

**PROJECTO DE RECONVERSÃO
URBANA
ALTO DAS EIRAS
(A.U.G.I.)**

*Segundo a Lei do Processo de Reconversão das Áreas Urbanas de
Génese Ilegal
Lei n.º 91 / 95*

Alto das Eiras - ARCENA – VILA FRANCA DE XIRA

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DA ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS DOS LOTES.....	3
TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE LOTEAMENTO.....	4
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	5
ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DOS REGULAMENTOS SOBRE EDIFICAÇÕES URBANAS.....	7

Peças Gráficas:

01 – Levantamento topográfico com a situação actual

02 – Planta da realidade actual

03 – Planta síntese do loteamento

04 – Planta com mapa de alterações a efectuar

05 - Perfis

IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DA ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS DOS LOTES

<i>N.º do lote</i>	<i>Nome do requerente</i>	<i>N.º de contribuinte</i>	<i>N.º do B.I.</i>	<i>Morada</i>
<i>1</i>	Albino Antunes Dos Santos	<i>131 671 995</i>	<i>4 458 794</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 1 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>2</i>	Manuel Joaquim Cadete	<i>152 882 049</i>	<i>0 634 440</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 2 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>3</i>	Ramiro Guilherme Dos Santos	<i>101 490 321</i>	<i>2 059 582</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 3 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>4</i>	Maria Teresa Amaral Sequeira Rosa Manito	<i>169 903 591</i>	<i>7 049 048</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 4 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>5</i>	Manuel Francisco	<i>132 889 617</i>	<i>4 521 241</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 5 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>6</i>	Jorge Manuel da Silva	<i>153 936 487</i>	<i>6 486 489</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 6 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>7</i>	Eduardo Da Silva Pires	<i>171 503 961</i>	<i>367 013</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 7 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>8</i>	Salvador Dinis Mateus	<i>167 175 351</i>	<i>4 887 608</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 8 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>9</i>	João Loureiro Rodrigues	<i>110 632 982</i>	<i>3 250 166</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 9 Arcena Vila Franca de Xira</i>
<i>10</i>	Joaquim Abrunheiro Gomes Cordeiro	<i>148 918 867</i>	<i>7 542 928</i>	<i>Alto das Eiras, Lote 10 Arcena Vila Franca de Xira</i>

Vila Franca de Xira, 2 de Dezembro de 1997

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE LOTEAMENTO

Rogério Franco da Silva, Arquitecto, residente na fracção D, Estrada nacional 356, Cerca, 2405-012 Maceira-LRA, inscrito na Associação dos Arquitectos com o n.º 4656, Declara para efeitos do disposto na Lei n.º 91 / 95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99 de 14 de Setembro, que as alterações ao projecto de reconversão de uma área urbana de génese ilegal, de que é autor, cujo licenciamento foi solicitado pela Assembleia conjunta de proprietários do terreno a lotear em Alto das Eiras, Arcena, Vila Franca de Xira, observa as Normas Técnicas Gerais e Específicas da Construção, bem como as disposições regulamentares aplicáveis.

Vila Franca de Xira, sábado, 28 de Junho de 2003

O Arquitecto

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

REQUERENTE: Administração conjunta de proprietários

OBRA: PROJECTO DE LOTEAMENTO

LOCAL: ALTO DAS EIRAS – ARCENA – VILA FRANCA DE XIRA

Introdução

De acordo com reunião da Comissão de administração da A.U.G.I. “O COBERTO”, ficou decidido apresentar-se, à Câmara Municipal, elementos rectificativos das decisões tomadas nesta reunião, nomeadamente:

- Por se ter verificado a existência de algumas anomalias na referência às áreas de construção, as quais, embora estando contempladas na descrição dos lotes, não apareciam contabilizadas no somatório da área total de construção.

- Prevenir a possibilidade de se proceder, aquando da reconstrução/remodelação das edificações, a rectificações da forma dos edifícios de modo a se obter melhor estética e estabilidade.

- Esclarecer que, na área de construção do sótão, descrita nos quadros no lote n.º 5, está contemplada a totalidade da área de implantação na sua projecção zenital uma vez que este piso tem altura regulamentar habitável em todo o seu perímetro.

Apresenta-se o projecto de reconversão de uma área urbana de génese ilegal. Foi seleccionada a figura de “A.U.G.I”, contemplada na Lei n.º 91/95 pelo de a área em causa reunir as características contempladas na referida Lei. A propriedade em causa foi loteada sem a competente licença de loteamento, tendo esta operação de parcelamento dando origem às construções actualmente existentes nos 10 lotes constituídos, todos construídos em data incerta, mas seguramente anterior a 1984. Algumas das construções existentes são definidas como construções não licenciadas, dado terem sido construídas em data anterior a 1965.

De acordo com a Carta de Ordenamento do P.D.M. de Vila Franca de Xira, encontra-se a propriedade implantada em área urbana denominada “Aglomerado do Tipo B”, - Zona Alta de Arcena, onde se insere o local em causa, o Alto das Eiras. Para o aglomerado Tipo B, o referido plano prevê os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Densidade máxima (Dh)b: 25 fogos/há*
- Índice de construção máximo (Ic)b: 0,30*
- Altura máxima dos edifícios: 3 pisos*

Pela análise do levantamento da situação existente, verifica-se não estar esta conforme o estipulado no regulamento do P.D.M.. Ao longo dos anos de divisão da propriedade foram constituídos 10 lotes. Em todos os lotes constituídos se encontram construídas edificações, as quais se analisam nos quadros que se apresentam em anexo.

Este processo de reconversão que se apresenta é organizado nos termos da referida Lei 91/95, como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários dos lotes. Esta iniciativa é presentemente

determinante, vem na sequência de outras tentativas anteriores que não tiveram o acordo de todas as partes implicadas no processo, estando porém agora reunidas as condições para se dar seguimento à efectivação da reconversão urbana do local.

A reconversão abrange a totalidade da propriedade, com uma área de 1600,00 m² apresentando os lotes uma ocupação actual conforme o quadro que se apresenta, pretendendo os proprietários futuramente proceder à legalização das construções existentes com as condições presentes nas conclusões da “Análise do cumprimento dos regulamentos sobre edificações urbanas” em anexo e a regulamentação geral e específica em vigor. As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos estão ausentes na planta de síntese do loteamento ou em dimensão inferior ao legalmente exigível. O cumprimento estrito daqueles parâmetros inviabilizaria a operação de reconversão dada a forma como a propriedade foi ocupada, não deixando a possibilidade de implantar essas áreas de um modo coerente e urbanisticamente correcto, não sendo fácil, economicamente justificável ou tecnicamente possível dentro das condicionantes actuais (Art.º 18 – Lei 91/95). Com efeito, a urbanização caracteriza-se por um conjunto de edificações construídas junto aos limites da propriedade, confrontando com vias públicas. Esta forma acontece na rua 25 de Abril e no Caminho Militar. Por outro lado, as edificações implantam-se de forma contínua e no alinhamento das referidas ruas, não deixando algum espaço para a implantação de estacionamento, espaços de cedência pública ou alargamento de vias. No eixo norte/sul, foi deixado um espaço de circulação pedonal que dá acesso ao interior do lotes. Este espaço, denominado Bêco da Bela Vista, tem uma largura máxima de 3,26 junto à R. 25 de Abril e largura mínima de 2,26 a cerca de meia distância, a qual se pretende alargar demolindo o muro que estreita a passagem nessa zona.

As habitações dos lotes foram caracterizadas nos quadros consequentes da “Análise Do Cumprimento Dos Regulamentos Sobre Edificações Urbanas” em anexo, os quais referem as habitações TIPO A com condições de legalização, TIPO B com condições de legalização através de alterações profundas e TIPO C, e sem condições de legalização, devendo ser integralmente demolidas e reconstruídas. Para os lotes 3, 4 e 5 prevê-se a reconstrução e/ou conservação, com dois pisos, devendo o piso inferior ficar à cota do pátio da Bela vista, e o piso superior à cota do Caminho Militar. Esta opção é aconselhável, pois de outro modo ter-se-ia uma construção semi-enterrada com a cobertura ao nível do Caminho Militar, o que nos parece francamente negativo. O lote 5 tem sótão com área idêntica ao r/chão devido a que a totalidade da área do sótão é habitável, uma vez que a altura desse piso até ao encontro com o desvão da cobertura, no perímetro da parede envolvente é regulamentar. O lote 6 têm condições de legalização com as condicionantes apontadas nos quadros acima referidos, estando no entanto prevista a construção de um piso superior, o qual virá facilitar claramente a reposição regulamentar em relação à janela apontada, quando se implantar o programa de quartos no piso a construir. Nos lotes 8 e 9, onde se prevê a demolição integral das construções existentes, prevê-se a reconstrução da edificação com 2 pisos. A implantação actual nestes dois lotes é muito reduzida de modo a se implantar um programa habitacional com pelo menos 2 quartos. O acréscimo de área nestes dois lotes foi transportado para o piso superior previsto, com vista a não aumentar a área de implantação, mantendo-se assim a área de impermeabilização actual.

Vila Franca de Xira, sábado, 24 de Novembro de 2007

O Arquitecto

ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DOS REGULAMENTOS SOBRE EDIFICAÇÕES URBANAS

Nota – Verificar em conjunto com os quadros em anexo

A análise seguinte foi feita individualmente a cada uma das habitações. Não se pretende que seja uma peritagem, mas sim um documento que se destine a verificar sobre a possibilidade de reconversão das habitações, para tal iria ser necessário uma análise mais aprofundado e um levantamento rigoroso das construções existentes.

As áreas indicadas nos quadros dos lotes são aproximadas. Nas habitações sem condições de reconversão foram feitas somente recomendações para a futura demolição e reconstrução de raiz.

Em termos de conclusão, pode-se dizer que, 70 % das habitações (= 9), tem condições que apontam para uma possível reconversão, enquanto as restantes 30 % (= 4), deverão ser integralmente demolidas.

- **TIPO A** - As habitações 2 e 3 do lote 1, do lote 6, do lote 7 e as habitações 1 e 2 do lote 10, têm hipóteses de legalização imediata, sem exigências de obras, devendo apenas serem feitos pequenos reparos.
- **TIPO B** - As habitações 1 do lote 1, do lote 2, e do lote 5, têm hipóteses de reconversão, mas tal irá exigir uma remodelação profunda na edificação.
- **TIPO C** - As habitações dos lotes 3, 4, 8 e 9 não têm hipóteses de reconversão, pelo que se propõe a sua total demolição.

Vila Franca de Xira, sábado, 24 de Novembro de 2007