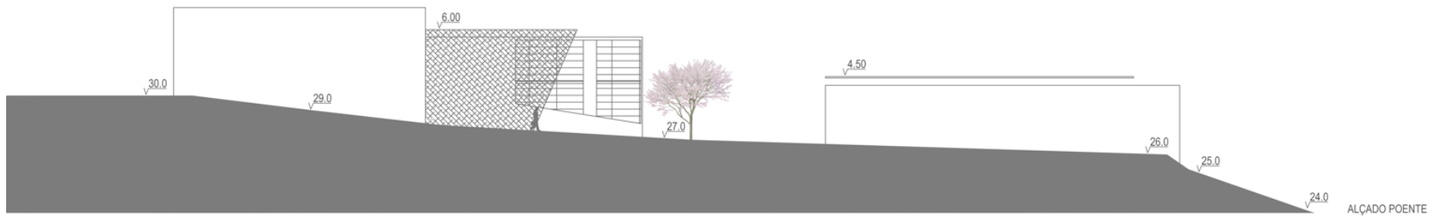
SÍLVIA RAQUEL SOARES MENDES (LICENCIADA) I PROJETO FINAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRADO EM URBANISMO I ORIENTADOR: PROFESSOR DOUTOR LUIS SANCHEZ CARVALHO I LISBOA, FA - UL, JULHO DE 2017

PROJETO DE ARQUITETURA - EQUIPAMENTO COLETIVO - PISO TÉRREO

N ESCALA 1/200


B
B'
A
A'
26.5
27.4
28.4
29.4
28.3
29.3
30.8
SALA POLIVALENTE
ESPAÇO DE CONVÍVIO E INTERLIGAÇÃO ENTRE AS PESSOAS
PRAÇA - ESPAÇO DE PERMANÊNCIA E RELAÇÃO
ESPAÇO DE BAR
5.50
5.00
6.00
6.50
29.0
28.0

CORTE A - A'



ALÇADO POENTE



CORTE B - B'

