

# I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

## 1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS E ANTECEDENTES

O Processo de Reconversão Urbana do Bairro da Serra Chã, situado na Freguesia de Caneças Concelho de Odivelas, já conta com alguns anos. Vicissitudes de vária ordem têm acompanhado a sua história, história essa que se inicia com um "loteamento clandestino" de origem particular e se vem prolongando num longo processo de legalização.

Muitas têm sido as dificuldades internas mas, mais recentemente, representou papel importante a criação da Autarquia de Odivelas. Por coincidência, a divisão entre os concelhos de Odivelas e Loures dividiu o Bairro da Serra Chã em duas áreas, forçando a antigo bairro a dividir-se e a estruturar-se agora com duas Comissões Conjuntas autónomas, uma por cada Concelho.

Com um largo tempo já passado - e sem resultados - a nova Comissão Conjunta que corresponde ao Município de Odivelas defrontou-se com uma forte desmobilização da maioria dos moradores. Mas apesar de apoiada por poucos e reduzida a um pequeno número, sempre se esforçou por ultrapassar problemas que a marcha do processo ia colocando.

Esta já longa existência de uma situação ilegal da Serra Chã, facilitou o aparecimento de algumas construções clandestinas que se foram implantando segundo o esquema original de "divisão de lotes e arruamentos" efectuada pelo "loteador" e que constituiu o suporte da venda em "avos". Essas construções foram pensadas e implantadas isoladamente, sem estudo de conjunto e segundo um esquema de rentabilização individual da área privada de cada proprietário. Assim, na situação actual, dos 43 lotes agora previstos para habitação, 17 (40%) têm construções implantadas das quais estão concluídas e habitadas 15 e 2 estão apenas iniciadas. Dos restantes 26 lotes, 7 dispõem de pequenas construções de tipo "precário" que servem de apoio a actividades agrícolas no lote, 1 está servindo para armazenagem de material e os restantes estão sem utilização.

Nesta fase e estando resolvidas as dificuldades que existiam, considera-se que a operação de Loteamento dispõe agora de condições para se responder às exigências legais necessárias à Reconversão deste Bairro de Génese Ilegal (AUGI): o Bairro da Serra Chã.

Assim, teve-se em atenção o previsto nas RAN e REN – e respectiva legislação com incidência no loteamento –, assim como as exigências do PDM do Município de Odivelas.

## 2 – CONDICIONANTES

O PDM, assim como as condicionantes impostas pelas RAN e REN em vigor na área do Município de Odivelas, indicam o que deve ser observado na área de intervenção.

E assim, no seu conjunto, a área da AUGI tem prevista no PDM ser Espaço a Recuperar ou Legalizar. Além disso, o art. 56 do mesmo PDM prevê os parâmetros a observar: índice de construção máximo (até 0,70 art. 57º); índice de cedência mínimo (de que constam as áreas A com 1.430,40 m<sup>2</sup> e B – também referida como Monumento Religioso – com 397,00 m<sup>2</sup>, perfazendo um total 1.827,40 m<sup>2</sup>); percentagem mínima de construção para actividades económicas (5% mínimo), número máximo de pisos (4), densidade habitacional máxima (35 fogos/ha).



Muitas das dificuldades do Bairro estiveram ligadas a estas condicionantes de base, nomeadamente com o *índice de cedência mínimo*, pelo facto da recente criação do Município de Odivelas levar à repartição do primitivo conjunto do Bairro pelos dois Concelhos de Loures e Odivelas.

leonel clérigo  
arquitecto

3

No seu conjunto, a intervenção é constituída pelo art. 8 com 13.840,00 m<sup>2</sup> e por uma parcela do art. 5 com 11.460,30 m<sup>2</sup> e por uma área com 2.398,30 m<sup>2</sup> igualmente situada no art. 5 para serventia da CM de Odivelas e para efeitos da rede de esgotos do Bairro em virtude de exigências da topografia do local. Assim o conjunto da AUGI perfaz um total de 25.300,30 m<sup>2</sup>. (Ver desenhos 02 e 05).

A área do terreno urbanizável (ATU), perfaz igualmente um total de 25.300,30 m<sup>2</sup> (o art. 8 com 13.840,00 m<sup>2</sup> e a parcela do art. 5 com 11.460,30 m<sup>2</sup>).

A área remanescente do art. 5 com 76.101,40 m<sup>2</sup> é não urbanizável ficando uma parte dentro da área florestal e a outra dentro da silvo-pastoril, como assinalam o PDM e REN. Em resumo:

- o artigo 5º subdivide-se numa sua parte dentro da área florestal, noutra dentro da silvo-pastoril, uma terceira preenchida por arruamentos e 18 "lotes" – onde existem 11 com edificações já habitadas –, uma Área B para equipamento a ceder à CM de Odivelas e uma última área, acordada com os proprietários do artigo 5º, para serventia da C.M. de Odivelas.
- O artigo 8º está todo ele dividido em arruamentos, 25 "lotes" – dos quais 4 dispõem de edificações já habitadas e 2 com edificações apenas iniciadas – e uma área A para equipamento a ceder à CM de Odivelas.

Nos quadros que figuram na Planta de Síntese – desenho 05 – estão registados os diferentes valores urbanimétricos referentes ao estudo.

### 3 - PROPOSTA

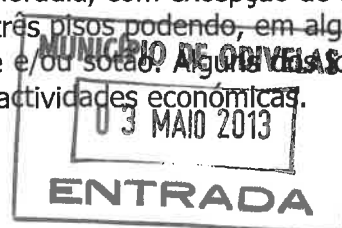
Um dos aspectos que condicionou fortemente a solução – e como foi já referido – residiu no facto de o Bairro da Serra Chã ter tido origem num "loteamento clandestino". Daí que a venda em "avos" escondia já na prática uma efectiva repartição do solo em lotes e arruamentos acordada previamente no acto da compra. E foi esta repartição que acabou por impor a solução final.

Assim, o próprio "desenho" do loteamento já estava condicionado à partida e apenas foi possível proceder a alguns ajustamentos e correcções, procurando-se alinhamentos para as construções dos "lotes" ainda não ocupados assim como ajustamentos nos arruamentos, passeios e estacionamento de modo a solucionar exigências que a legislação impõe. Os condicionamentos iniciais permitiram apenas poucas alterações e a solução terminou por não se afastar muito do desenho inicial do loteador reforçado pelo que foi sendo construído ao longo do tempo.

A configuração do terreno e a sua topografia permitiu, no entanto, que não houvessem situações críticas com pendentes acentuadas, à excepção dum pequeno conjunto de lotes na rua A que por ser localizado não é de difícil solução ao permitir facilmente aterros parciais nos lotes.

### 4 – LOTES

Os lotes são em número de 43 e destinados a habitação unifamiliar em moradia, com excepção do lote 14 onde existem 2 fogos. Nos lotes, as construções têm um máximo de três pisos podendo, em alguns casos e conforme previsto no regulamento do estudo, disporem de cave e/ou sótão. Alguns lotes irão utilizar o espaço do rés-do-chão da moradia para ali desenvolverem actividades económicas.





Como já foi referido, há lotes que dispõem já de construções (concluídas e habitadas algumas e inacabadas outras) que serão – conforme o “quadro de ónus” referido em ponto específico desta memória – objecto de remodelação ou demolição total ou parcial.

leonel clérigo  
arquitecto

4

#### 4.1 - Estacionamentos

No total dos 43 lotes destinados a habitação estão previstos estacionamentos no seu interior e segundo o critério estabelecido pela portaria nº 1136/2001. Assim, foi previsto para todo o conjunto e no interior dos lotes, um lugar de estacionamento - como mínimo e em garagem - podendo na maioria dos casos ser aumentado para dois com um estacionamento ao “ar livre” no interior do lote já que existe espaço suficiente entre o portão de entrada de veículos no lote e o portão da garagem. No caso dos lotes com actividade económica foi aumentado o número de estacionamentos tendo em atenção as regras estabelecidas pela legislação em vigor e para as diferentes actividades. No lote 14 cada uma das duas habitações dispõe de garagem própria dentro do lote.

No quadro da planta de síntese – desenho 05 – estão registados os estacionamentos em garagem relacionados com os diferentes fogos assim como com a existência de actividade económica, o que perfaz um total de 52 estacionamentos.

Exterior aos lotes, consideraram-se 10 estacionamentos e na maioria junto às áreas de equipamento.

#### 4.2 – Área impermeabilizada dos logradouros dos lotes

No conjunto dos 43 lotes está prevista uma área 5.691 m<sup>2</sup> não impermeabilizada (mínima). Esta área – e conforme quadro 1 anexo a esta memória – foi obtida por cálculo de 50% da área total de todos os logradouros com excepção do lote 14 que, em virtude das circunstâncias concretas da construção existente, se considerou ser de desprezar.

Esta área permeável considerável obtida no interior dos lotes encontra justificação no facto da quase totalidade dos proprietários pretenderem utilizar uma parte do terreno do lote como terreno agrícola.

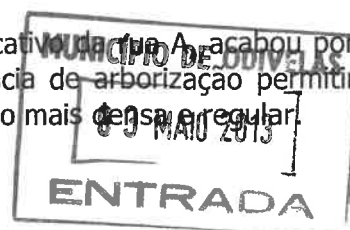
Há ainda que considerar que, no cálculo, a área do logradouro foi obtida descontando à área do lote a área de implantação da habitação e da garagem, sendo a área permeável metade da do logradouro.

#### 5 – ARRUAMENTOS

Os arruamentos foram igualmente condicionados – no seu desenho e dimensões – pelo loteamento inicial do “loteador” acrescendo a isto o facto de muros e construções terem já sido edificados. Para além disso, alguns arruamentos já foram iniciados encontrando-se já delineadas fundações e lancis de alguns deles.

A largura disponível para esses arruamentos – apesar de alguns acertos necessários efectuados e obtidos à custa das áreas previstas inicialmente para os lotes - não permite a sua arborização já que a dimensão dos passeios não suporta a existência de caldeiras para árvores. Por isso se entendeu retirar um pequeno espaço à área de alguns lotes e nos limites de dois deles – junto ao passeio - colocar uma caldeira conforme o desenho 07.

Por sugestão da C.M. de Odivelas e no que respeita a um troço significativo da via acabou por se proceder a um alargamento do passeio de modo a permitir a existência de arborização permitindo melhorar significativamente o ambiente nesse troço com uma arborização mais densa e regular.



## 6 – ÁREA DE CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS



A cedência de área para equipamento tem sido uma das questões que mais dificuldades tem criado ao desenvolvimento do processo de legalização do Bairro da Serra Chã – Odivelas já que, no loteamento

leonel clérigo  
arquitecto

5

previsto inicialmente pelo "loteador" a área para equipamento situava-se no conjunto que faz hoje parte do Concelho de Loures. Assim e após várias soluções que se foram colocando no tempo, chegou-se finalmente a uma solução que é a que está contemplada nesta proposta: à custa da existência de 6 lotes reservou o Bairro esta área para cedência ao domínio público e que no estudo tem a designação de A, com uma área de 1.430,40 m<sup>2</sup> para equipamento.

Para além daquela área entendeu-se adicionar uma outra área de equipamento – a área B - com 397,00 m<sup>2</sup> que dispõe de um Cruzeiro e que o Bairro vem designando de Monumento Religioso.

Dado esta zona do Cruzeiro ser dotada de um ponto com vista panorâmico privilegiado, entendeu-se envolvê-lo com um "pedonal" dispendo de arborização e mobiliário urbano.


## 7 – ÓNUS

As construções existentes actualmente no Bairro e executadas ilegalmente, violam em algumas das suas partes o preceituado na legislação em vigor. Nesse sentido procede-se aqui à concretização de um "Quadro de Ónus" e onde estão assinaladas as alterações – remodelações e demolições – que se consideram necessárias efectuar nas construções existentes.

### QUADRO DE ÓNUS

- Lote 3 - Condicionado ao parecer da EDP (sobre linha de média tensão sobre o lote);
- Lote 4 – Condicionado ao parecer da EDP; eliminar servidão de vistas; reduzir altura do muro de vedação confinante com a via pública;
- Lote 5 – Redução de volumetria do anexo existente;
- Lote 6 – Demolir anexo; reduzir altura do muro de vedação confinante com a via pública;
- Lote 7 – Demolir parte do anexo; reformular construção confinante com a via pública;
- Lote 8 – Demolição de construção precária existente;
- Lote 10- Reformular muro de vedação confinante com via pública;
- Lote 11- Reformular muro de vedação confinante com via pública;
- Lote 13- Reformular muro de vedação confinante com via pública;
- Lote 14- Reformular muro de vedação confinante com via pública;
- Lote 16- Construir anexo de garagem confinante com muro de vedação;
- Lote 17- Reformular anexo confinante com via publica para utilização de garagem;
- Lote 18- Demolir parte da construção existente (próxima da construção religiosa) e readaptar parte da construção existente a garagem;
- Lote 19- Demolir construção existente e reduzir altura de muros de vedação;
- Lote 20- Adaptar construção existente a garagem integrando-a no conjunto;
- Lote 30- Demolir construções existentes e reduzir altura de muros de vedação;
- Lote 32- Adaptar parte da construção existente a garagem e arrecadação; recuar muro de vedação;
- Lote 40- Reformular/requalificar construção existente a habitação e garagem; recuar muro de vedação com via pública de acordo com planta de síntese;
- Lote 41- Reformular/requalificar construção precária existente para garagem; recuar muro de vedação com via pública de acordo com planta de síntese;
- Lote 42- Demolir parte de anexos existentes e adaptar/requalificar parte a garagem; recuar muro de vedação com via pública de acordo com planta de síntese;
- Lote 43- Reformular/requalificar anexo existente para garagem; demolir parte da construção iniciada





e completá-la com destino a habitação, depois de aprovado o projecto pela C.M. de Odivelas; recuar muro de vedação com via pública como indica planta de síntese;

Lote 44- Demolir parte do anexo existente e adaptar/requalificar uma sua parte a garagem; recuar muro de vedação com via pública conforme planta de síntese.

leonel clérigo  
arquitecto

6

## 8 - INFRA-ESTUTURAS

A já relativamente longa existência do Bairro, conduziu os moradores que lá habitam a diligenciarem obter algumas partes mínimas das infra-estruturas eléctricas, pluviais e de esgotos. Quanto aos esgotos, construíram fossas nos lotes e aguardam a materialização da rede para as anularem. Quanto à rede pluvial – depois de consultarem os SMAS – concretizaram um troço da rede pluvial do Bairro que desemboca agora a “céu aberto” na direcção duma linha de água num limite do artigo 5º. O local onde agora termina aquele troço pluvial está assinalado na Planta de Síntese 05 e aguarda a sua ligação futura à rede geral.

Assim e na sequência da aprovação deste estudo, seguir-se-á a concretização dos projectos de infra-estruturas - nomeadamente de arruamentos, rede de água, rede de esgotos, electricidade e outros complementares destes.

Há no entanto que referir e no que diz respeito à rede de esgotos, que os proprietários do artigo 5 permitiram, em regime de serventia, que a Câmara Municipal de Odivelas utilizasse uma faixa de terreno com 6 metros de largura – assinalada nos desenhos do estudo – situada a tardoz dos lotes do Artigo 5. Esta situação tem a ver com a necessidade de passagem, nessa faixa, de um ramal para solução dos esgotos daqueles lotes e por não haver outra alternativa de localização àquele ramal.

Essa faixa de terreno sendo apenas para uso exclusivo dos serviços do Município de Odivelas deve estar delimitada por vedação e a ela só se ter acesso através de portões.

A responsabilidade da realização das obras de infra-estruturas e outras que o processo de loteamento poderá implicar, ficará a cargo dos proprietários dos lotes que compõem o Bairro e sob coordenação da sua Administração Conjunta.

## 9 – ESTUDO ECONÓMICO

O Estudo Económico será apresentado posteriormente quando, com o estudo das infra-estruturas, se obtiverem as estimativas de custo dos diferentes projectos.

Lisboa, 26 de Abril de 2013

O Técnico



(leonel clérigo, O.A nº 1987)

