



Fernando Mendonça Júnior

Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Portugal / Oeiras:

A questão da urbanização de Quinhamel na Guiné Bissau

Relatório de Estágio Curricular para obtenção do Grau de
Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do
Território

Orientador: Prof. Doutor Nuno Henrique Pires Soares,
Prof. Auxiliar, FCSH-UNL

Co-orientador: António Carvalho Abreu, Arquiteto,
Câmara Municipal de Oeiras

Júri:

Presidente: Prof. Doutor José Carlos Ribeiro Ferreira

Vogal: Prof.^a Doutora Cristina Delgado Henriques

Arguente: Prof. Doutor Nuno Henrique Pires Soares



Outubro, 2019

Fernando Mendonça Júnior

**Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Portugal / Oeiras:
A questão da urbanização de Quinhamel na Guiné Bissau**

Relatório de Estágio Curricular para obtenção do Grau de Mestre
em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território

Orientador: Nuno Henrique Pires Soares, Prof. Auxiliar, FCSH-UNL
Co-orientador: António Carvalho Abreu, Arquiteto, Câmara Municipal de Oeiras

Outubro, 2019

O relatório de Estágio apresentado para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território, especialização em Áreas Urbana de Génese Ilegal, realizado sob a orientação do Prof. Dr. Nuno Henrique Pires Soares e sob a coorientação do Arq. António Carvalho Abreu.

Declaração de Autoria do Trabalho

Eu, Fernando Mendonça Júnior, declaro ser o autor deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.

AGRADECIMENTOS

Quero agradecer de forma geral a todos os que tornaram a realização deste trabalho possível, com um especial agradecimento à minha família, pelo apoio que me deram ao longo de todo este percurso académico, tornando possível a sua realização. Também aos meus colegas de curso e amigos próximos, sempre presentes e que me auxiliaram a superar os obstáculos que foram surgindo.

Gostaria ainda de agradecer a todos os professores, especialmente a professora Margarida Angélica Pires Pereira Esteves e o professor Nuno Henrique Pires Soares, pela disponibilidade e conhecimentos transmitidos ao longo deste processo. E ainda à Câmara Municipal de Oeiras, aos técnicos da Divisão de Reabilitação Urbana, em especial ao Diretor do Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana (DHRU) Arquiteto Pedro Gentil Carrilho, Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana (DRU) Arquiteto António Carvalho Abreu, Gestora de Gabinete Técnico Local (GTL) do Bairro Casal da Choca Arquiteta Vanda Lérias, Arquiteto Nuno Couto e Francisco Pires pela disponibilidade prontamente fornecida para o esclarecimento de dúvidas e fornecimento de materiais para a realização dos trabalhos.

RESUMO

Este relatório resulta do estágio desenvolvido no âmbito do Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território, especialização em Áreas Urbanas de Génese Ilegal. O estágio decorreu na Divisão de Reabilitação Urbana (DRU) do Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana (DHRU) da Câmara Municipal de Oeiras (CMO), um Concelho situado no distrito e Área Metropolitana de Lisboa (AML), entre os meses de Fevereiro e Agosto de 2019.

Os objetivos do estágio consistiam no aprofundamento de conhecimentos e desenvolvimento de competências na área do Urbanismo e Ordenamento do território.

Era minha prioridade acompanhar e participar nos trabalhos dos técnicos camarários, que desenvolvem as suas atividades na área de urbanismo e ordenamento do território. Tive oportunidade de acompanhar e em alguns casos participar, em diversos trabalhos no domínio do urbanismo e do ordenamento do território. Especialmente nas áreas urbanas de génese ilegal, o que valorizou bastante a minha experiência.

Palavras-chave:

Áreas Urbanas de Génese Ilegal, Reconversão Urbanística, Município de Oeiras, Vila de Quinhamel

ABSTRACT

This report results from the internship developed under the Master in Sustainable Urbanism and Spatial Planning, specialization in Urban Areas of Illegal Genesis. The internship took place at the Urban Rehabilitation Division (DRU) of the Department of Housing and Urban Rehabilitation (DHRU) of the Oeiras City Council (CMO), a municipality located in the district and Metropolitan Area of Lisbon (AML), between February and August 2019.

The goals consisted in deepening knowledge and developing skills in the field of Urbanism and Spatial Planning.

It was my priority to accompany and participate in the works of city council technicians, who develop their activities in the field of urbanism and Spatial planning. I had the opportunity to accompany and, in some cases, participate in various works in the field of Urbanism Spatial planning. Especially in urban areas of illegal genesis, which greatly valued this experience.

Keywords:

Urban Areas of Illegal Genesis, Urban Reconversion, Municipality of Oeiras, Quinhamel Village.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	IV
RESUMO.....	V
ABSTRACT.....	VI
ÍNDICE GERAL.....	VII
ÍNDICE DE FIGURAS.....	IX
LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS	X
1.CAPÍTULO – CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	1
1.1. <i>Introdução.....</i>	<i>1</i>
1.2. <i>Objetivo do estágio.....</i>	<i>1</i>
1.3. <i>Estrutura do relatório</i>	<i>2</i>
2.CAPÍTULO – ENQUADRAMENTO HISTÓRICO/GEOGRÁFICO.....	3
2.1. <i>Enquadramento geográfico</i>	<i>3</i>
2.2. <i>Enquadramento histórico.....</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Apresentação da instituição de acolhimento.....</i>	<i>5</i>
3.CAPÍTULO – ENQUADRAMENTO TEÓRICO, CONCEPTUAL E LEGAL.....	6
3.1. <i>Definição de AUGI.....</i>	<i>6</i>
3.1.1. <i>Alguns conceitos relevantes.....</i>	<i>6</i>
3.2. <i>Antecedentes do loteamento clandestino</i>	<i>7</i>
3.3. <i>Origem e expansão do loteamento clandestino.....</i>	<i>9</i>
3.4. <i>Evolução legislativa</i>	<i>14</i>
4.CAPÍTULO – PROCESSO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS AUGI.....	21
4.1. <i>Processo de reconversão.....</i>	<i>21</i>
4.2. <i>Modalidades do processo de reconversão.....</i>	
5.CAPÍTULO – AS AUGI DO CONCELHO DE OEIRAS.....	23
5.1. <i>Localização e origem das AUGI de Oeiras</i>	<i>23</i>
5.2. <i>Metodologia de reconversão usada pela (CMO).....</i>	<i>25</i>
6.CAPÍTULO – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS DURANTE ESTÁGIO.....	27
PROPOSTA DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO ARTIGO MATRICIAL 415	27
6.1. <i>Considerações gerais.....</i>	<i>27</i>
6.1.1. <i>Âmbito da proposta.....</i>	<i>27</i>
6.1.2. <i>Objetivo e problemática</i>	<i>27</i>
6.1.3. <i>Metodologia</i>	<i>28</i>
6.2. <i>Caracterização e enquadramento</i>	<i>29</i>
6.2.1. <i>Enquadramento urbano.....</i>	<i>29</i>
6.2.2. <i>Envolvente</i>	<i>29</i>

6.2.3. Rede viária.....	29
6.2.4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	30
6.3. Proposta.....	30
6.3.1. Soluções	31
6.4. Considerações finais	36
PLANO DE URBANIZAÇÃO DE QUINHAMEL.....	37
6.5. Âmbito do projeto.....	38
REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO	39
CAPÍTULO I.....	39
DESPOSIÇÕES GERAIS	39
Objeto e âmbito territorial	39
Objetivo.....	39
Definições	39
Tipologia dos lotes.....	40
CAPÍTULO II.....	40
OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO	41
Utilização dos lotes	41
Ocupação dos lotes	42
Cércea das definições	43
CAPÍTULO III.....	44
INFRAESTRUTURAS E ESPAÇOS PÚBLICO	44
Espaços verdes públicos	44
Circulação rodoviária interna e estacionamento	44
Infraestruturas básicas	45
CAPÍTULO IV.....	46
LICENÇAS E RESTRIÇÕES.....	46
Atribuição de licenças e aprovação de plantas	46
Restrições quanto a construção	47
Obrigações dos proprietários	48
CAPÍTULO V.....	49
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	49
Dúvidas e Omissões.....	49
Entrada em vigor e revisão do regulamento.....	49
7. CAPÍTULO – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
BIBLIOGRAFIA	51

ÍNDICE DE FIGURAS

2. CAPÍTULO

<i>Figura. 1 – Enquadramento geográfico do concelho de Oeiras</i>	3
<i>Figura. 2 – Limite administrativos (Lei nº 11-a/2013 28 de Janeiro)</i>	3
<i>Figura. 3 – Farol do Bugio (Uma das Fortificações Marítima, Barra do Tejo)</i>	4

3. CAPÍTULO

<i>Figura. 4 – Crescimento da Cidade de Lisboa.</i>	8
<i>Figura. 5 – Expansão metropolitana e desenvolvimento dos vários aglomerados urbanos distribuídos ao longo das principais linhas viárias</i>	9
<i>Figura. 6 – Êxodo rural.</i>	10
<i>Figura. 7 – Bairro de lata em Oeiras</i>	11
<i>Figura. 8 – Esquema representativo do parcelamento ilegal do território.</i>	12
<i>Figura. 9 – Bairros de barracas resultantes da ocupação de terrenos alheios, linha de Sintra..</i>	13

4. CAPÍTULO

<i>Figura. 10 – Organograma do processo de reconversão urbanística.</i>	22
---	----

5. CAPÍTULO

<i>Figura. 11 – Localização dos bairros em que se encontram as AUGI no concelho de Oeiras...</i>	23
<i>Figura. 12 – Modelo do processo de reconversão das AUGI.</i>	25
<i>Figura. 13 – Gestão global e integrada.</i>	26

6. CAPÍTULO

<i>Figura. 14 – Localização do artigo matricial 415.</i>	30
<i>Figura. 15 – Artigo matricial 415, situação atual.</i>	31
<i>Figura. 16 – Artigo matricial 415, sem anexos e telheiros, conforme a proposta</i>	32
<i>Figura. 17 – Espaço verde entre os artigos matriciais 414,415 e 416 situação atual.</i>	32
<i>Figura. 18 – Exemplo de parque proposta.</i>	33
<i>Figura. 19 – Rotunda proposta para praceta da Figueira 1. Opção.</i>	34
<i>Figura. 20 – Rotunda proposta para praceta da Figueira 2. Opção</i>	34
<i>Figura. 21 – Ecoponto de praceta da Figueira , situação atual</i>	35
<i>Figura. 22 – Exemplo de Ilha Ecológica proposta para praceta da Figueira.</i>	35

ÍNDICE DE TABELAS

<i>Tabela – 1 E – evolução da Lei nº. 91/95, de 2.09, (Lei das AUGI)</i>	<i>20</i>
<i>Tabela – 2 Analise S.W.O.T.....</i>	<i>27</i>
<i>Tabela – 3 Restrição de áreas máxima de implantação, construção e impermeável.....</i>	<i>40</i>

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML | Área Metropolitana de Lisboa

AUGI | Área Urbana de Génese Ilegal

CMO | Câmara Municipal de Oeiras

DHRU | Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana

DPE | Departamento de projetos especiais

DPGU | Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

DRU | Divisão de Reabilitação Urbana

FCSH | Faculdade de Ciências Sociais e Humanas

FCT | Faculdade de Ciências Tecnologia

GTL | Gabinete Técnico Local

IGT | Instrumento de Gestão Territorial

IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis

LBPOTU | Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo

PDM | Plano Diretor Municipal

PMOT | Plano Municipal de ordenamento do território

PP | Plano de Pormenor

PU | Plano de Urbanização

RIM | Reconversão de Iniciativa Municipal

RIP | Reconversão de Iniciativa Particular

RGEU | Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RJIGT | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RMAUGI | Regulamento Municipal Áreas Urbanas de Génese Ilegal

SWOT | Strengths, Weaknesses, Opportunities and Treats

UNL | Universidade Nova de Lisboa

1. CAPÍTULO – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Neste capítulo são apresentadas as considerações gerais, o âmbito, o tema, os objetivos do estágio e a estrutura do relatório.

1.1. Introdução

O presente relatório foi elaborado no âmbito da unidade curricular estágio, com vista à obtenção do grau de Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território, da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa. Consiste na apresentação das atividades desenvolvidas durante o estágio, sobretudo os trabalhos realizados na esfera das Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

O estágio decorreu na Divisão de Reabilitação Urbana (DRU), que é parte integrante do Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana (DHRU), da Câmara Municipal de Oeiras (CMO), entre os meses de Fevereiro e Agosto de 2019.

O estágio teve a orientação do Professor Doutor Nuno Henrique Pires Soares, da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas (FCSH) da Universidade Nova de Lisboa (UNL), e ainda a coorientação do Arquiteto António Carvalho de Abreu, da Câmara Municipal de Oeiras (CMO).

Importa referir, que optei pelo relatório de estágio em detrimento do desenvolvimento de uma dissertação, por considerar que, dado ao perfil da atividade profissional a que me pretendo dedicar, o estágio curricular seria o complemento mais adequado para aprofundar os conhecimentos adquiridos ao longo do curso e angariar experiência do ponto de vista profissional.

1.2.1. Objetivo do estágio

Como objetivos basilares do estágio podem ser referenciados os seguintes aspetos:

- Desenvolver competências como técnico superior de urbanismo e ordenamento do território integrada numa equipa multidisciplinar;
- Adquirir conhecimentos e métodos de trabalho que facilitem a integração técnica e profissional na área do urbanismo e do ordenamento do território;
- Pôr em prática os conhecimentos adquiridos na licenciatura e nos primeiros três semestres do mestrado;
- Aprender a lidar com os problemas que possam surgir durante a elaboração e execução de planos ou projetos ao nível do município;
- Conhecer a dinâmica da divisão e interagir com os profissionais que nela trabalham.

1.2.2. Estrutura do relatório

O presente relatório de estágio é constituído pelos seguintes capítulos:

Capítulo – 1 introdução, neste capítulo são apresentadas as considerações gerais, o âmbito e tema deste relatório, os objetivos do estágio e a estrutura do relatório.

Capítulo – 2 Enquadramento histórico/geográfico, neste capítulo é feito o enquadramento histórico e geográfico do concelho e apresentação da instituição de acolhimento.

Capítulo – 3 Enquadramento teórico e concetual, neste capítulo é abordado o conceito da AUGI, a génese e a evolução da sua legislação ao longo do tempo.

Capítulo – 4 Reconversão das AUGI, neste capítulo são apresentadas as duas modalidades de reconversão urbanística das AUGI previstas na legislação portuguesa.

Capítulo – 5 As AUGI do concelho de Oeiras, neste capítulo é feita uma breve apresentação das AUGI do Concelho e a metodologia usada pela câmara municipal para a sua reconversão.

Capítulo – 6 Atividades, neste capítulo são apresentadas as principais atividades desenvolvidas durante o estágio.

Capítulo – 7 considerações finais, neste capítulo é feito um balanço dos trabalhos realizados e o contributo do estágio, do ponto de vista académico, profissional e pessoal.

2. CAPÍTULO – ENQUADRAMENTO HISTÓRICO/GEOGRÁFICO

Neste capítulo é feito o enquadramento histórico e geográfico do concelho e apresentação da instituição de acolhimento.

2.1. Enquadramento geográfico

Oeiras é um concelho português, com uma área de aproximadamente de 46 km² e encontra-se inserido na Área Metropolitana de Lisboa AML. Situa-se na margem norte do rio Tejo, sendo delimitado a Norte e Poente pelos Concelhos de Sintra e Cascais, a nascente pelos Concelhos de Lisboa e Amadora e a Sul pela barra do rio Tejo, perfazendo uma frente ribeirinha com cerca de 9 Km de extensão.

Em cumprimento da Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, o Município de Oeiras passou a ser constituído por 5 freguesias: União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada/Dafundo, União das Freguesias de Carnaxide e Queijas, União das Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, Barcarena e Porto Salvo que constituíam em (2015) um total populacional de 173 149 habitantes¹ (CMO, 2013a).



Figura 1- Enquadramento geográfico do concelho de Oeiras
Fonte: (CMO, 2013a)



Figura 2 – Limite administrativos (Lei nº 11-a/2013 28 de Janeiro)
Fonte: (CMO, 2013a)

¹ Sobre a população habitante ver a informação disponível em [https://pt.wikipedia.org/wiki/Oeiras_\(Portugal\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Oeiras_(Portugal)) (acesso em 06/08/2019)

2.2. Enquadramento histórico

“Antes da atribuição do Foral em 1759, Oeiras era um Reguengo integrado no termo de Lisboa cuja riqueza assentava nas explorações agrícolas.

Refira-se que outro aspeto importante a destacar, nos séculos que procederam a formação do concelho, consiste na fixação de ordens religiosas que deixaram importantes heranças patrimoniais e as fortificações ao longo da orla marítima de Oeiras, que tinham por objetivo a defesa e o controlo dos navios na entrada da Barra do Tejo.



Figura – 3 Farol do Bugio (Uma das Fortificações Marítima, Barra do Tejo)
Fonte: <https://www.amn.pt/DF/Paginas/FaroldoBugio.aspx>

No século XVI iniciou-se alguma atividade industrial e comercial, especialmente com a criação da fábrica da pólvora em Barcarena, bem como com as pedreiras e fornos de cal em Paço de Arcos. Nos séculos XVII e XVIII começaram a ser construídos palácios e grandes quintas de recreio e desenvolveu-se a exploração agrícola centrada nas culturas dos cereais e no vinho. No século XVIII, com a atribuição do foral e a criação do município, iniciou-se um período de mudanças económicas e sociais. É nesta altura que a história do município fica ligada à mítica figura do Marquês de Pombal. No século XIX, há um declínio no setor agrícola e surgem novas indústrias. No século XX, a construção da Estrada Marginal e da linha férrea entre Lisboa e Cascais, acelerou a expansão dos centros urbanos. (CMO, 2013a).

A localização do município de Oeiras contribuiu para a existência de AUGI devido à sua proximidade com Lisboa, tendo servido como dormitório para os que afluíam à capital. A paisagem rural do município, sobretudo na sua zona Norte, também facilitou a instalação de loteamentos clandestinos, pois além de passarem mais despercebidos à fiscalização, aparentava-se com os territórios de origem da população proveniente do interior do país.

2.3. Apresentação da instituição de acolhimento

Divisão de Reabilitação Urbana

A Divisão de Reabilitação Urbana pertence ao Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Oeiras. No âmbito do estágio, fui inserido na Divisão de Reabilitação Urbana, ficando incumbido de acompanhar as atividades que estão a ser levados a cabo nas Áreas Urbanas de Génese Ilegal do Concelho e participar na elaboração de alguns projetos.

A divisão é constituída por técnicos de deferentes formações académicas, sendo que a sua maioria é composta por arquitetos.

Competências da Divisão

A Divisão de Reabilitação Urbana, para a prossecução da sua missão, tem entre várias funções² as seguintes:

- a. Elaborar o programa estratégico municipal para a reabilitação urbana e proceder ao levantamento do estado de conservação do edificado do concelho, em articulação com o (DPGU) no âmbito da majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os imóveis degradados;
- b. Promover o planeamento das operações de reabilitação urbana e a avaliação da execução das respetivas operações, em articulação com a (DIGT);
- c. Promover a requalificação e revitalização urbana, assegurar a proteção do meio ambiente, a salvaguarda e requalificação do património paisagístico e cultural dentro das respetivas áreas de intervenção e promover projetos tendentes à defesa e recuperação do património histórico, cultural e museológico, nas áreas consolidadas a regenerar e a requalificar;
- d. Colaborar na elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território de grau inferior ao Plano Diretor Municipal no âmbito de medidas preventivas ou normas provisórias e proceder à sua alteração ou revisão, sempre que necessário e determinado superiormente, em estreita articulação com a (DIGT).
- e. Promover a elaboração de estudos técnicos necessários ao desenvolvimento das operações de preservação, recuperação ou reabilitação do património construído e elaborar as propostas de planos de ordenamento e intervenção nos núcleos de formação histórica do município, visando a manutenção das suas identidades e memórias;

² lista alargada das funções do DRU pode ser consultadas em

<http://www.cm-oeiras.pt/pt/municipio/camara-municipal/organograma/Paginas/dru.aspx>

3. CAPÍTULO – ENQUADRAMENTO TEÓRICO, CONCEPTUAL E LEGAL

Neste capítulo pretende-se enquadrar a temática das AUGI, designada anteriormente por Loteamentos Clandestinos. Com o propósito de retratar com base nas referências teóricas, a sua origem, algum dos conceitos relevantes, os antecedentes históricos e urbanos que contribuíram na aparição destes territórios e a evolução da sua legislação.

3.1. Definição de AUGI

“Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data de entrada em vigor do DL 400/84, de 31 de Dezembro e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável. São ainda consideradas AUGI, os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do DL 46673 de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas (Lei 91/95 de 2 de Setembro)” (DGOTDU, 2005, p. 52).

3.1.1. Alguns conceitos relevantes

Alvará

“O licenciamento ou autorização das operações urbanísticas é titulado por Alvará. A emissão do alvará é condição de eficácia da licença ou autorização e depende do pagamento das taxas devidas pelo requerente (DL 555/99 de 16 de Dezembro)” (DGOTDU, 2005, p. 41).

O alvará é pertinente, na medida em que confirma existência de legalização parcial ou total dos prédios e das operações urbanísticas.

Cadastro

“Registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros. Compõe-se de dois elementos essenciais: a planta cadastral e a descrição matricial (localização geográfica e administrativa, configuração geométrica, área, confrontações, uso, utilização, valor dos prédios, identificação dos proprietários, regime da propriedade e outras informações que sejam relevantes para a administração do território (DGOTDU, 1994)” (DGOTDU, 2005, p. 60).

Designa-se por cadastro o registo legal onde é possível identificar os proprietários, áreas dos artigos cadastrais, desanexações, etc.

Lote

“Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor (DGOTDU, 1996)” (DGOTDU, 2005, p. 110).

Nas AUGI não urbanisticamente reconvertidos, o termo lote é utilizado para referir a área de terreno de cada proprietário. Segundo DGOTDU esta definição é incorreta pelo simples fato dos terrenos não são resultantes de uma operação de loteamento.

Operação de loteamento

“Ação que tenham por objeto, ou por efeito, a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento (DL 555/99 de 16 de Dezembro)” (DGOTDU, 2005, p. 122).

Operação de loteamento é a ação legal que parcela um determinado território. Operações de loteamentos são executadas na reconversão das AUGI, para criar novos lotes, por vezes mediante adaptação das parcelas existentes.

Parcelamento

“Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento (DGOTDU, 1999)” (DGOTDU, 2005, p. 124).

O termo parcela é utilizado para identificar uma área que foi delimitada, mas não é considerado lote por não resultar de uma operação de loteamento.

3.1.2 Antecedentes do loteamento clandestino

Cidade Industrial

O fim do século XIX ficou fortemente marcado a nível dos países europeus, pelo desenvolvimento da indústria. Em todas as capitais europeias foram proliferando zonas industriais e Lisboa também viu emergir as primeiras indústrias. Apesar de se ter sentido noutras cidades do país, Lisboa foi a cidade que mais alteração sofreu devido à industrialização que se acentuou sobretudo em meados do século XX. A indústria, centralizada nas grandes cidades, levou ao aumento da oferta de emprego urbano, o que com o abandono da agricultura nas zonas rurais do interior do país, acelerou o êxodo rural (Antunes, 2011).

A vinda de nova população para as cidades tem impacto ao nível demográfico, social, urbano, entre outros. A cidade é obrigada a expandir-se.

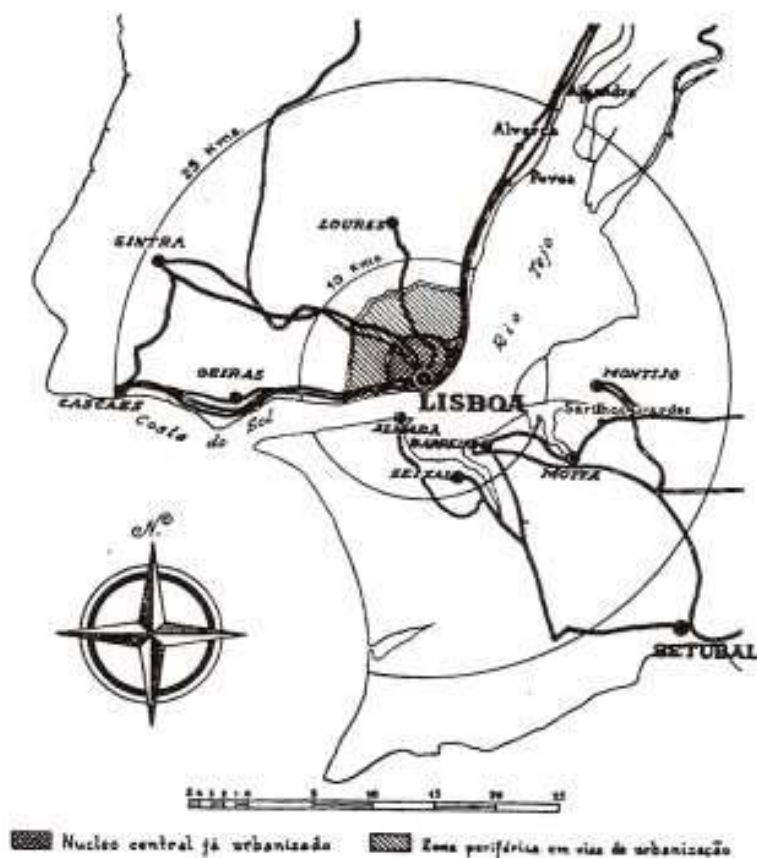


Figura – 4 Crescimento da Cidade de Lisboa.

Fonte: http://repositorio.ual.pt/bitstream/11144/3768/1/EP12-joaocarialopes-PT_novoformato-jcl01.pdf

No início do século XX, a cidade de Lisboa continua a crescer para norte, como é o caso do Areeiro e Alvalade, resultantes da política de desenvolvimento do engenheiro Duarte Pacheco, “de expansão planeada de Lisboa em terrenos expropriados, livres de restrições fundiárias e com forte controlo público municipal” (Lamas, 2000, p. 284)

Periferia

A expansão é tal que atravessa os limites da cidade. Novas estruturas periféricas, geralmente designadas de subúrbios, começam a ganhar identidade e a afastar-se cada vez mais do centro. O desenvolvimento da periferia teve o auxílio dos transportes coletivos. O transporte ferroviário representou o principal meio de crescimento demográfico da periferia, surgindo novos aglomerados urbanos junto das estações ferroviárias. De facto, a evolução dos meios de transporte e principalmente, o uso do automóvel privado, juntamente com as infraestruturas viárias criadas, contribuíram para a consolidação da periferia e para o aparecimento de novos núcleos urbanos (Antunes, 2011).



Figura – 6 Êxodo rural. Fonte: <http://www.juliancasanova.es/del-campo-a-la-ciudad/>

Para além de haver escassez de oferta de habitação, esta era inacessível à população com baixos rendimentos. Havia uma grande especulação imobiliária e fundiária e os processos de loteamento e construção eram rígidos e morosos. Simultaneamente, os programas de habitação social eram escassos e destinados, quase exclusivamente, à propaganda e reforço de favoritismos político-ideológicos (Antunes, 2011).

O loteamento clandestino é um fenómeno que além da população rural deslocada em busca de referências que recriassem o seu modelo de habitat, também envolve outras classes sociais, nomeadamente, os grandes proprietários fundiários, os intermediários, os pequenos empresários e construtores, a pequena burguesia urbana, largamente associada à segunda habitação junto às praias e os operários dos centros industriais.

Este fenómeno surgiu como resposta a três aspetos fundamentais:

- a) Procura de terrenos para investimento de pequenos capitais e poupanças familiares, proporcionando o acesso à propriedade urbana como garantia face à desvalorização da moeda, fruto do processo inflacionário que ocorria na década de 70;
- b) Procura de alojamento por parte dos estratos sociais de menor capacidade económica, proporcionando casas de renda acessível, reduzindo o desfasamento entre o poder aquisitivo e o preço da habitação, contornando os aspetos do difícil acesso ao crédito bancário;
- c) Procura de terrenos para construção de casa própria, habitualmente de moradias unifamiliares, recorrendo-se à autoconstrução, gerida através do auxílio de familiares, amigos e colegas de trabalho, numa articulação de esforços em que a família assume o papel orientador do processo (Soares, 1997).

Em resposta a estes anseios, milhares de hectares foram parcelados e destinadas à construção sem que tenha sido emitido, por parte das autoridades competentes, a respetiva autorização para lotear.

Expansão

Ao longo dos tempos, o fenómeno dos clandestinos foi-se desenvolvendo de diversas formas. Podemos dividir este desenvolvimento em três épocas distintas: da sua origem até aos anos 1960, dos anos 1960 até o 25 de Abril de 1974 e daí em diante (Antunes, 2011).

O primeiro período é quando aparecem as primeiras construções, sem uma estrutura urbana. Na década de 1950 surgem os primeiros bairros clandestinos nas periferias de Lisboa e Setúbal. São desta fase as construções construídas à noite ou ao fim de semana, habitadas o mais depressa possível para evitar a demolição. Relativamente à AML, neste período há uma maior incidência de clandestinos na Margem Norte (Jorge, 2010; Soares, 1985).



Figura – 7 Bairro de lata em Oeiras (Pedreira dos Húngaros)

Fonte: <https://www.dn.pt/pais/lotas-do-antigo-bairro-da-pedreira-dos-hungaros-em-oeiras-novamente-sem-licitacoes-10880099.html>

No segundo período, desenvolvem-se as atividades dos loteadores ilegais. Até 1965, o fracionamento de terrenos para construção não tinha legislação específica com regras próprias, e a legislação sobre urbanização não se articulava com o parcelamento de terrenos. Devido ao aparecimento de núcleos urbanos sem infraestruturas, foi instituído um novo regime para o parcelamento e urbanização dos terrenos destinados à construção através da publicação do Decreto-Lei nº 46673, de 29 de novembro de 1965.

Apesar disso, os loteadores adquiriram legalmente os terrenos rurais, e fracionavam os terrenos rústicos com base na portaria nº 202/70, de 21 de abril, que fixava a unidade mínima de cultura³ (com 5000m²), as chamadas “quintinhas”, dividindo posteriormente o terreno em parcelas mais pequenas, sem ter em atenção a morfologia do terreno. As parcelas eram vendidas em avos indivisos⁴ (Rolo, 2006).

As vendas eram feitas em regime de compropriedades, sem regulação da administração local. A falta de aprovação, tanto do processo da divisão como de construção, por parte da entidade competente torna a situação ilegal.

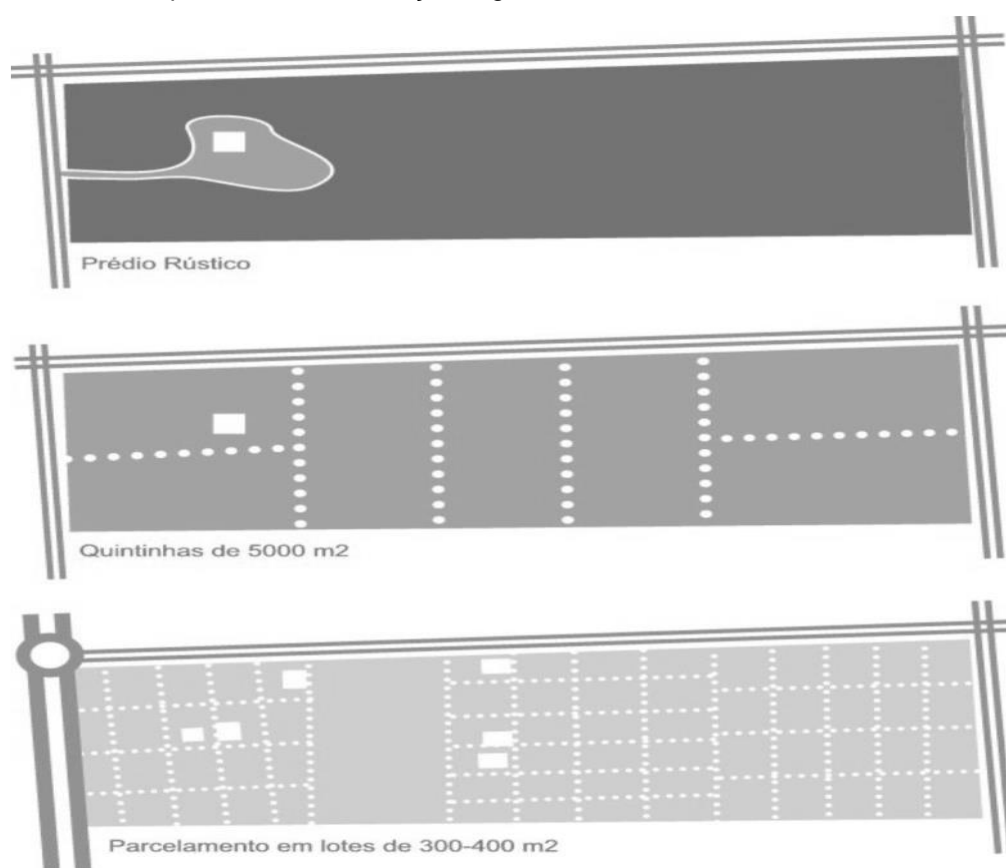


Figura – 8 Esquema representativo do parcelamento ilegal do território. Fonte: ROLO (2006, p.34)

³ Unidade que exprime a dimensão económica da exploração agrícola, que é definida com base na margem bruta padrão total da exploração. Uma unidade corresponde a 1.200 euros de margem bruta total da exploração. (Direção-Geral de Desenvolvimento Rural, 1999) (DGOTDU, 2005, p. 181).

⁴ A venda em avos processava-se da seguinte forma: por exemplo, um prédio rústico de 100.000 m² era vendido em tantas parcelas quanto possíveis, até atingir o valor da propriedade (100.000 m²) – 350/100.000 avos, 500/100.000 avos, 1.000/100.000 avos, etc. registando assim os compradores o seu direito na competente Conservatória do Registo Predial em regime de compropriedade. (vi Congresso da Geografia Portuguesa, 2007, p.6).

⁵ Conjunto de pessoas proprietários de partes do mesmo terreno.

Edificavam-se casas de várias tipologias, as obras de construção decorriam geralmente aos fins de semanas e eram feitas com ajuda de familiares e amigos.

Este período fica também marcado pela expansão do fenómeno na Margem Sul, com a construção da Ponte sobre o Tejo em 1966. Muitas das construções da Margem Sul tinham como finalidade a habitação de segunda residência ou para arrendamento (Antunes, 2011).

No último período, com a revolução de Abril de 1974, verificou-se uma explosão da população, com a imigração e retorno de pessoas vindas das ex-colónias. Tal como os migrantes do êxodo rural dos anos 1950/60, também os imigrantes não conseguiam aceder ao mercado imobiliário recorrendo, tal como os primeiros, à habitação clandestina, quer nos loteamentos clandestinos, quer em bairros precários ou bairros de barracas resultantes da ocupação de terrenos alheios (Malheiros, 2009).

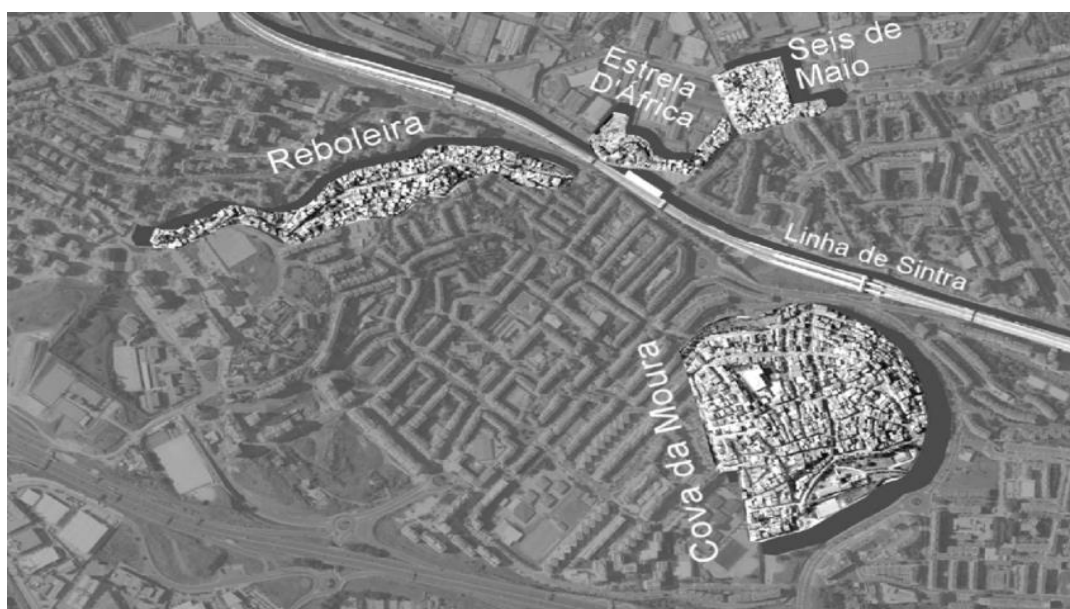


Figura – 9 Bairros de barracas resultantes da ocupação de terrenos alheios, linha de Sintra (Google Earth relevo por Pedro Varela). Fonte: https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Mapa-da-Cova-da-Moura-Reboleira-Estrela-dAfrica-e-Seis-de-Maio-Fonte-Google_fig1_322640920

Em 1978, o fenómeno dos clandestinos foi reconhecido através de um estudo publicado pelo Ministério da Habitação e Obras públicas, e este (incluindo os loteamentos clandestinos e os bairros de barracas) atingia praticamente todos os distritos do país e 78% localizavam-se na AML (Soares, 1984).

A descentralização autárquica e o reforço das administrações concelhias, vão exigir algum tempo até que técnicos e políticos se posicionem face ao fenómeno clandestino. Só a partir dos anos 1980, começou a verificar-se uma preocupação por parte de alguns municípios na infraestruturação e reconversão dos bairros clandestinos (Antunes, 2011).

3.3. Evolução legislativa

A tomada de consciência do fenómeno clandestino não é nova. Em termos legislativos, vários diplomas legais procuraram, ainda que de forma incipiente, obter resultados práticos (vi Congresso da Geografia Portuguesa, 2007, p.5).

Com intuito de apresentar alguns dos diplomas legais acima referidos e a evolução da lei das AUGI por ordem cronológica, optei por organizar a legislação conforme a categoria a que se destina, nomeadamente: Edificação, Planeamento e Ordenamento do Território, Loteamentos e Obras de Urbanização, Política dos Solos e Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

a) Edificação

Lei nº 38382 de 7 de Agosto de 1951

Introduz o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU). Nele foi instituída a figura do licenciamento municipal, passando a ser exigida a apresentação do pedido de licenciamento para quaisquer obras de construção civil, sejam estas de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de construções existentes ou construção de novas edificações. Tendo como preocupação, não só a salubridade e a habitabilidade das construções, mas também a sua estética (Jorge,2010).

Portaria nº 243/84 de 31 de Dezembro

Surge como alternativa ao (RGEU) no sentido de haver alguma tolerância nos critérios de avaliação das condições mínimas de habitabilidade ou nas condições construtivas aquando da legalização de construções clandestinas (Craveiro,2010).

b) Planeamento e Ordenamento do Território

Lei nº 2099 de 14 de Agosto de 1959

Esta lei teve como objetivo central regular e disciplinar a ocupação do território através da introdução da figura do plano de urbanização. Procurava-se, entre outros, garantir a viabilidade da execução do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanístico da Região de Lisboa, concluído em 1963 (Rolo, 2006).

Decreto-lei nº 208/82 de 26 de Maio

Estabelece as bases gerais de regulamentação dos Planos Diretores Municipais (PDM). O PDM torna-se o Instrumento de Gestão Territorial (IGT) que serve de referência na reconversão das áreas de construção ilegal, adotando o zonamento como forma de controlar o uso e a ocupação do território.

Este diploma era demasiado complexo para as estruturas técnicas das autarquias, razão pela qual poucos foram os municípios a elaborar os seus PDM nesta fase. Até finais da década

de 1980, somente quatro PDM tinham sido aprovados, Évora (1985), Oliveira do Bairro (1986), Mora (1987) e Ponte de Sôr (1989) (Costa, 2008; Jorge 2010). É alterado pelo DL10 nº 69/90 de 2 de Março.

Decreto-lei nº 69/90 de 2 de Março

Altera o DL nº 208/82 de 26 de Maio e vem simplificar a elaboração e aprovação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), onde estão incluídos os Planos Diretores Municipais (PDM), os Planos de Urbanização (PU) e os Planos de Pormenor (PP). Foi a partir deste diploma que surgiram os chamados “PDM de segunda geração” (Jorge, 2010; Raposo, 2010b). O DL teve duas alterações com o DL nº 316/2007 de 19 de Setembro e o DL nº 46/2009 de 20 de Fevereiro.

Lei nº 48/98 de 11 de Agosto

Conhecida como a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU), é regulamentada pelo Decreto-lei nº 380/99 de 22 de Setembro, onde são definidos: o regime de coordenação dos âmbitos do sistema de gestão territorial; o regime geral de uso do solo; e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, ou seja, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (Costa, 2008; Raposo, 2010b).

Este instrumento legal teve três alterações com o DL nº 316/2007 de 19 de Setembro, o DL nº 46/2009 de 20 de Fevereiro e o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

c) Loteamentos e Obras de Urbanização

Decreto-Lei nº 46673 de 29 de Novembro de 1965

Através da publicação deste decreto-lei, foi instituída a figura do loteamento urbano através da emissão de licenças municipais. Anteriormente, para se registar os lotes, era apenas necessária a escritura.

Este diploma estipula que a realização e o financiamento das infraestruturas são da responsabilidade dos particulares. Contudo, o objetivo de travar o avanço de loteamentos não infraestruturados, não foi conseguido pois os especuladores, aproveitando uma lacuna no DL, que não condicionava a divisão de prédios rústicos em novos prédios rústicos de menor dimensão prosseguiram com a subdivisão de terrenos em parcelas, posteriormente vendidas como “lotes para construção”, sem natureza urbana pois não eram resultado de operações de parcelamento urbanístico ao abrigo do DL nº 46673 de 29 de Novembro de 1965. A administração central ignorava o problema devido ao facto de as transações fundiárias constituírem uma fonte de receita por via de impostos (Costa, 2008; Rolo 2006).

Decreto-lei nº 289/73 de 6 de Junho

Vem como alteração ao DL nº 46673 de 29 de Novembro de 1965, introduzindo, como refere ROLO (2006) várias alterações tais como: desenvolve o conceito de fracionamento; institui prazo de resposta da administração; permite a execução das obras de urbanização por parte dos particulares; obriga a apresentação do número e data do Alvará de loteamento no registo ou negócios jurídicos; confere a nulidade aos loteamentos efetuados sem licença com a possibilidade de expropriação por utilidade pública (Craveiro, 2010). Nesta altura, a intenção do legislador era “defender os compradores menos cautelosos” e “evitar a criação de núcleos habitacionais contrários a um desenvolvimento urbano racional” (Rolo, 2006, p. 58).

Como refere Rolo (2006) o loteador clandestino adotou novas estratégias de loteamento como: celebração de contrato de promessa compra e venda; desanexação e registo predial de prédios rústicos de 5000m²; venda de parcelas mais pequenas em avos indivisos em regime de compropriedade.

Os municípios e a fiscalização eram permissivos. Devido à escala do fenómeno, as administrações locais consideravam já não ser politicamente admissível a demolição de casas sem oferecer uma alternativa. As situações foram-se eternizando. Alegando razões de higiene e humanitárias, foi-se autorizando, aos poucos, a ligação às infraestruturas básicas, como a água, luz, etc., até à melhoria dos arruamentos (Lobo, 2010).

Decreto-lei nº 400/84 de 31 de Dezembro

Revoga o Decreto-lei nº 289/73 de 6 de Junho. Foi a partir da publicação deste diploma que, como refere Jorge (2010), diminuiu consideravelmente o surgimento de novos loteamentos ilegais por se acabar definitivamente com a venda de parcelas de terreno rústico em avos indivisos. Contudo, a maior parte do território afetado pelo fenómeno dos clandestinos continuou por reconverter. Este diploma introduziu medidas preventivas como: a obrigação de licença municipal para a construção de vias de acesso automóvel; a constituição de comproprietários só se poderia efetuar mediante autorização da Câmara Municipal; e o destaque de parcelas só seria considerado operação de loteamento se obedecesse a alguns requisitos consagrados.

O diploma é alterado pelos seguintes textos legais: DL nº 448/91 de 29 de Novembro; Lei nº 25/92 de 31 de Agosto; DL nº 302/94 de 19 de Dezembro; DL nº 334/95 de 28 de Dezembro; Lei nº 26/96 de 1 de Agosto; DL nº 555/99 de 16 de Dezembro.

Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro

Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Substituindo os anteriores Decretos-lei relativos aos loteamentos urbanos tanto ao nível de licenciamentos como ao nível das obras de urbanização e particulares, que anteriormente se encontravam estabelecidos em dois diplomas diferentes, nem sempre coerentes. Engloba todas as fases das operações urbanísticas.

Foi quinze vezes alterado, estando, atualmente em vigor o DL nº 214-G/2015 de 2 de Outubro.

d) Política dos Solos

Portaria nº 202/70 de 21 de Abril

Publicada ao abrigo da Lei nº 2116 de 1962, a portaria nº 202/70 fixava a Unidade Mínima de Cultura, de 5000 m², para Portugal continental, as chamadas “quintinhas”. Foi uma medida direta de combate ao parcelamento desregrado do solo rural como referem nomeadamente Gonçalves; Alves e Silva (2011).

Decreto-lei nº 576/70 de 24 de Novembro

Este decreto, relacionado com a política dos solos, visava, como refere ROLO (2006) pôr fim à especulação imobiliária, propondo, entre outras medidas, a expropriação de terrenos por parte dos municípios.

Decreto-lei nº 794/76 de 5 de Novembro

A nova lei dos solos vem substituir, integralmente, o DL nº 576/70 de 24 de Novembro. Pretendia dotar a administração central e local de meios de controlo eficaz do solo. Constitui a base da gestão urbanística. Relativamente aos loteamentos clandestinos destacam-se, segundo Rolo (2006) os seguintes instrumentos:

“Expropriação para a recuperação de áreas degradadas (art.º 4º); Zonas de Defesa e Controle Urbano (Capítulo III, art.º 14º a 18º); Constituição do Direito de Superfície (Capítulo IV; art.º 19º a 21º); Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (Capítulo XI, art.º 41º a 46º)”.

Decreto-lei nº 275/76 de 13 de Abril

Este diploma introduziu medidas de repressão de construção clandestina, sendo uma delas a tomada de posse administrativa por parte das autarquias sobre os prédios onde se verifique ilegalidade urbanística. É a primeira legislação publicada referente exclusivamente aos loteamentos clandestinos como referem vários autores (Rolo, 2006; Jorge, 2010; Craveiro 2010).

Decreto-lei nº 804/76 de 6 de Novembro

Pela primeira vez em Portugal, constitui-se um regime de reconversão das áreas de construção clandestinas. Até aí tinham sido estabelecidas apenas medidas de repressão e controlo. Com este diploma, como refere Rolo (2006), há uma mudança de atitude relativamente ao fenómeno dos clandestinos. As áreas de construção clandestina passam a ser objeto de medidas tendentes à sua legalização, à sua manutenção temporária ou à sua demolição, dependendo das condições que reúnem. A decisão relativa à viabilidade das operações de reconversão ficou como refere Craveiro (2010), a cargo das autarquias.

O DL nº 804/76 é alterado pelo Decreto-lei nº 90/77 de 9 de Março.

Apesar das inovações introduzidas pelo diploma, o fenómeno continuou a alastrar devido à venda de parcelas em avos indivisos se ter mantido.

Lei nº 91/95 de 2 de Setembro

Resultado de apurado esforço legislativo e consequência de uma verdadeira “tempestade de papel”, surge em 1995 o atual regime jurídico excecional para a reconversão urbanística do solo e para a legalização das construções integradas em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) – cfr. Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redação introduzida pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro e Lei n.º 64/2003 de 23 de Agosto.

Este diploma, também conhecido como a Lei das AUGI, estabelece claramente um conjunto de procedimentos normativos e ferramentas jurídicas que apontam a reconversão como prioridade, visando a satisfação do princípio da legalidade, procurando ultrapassar uma das mais complexas teias jurídico-administrativas do urbanismo em Portugal.

Este diploma veio dar um impulso considerável às reconversões em curso promovidas pelos Municípios, permitindo estabelecer regras comuns e normas de procedimentos adaptáveis consoante as realidades em concreto de cada área de reconversão. As parcerias levadas a cabo com a sociedade civil (Associações, Comissões, etc.), viram também neste diploma a sua posição legitimada, saindo assim reforçada a sua prestação enquanto parceiro privilegiado e com uma maior coresponsabilização no processo de reconversão. (VI Congresso da Geografia Portuguesa, 2007, p.1)

De acordo com Raposo (2010b, pp.95-99) pode se encontrar na lei das AUGI algumas potencialidades, mas também algumas debilidades:

Potencialidade

- a) *“A mudança na designação do fenómeno, com um claro propósito de mudar o estatuto dos loteamentos para urbano (áreas urbanas) e legalizáveis (de génese ilegal);*
- b) *A lei define critérios para a classificação como AUGI dos prédios rústicos parcelados;*
- c) *A lei define um prazo para as câmaras municipais iniciarem o processo de reconversão das AUGI para obtenção do título de reconversão;*
- d) *A lei atribui aos proprietários ou/e comproprietários o dever da reconversão urbanística e institui o regime de administração dos prédios integrados na AUGI a administração conjunta;*
- e) *A lei estipula uma sequência de procedimentos jurídicos que visam clarificar os passos a seguir;*
- f) *A lei explicita quando cessa a administração conjunta e que a reconversão urbanística cessa com a extinção da administração conjunta;*
- g) *A lei introduz mecanismos de simplificação e viabilização da operação de reconversão das AUGI, por um lado permitindo a desafetação parcial das áreas classificadas como reservas ou servidões, desde que essas áreas se destinem maioritariamente a habitação própria, por outro, reduzindo as áreas de cedência para espaços verdes, infraestruturas viárias e equipamentos;*

- h) *A lei assume as condições mínimas de habitabilidade definidas na portaria nº 243/84 de 17 de Abril;*
- i) *A lei define medidas preventivas para evitar a construção de novas compropriedades, obrigando a repartição das finanças a comunicar à câmara municipal a relação mensal de prédios rústicos com quotas indivisas;*
- j) *A lei define deveres das câmaras municipais no processo de reconversão e, também, competências sancionatórias das autarquias para: atuar sobre os proprietários que violem o dever de reconversão; embargar construções não licenciadas na AUGI e ordenar a sua demolição; e dar parecer desfavorável aos atos ou negócios jurídicos de que resulte a constituição de compropriedade ou ampliação de compartes”.*

Debilidades

- a) *“A denominação proposta pela lei cria alguma polémica pela atribuição do carácter urbano a uma área, nalguns municípios, antes da entrada em vigor do PDM;*
- b) *Os critérios expressos na lei para clarificação das AUGI e os prazos impostos deixam de fora do processo de reconversão diversos loteamentos; por outro lado, os critérios de delimitação suscitaram diferentes interpretações pelas autarquias – em geral correspondem a um único processo, mas em alguns municípios foram delimitadas áreas de reconversão mais abrangentes, que incluem diferentes tipos de situações e de propriedades, objeto de mais de um processo de reconversão;*
- c) *Os prazos previstos na Lei de 1995 não foram cumpridos, sem que a lei defina sanções pelo seu incumprimento, nem se identificando e agindo sobre as causas deste atraso;*
- d) *A responsabilização dos proprietários pela reconversão, que têm poucos meios, e pouco alteram o loteamento ilegal original; ao mesmo tempo, os principais prevaricadores, os loteadores clandestinos, são desresponsabilizados de reconversão;*
- e) *Os procedimentos urbanísticos, que a lei estipula, promovem uma abordagem setorial, fragmentada, sem preocupação com a integração no território nem articulação com outros programas, favorecendo a fragmentação em vez da coesão territorial; por outro lado, a lei determina uma ordem dos procedimentos urbanísticos não permitindo a sua inversão;*
- f) *A conclusão da reconversão urbanística prevista na lei exclui a legalização das construções e não inclui critérios de qualificação urbanística;*
- g) *A lei não prevê sanções ou não cria condições nem atribui prémios que estimulem as autarquias a cumprir o requisito de elaborar no prazo de dois anos estudos de reafecção ao uso previsto no PMOT das áreas insuscetíveis de reconversão; nem de proceder ao recenseamento das edificações a demolir e dos agregados familiares a realojar e de definir soluções de realojamento;*
- h) *A referência da lei à apresentação de projetos de especialidades necessários à legalização de construções, contínua ambígua; faltam articulações com programas de apoio aos proprietários na qualificação do edificado;*

- i) *A lei não impede os loteamentos rurais, que admitem uma a três construções, nem interfere na Unidade Mínima de Cultura variável por município;*
- j) *O artigo 56 da lei que possibilita o Estado de participar na realização das obras de urbanização, não foi regulamentado, tendo o Estado ficado alheio desta participação, demolição; e dar parecer desfavorável aos atos ou negócios jurídicos de que resulte a constituição de compropriedade ou ampliação de partes”.*

Segundo a Direção Geral do Território a Lei nº. 91/95, de 2.09, conhecida como a lei das AUGI, foi alterada cinco vezes.

Enquadramento jurídico	Diploma legal	Sumário do diploma legal
Lei nº. 91/95, de 2.09, alterada pela Lei nº. 165/99, de 14.09, pela Lei nº. 64/2003, de 23.08 (republicação integral), pela Lei n.º 10/2008, de 20.02 e pela Lei n.º 70/2015, de 16.07	Lei nº. 91/95, de 2.09	Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal
	Lei nº. 165/99, de 14.09	Primeira alteração à Lei n.º 91/95 , de 2 de Setembro, sobre as áreas urbanas de génese ilegal
	Lei nº. 64/2003, de 23.08	Segunda alteração à Lei n.º 91/95 , de 2 de Setembro, sobre as áreas urbanas de génese ilegal
	Lei nº. 10/2008, de 20.02	Terceira alteração à Lei n.º 91/95 , de 2 de Setembro, sobre as áreas urbanas de génese ilegal
	Lei nº. 79/2013, de 26.11	Quarta alteração à Lei n.º 91/95 , de 2 de setembro, sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal
	Lei nº. 70/2015, de 16/07	Quinta alteração à Lei n.º 91/95 , de 2 de setembro, sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, definindo os termos aplicáveis à regularização dessas áreas durante o período temporal nela estabelecido

Tabela – 1 Evolução da Lei nº. 91/95, de 2.09, (Lei das AUGI)

Fonte: http://www.dgterritorio.pt/legislacao/ordenamento_e_cidades/solos_urbanos/8___areas_urbanas_d_e_genese_ilegal___augi/ Última atualização: sexta-feira, 11 de março de 2016 (acesso em 06/08/2019)

4. CAPÍTULO – PROCESSO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS AUGI

Neste capítulo, são apresentadas as duas modalidades de reconversão urbanística das AUGI previstas na legislação portuguesa.

4.1. Processo de reconversão

O processo de reconversão dos loteamentos clandestinos está fortemente ligado à legislação que foi sendo publicada, relacionada, direta ou indiretamente, com o fenómeno (Gonçalves, 2017, p.24).

A lei 91/95 estabelece que é a Câmara quem delimita o perímetro das AUGI (área total objeto do processo de reconversão), sendo que o processo de reconversão possa a ser desenvolvido por iniciativa municipal ou por iniciativa privada. Os proprietários e comproprietários, de acordo com o estabelecido no art.º 3º, n.º 1 e n.º 2, são responsáveis pela promoção da reconversão urbanística do solo e da legalização das construções existentes, devendo estas estar em conformidade com o respetivo alvará de loteamento/plano de pormenor, respeitando prazos e regulamentação estabelecidos pelo município (Henriques, 2016, p.58).

4.2. Modalidades do processo de reconversão

Como já referido anteriormente, de acordo com a legislação portuguesa em vigor, o processo de reconversão urbanística tem duas modalidades: Reversão de Iniciativa Municipal (RIM) e Reversão de Iniciativa Particular (RIP).

Segundo Henriques (2016, pp. 78-98) as duas modalidades de reconversão urbanística funcionam de seguinte forma:

“No caso da (RIM), o Município determina a necessidade de intervenção e assume uma responsabilidade mais inclusiva, de acordo com a estratégia definida para as AUGI, através da adoção do modelo mais adequado ao instrumento de gestão do território, um Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou simplesmente Projeto de Loteamento, definindo a solução urbanística a preconizar para as áreas de intervenção, ao nível do planeamento urbano e espaço público, através do uso dos solos e dos índices de construção.

No caso da (RIP), a atribuição da competência da gestão fica a cargo da Administração Conjunta do bairro, aprovada em assembleia de proprietários ou comproprietários, nos termos do n.º 1 do artigo 4 do capítulo II, conjugado com o n.º 3 do art.º 8 do capítulo III. O processo é iniciado quando é efetuado um pedido através do projeto de loteamento com as peças desenhadas e escritas, bem como a comparticipação dos custos das obras de urbanização necessárias à instrução do pedido, de acordo com o estipulado no (RMAUGI).

Os serviços municipais ficam responsáveis pelo acompanhamento e supervisão do processo, de forma a garantir de modo sustentado a emissão do alvará de loteamento.

Em ambos os casos, o processo deve assegurar os pontos gerais que são transversais à operação urbanística:

a) Desenvolvimento da proposta: Projeto de desenho urbano, consoante o instrumento de gestão urbanística adotado, de forma a garantir o cumprimento dos parâmetros urbanísticos de modo sustentado;

b) Regularização da situação cadastral em termos registais de toda área, constituída por parcelas desanexadas e omissas, urbanas e rústicas;

c) Salvaguarda utilização de solo para habitação própria permanente e espaços de utilização pública;

d) Criação de condições com vista ao licenciamento das construções existentes, com a possibilidade de serem considerados os antecedentes, e aprovação do regulamento da operação urbanística que garanta o cumprimento de todos os parâmetros urbanísticos”.

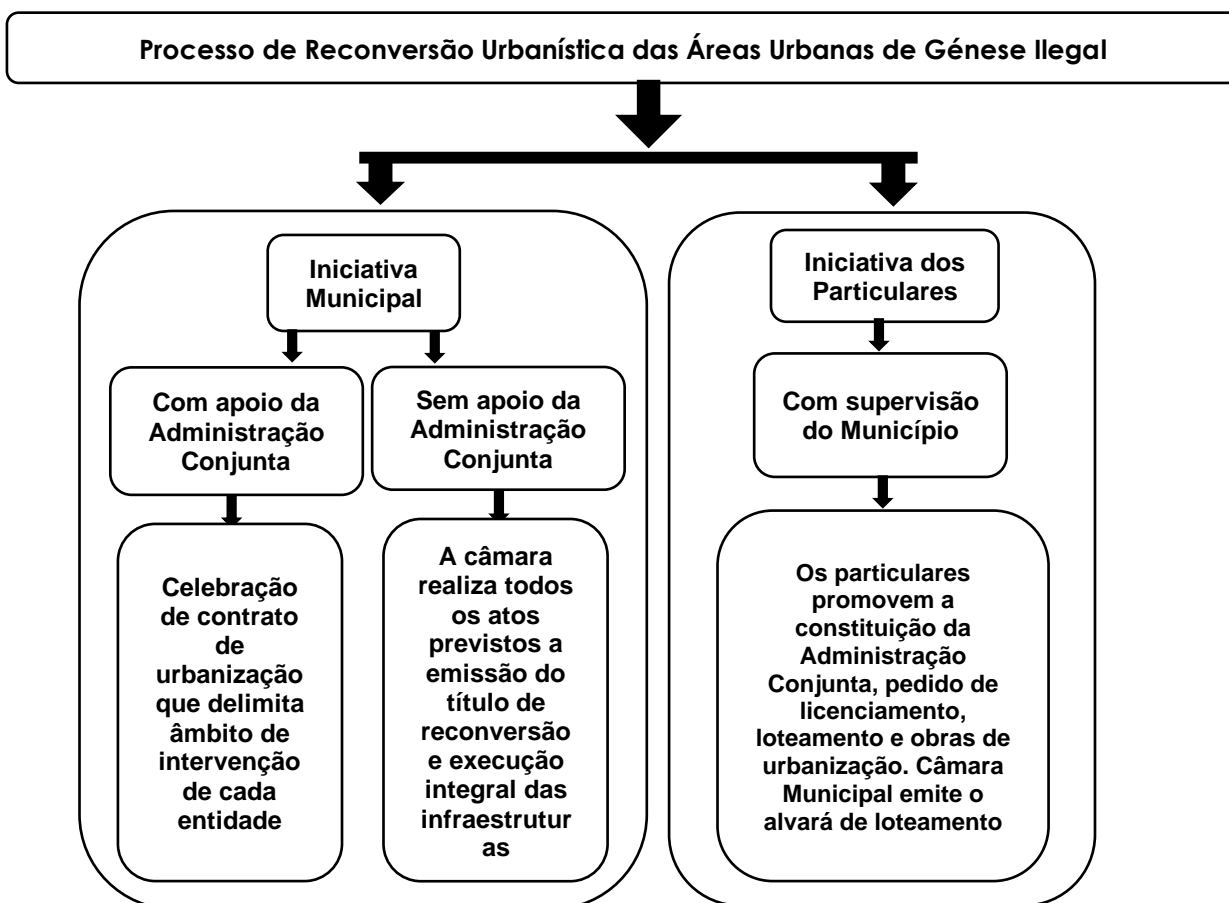


Figura – 10 Organograma do processo de reconversão urbanística. Fonte: Elaboração própria

Origem

Segundo Gonçalves (2017, p. 90) A origem dos bairros foi bastante variável.

Os primeiros bairros a aparecerem foram a Laje e a Pedreira Italiana nos anos 50 do século XX por diferentes razões. Nos anos 60 do século XX foram surgindo outros bairros como o Casal da Choca, Leião e a Calçada do Moinho, mas teriam um crescimento mais rápido a partir do 25 de Abril de 1974, data de origem dos restantes bairros. Pode com isto dizer-se que a origem dos bairros foi progressiva com crescimento acelerado a partir de 1974.

A localização dos bairros não se relaciona com a origem visto terem surgido em diferentes zonas do município devido a outros fatores.

Unidade de Gestão Territorial e Ocupação Informal

De acordo com Gonçalves (2017, pp. 60-90) os limites fixados pelos serviços municipais de cada AUGI do município de Oeiras engloba uma área maior que a área do bairro clandestino propriamente dita, incluindo lugares de referência como ribeiras, aglomerados urbanos, limites administrativos, etc. A cada uma dessas áreas mais abrangentes, a que se designa normalmente de bairro, corresponde uma Unidade de Gestão Territorial (UGT).

A delimitação das UGT tem como base o próprio território. Consequentemente a relação das UGT com as respetivas áreas AUGI, com a área de Ocupação Informal e de Bairros Municipais varia de caso para caso.

Aos terrenos ocupados, sem qualquer parcelamento ou divisão por parte dos moradores, e sem aquisição legal da parcela, dá-se o nome de Ocupação Informal, que integra algumas das UGT. Existem casos que abrangem também Bairros Municipais.

Existem dois casos em que a UGT iguala a AUGI. Nos restantes, o bairro com maior percentagem de AUGI é o bairro de Leceia com 44% seguindo-se o Casal da Choca com 40%. Os bairros com menor percentagem de AUGI são Leião com 13% e a Calçada do Moinho com 15%.

A Ocupação Informal acontece em apenas dois casos, Laje e Leceia, tendo maior incidência no primeiro, com 9% que no segundo, com 5%.

Apenas dois bairros têm Bairros Municipais na sua UGT, a Laje e o Casal da Choca, este com maior percentagem que o primeiro com 8%.

“Os onze bairros AUGI do município de Oeiras encontram-se localizadas em quatro freguesias e constituem um total de 881 construções em 1184 lotes.

A situação das AUGI encontra-se controlada com os bairros definidos na sua área de intervenção, bem como os demais elementos técnicos dos mesmos” (CMO, 2002).

Atualmente a CMO só esta a intervir em sete dos onze bairros, nomeadamente: Casal da Choca, Leião, Laje, Leceia, Pedreira Italiana, Calçada do Moinho e Gandarela.

5.2. Metodologia de reconversão usada pela (CMO)

Para a Reconversão das AUGI, a CMO criou o Departamento de Projetos Especiais (DPE, atualmente divisão) que acompanha os processos desde o início (definição do programa) até à conclusão dos trabalhos (obra), evitando a perda de informação entre Serviço Vereador - Presidente. Recorre a equipas técnicas que trabalham especificamente na reconversão de uma ou duas “AUGI” na maioria utilizando Gabinetes Técnicos Locais GTL, de modo a terem uma maior aproximação ao terreno (Gonçalves, 2017, p.100).

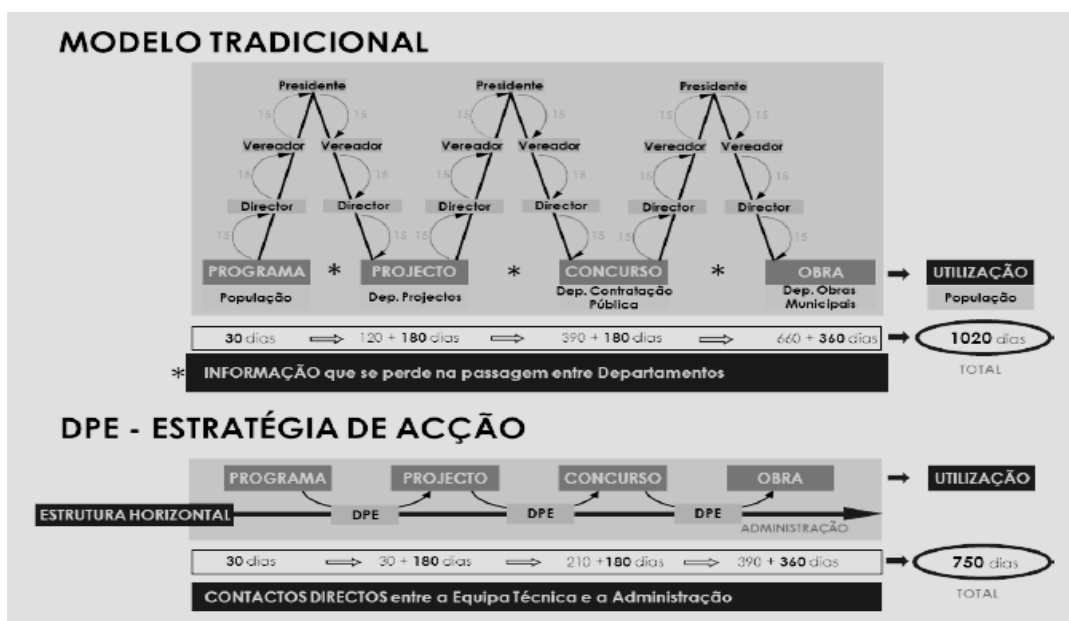


Figura – 12 Modelo do processo de reconversão das AUGI. Fonte: Adaptado de Carrilho (2009, p.151)

A CMO, através do DHRU, tem assumido a coordenação, promoção e monitorização dos processos de reconversão destas áreas mediante uma estratégia global e integral do território.

A reconversão integrada e guiada pelo conceito de sustentabilidade, tende à necessidade de promoção da coesão social, à preservação ambiental, garante a qualidade de vida dos seus moradores, comunidade escolar e associativa, e visa de uma forma geral, a revitalização socioeconómica e a participação da população envolvida.



Figura – 13 Gestão global e integrada. Fonte: Adaptado de Carrilho (2009, p.152)

6. CAPÍTULO – ATIVIDADES

Neste capítulo são apresentadas as principais atividades desenvolvidas durante o estágio que decorreu entre Fevereiro e Agosto do ano 2019.

Durante os meses de Fevereiro e Agosto, foram desenvolvidas diversas atividades no domínio do urbanismo e do ordenamento do território.

Entre os trabalhos elaborados na qualidade de estagiário da DRU, os mais relevantes são os seguintes: Proposta de reconversão do artigo matricial 415 da AUGI de Casal da Choca e Plano de urbanização de Quinhamel.

• PROPOSTA DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO ARTIGO MATRICIAL 415

6.1. Considerações gerais

Relativamente as considerações gerais, neste subcapítulo são apresentados o âmbito da proposta, objetivo e problemática e metodologia.

6.1.1 Âmbito da proposta

Sendo as áreas urbanas de génese ilegal tema central deste relatório e tendo em conta a pretensão de administração conjunta, em representação dos comproprietários do artigo matricial 415, do bairro Casal da Choca, e também o objetivo da CMO de legalizar as AUGI do município, no âmbito do estágio elaborei uma proposta de reconversão urbanística para o referido artigo matricial.

6.1.2. Objetivo e problemática

Pretende-se com este trabalho apresentar uma proposta de reconversão urbanística, com possíveis soluções para o artigo matricial 415 da AUGI do Casal da Choca.

Tendo em conta o objetivo da CMO relativamente as AUGI do município e também a pretensão da Administração Conjunta do artigo matricial 415 do Bairro Casal da Choca, na qualidade de titular em representação dos comproprietários, pretende-se com esta proposta solucionar problemas relacionados com o licenciamento da operação de loteamento, mas também melhorar as condições urbanísticas do referido artigo, com o intuito de tornar esse espaço numa zona com condições básicas necessárias que a sociedade atual requer, e consequentemente melhorar a qualidade de vida dos residentes.

Posto isto, propõe-se:

- Licenciamento da operação de loteamento
- Requalificar o espaço público

6.1.3. Metodologia

Para este trabalho foi adotada uma metodologia de abordagem qualitativa, em que foram aplicados um conjunto de técnicas e métodos de recolha, tratamento e análise das informações concernentes a área de intervenção.

Através da observação direta efetuada durante várias visitas ao local, fotografias, análise documental e ainda breves conversas informais com os moradores, foi possível caracterizar a área e aplicar o método de diagnóstico S.W.O.T. que consiste numa síntese do território, apontando os seus pontos fortes (Strengths) e pontos fracos (Weaknesses), à escala interna, assim como as oportunidades (Opportunities) e ameaças (Treats) externas, com que o território se depara ou pode vir a deparar, e que influenciam ou podem vir a influenciar o território.

Após a análise das informações recolhidas pelo meio das técnicas e métodos acima referidos, foram delineados os objetivos a lograr.

ANALISE SWOT

Pontos fortes	Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none">• As habitações têm um estado de conservação razoável• Existência de postes de iluminação pública• Existência de bocas de incendio	<ul style="list-style-type: none">• Elevado número de fogos• Construções sem condições para serem legalizadas• Passeios de dimensão diminuta e parcialmente danificados• Estacionamentos não formalizados• Praceta com Poucas Condições para inversão de marcha• Inexistência de ponto definido para contentores de lixo
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">• Existência de espaço verde na envolvente• Arruamento de ligação (Rua São José à Rua Quinta das Estrangeiras)	<ul style="list-style-type: none">• Carência de serviços e comercio na envolvente• Envelhecimento da população• Deficiente mobilidade aos bairros e municípios vizinhos

Tabela – 2 Analise S.W.O.T. Fonte: Elaboração própria.

6.2. Caracterização e enquadramento

No que diz respeito a caracterização e enquadramento, este subcapítulo é composto por uma breve caracterização do bairro Casal da Choca onde está situado a área de estudo e o enquadramento da mesma nos instrumentos de gestão territorial.

6.2.1. Caracterização

O Casal da Choca situa-se na parte ocidental da freguesia de Porto Salvo, em Oeiras. Espalha-se por uma das encostas da ribeira da Laje, sendo delimitada por esta, pela ribeira de Leião a norte por Talaíde, a leste com bairro de Autoconstrução, a sudoeste com a Laje e a oeste com o Casal de Freiria, Polima e Vargem, e Conceição da Abóboda. A zona onde se insere sofreu uma urbanização extensa e de génese ilegal devido à expansão demográfica dos anos 60 e 70 do século XX em Portugal.

6.2.2. Enquadramento urbano

O artigo matricial 415 está situado na parte sul do bairro Casal da Choca na freguesia de Porto Salvo em Município de Oeiras, localiza-se igualmente dentro da zona B do Plano de Pormenor do Casal da Choca. Foi objeto de parcelamento realizado na década de 60 destinado a construção. Está abrangido pela delimitação da Área Urbana de Génese Ilegal do bairro Casal da Choca.

6.2.3. Envolvente

Norte – com artigo 413;

Nascente – com artigo 417, correspondente a uma área de génese ilegal reconvertida urbanisticamente (p.n. °208/2000 e Alvará n. °4/2004);

Sul - com arruamento designado por Rua Augusta;

Poente - com artigo 412.

6.2.4. Rede viária

O artigo matricial 415 encontra-se acessível pela Rua Augusta e pela Praceta da Figueira.

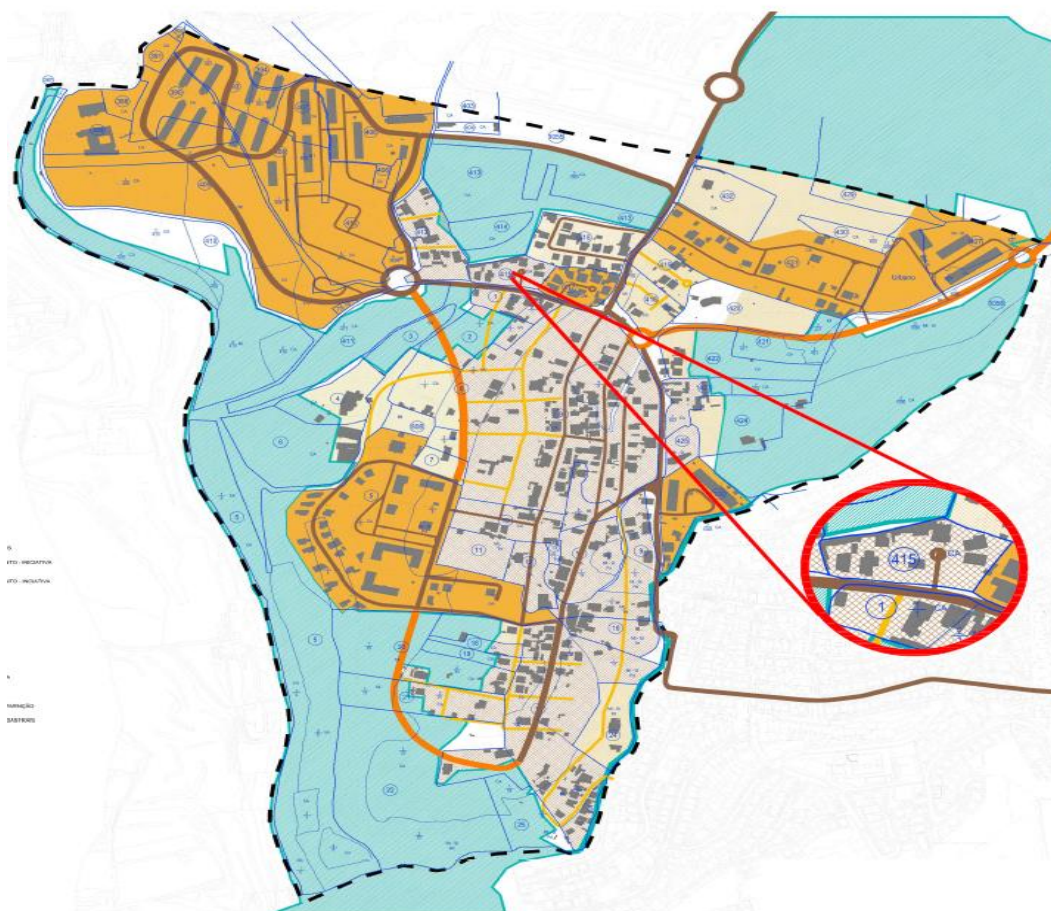


Figura – 14 Freguesia de Porto Salvo, localização do artigo matricial 415. Fonte: CMO adaptação própria

6.2.5. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

O artigo matricial 415 conta com uma área de 3 760,00 m², registado na conservatória do registo predial de Oeiras sob o número 3968, conforme certidão predial.

De acordo com a planta de Ordenamento do PDM, a área em causa encontra-se classificada como espaço urbanizável. Para o espaço urbanizável os índices definidos no PDM são:

- Índice de utilização bruto 0,36;
- Densidade populacional máxima 96;
- Densidade habitacional máxima 30.

6.3. Proposta

Neste subcapítulo apresenta-se as soluções propostas para alcançar o objetivo pretendido. Para tal, foram encontradas um conjunto de soluções capazes de resolver ou pelo menos atenuar alguns dos problemas identificados.

6.3.1. Soluções

Para apresentar estas soluções, foram seleccionadas situações que ilustram os problemas e as respetivas soluções propostas.

- a) Em relação à licença da operação de loteamento, a solução passa pela redução do índice de construção. O projeto de loteamento apresentado pela administração conjunta do artigo matricial 415 em representação dos comproprietários, contempla uma proposta acima do solo de 1.792,21 m², que representa um índice de construção de 0.48, em discordância com o índice de 0,36 definido em PDM.

Para reduzir o índice de construção, propõe-se que seja apresentada à administração conjunta uma proposta que contempla varias possibilidades, entre os quais a possibilidade de permuta dos lotes com telheiros e anexos para outros lotes, preferencialmente na mesma freguesia, e também a possibilidade de demolição em troco de benefícios ao nível de impostos municipais, sobretudo os lotes com anexos que não são habitações próprias (primeira habitação), por terem menos possibilidades de serem legalizadas.

Antes

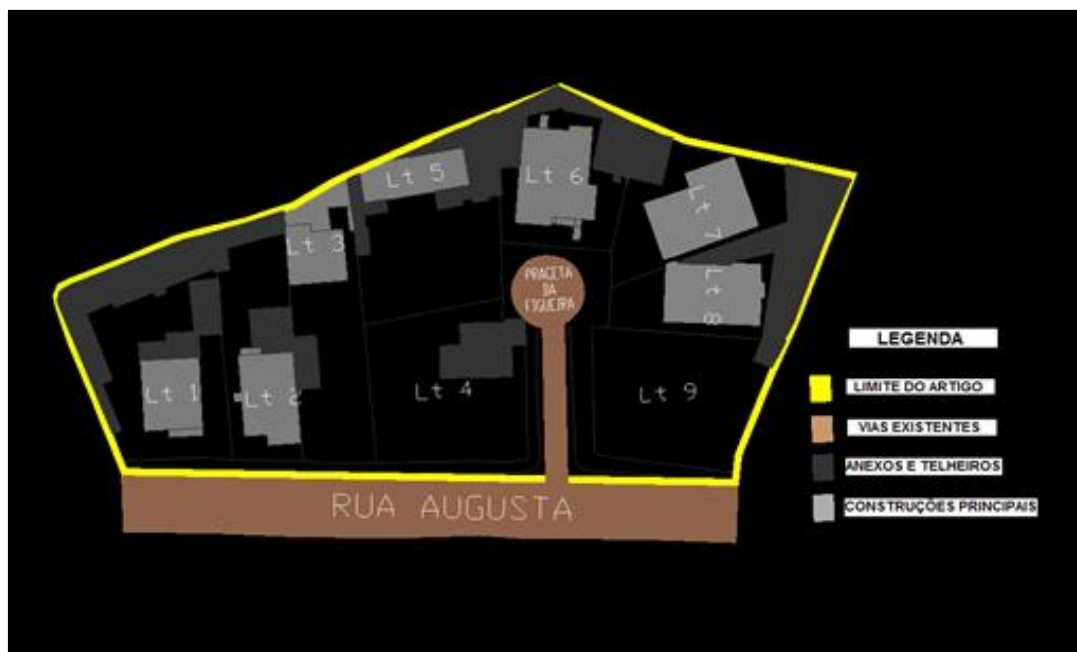


Figura – 15 Artigo matricial 415, situação atual. Fonte elaboração própria

Importa salientar que devido a falta de informação e de autorização dos proprietários, não foi possível aceder ao interior dos lotes, tornando assim impossível assinalar os anexos cuja demolição não seja aconselhável por serem habitações próprias.

Depois

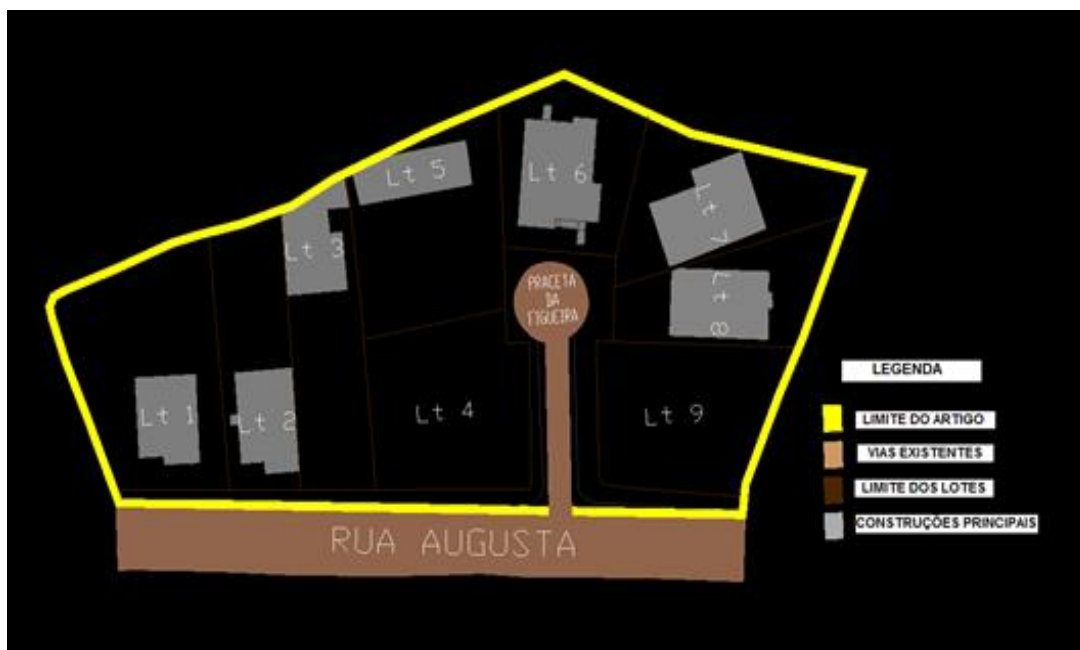


Figura – 16 Artigo matricial 415, de acordo com proposta, sem anexos e telheiros. Fonte: elaboração própria

- b) No que concerne a requalificação do espaço público, propõe-se que uma parte do espaço verde existente entre os artigos matriciais 414, 415 e 416 seja transformado numa horta comunitária, e por ser um espaço relativamente grande, a parte restante seria transformada num parque urbano com equipamentos de jogos e de exercício físico adequado a faixa etária dos residentes, para estimular a prática de atividades ao ar livre e uso social do espaço público, sendo este último aspeto relevante para a construção e reforço de laços de boa vizinhança.

Antes



Figura 17 – Espaço verde entre os artigos matriciais 414,415 e 416 situação atual. Fonte: foto própria

Depois



Figura 18 – Exemplo de parque proposta. Fonte: <https://boasnoticias.pt/lisboa-ja-tem-30-ginasios-ao-ar-livre/>

- c) No que diz respeito a vias de circulação automóvel e estacionamento recomenda-se:
- A Construção de uma pequena rotunda formal (1. Opção) ou uma improvisada, (2. Opção) no final da praceta da Figueira para facilitar a inversão da macha.

A segunda opção é capaz de ser mais adequada, na medida em que ira constituir menos obstáculo físico na referida praceta que não é propriamente espaçoso.

- Colocação de sinais de trânsito, para controlar o tráfego de veículos numa das principais vias de acesso e saída das zonas B, D e E.

(Para quem conhece a zona, no cruzamento da rua Augusta com a rua de São Martinho e Av. Lopo).

- Formalização do estacionamento (exclusivo para os moradores, com lugares que correspondem ao número de veículos que atualmente estacionam no passeio).

Mini Rotunda (1. Opção)

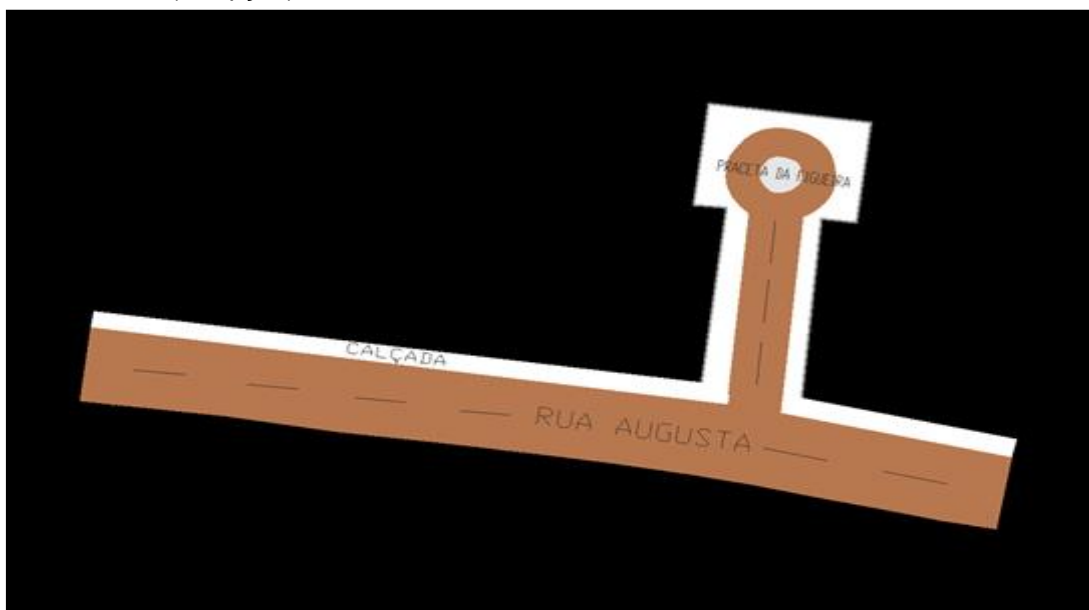


Figura 19 – Rotundo proposta para praceta da Figueira. Fonte: elaboração própria

Mini Rotunda (2. Opção)



Figura 20– Rotunda proposta para praceta da Figueira. Fonte <https://www.magnusmundi.com/sociedade-apreciadora-de-rotatorias/> (adaptado)

- d) Quanto aos resíduos sólidos urbanos, tendo em conta a densidade populacional máxima definida no PDM e também a diminuta dimensão da entrada da praceta da figueira, onde atualmente encontra-se localizado o Ecoponto, aconselha-se que os contentores existentes sejam substituídos por um Ecoponto subterrâneo (ilhas ecológicas subterrâneas). Esta nova geração de contentores enterrados para além da vantagem ao nível estético também comporta benefícios ambientais e económicos. O facto de o depósito dos resíduos encontrar-se enterrado retarda a reprodução de micróbios e minimiza o odor, o que faz destes

contentores uma boa opção para zonas residências. A sua grande capacidade de armazenamento diminui a frequência de recolha e consequentemente os custos operacionais.

Antes



Figura 21 – Ecoponto de praçeta da Figueira, situação atual. Fonte: foto própria

Depois



Figura 22 – Exemplo de ilha ecológica proposta para praçeta da Figueira.
Fonte: <http://www.aguasdemadeira.pt/Res%C3%ADduos/Recolhaderes%C3%ADduos/IlhasEcol%C3%B3gicas.aspx#.XX7qU5NKifV>

6.4. Considerações finais

Esta proposta de reconversão urbanística, para além de ser o primeiro trabalho relevante elaborado no âmbito do estágio, foi também no seu decurso onde adquiri maior parte da experiência, no que se refere a intervenção na área urbana de génese ilegal. Tive o privilégio de ser orientado pela Arquitecta Vanda Lérias, responsável do GTL do Casal da Choca e também de ter recebido colaboração dos responsáveis dos GTL das outras AUGI do município de Oeiras.

Apesar de tratar-se de uma de um projeto desenvolvido no âmbito do estágio, pretendo num outro âmbito ou mesmo ao nível pessoal, com autorização da entidade competente dar continuidade a este projeto. E em vez de restringir o projeto ao artigo matricial 415, alargá-lo a uma escala maior, a título de exemplo, a escala da zona B, que agrega um conjunto de artigos matriciais, incluindo o 415.

Caso haja possibilidade de posteriormente voltar a trabalhar neste projeto, para aprimorar o que até aqui esta feito, tenciono envolver no projeto outras entidades e outros profissionais, nomeadamente associações dos moradores, assistente social ou sociólogo para trabalhar ao nível social e cultural dos bairros, de modo a adequar o projeto as necessidades básicas dos moradores.

• PLANO DE URBANIZAÇÃO DE QUINHAMEL

O plano de urbanização de Quinhamel para além de ser um dos trabalhos mais relevantes realizado durante o estágio, é também especial por se tratar de um projeto para uma das vilas do país que me viu nascer, Guiné-Bissau “Terra nunde ku nha bico n’terado”.

A vila de Quinhamel com 451 km² é a capital da região de Biombo, tem cerca 37 mil habitantes, fica à aproximadamente 40 quilómetros de Bissau capital do país e é maioritariamente povoada pela etnia “pepel” papel.

Devido a proximidade e a localização geográfica da vila de Quinhamel em relação a capital Bissau, a implementação deste projeto poderá descongestionar a cidade de Bissau, na medida em que oferecerá possibilidade de adquirir terrenos numa área já com arruamentos, rede de esgotos, iluminação pública, ou seja, numa área com condições básicas para construir residências, escritórios, mercados hotéis, entre outros. Permitindo pessoas que trabalham e vivem em Bissau passar a viver em Quinhamel e continuar a trabalhar em Bissau, dar uma nova dinâmica a economia da vila, que tem grande potencial ao nível da pesca, agricultura e turismo e consequentemente contribuindo para economia e desenvolvimento do país.

Razão pela qual, manifestei a CMO, o meu interesse e disponibilidade para continuar a trabalhar neste projeto, com o propósito de melhorar alguns aspetos do projeto e adequá-lo ao contexto local, mediante a integração de outros elementos fundamentais nomeadamente:

- Um estudo aprofundado sobre a região de Biombo com destaque para a Vila de Quinhamel, visando perceber melhor os aspetos intrínsecos da Vila e tê-los em conta na elaboração do projeto;
- Envolver técnicos da Câmara Municipal de Bissau na elaboração do projeto;
- Organizar seções de apresentação de propostas, esclarecimentos de dúvidas e recolha de opiniões junto a população local, com o intuito de fazer-lhes sentir envolvidos no projeto, facilitando o seu acolhimento por parte dos beneficiários.

Após a elaboração total do plano de urbanização de Quinhamel, pretendo e espero ter oportunidade de acompanhar, caso for possível participar na implementação do referido projeto, que em princípio ficará a cargo do estado da Guiné.

6.5. Âmbito do projeto

O plano de urbanização de Quinhamel, trata-se de um projeto que está a ser desenvolvido no quadro da cooperação descentralizada, entre o município de Oeiras e a vila de Quinhamel, setor de Guiné-Bissau.

Importa referir que o plano de urbanização de Quinhamel está a ser desenvolvido gradualmente, o regulamento de ocupação e utilização, elaborado por mim, sob a supervisão do Arquiteto Nuno Couto, era a única parte que já estava concluída aquando do termino do meu estágio na CMO.

As outras partes do projeto, não são mencionados neste relatório e nem serão apresentados, não por serem menos relevantes, mas por estarem ainda em fase de desenvolvimento e também pela incerteza de continuidade da minha participação na sua elaboração.

REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º.

Objeto e âmbito territorial

O presente regulamento tem por objeto o estabelecimento de um conjunto de regras e disposições para uso e ocupação do solo e ordenamento das edificações a executar no Loteamento de Quinhamel.

A área de intervenção referida em artigo anterior corresponde à área delimitada em planta de localização, na folha nº 28 do Atlas Cadastral do setor de Quinhamel.

Artigo 2º.

Objetivo

O objetivo do loteamento desta zona de Quinhamel consiste na disponibilização de um terreno de aproximadamente 64 hectares, destinada a construção de diversas infraestruturas que suportem o crescimento ordenado de Quinhamel, nomeadamente todos os arruamentos e infraestruturas públicas, equipamentos de uso público, e habitações unifamiliares.

Artigo 3º.

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes definições:

1. **LOTE:** prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.
2. **ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO:** área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contato do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores de cave.
3. **POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO:** é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
4. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO:** somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

5. **VOLUMETRIA:** medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota da soleira deduzida da elevação.
6. **COTA DE SOLEIRA:** é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício.
7. **CÉRCEA:** dimensão vertical medida desde a cota de soleira ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescido da elevação da soleira, quando aplicável.
8. **ALTURA DE FACHADA:** A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
9. **ALINHAMENTO:** delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginem, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
10. **AFASTAMENTO:** distância entre a fachada lateral ou de tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.
11. **CAVE:** piso constituinte de um edifício, no qual pelo menos uma das paredes limítrofes deste espaço encontra-se, no mínimo em dois terços da sua área, abaixo do solo.
12. **NOMENCLATURA DE VIAS:**
 - a) Estrada Principal, a estrada que liga Bissau a Quinhamel.
 - b) Rua Principal, com denominação de rua A, rua B, rua C, rua D, rua E e rua F.
 - c) Rua Secundária, com denominação de rua 1, rua 2, rua 3, rua 4, rua 5, rua 6, rua 7, rua 8 e rua 9.

Artigo 4º.

Tipologia dos lotes

Em função das características pretendidas define-se a classificação dos lotes em 4 tipologias:

- a) 456 Lotes destinados a implantação de habitações unifamiliares, dos quais 32 para habitações unifamiliares dos funcionários públicos.
- b) 11 Lotes destinados a equipamentos público de uso coletivo.
- c) 1 Lote de cedência para espaço verde (praça).
- d) 5 Lotes ocupados com edificações pré-existentes.

CAPÍTULO II

OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

Artigo 5º.

Utilização dos lotes

1. A utilização dos lotes no Loteamento de Quinhamel far-se-á no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes e no âmbito do disposto em presente regulamento.
2. A utilização dos lotes carece de autorização prévia da entidade competente que verificará, aquando do licenciamento, a capacidade das infraestruturas existentes para suportar tal atividade, devendo também ter uma especial atenção ao impacto socioeconómico e ambiental resultante. Devendo no caso deste último sempre que se justifique, solicitar um estudo do mesmo que deverá ter em consideração a proximidade da área residencial.
3. A utilização dos lotes para fim dissemelhante do anteriormente previsto sem a conscientemente prévia da entidade competente, dá direito a punição nos termos estabelecido pela entidade competente.
4. Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um único lote. No lote resultante só será permitido a construção de uma única habitação, obedecendo ao disposto neste regulamento. De qualquer modo a unificação não desobriga o proprietário de pagar os encargos proporcionalmente ao número de lotes iniciais.
5. Não será permitida a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.
6. Fica expressamente proibido o desmembramento de lote.
7. Não será permitido qualquer terraplanagem ou extração de material sem que haja projeto devidamente aprovado pela entidade competente.
8. Em havendo obras de movimentação de terraplanagem, deverá ser respeitado o limite de carga a tráfegar pelo sistema viário do loteamento. Por esse motivo a empresa responsável pelo serviço deverá, antes de iniciá-lo assinar um termo de responsabilidade neste sentido.
9. Não será permitido deposição de materiais, mercadorias e entulhos nas áreas comuns do loteamento, especialmente nas calçadas (passeios) por um prazo superior a 5 dias.

Artigo 6º.
Ocupação dos lotes

1. A construção principal obedecerá obrigatoriamente os afastamentos mínimos, seguintes:

1.1 Equipamentos na Estrada Principal:

- a) Afastamento frente de Estrada Principal mínimo 20 metros à via.
- b) Afastamento tardoz mínimo 10 metros à rua.
- c) Afastamentos laterais mínimo 5 metros à rua.

1.2. Restantes equipamentos:

- a) Afastamento de frente mínimo 10 metros à rua.
- b) Afastamento tardoz mínimo 10 metros à rua.
- c) Afastamentos laterais mínimo 10 metros à rua.

1.3 Habitações

- a) Afastamento de frente mínimo 5 metros à frente limite do lote.
- b) Afastamento de tardoz mínimo de 8 metros ao limite do lote.
- c) Afastamentos laterais mínimo 3 metros ao limite do lote.

1.4 Todos os afastamentos acima mencionados serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer afastamento.

2 Todos os lotes confinantes com a Estrada Principal deverão obedecer um afastamento mínimo de frente de 20 metros, os demais afastamentos conforme o disposto nos parágrafos anteriores.

3 Os lotes de esquina de habitação deverão obrigatoriamente obedecer os afastamentos mínimos seguintes:

- 3.1 Para a rua principal (Ex. Rua C) mínimo 5 metros.
- 3.2 Para as ruas secundárias (Ex. Rua 3) mínimo 3 metros.
- 3.3 Para o tardoz mínimo 3 metros.

4 As áreas máximas de implantação para lotes de habitações unifamiliares, construção e impermeabilidade não deverão exceder o previsto na tabela seguinte:

Área máxima de implantação	132 m²
Área máxima de construção	264 m²
Área impermeável máxima por lote	30 %

Tabela – 3 Restrição de áreas máxima de implantação, construção e impermeável

Artigo 7º.

Cércea das definições

1. A cércea não poderá ser superior a 10 metros nos equipamentos e a 8 metros nas habitações, incluindo elementos decorativos.
2. Contudo, mediante a aprovação técnica pela entidade competente, a cércea poderá excepcionalmente ser aumentada, para além da referida no número anterior, quando se trate de instalações devidamente justificadas, sem prejuízo das normas regulamentares em vigor.
3. A cota de soleira não deverá ultrapassar 30 cm nos lotes para habitação e 90 cm nos lotes para equipamentos acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada do lote.
4. Considera-se ainda que deverá ser salvaguarda a existência de edificações autónomas da edificação principal, desde que as mesmas tenham um uso complementar à atividade exercida, não podendo, contudo, a área de implantação das edificações ultrapassar o limite máximo definido para a área de implantação.
5. O número máximo de pisos será de 2 pisos acima da cota de soleira, não será permitida a existência de 1 piso em cave abaixo da cota de soleira.

CAPÍTULO III

INFRAESTRUTURAS E ESPAÇOS PÚBLICO

Artigo 8º.

Espaços verdes públicos

As áreas definidas como espaços verdes públicos, são espaços de utilização coletiva, cujo localização e morfologia os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público, mediante arborização e tratamento compatível com a utilização por parte dos utilizadores ou entidade gestora.

Artigo 9º.

Circulação rodoviária interna e estacionamento

1. A circulação automóvel, pedonal e o estacionamento no interior do loteamento de Quinhamel, para além do respeito pela sinalização existente, não poderão constituir constrangimento ou risco para as pessoas e bens.
2. As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas encontraram-se definidas na planta síntese, não será permitido o estacionamento de viaturas fora destas áreas.
3. Não será permitido o depósito de veículos ou contentores em áreas comuns por períodos superiores a 24 horas.
4. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.
5. Não será permitida a utilização ou ocupação, mesmo provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para estacionamento de viaturas sem autorização prévia.

Artigo 10º.
Infraestruturas básicas

1. O loteamento vai dispor de Rede de Energia Elétrica de média e baixa tensão; Rede de Iluminação Pública; Rede de Abastecimento de Água e Drenagem de Esgotos; Rede Viária e recolha dos resíduos sólidos domésticos.
2. Cada Lote terá acesso às infraestruturas anteriormente referidas, mediante os seguintes condicionalismos:
 - 2.1. A ligação e fornecimento de energia elétrica, e qualquer outro custo inerente a esta operação deverão ser, por conta de requisitante, negociada, contratada e paga à entidade competente.
 - 2.2. A ligação e fornecimento de água, e qualquer outro custo inerente a esta operação deverão ser por conta de requisitante, negociada, contratada e paga à entidade competente.
 - 2.3. A ligação de esgotos e qualquer outro custo inerente a esta operação deverão ser por conta de requisitante.
3. A utilização de outras fontes de energia e de abastecimento, que não sejam as anteriormente referidas, deverá ser objeto de apreciação e licenciamento próprios, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO IV

LICENÇAS E RESTRIÇÕES

Artigo 11º.

Atribuição de licenças e aprovação de plantas

1. As licenças só serão concedidas após a apresentação, análise e aprovação do projeto de acordo com a legislação em vigor.
2. A atividade para qual a licença foi emitida deverá iniciar num prazo não superior a 12 meses a contar da data de emissão da licença.
3. A atividade não pode ser interrompida por período superior a 12 meses, salvo por motivos de força maior, que deverão ser explanados às autoridades competentes.
4. Os prazos estabelecidos nos números anteriores poderão admitir exceções, desde que plenamente justificada, mediante apresentação dos elementos comprovativos. (Ex: atraso na aprovação de projetos complementares, financiamento, condições climatéricas etc.).
5. Em caso de não cumprimento do prazo estabelecido para início da atividade ou de interrupção, sem que seja apresentada a justificação ou a mesma não seja considerada producente será aplicada medidas punitivas de acordo com a legislação em vigor.
6. Todas as plantas de construção, modificações, acréscimos ou reforma de tais edificações, deverá ser previamente apresentado para aprovação junto da entidade competente.
7. Para a aprovação dos projetos, será necessário da parte do proprietário fornecimento de duas cópias dos respetivos projetos, acompanhados das considerações e esclarecimentos julgados necessário ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.
8. Poderá ser embargada a obra em curso mesmo depois de aprovada a planta pelos órgãos competentes, caso haja incumprimentos ou motivos que justifique a tal medida.
9. Os membros integrantes a equipa de análise dos projetos e fiscalização das obras não poderão prestar serviços técnicos a terceiros na área do loteamento.

Artigo 12º.

Restrições quanto a construção

1. Não serão permitidas construções temporárias para fins comerciais ou habitacionais.
2. Não serão permitidas pérgulas, ou construção similar, invadindo os recuos, ressalvados no artigo 6º. Deste regulamento.
3. Nas zonas verdes não será permitido construir edifícios.
4. A faixa de afastamento de frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.
5. A construção de qualquer outro tipo de vedação de limite dos lotes para habitação unifamiliar, terão de máximo 90 cm de muro de alvenaria mais 60 cm em gradil ou vedação.
6. Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, calçadas etc.) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites dos lotes deverão ser previamente autorizadas pela entidade competente que por sua vez poderá ouvir a vizinhança a respeito.
7. Os anexos não podem ser construídos antes do início da construção principal, todavia após a expedição de licença de construção (alvará) será permitida a instalação provisória de estaleiro. Essa deverá ser demolida se a obra não for iniciada dentro de um prazo 12 meses a contar da data de expedição da referida licença.

Artigo 13º.

Obrigações dos proprietários

1. Os proprietários dos lotes serão obrigados a mantê-lo limpo.
2. Os proprietários deverão manter os marcos delimitadores do terreno em sua posição original, até a construção das cercas ou muros de divisa.
3. Os proprietários dos lotes devem solicitar junto da entidade competente novos marcos delimitadores do mesmo sempre que eles desaparecem ou estão confusos.
4. É da responsabilidade dos proprietários dos lotes, conter de modo a não danificar as áreas comuns do loteamento.
5. Os proprietários dos lotes cuja obra ou residência venha a sujar, por qualquer motivo (seja com terra, entulho ou material de construção) as áreas comuns do loteamento, deverão se responsabilizar pela limpeza das mesmas.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 14º.

Dúvidas e Omissões

Em tudo que este regulamento for omissivo aplica-se disposições vigentes nos instrumentos legais em vigor.

Artigo 15º.

Entrada em vigor e revisão do regulamento

1. Este regulamento entra em vigor imediatamente após a sua aprovação pela entidade competente.
2. Poderá ser sempre alterado para adequação das suas normas as necessidades de prevenção do loteamento.

A alteração de qualquer dos itens deste regulamento só será feita por meio de um requerimento assinado por maioria dos proprietários dos lotes e aprovado pela entidade competente.

7. CAPÍTULO – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estágio que realizei na Divisão de Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Oeiras, proporcionou-me uma experiência muito enriquecedora, tanto ao nível profissional como ao nível pessoal.

Os objetivos inicialmente estabelecidos foram na sua maioria alcançados. Graças a dinâmica da divisão, a variedade e a capacidade dos técnicos.

Este estágio permitiu-me acompanhar os trabalhos e participar em projetos associados a diferentes áreas do urbanismo e do ordenamento do território. Este fato para além de permitir aprofundar os conhecimentos anteriormente adquiridos, também constituiu uma mais-valia para a formação e enriquecimento profissional, enquanto urbanista.

Tive oportunidade de integrar uma divisão constituída por técnicos de diferentes ramos da arquitetura, urbanismo e engenharia, e perceber os mecanismos e métodos de trabalho. No que diz respeito a reconversão urbanística das AUGI do município de Oeiras, para além de apresentar uma proposta de reconversão urbanística, também foi feita a revisão bibliográfica e foram visitadas algumas AUGI do município.

Durante o estágio, tive também oportunidade de assistir reuniões, visitas de obra e atendimentos com Arquiteta Vanda Lérias no GTL do Casal da Choca.

Como foi referido anteriormente, aquando do começo do estágio eram os meus objetivos aprofundar conhecimentos e desenvolver competências no domínio do urbanismo e do ordenamento do território. Para isso não só procurei acompanhar e participar nos trabalhos, mas também empenhar-me nas tarefas que me foram atribuídas. Aprendi a superar os obstáculos que surgiram no decorrer das tarefas, desenvolvi competências no que se refere ao trabalho em equipa, fora do contexto universitário.

Este foi, sem dúvida, uma experiência muito enriquecedora e que completou de forma singular a minha formação enquanto profissional de urbanismo e ordenamento do território, permitindo-me ter uma visão mais aprofundada do processo de reconversão urbanística e gestão das AUGI.

É de frisar que por se tratar de um relatório e não de uma tese, o debate teórico sobre as AUGI não foi alargado a um nível mais profundo, alguns conceitos relacionados com o tema não foram analisados, mas com intuito de ser mais explícito em determinadas circunstâncias esses conceitos foram mencionados.

BIBLIOGRAFIA

Câmara municipal de Oeiras. (2013a). *Oeiras factos e números*. Oeiras, Município de Oeiras: CMO.

Carrilho, P. G. (2009, Março). “As AUGI na Área Metropolitana de Lisboa, enquadramento modelos territoriais existentes, opções estratégicas de futuro (Oeiras)”, in Áreas Urbanas de Génese Ilegal. Projectos para a legalização de um sonho. Actas da Conferência, 13 e 14. Cascais.

Costa, D. C. T. (2008). *As áreas urbanas de génese ilegal – contributos para um modelo de avaliação de desempenho urbanístico*. Dissertação de Mestrado. Instituto Superior Técnico - Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.

Craveiro, T. (2010). “Do bairro clandestino às Áreas de Génese Ilegal – um problema que permanece em Portugal”, in L. Bógus; L, Raposo, e S, Pasternak, Suzana. (Eds.) Da irregularidade fundiária urbana à regularização: Análise comparativa Portugal-Brasil. (pp. 33-60). São Paulo, Brasil: PUC-SP.

Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano. (2005). *Vocabulário de termos e conceitos do Ordenamento do Território*. Lisboa: DGOTDU.

Gonçalves, J. Alves, C; e Silva, F. (2011),” *Do ilegal ao formal: percursos para a reconversão urbana das Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Lisboa*”, In L. Bógus; Raposo, I, e Pasternak, S. (Eds.), Da irregularidade fundiária urbana à regularização: Análise comparativa Portugal-Brasil. (pp. 161-191). São Paulo, Brasil: PUC-SP.

Gonçalves, L. I. R. (2017). *Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal: a abordagem territorial do município de Oeiras*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura - Universidade de Lisboa, Lisboa.

Jorge, S. M. B. (2010). *Da produção à qualificação do espaço urbano de génese ilegal - O caso da freguesia de Unhos em Loures*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura - Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.

Henriques, H. D. R. (2016). *Planeamento Urbano nas AUGI*. (Relatório de Estágio). Instituto de Geografia e Ordenamento do Território – Universidade de Lisboa.

Lamas, J. (2000). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. (2a edição), Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Lobo, C. (2010). “Augi/Clandestinos”, in L. Bógus; I Raposo, e S, Pasternak. (Eds.), Da irregularidade fundiária urbana à regularização: Análise comparativa Portugal-Brasil. (pp. 63-82). São Paulo, Brasil: PUC-SP.

Malheiros, J. M. (2009, Março). “Bairros clandestinos, migrações e mobilidade – reflexões breves e levantar de questões”, in Áreas Urbanas de Génese Ilegal. Projectos para a legalização de um sonho. Actas da Conferência, 13 e 14. Cascais.

Raposo, I. (2010). “Reconversão de territórios de génese ilegal na Grande Área Metropolitana de Lisboa (GAML)”, In L. Bógus; S, Pasternak e I, Raposo (Eds.), Da irregularidade fundiária urbana à regularização: Análise comparativa Portugal-Brasil (pp. 83-123). São Paulo, Brasil: PUC-SP.

Reis, J, Correia, M. (2007, Outubro). *Lei das augi no quadro das alterações ao regime jurídico de gestão territorial*. VI Congresso da Geografia Portuguesa. Lisboa.

Rolo, H. (2006). *Atualidade do fenómeno clandestino: práticas de reconversão em AUGI na GAML*. Dissertação de Mestrado. Barcelona, Universidade de Barcelona Formacion Continuada Les Heures – Fundacion Bosch i Gimpera (editado em CD em 2009 pela Universidade Técnica de Lisboa).

Soares, L. (1997). “*Transformação Informal do Território. Situação na Área Metropolitana de Lisboa*”. Povos e Culturas, 2 (pp. 345-351). Universidade Católica Portuguesa, Lisboa.

Soares, L. (1984). “*Urbanização clandestina e política urbana*”. Sociedade e Território, 1 (pp. 19-34). Porto, Portugal: Afrontamento.

Soares, L. et al., (1985) *Urbanização clandestina na Área Metropolitana de Lisboa*. Sociedade e Território, 3 (pp. 67-77). Porto, Portugal: Afrontamento.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

Decreto-lei no 804/76 de 6 de Novembro. *Diário da República n.º 260/1976, Série I de 1976-11-06*. Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção - Gabinete do Ministro. Lisboa.

Decreto-lei no 90/77 de 9 de Março. *Diário da República n.º 57/1977, Série I de 1977-03-09*. Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção. Lisboa. (alteração ao Decreto-lei no 804/76 de 6 de Novembro)

Lei no 91/95 de 2 de Setembro. *Diário da República n.º 203/1995, Série I-A de 1995-09-02*. Assembleia da República. Lisboa

Lei no 165/99 de 14 de Setembro. *Diário da República n.º 215/1999, Série I-A de 1999-09-14*. Assembleia da República. Lisboa. (1ª alteração à lei no 91/95 de 2 de Setembro)

Lei no 64/2003 de 23 de Agosto. *Diário da República n.º 194/2003, Série I-A de 2003-08-23*. Assembleia da República. Lisboa. (2ª alteração à lei no 91/95 de 2 de Setembro)

Lei no 10/2008 de 20 de Fevereiro. *Diário da República n.º 36/2008, Série I de 2008-02-20*. Assembleia da República. Lisboa. (3ª alteração à lei no 91/95 de 2 de Setembro)

WEB

Competência e função da Divisão de Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Oeiras.

Disponível na internet via WWW.URL:<http://www.cm-oeiras.pt/pt/municipio/camara-municipal/organograma/Paginas/dru.aspx>. Consultado em 04/02/2019.

(07/12/2017), exemplo de parque urbano proposta. Disponível na internet via WWW.URL:<https://boasnoticias.pt/lisboa-ja-tem-30-ginasios-ao-ar-livre/>

Consultado em 06/01/2020.

Exemplo de ilha ecológica proposta para praça da Figueira. Disponível na internet via

WWW.URL:<http://www.aguasdmadeira.pt/Res%C3%ADduos/Recolhaderes%C3%ADduos/IlhasEcol%C3%B3gicas.aspx#.XX7qU5NKifV>. Consultado em 08/04/2019.

População residente no concelho de Oeiras. Disponível na internet via WWW.URL:

[https://pt.wikipedia.org/wiki/Oeiras_\(Portugal\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Oeiras_(Portugal)). Consultado em 06/07/2019.

(sexta-feira, 11 de março de 2016); *Evolução da Lei nº. 91/95, de 2.09*. Disponível na internet via

WWW.URL:http://www.dgterritorio.pt/legislacao/ordenamento_e_cidades/solos_urbanos/8_ar_eas_urbanas_de_genese_ilegal_augi/. Consultado em 25/07/2019.

(2005); Crescimento da cidade de Lisboa; *A MANCHA, A LINHA E O PONTO. A METROPOLIZAÇÃO DE LISBOA REVISITADA*. Disponível na internet via WWW.URL:

http://repositorio.ual.pt/bitstream/11144/3768/1/EP12-joaocarialopes-PT_novoformato-jcl01.pdf.

Consultado em 11/08/2019.

João Caria Lopes; (2017); -Diagrama-esquemático – representação da expansão metropolitana como resultado da expansão e desenvolvimento dos vários aglomerados urbanos distribuídos ao longo das principais linhas viárias; *A MANCHA, A LINHA E O PONTO. A METROPOLIZAÇÃO DE LISBOA REVISITADA*. Disponível na internet via WWW.URL:

<http://www.estudoprevio.net/artigos/86/a-mancha-a-linha-e-o-ponto.-a-metropolizacao-de-lisboa-revisitada>.

Consultado em 11/08/

Bairro de lata em Oeiras. Disponível na internet via WWW.URL: <https://www.dn.pt/pais/lotes-do-antigo-bairro-da-pedreira-dos-hungaros-em-oeiras-novamente-sem-licitacoes-10880099.html>

Consultado em 04/01/2020.

Êxodo rural. Disponível na internet via WWW.URL <http://www.juliancasanova.es/wp-content/uploads/2014/01/Foto-Manuel-Iglesias.jpg>

Consultado em 08/01/2020.

Pedro Varela; Bairros de barracas resultantes da ocupação de terrenos alheios, linha de Sintra. Disponível na internet via WWW.URL: https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Mapa-da-Cova-da-Moura-Reboleira-Estrela-dAfrica-e-Seis-de-Maio-Fonte-Google_fig1_322640920. Consultado em 11/08/2019.

Farol do Bugio. Uma das Fortificações Marítima, Barra do Tejo. Disponível na internet via WWW.URL:<https://www.amn.pt/DF/Paginas/FaroldoBugio.aspx>. Consultado em 21/08/2019.

