

**Reconversão Urbana das Zonas Altas no município do Funchal:
implicações das alterações introduzidas pelo contrato da Colonia na
gestão do território insular na Região Autónoma da Madeira**

José Roberto Ribeiro Rodrigues

**Dissertação de Mestrado
em
Ordenamento do Território & Sistemas de Informação Geográfica**

Dezembro, 2019

(Versão corrigida e melhorada após defesa pública)

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Ordenamento do Território & Sistemas de Informação Geográfica, realizada sob a orientação científica da Professora Doutora Margarida Angélica Pires Pereira Esteves e coorientação da Professora Doutora Ana Filipa Ribeiro Ramalheite.

*A minha família, que sempre
me estimulou a ir mais longe.*

Agradecimentos

Nesta nova caminhada que visou o aprofundamento de conhecimentos e a especialização, devo agradecer toda a ajuda e colaboração dadas por todos os professores das diversas cadeiras do Curso, em particular, as Professoras Margarida Pereira e Filipa Ramalhete, que foram incansáveis e prestáveis no acompanhamento, no apoio, na partilha do saber e nas valiosas e importantes contribuições para o presente trabalho académico.

Agradecer também a todos os que indiretamente colaboraram neste trabalho académico, entidades públicas, colegas de profissão e particulares, que partilhando informação e conhecimentos, foram importantes e essenciais para o enriquecimento desta empreitada.

Um agradecimento especial a minha esposa e aos meus filhos pelo apoio, ajuda e compreensão que ao longo deste percurso deram-me. Sem o vosso apoio não seria possível.

Resumo

Palavras Chave: Reconversão Urbana; Funchal; Zonas Altas; Áreas Urbanas de Gênese Ilegal; Periferia; Território.

As áreas urbanizadas do Município do Funchal têm vindo nas últimas décadas, a crescer para as cotas mais elevadas, hoje conhecidas como Zonas Altas do Funchal. Esta expansão urbana fez-se em boa parte sem planeamento territorial e urbanístico, num contexto territorial onde o fenómeno da construção ilegal é uma realidade incontornável, estando na origem de diversos problemas provocados pela ocupação descontrolada do território mais periférico, que tem como consequência a falta de espaços públicos, de equipamentos, áreas verdes e acessos adequados para a generalidade da população residente, fundamentais à vivência humana. Em resultado geram-se situações de carência urbana e de conflito, com efeitos na qualidade vida dos residentes.

Tendo em conta esta realidade, a par da recente adaptação à Região da legislação nacional que permite a reconversão de áreas urbanas de gênese ilegal, abre-se uma janela de oportunidade que, aproveitando todo este processo, poderá promover à reconversão destas Zonas Altas do Funchal. No âmbito desta dissertação propõe-se caracterizar os principais problemas destas áreas residenciais e aportar contributos que permitam, em primeiro lugar, a legalização, mas também abordar a sua regeneração urbana.

Abstract

Keywords: Urban reconversion; Funchal; High Zones; Urban area of illegal genesis; Periphery; Territory.

The urbanized areas of the Funchal's county have been growing over the last decades to the highest levels, now known as Funchal High Zones. This urban sprawl was largely done without any territorial and urban planning, in a territorial context where the phenomenon of illegal construction is an unavoidable reality, being the source of several problems caused by the uncontrolled occupation of the peripheral territory, which results in the lack of public spaces, equipment, green areas and adequate access for the general population, fundamental to the human experience. As a result, urban deprivation and conflict are generated, which creates effects on the quality of life of residents.

Given this reality, along with the recent adaptation by the Region of national legislation that allows the conversion of urban area of illegal genesis, a window of opportunity opens up, taking advantage of this process, it may promote the conversion of these areas Funchal High Zone. This dissertation aims to characterize the main problems of these residential areas and contributes that allows, in the first place, a legalization, but also to address their urban regeneration.

Índice

Agradecimentos	4
Resumo	5
Abstract	6
Índice	7
Índice de figuras	10
Índice de quadros	11
Capítulo I – Introdução	12
1.1. Justificação do tema e motivação do autor	12
1.1.1. Justificação	12
1.1.2. Motivações do autor	16
1.2. Objetivos gerais e específicos	17
1.2.1. Objetivos gerais	17
1.2.2. Objetivos específicos	17
1.3. Metodologia	18
1.4. Estrutura da dissertação	19
Capítulo II – Urbanização informal - Enquadramento teórico	22
2.1. A urbanização “clandestina” ou informal em Portugal Continental: motivações e consequências	22
2.1.1. Caracterização e aspetos intrínsecos à formação de áreas de assentamento informal ou de urbanização “clandestina”	22
2.1.2. Tipologias de “clandestinos” e as tipologias de ocupação dominantes	23
2.1.3. Fenómeno clandestino: Motivações	25
2.1.4. Fenómeno clandestino: Consequências	27
2.1.5. Evolução histórica e legislativa inerentes aos fenómenos dos assentamentos ilegais ou clandestinos em Portugal Continental	31

2.1.5.1. Finais da década de 60	31
2.1.5.2. De 1970 a 1974	32
2.1.5.3. Depois de 1974	33
Capítulo III – O ordenamento do território e a sua relação com o fenómeno da urbanização informal	37
3.1. A importância e os propósitos das políticas públicas territoriais	39
3.2. As políticas públicas de organização do território, e a minimização dos conflitos territoriais	40
Capítulo IV – As áreas urbanas de génese ilegal em Portugal: o processo de reconversão	47
4.1. O fenómeno multifacetado das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)	47
4.1.1. Enquadramento legal dado as AUGI	49
4.1.2. Dificuldades conhecidas na operacionalização das soluções no âmbito da Lei das AUGI	54
Capítulo V – O contrato da Colonia na Região Autónoma da Madeira (RAM), as alterações que introduziu na gestão do território e a sua relação com o fenómeno das AUGI	56
5.1. O contrato da Colonia - a coexploração da terra	56
5.1.1. Caracterização do contrato de Colonia e das suas regras de funcionamento	56
5.1.2. Consequências resultantes na subdivisão da propriedade das terras	58
5.2. A extinção da Colonia	61
5.2.1. A Autonomia Administrativa e a extinção do regime da Colonia	63
5.2.2. A extinção da Colonia e as suas repercussões no Ordenamento e gestão do Território da Ilha da Madeira	64
5.3. A urbanização e a construção informal ou ilegal na RAM	67
5.3.1. Dimensão e distribuição espacial das construções ilegais na Região	70
5.4. Abordagem a recente adaptação à Região Autónoma da Madeira (RAM) da Lei das AUGI	71

Capítulo VI – Reconversão urbana das Zonas Altas – contributos do município do Funchal	74
6.1. O Funchal, a primeira e a principal urbe da Madeira	74
6.2. Caraterização das Zonas Altas do Funchal	79
6.2.1. Enquadramento territorial	79
6.2.2. Estrutura urbana e edificado	81
6.2.3. Equipamentos, comércio e serviços	84
6.2.4. Mobilidade e acessibilidades	85
6.2.5. Os planos urbanos e as condicionantes aplicáveis a estas áreas	87
6.3. Abordagem à construção ilegal ou informal no município do Funchal	92
6.3.1. As áreas de assentamento informal ou “clandestino” nas Zonas Altas do Funchal	93
6.3.2. Caraterização do tecido urbano das áreas em análise	100
6.3.3. Análise física	132
6.3.4. Diagnóstico preliminar	135
6.4. As respostas que ao nível da gestão territorial se podem dar as Zonas Altas do Funchal	137
6.5. Premissas orientadoras: definição de algumas respostas a dar na reconversão urbana	138
Considerações finais	141
Bibliografia	143
Anexos	149

Índice de Figuras

Figura 1 – Vista panorâmica do Funchal / Data 14/08/2019. Fonte: Roberto Rodrigues (RR)	21
Figura 2 – Êxodo Rural. Fonte: Gonçalves, 2017: 16	24
Figura 3 – Localização geográfica aproximada das AUGI, delimitadas na AML: Fonte: Costa, 2008: 16	36
Figura 4 – Capa da Carta Temática de AUGI do Seixal. Fonte: CMS	46
Figura 5 – Passos a seguir num processo de AUGI. Fonte: Araújo, 2011: 17	52
Figura 6 – Subdivisão das propriedades rústicas. Fonte Ana Luísa Cardoso	59
Figura 7 - Subdivisão das propriedades rústicas. Fonte Ana Luísa Cardoso	59
Figura 8 – Benfeitorias urbanas: habitações e palheiros. Fonte Blog ROINESXXI	62
Figura 9 – Mapa hipsométrico da Ilha da Madeira. Fonte: Dantas, 2012: 87	68
Figura 10 – Funchal: enquadramento territorial / retrato estatístico. Fonte: Gabinete de Informação Geográfica / DPE / CMF	74
Figura 11 – Planta da Cidade do Funchal de 1803. Fonte: Rui Carita	76
Figura 12 – Vista das Zonas Altas do Funchal / Data: 09/07/2019. Fonte RR	78
Figura 13 – Funchal: Densidade populacional por Freguesias em 2011. Fonte: Gabinete de Informação Geográfica / DPE / CMF	80
Figura 14 – Crescimento urbano das Zonas Altas do Funchal / Datas: década de 1960. Fonte: Arquivo Regional	83
Figura 15 - Crescimento urbano das Zonas Altas do Funchal / Data: 09/07/2019. Fonte: RR	83
Figura 16 – POTRAM – Planta de Ordenamento, 1997. Fonte: Governo Regional da Madeira	89
Figura 17 – Extrato da Planta de Ordenamento I do PDM do Funchal, 2018. Fonte CMF	91
Figura 18 – Cartografia Base de 2004: Unidade de Análise ST02 Barreiro Trapiche. Fonte CMF / GeoFunchal	97

Figura 19 – Ortofotomapa de 2010: Zonas Altas do Galeão, S. Roque. Fonte CMF / GeoFunchal	99
Figura 20 – Vista da Corujeira de Fora. Fonte: RR	138

Índice de Quadros

Quadro n.º 1 – Motivações: quadro síntese	25 - 27
Quadro n.º 2 – Consequências: quadro síntese	28 – 30
Quadro n.º 3 – Relações estabelecidas entre instrumentos legislativos e instrumentos de planeamento ou regulamentares	44 – 45
Quadro n.º 4 – Consequências da Colonia e efeitos sobre o território	65 – 66
Quadro n.º 5 – Unidades de Análise sugeridas	96 - 97
Quadro n.º 6 – Caracterização dos diversos tecidos urbanos em estudo: Unidades de Análise	100 – 132
Quadro n.º 7 – Análise física das Unidades de Análise na freguesia de Santo António	133
Quadro n.º 8 - Análise física das Unidades de Análise na freguesia de São Roque ...	134
Quadro n.º 9 - Análise física das Unidades de Análise na freguesia do Monte	134

Introdução

«Que é feito, então, desse mundo pré-urbano, onde teriam ficado cristalizados os vários diferentes modelos de habitat que o homem construía ao longo dos tempos? O que vemos, ou são restos de tugúrios miseráveis onde não gostaríamos de viver, mas que no nosso imaginário truncado gostaríamos que continuassem a modelar a paisagem vernácula, que continuassem a caracterizar as aldeias e as regiões que assomam da História antes de nós, ou os territórios difusos mais recentes onde muito rapidamente o urbano se vai engastando na ruralidade, de modo descontínuo, territórios fragmentados, que igualmente teimamos em ignorar.» (Dias, 2008: 315).

1.1. Justificação do tema e motivação do autor

1.1.1. Justificação

O texto do arquiteto Manuel Graça Dias, que podemos ler no início deste trabalho, escrito em 2008 mas que continua atual, questiona afinal que territórios e que modelos de habitat temos estado a construir ao longo das últimas décadas, quando estes se tornam desqualificados, difusos, descontínuos, fragmentados e onde ninguém gosta de viver, mas que, paradoxalmente, continuamos a ignorar. De facto, este é o ponto de partida para esta dissertação: lançar um olhar sobre porções do território mais periférico, no caso concreto sobre as zonas altas do Funchal, locais que se enquadram nos territórios acima referidos, considerados como fragmentados, desqualificados, que possuem carências urbanas e sociais por resolver, no intuito de identificando alguns destes locais, se compreender as origens do fenómeno, áreas que consideramos urbanas de génese ilegal nas periferias ou zonas altas do sul da ilha e que tem forte expressão na cidade do Funchal, aportando também algumas respostas possíveis ao nível da gestão territorial e na definição de premissas orientadoras, que permitam determinar ações futuras para à reconversão urbana destas áreas.

Dito isto, e de forma a justificar o interesse no tema a desenvolver neste trabalho, se deseja compreender o fenómeno que estamos a falar, a sua relevância no estudo da organização e da gestão territorial, os desafios que são colocados na sua transformação e como nos contextos nacional e regional temos olhado e trabalhado a informalidade com

origem na clandestinidade, nomeadamente na compreensão do fenómeno, para de alguma forma a partir daqui se desenhar formas de atuação.

Este trabalho procura encontrar respostas para problemas concretos evidenciados e vivenciados por quem reside nestes locais, que tem profundas carências não só no acesso aos equipamentos e infraestruturas de usufruto público, como na qualidade do espaço público muitas vezes inexistente, confinado, apenas a áreas sobranças de intervenções não planeadas resultantes da resolução imediata de problemas habitacionais e que não tiveram como preocupação a sua relação com a envolvente, num fenómeno que conduziu a graves consequências ao nível social, urbanístico, económico e institucional.

Assim, importa responder a questões simples, mas com impacto enorme no incremento da qualidade de vida dos residentes nestes locais, quando se procura trazer para a legalidade habitações construídas à margem da lei e que através de operações de regeneração urbana como as resultantes de AUGI procuram dar respostas a questões que passam por:

- Como melhorar o acesso às infraestruturas, à rede viária e aos equipamentos públicos?
- Como melhorar a mobilidade dos residentes nestes locais e no acesso a outros núcleos urbanos da cidade?
- Como resolver ou melhorar a falta de estacionamento para automóveis e a circulação pedonal muitas vezes inexistente nestes lugares?
- Como criar condições de melhoria da autoestima e de bem-estar social em locais que são potenciadores de desigualdades sociais e de conflitos entre moradores, pela falta de espaço público qualificado, centralidades ou equipamentos coletivos?
- Como melhorar ou mitigar problemas hoje identificados de segurança dos residentes, atendendo que alguns destes locais são impróprios para construção, comprometendo a segurança face a acidentes naturais?

Tendo em conta isto, importa, partindo de uma base teórica que sustente qualquer intervenção de regeneração destas áreas, conhecer o fenómeno e as suas características fundamentais.

De acordo com o UN Habitat Programme, a definição para assentamentos informais prende-se quer com áreas residenciais e/ou conjuntos habitacionais que foram construídos

em terrenos cujos ocupantes não possuem direito legal de propriedade (ocupando-os ilegalmente), quer com áreas / assentamentos não parceladas / planeados, em que a edificação não resulta de estratégias do planeamento urbano e não obedece à regulamentação sobre construção - construção não autorizada (Viana, 2018: 13).

Nas leituras prévias de vários títulos relacionados com estas temáticas, Viana (2018: 13) refere que «o reconhecimento de dinâmicas de auto-organização na adequação colaborativa e modificação participada de contextos de génese não planeada alimenta a noção que a definição de princípios e a estruturação de lógicas de intervenção urbana em territórios morfologicamente contrastantes necessitam ser reequacionadas no sentido de promoverem “embodied spaces”¹». Refere também que «a urbanização não estruturada condiciona o planeamento urbano e o ordenamento integrado de espaços urbanos e seus ambientes, levando ao incremento de contextos de génese não planeada cada vez mais extensos, densos e entrópicos²». Assim este defende que «reconhecendo a configuração e (auto)organização de contextos de génese não planeada, deve-se encara-los flexivelmente, contribuindo para o planeamento urbano dinâmico e híbrido, acolhendo ações contraditórias e multifacetadas e valorizando processos colaborativos de cocriação e modificação urbana, lógicas participativas de inclusão social e praticas partilhadas de integração de anseios individuais», que entendemos importantes para a coesão socioterritorial desejada destes territórios muitas vezes ignorados ou marginalizados.

Já num olhar sobre o contexto nacional, o aparecimento de áreas de urbanização informal ou de génese não planeada e dominadas por ações consideradas à margem da lei, determinam o surgimento de conceitos de definição da chamada forma clandestina. Englobados nestes conceitos estão sinalizados problemas comuns e que definem estes territórios, sendo estes: «a ausência de infraestruturas básicas, a falta de espaços para equipamentos coletivos e zonas verdes e a incorreta implantação de construções, associadas a uma notória e má organização do tecido urbano e dos espaços públicos» (Teixeira, 2014: 24).

Quanto ao espaço público, Viana (2018: 21) refere que nos «contextos de génese não planeada tendem a configurar espaços que respondem ao carácter transitório das vivências dos indivíduos e respetiva apropriação urbana. Nesse sentido, não reconhecer

¹ «Embodied spaces»: espaços incorporados.

² Entrópico: Estado de desordem de um sistema – Dicionário da Língua portuguesa, 8ª Edição, Porto Editora.

o equilíbrio instável entre racionalidade e inteligência emotiva, entre vontade consciente e expressão criativa, entre intervenção coletiva e cocriação subjetiva é contribuir para a fragilização do planejamento urbano nas suas dimensões ambiental, social, produtiva, econômica e morfológica».

Tendo em conta tudo isto, a reconversão urbana neste contexto não planejado, nomeadamente de génese ilegal, ganha relevância, visto que compreende a união entre o espaço privado construído e o espaço público que no seu conjunto importa regenerar. Parece claro que são os espaços públicos ou coletivos, no modo como se relacionam e determinam a paisagem, as mobilidades, as infraestruturas e as fronteiras das edificações, os elementos mais estáveis da estrutura urbana, os que provaram, ao longo dos séculos, maior capacidade ordenadora, pelo que podem ser entendidos como suportes da urbanização (Portas & Travasso, 2011: 163 – 165).

Para Teixeira (2014: 53), o espaço livre nas áreas de génese ilegal é o resultado de construções não planeadas, que vão ocorrendo por impasses, e de forma pontual. Na maior parte das vezes, este é mesmo o espaço resultante das ampliações e alterações que vão surgindo ao longo do tempo segundo o processo de ocupação destes locais e de acordo com as necessidades dos moradores. Este espaço público livre constitui na maior parte dos casos, um somatório de vários espaços excedentes que resultam de forma espontânea e não planeada. Este espaço advém das alterações e modificações que vão ocorrendo de forma intermitente ao longo do processo de formação do assentamento. Sem qualquer planejamento, se observa em muitos casos, a tendência para uma excessiva ocupação do espaço, dando origem a zonas bastante densas. Do ponto de vista morfológico, o espaço público livre apresenta-se na maior parte das vezes desorganizado, fragmentado e desarticulado. A densificação do espaço ocupado pelas habitações, associada a uma construção em superfície leva a que a área de espaço livre seja nalguns casos bastante reduzida.

A qualidade do espaço livre, assim como a sua configuração e funcionalidade influencia diretamente as ações, o comportamento, as relações de sociabilidade e o modo e a frequência com que este é utilizado pelos habitantes. Desta forma, a frequente ausência ou má qualidade destes espaços de génese ilegal, condicionam o desenvolvimento e a prática de determinadas atividades assim como também podem condicionar a utilização por parte de alguns utentes, nomeadamente aqueles com menor mobilidade. A

reconfiguração do espaço público nestes locais não deixa de ser convidativa ao fortalecimento das relações de vizinhança e à constante vivência do espaço de rua.

Neste contexto a regeneração urbana no nosso entender não deve ser apenas uma preocupação a ter para com os centros urbanos ou antigos das cidades, mas também deve chegar as periferias e as zonas mais altas, locais onde os fenómenos dos assentamentos informais, nomeadamente de origem ilegal, ganham expressão. No caso concreto do Município do Funchal e em particular nas suas zonas altas, há um caminho neste sentido que se pode e importa percorrer, melhorando assim a qualidade de vida dos residentes.

1.1.2. Motivações do autor

A prática profissional do autor permite-lhe constatar a existência de territórios auto-organizados sem planeamento, em áreas periféricas das cidades ou de núcleos mais urbanos. A sua existência ao longo das últimas décadas tem sido objeto de preocupação por parte dos governos e dos municípios, atendendo aos fenómenos, carências urbanas e as assimetrias sociais que lhe estão associadas. A falta de qualidade das habitações, a falta de infraestruturização básica, adequada e dos espaços públicos envolventes também aprofundam o seu isolamento que, mesmo tendo merecido do legislador alguma atenção, ainda não permitiu reconverter de forma satisfatória estas áreas consideradas informais ou urbanas de génese ilegal.

A par disto é constatável que as reconversões no âmbito das Lei das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) têm merecido resistências ou incompreensões, quer por parte de potenciais interessados (moradores), quer também por Autarquias, que colocam entraves a estes processos. Tal situação tem origem numa descrença quanto aos benefícios destas operações urbanísticas ou nas visões excessivamente formais da lei que as inviabilizam.

Assim, entendemos ser importante contribuir para a compreensão dos processos de reconversão de AUGI, tema que no meio urbanístico se apresenta ainda como pouco útil, de difícil implementação e compreensão. Que é olhado com desconfiança e de forma muito limitada quanto aos reais benefícios da reconversão e da requalificação não só das construções / habitações, mas também dos territórios a elas inerentes.

A motivação para o estudo desta temática, decorre da falta de aplicação destes processos de reconversão urbana à realidade insular da Madeira, que ainda não adotou

estas ferramentas na resolução de algumas áreas que reúnem características e condições para a implementação de soluções no âmbito desta legislação. A existência, há décadas, de áreas nas periferias e nas zonas altas das principais cidades, vilas ou núcleos mais urbanos da região, são razões suficientes para se abordar estes problemas que afetam, segundo dados estimados mais de 1000 famílias na cidade do Funchal e cerca de 600 em Câmara de Lobos, apenas para referir dois exemplos que são do domínio público face as notícias divulgadas recentemente ³.

Partindo da primeira tentativa de adaptação à região da Lei das AUGI, publicada em 2018⁴, na qual estive envolvido diretamente na qualidade de deputado regional, pretendemos aferir até que ponto as especificidades próprias deste território insular são ajustáveis a processos já testados no país, tendo em conta as experiências positivas e as menos conseguidas, com as quais importa aprender. O facto de ser uma experiência nova suscita interesse e desafia o seu estudo face à particularidade dos casos com origem diferente do contexto nacional e que merecem resolução.

1.2. Objetivos gerais e específicos

1.2.1. Objetivos gerais

- a) Clarificar conceitos associados aos contextos de áreas urbanas de génese ilegal no contexto da Região Autónoma da Madeira;
- b) Desmistificar a complexidade dos processos de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), tendo em conta as várias abordagens possíveis, nomeadamente as associadas a: Reestruturação urbana; Renovação urbana; Reabilitação urbana; Regeneração urbana (onde se apoia a maioria dos casos).
- c) Verificar a adaptabilidade da Lei das AUGI a territórios com estas características na Região Autónoma da Madeira (RAM).

1.2.2. Objetivos específicos

³ Referências a notícias publicadas na comunicação social regional, in Diário de Notícias da Madeira de 25/08/2018 e in JM de 28/01/2019.

⁴ Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto.

a) Definir algumas áreas urbanas de génese ilegal nas zonas altas do Funchal através de uma amostragem identificada e delimitada tendo em conta os seguintes elementos de estudo:

- Análise que enquadre os fenómenos de desestruturação urbana dos núcleos identificados;
- Descrição dos diversos tecidos urbanos em estudo;
- Diagnóstico das carências.

b) Aferir que respostas pode a gestão territorial dar às zonas altas do Funchal;

c) Definir algumas premissas orientadoras de resposta na reconversão urbana destas áreas.

1.3. Metodologia

Quanto a metodologia utilizada se pretendeu dividir a organização da dissertação em duas grandes partes:

Uma primeira parte centrada no aparecimento e na caracterização da urbanização clandestina em Portugal Continental, o que motivou o seu surgimento e as consequências que se fizeram sentir a vários níveis, passando por uma abordagem da evolução do fenómeno nas últimas décadas. Posteriormente é abordada a relação do fenómeno com as políticas públicas de ordenamento e gestão do território.

Na segunda parte, e no âmbito da abordagem à realidade regional é estudada a relação dos contratos de Colonia com o fenómeno das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, o surgimento da adaptação à região da lei nacional das AUGI, sendo que por fim é caracterizado o aparecimento desta ocupação de génese ilegal nas zonas altas do Funchal, como caso de estudo. Neste âmbito pretende-se a construção de um modelo simples de identificação e de análise que enquadre os fenómenos de desestruturação urbana de núcleos a estudar, procedendo-se ao diagnóstico preliminar, do qual resulta um quadro de avaliação que permite relacionar entre si os resultados obtidos, podendo identificar e quantificar os principais problemas a ter em conta nos processos futuros que pretendam reconverter estas áreas.

Para finalizar nas considerações finais, pretendemos refletir sobre os novos desafios que se colocam na Madeira, nomeadamente ao Funchal, com a delimitação e reconversão destas áreas.

Quanto a aquisição de conhecimentos para a realização do presente trabalho académico tem por base vários tipos de fontes, nomeadamente:

- Literatura técnica e científica;
- Documentação específica e legislativa relacionada com a área de estudo;
- Informação existente também em websites institucionais e relacionados com a temática;
- Trocas de experiências profissionais e interação com a população residente nas áreas objeto de estudo.

Associada a esta pesquisa bibliográfica está uma outra ao nível cartográfico, ortofotográfico e fotográfico que permitem ver e analisar a evolução deste fenómeno no Funchal, nomeadamente nas suas zonas altas.

Infelizmente importa referir que não foi possível associar outras pesquisas de dados objetivos, nomeadamente estatísticos, apoiadas em estudos de caracterização destas áreas urbanas de génese ilegal, nomeadamente das zonas altas do Funchal, por não existirem. Apenas foi possível apresentar dados gerais referentes ao Funchal e as freguesias das áreas em estudo.

Quanto ao trabalho de campo efetuado, este apenas teve como intuito ajudar a caracterizar no local, as 15 áreas consideradas como problemáticas enquadráveis como AUGI nas zonas altas do Funchal, sendo que apenas foi efetuada à análise física, tendo por base, estudo semelhante efetuado pelo Município de Loures.

1.4. Estrutura da dissertação

O trabalho é organizado sob uma estrutura de investigação académica tradicional, desenvolvida em seis capítulos relacionados entre si.

No tocante ao capítulo I é pretendido, no âmbito da justificação do tema e das motivações do autor, fazer um enquadramento introdutório e conceptual universalmente aceite para assentamentos informais. Posteriormente é lançado um olhar também

introdutório sobre a realidade nacional quanto ao aparecimento de áreas de urbanização informal em particular à margem da lei e o surgimento do conceito de clandestinidade associado a estes fenómenos.

No Capítulo II, são desenvolvidos os conceitos de base que enquadram o tema, a caracterização e apreciação crítica do fenómeno em Portugal Continental, importante para se compreender como se tem lidado com estas problemáticas no âmbito nacional.

No Capítulo III é abordada a relação das políticas públicas com incidência territorial e o fenómeno das AUGI, nomeadamente ao nível do planeamento e da gestão do território, tendo por base o enquadramento nos instrumentos de planeamento.

No Capítulo IV é analisada a legislação que, desde 1995, tem servido de base a processos de legalização e reconversão urbana das AUGI, a forma como se desencadeia o processo, as formas de operacionalizar as soluções e as responsabilidades que o Estado, através dos municípios e os particulares tem no processo, bem como as adaptações que a Região Autónoma da Madeira fez da legislação nacional.

No Capítulo V é explicado o contrato regional de Colonia, e as suas implicações no ordenamento do território da ilha da Madeira e no surgimento do fenómeno da ocupação informal que se verificou no território insular.

No Capítulo VI é abordada a problemática da informalidade e da construção clandestina no espaço territorial da Ilha da Madeira, enquadrando aspetos históricos, socioeconómicos, culturais e morfológicos que expliquem o surgimento destes fenómenos e a sua dimensão na ilha e em particular no principal e mais populoso município da região, o Funchal, apresentando também a caracterização de algumas dessas áreas como casos de estudo. Ainda neste capítulo se pretendeu identificar algumas premissas orientadoras que podem ser replicadas em contextos semelhantes no Funchal e na restante Ilha no futuro.

No final, e no âmbito das considerações finais, avaliam-se os impactos positivos que são possíveis atingir na reconversão destas áreas de origem informal e ilegal, com particular destaque aos ganhos que a reconversão podem representar.

Fig. 1 – Vista panorâmica do Funchal / Data: 14/08/2019



Fonte: RR

Capítulo II – Urbanização Informal – Enquadramento teórico

2.1. A urbanização “clandestina” ou informal em Portugal: motivações e consequências

2.1.1. Caracterização e aspetos intrínsecos à formação de áreas de urbanização clandestina

Na caracterização dos assentamentos de génese ilegal, importa entender os principais aspetos que as definem, nomeadamente como é que os mesmos se constituíram e o que tem motivado a sua formação, passando também pela relação direta que o fenómeno vivencia ou partilha nos âmbitos social, político, urbanístico e territorial.

O fenómeno marcou o desenvolvimento urbano do país nas últimas décadas do século XX, com relevante expressão no surgimento e expansão de zonas urbanas e com particular incidência nos concelhos periféricos da Área Metropolitana de Lisboa. A partir dos anos de 1960, inicialmente de características rurais ou de lazer, assistiram ao crescimento da construção clandestina, com a consequente transformação morfológica destes locais.

O fenómeno trouxe consequências físico-urbanas e socioeconómicas que obrigaram as instituições administrativas a dar respostas adequadas para o minimizar, propiciando em primeiro lugar o reordenamento territorial, tendo como objetivo promover uma melhor qualidade de vida dos moradores destes locais, melhorar a forma urbana, as condições económicas, sociais e ambientais destas áreas. Assim, o desenvolvimento de estratégias de intervenção nestas zonas parte da melhor compreensão das consequências, o que certamente permitirá a promoção de uma cidade mais integrada e igualitária.

Este fenómeno localiza-se em zonas mais afastadas dos centros onde se encontram os empregos e os serviços, são territórios quase exclusivamente residenciais, marcados pela ausência de equipamentos ou sistemas de transportes públicos, onde as atividades culturais praticamente não têm expressão, com exceção dos convívios existentes nos espaços comerciais, quando estes existem. Outra característica intrínseca é encontrarem-se em locais fisicamente menos favoráveis (encostas expostas, declives acentuados, afastados das áreas infraestruturadas, entre outros). Em regra, também surgem de forma isolada, «embora com o alastramento, formam verdadeiras áreas contíguas» (Araújo, 2011: 11 – 12).

As faltas de terrenos para a construção de habitação no mercado legal, a preços ajustados à procura das famílias com baixos rendimentos, a par da permissividade das autoridades locais perante a construção sem licença camarária favoreceram, à vista de todos, o aparecimento destas manchas urbanas, que geralmente resultavam da autoconstrução. Os moradores, em função das suas necessidades, não só idealizavam autonomamente a construção a erigir, mas também procederam a acrescentos ou aumentos destas mesmas construções ao longo do tempo, tendo como finalidade garantir mais espaço para a família que crescia ou então para dar suporte a uma atividade económica que se pretendesse explorar, o que deu origem as pequenas economias de bairro (oficinas, mercearias, pequenas lojas comerciais ou pequena industria). Este processo de adição progressiva depende sempre da situação financeira do agregado, que só acrescentava em função dos rendimentos familiares disponíveis, sem recurso a créditos bancários, no que se pode considerar uma iniciativa de risco controlado.

Em termos sociais, a construção da habitação representa um importante passo no projeto de vida destes moradores e um símbolo de ascensão social e de respeito junto da restante família e vizinhança.

Outra das características urbanísticas e político-territoriais destes assentamentos prende-se com a também frequente subdivisão ilegal dos lotes ou parcelas de prédios rústicos ou urbanos onde constroem, resultantes da procura de terrenos menos valorizados, localizados em zonas periurbanas ou em espaços desqualificados.

A construção simbólica e afetiva de um espaço é um direito da existência do ser humano e, quando não reivindicado diretamente, faz-se através de outras lutas, entre elas, a propriedade, pela posse ou algum tipo de relação com a terra (Teixeira, 2014: 23).

2.1.2. Tipologias de “clandestinos” e as tipologias de ocupações dominantes

Tendo em conta o estudo efetuado por Araújo (2011: 7), a construção de origem clandestina tem várias expressões, sendo a mais comum à sua existência organizada em grandes extensões de loteamentos. Contudo existem diferentes tipologias, nomeadamente:

- A construção ilegal promovida pelos proprietários de parcelas legais sem a \ devida autorização da administração;

- O loteamento clandestino promovido pelos próprios proprietários, a que se segue a construção clandestina já efetuada pelos “compradores” de lotes sem validade legal;
- Os fenómenos de invasão, em terreno público ou privado, em que apenas estamos na presença de um processo de construção espontânea por terceiros que o ocupam ilegalmente (exemplo: Bairro da Cova da Moura, na Amadora);
- O fracionamento fraudulento, seguido de venda, de terrenos do domínio público. Exemplo: Bairro da Fonte da Telha, em Almada – que foi objeto de demolição parcial na década de 80;
- Clandestinos em zona de lazer – Edificações precárias de madeira ou alvenaria de ocupação espontânea, situada em terrenos de domínio público marítimo. Efetivamente, surgiram diversos núcleos no litoral, mas com maior significado na península de Setúbal: Caparica e Portinho da Arrábida – os quais foram objeto, em 1987, de medidas repressivas.

Fig. 2 – Êxodo Rural



Fonte: Gonçalves (2017: 16)

Neste mesmo estudo efetuado por Araújo (2011: 7) e já quanto às tipologias de ocupação dominantes podemos referir as seguintes:

- Habitação própria: Construções não licenciadas de tipo moradia unifamiliar de 1 ou 2 pisos, em regime de residência própria e permanente dos proprietários. Surgem como complemento da área de habitação outras dependências (ex: garagens, comércio, oficinas, anexos), que podem ser do próprio ou em regime de arrendamento.
- Habitação plurifamiliar: Construções não licenciadas, de edifícios coletivos, em geral de diversos pisos (mais frequentemente de 3 a 5 pisos), em regime de arrendamento. Esta tipologia é dominante na Área Metropolitana de Lisboa (ex: Brandoa, em Odivelas, Prior Velho, em Lisboa).
- Habitação secundária: Análoga à habitação própria – moradia unifamiliar, numa primeira fase é utilizada como residência secundária, que muitas vezes se torna residência permanente aquando da reforma ou para segunda geração (os respetivos filhos). Esta tipologia ocorre com mais significado na margem sul, em loteamentos isolados, que estão fora da área urbana consolidada e que começaram por esta função, mas que vieram a sofrer mutação (ex: Quinta do Conde, Seixal).
- Indústria: Edificações não licenciadas, apresentando uma grande diversidade, para uso industrial em que não houve atempadamente o planeamento de áreas industriais (ex: Bairro Moinhos da Funcheira, concelho da Amadora).

2.1.3. Fenómeno clandestino: Motivações

No fenómeno clandestino concorrem vários fatores no impulsionar do seu desenvolvimento e que podemos sintetizar como sendo os seguintes:

Quadro n.º 1 – Motivações: quadro síntese

Motivações	Fenómenos que introduz
- Insuficiência da política de solos.	<ul style="list-style-type: none"> - Fluxos migratórios para as grandes cidades a procura de melhores condições de vida; - Incapacidade da administração pública em satisfazer a procura de terrenos

<p>- Ordem económica.</p>	<p>urbanos em quantidade e a custos suportáveis pelas famílias.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desfasamento entre o poder de compra e os custos de uma habitação, situação que decorre do baixo poder de compra da generalidade da população; - Fraca oferta habitacional seja ela pública ou privada; - Especulação imobiliária e fundiária; - Baixo nível de investimento ao nível das infraestruturas e equipamentos; - Qualidade da construção não regulamentada; - Facilidade de autoconstrução faseada; - Expectativas de valorização da propriedade a médio prazo; - Fraca fiscalização da administração pública.
<p>- Ordem cultural</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Desejo de possuir terra e de poder deixá-la para gerações vindouras; - Considerar o investimento numa propriedade como seguro em termos económicos, salvaguardando assim as poupanças conseguidas; - Desagrado com as tipologias habitacionais existentes em áreas centrais ou mais consolidadas das cidades;

	<ul style="list-style-type: none"> - Hábitos e costumes decorrentes de vivências em contexto rural e de apego à terra, nomeadamente de habitar habitações isoladas e com hortas; - Desejo de possuir uma segunda habitação para lazer.
--	--

Na análise e interpretação destes dados do estudo efetuado por Araújo (2011: 24), podemos concluir que o perfil destas ocupações desordenadas do território, são determinadas por fatores e valores que decorrem dos movimentos migratórios que lhes deram origem, normalmente proveniente de áreas rurais, que por sua vez se instalaram em locais onde existem características semelhantes ou onde entendem poder replicar estas características, a qual se associa o baixo custo de acesso a estas terras. Sobre isto Mendes (2008: 78), refere que «o preço da habitação é estabelecido no mercado pela lei da oferta e da procura. Como a oferta de terreno urbanizável foi limitada nos anos 70, em virtude de uma procura crescente, desenvolveram-se acesos mecanismos de concorrência entre as atividades e os indivíduos pela disputa dos sítios». Hábitos, costumes, baixa escolaridade e um início precoce da vida ativa que contribuíram também para lançar jovens famílias na procura de uma habitação, a qual só conseguem ter acesso nestes locais, onde as carências urbanas são importantes.

Ainda sobre isto, Salgueiro (1977: 33 – 35), refere que a escolha do sítio estava dependente de terrenos disponíveis, acessíveis e a reduzido custo. Áreas que a curto prazo pudessem ser de utilização urbana, perto de uma estrada servida de transportes públicos, de boa dimensão e que pudesse garantir o retorno do investimento. Assim, «o bairro era uma entidade perfeitamente marcada na paisagem; surge quase sempre no meio do campo, muito raramente encravado em zonas urbanizadas, com limites definidos pelos da propriedade que foi loteada». A autora acrescenta que «a dificuldade de urbanização dos terrenos, que os torna marginais no mercado, e, portanto, mais baratos, depende dos mecanismos que regem o mercado dos terrenos e da grande diferença entre os valores do solo rústico e urbano».

2.1.4. Fenómeno clandestino: Consequências

Relativamente às consequências, é necessário dizer que o fenómeno clandestino surge, em primeiro lugar, como resposta à incapacidade do Estado e dos Privados de responder aos problemas de falta de habitação para determinados segmentos da população, tendo em conta as diversas necessidades existentes, e que obrigavam a encontrar de soluções alternativas que permitissem achar tetos para estas famílias. Em segundo lugar, este fenómeno tentou ultrapassar a teia burocrática administrativa que dificultava o acesso à habitação e que acabou por ter graves consequências a vários níveis, nomeadamente urbanístico, económico, social e institucional, que ainda se fazem sentir, nomeadamente:

Quadro n.º 2 – Consequências: quadro síntese

Consequências	Sentidas
- Ao nível físico-urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Na degradação de zonas de interesse paisagístico e ecológico e de prédios com valor patrimonial; - Na inutilização de solos e destruição de explorações agroflorestais em zonas estrategicamente colocadas relativamente a aglomerados urbanos; - Na localização em zonas de expansão comprometendo o crescimento ordenado dos aglomerados urbanos; - Em inúmeras construções que não se enquadram nos requisitos mínimos de estabilidade e habitabilidade; - Na ocupação de solos impróprios para construção, comprometendo a segurança face a acidentes naturais; - Nos assentamentos clandestinos tinham como objetivo principal, uma maior

<p>- Ao nível institucional</p> <p>- Ao nível social</p>	<p>rentabilidade do terreno privado em detrimento do espaço público, como a praça, largos, espaço verde, arruamentos corretamente dimensionados, espaços culturais.</p> <p>- No congestionamento viário, resultante do subdimensionamento das vias, da ausência de hierarquia viária e parque automóvel.</p> <p>- Nos custos de infraestruturação e construção de equipamentos, incomportáveis para os orçamentos camarários, apresentam-se muitas vezes como inviáveis face ao número de utilizadores a abranger;</p> <p>- Nas complexidades dos processos de reconversão geram alguns constrangimentos entre entidades públicas, assim como a falta de coordenação ou existência de incompatibilidades entre os diferentes atores do processo de reconversão;</p> <p>- Na criação de gabinetes próprios para coordenação dos processos de reconversão, geram despesa adicional.</p> <p>- Na desintegração da vida sociocomunitária e familiar afetada pela ausência de equipamentos básicos como</p>
--	--

	<p>escolas, centros de convívio, jardins, parques, largos, etc.;</p> <p>- Na mobilidade forçada, uma vez que, por norma os bairros clandestinos servem apenas de dormitório, estando afastados dos centros cívicos, escolas, empregos, etc.;</p> <p>- Na marginalização dos cidadãos, decorrente da falta de estratégia governamental nas intervenções dessas zonas; instabilidade social relativo ao futuro incerto das habitações, estando as populações dependentes das decisões autárquicas, o que por vezes gera o desinteresse pelo bairro, originando a sua degradação física e social;</p> <p>- Nos custos do processo de reconversão suportados pelos proprietários, podendo gerar situações incomportáveis a nível financeiro.</p>
--	--

Tendo em conta estes dados estudados por Araújo (2011. 14 – 15), é possível aferir a dificuldade não só na legalização dos loteamentos ou das construções que sobre estes se erigiram por se localizarem em zonas de difícil aprovação, mas onde também faltam as infraestruturas básicas, equipamentos e espaços públicos. Normalmente e associadas a estas carências urbanas, estes locais têm uma capacidade física e urbana desfavorável, por se situarem foram dos limites dos aglomerados urbanos, ou em locais considerados de risco, o que acaba por dificultar processos de regeneração urbana, necessários para dotar estas áreas (quando possível) de melhores condições para à vivência humana.

2.1.5. Evolução histórica e legislativa inerentes aos fenómenos dos assentamentos ilegais ou clandestinos em Portugal Continental

Os assentamentos clandestinos ou ilegais como os consideramos hoje, surgem no país no século XIX, tendo como denominador comum, ao longo dos tempos, a necessidade de ter uma habitação compatível com os orçamentos familiares. Diversos foram os tipos de ocupação e distintas também foram as suas influências no espaço urbano onde estes se instalaram. Assim:

2.1.5.1. Nos finais da década de 60

Bica (2017: 19), refere que, nesta década, se assistiu a uma sobrecarga das grandes cidades, onde se desenvolvem novas acessibilidades e o aumento de meios de transportes incrementando assim a mobilidade, com efeitos claros no melhoramento da flexibilidade de movimento das populações para a periferia, nomeadamente bairros clandestinos aí implantados, locais onde geralmente se situam estes aglomerados, coincidindo também geralmente com os limites dos concelhos.

Até 1965, apenas a Administração Pública tinha o direito legal de definir as regras de elaboração e execução de planos. Daqui resultava o parcelamento de terrenos para construção que não se articulava com a legislação urbanística, o que acabou por se traduzir em terrenos para construção sem equipamentos e infraestruturas e sem respeito pela definição de urbano ou rústico no tocante ao solo.

A inoperância, ineficiência legislativa e de planeamento urbano do Estado e a cada vez maior carência de habitação, levou a publicação do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de novembro de 1965, que definia o regime de loteamentos urbanos.

Este decreto criado para dar resposta à crescente atividade especulativa de indivíduos ou de empresas no aproveitamento indiscriminado de terrenos para construção urbana, estabelece o conceito de Loteamento Urbano, entendido como: «a operação ou o resultado da operação que tenha por objeto ou tenha tido por efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios fundiários, situados em zonas

urbanas ou rurais, para venda ou locação simultânea ou sucessiva, e destinados à construção de habitação ou de estabelecimentos comerciais ou industriais».

O Decreto-Lei n.º 46 673 declara que o licenciamento do parcelamento do solo (das operações de loteamento e as obras de urbanização) passa a depender da câmara municipal, cabendo aos particulares a realização e financiamento da infraestruturação. Este decreto advém da necessidade de controlo das operações urbanísticas com vista a garantir as infraestruturas necessárias e a salvaguardar os compradores de boa fé e ainda as próprias câmaras municipais, pois teriam gastos avultados com as obras necessárias.

Por não estabelecer prazos para a obtenção de alvarás, este decreto teve pouco impacto, refletindo-se sobre um contínuo parcelamento de terrenos rústicos em lotes urbanos.

Assim, neste primeiro período podemos constatar a tentativa ligeira de repressão relativamente ao permissivo processo. Os programas de habitação social continuavam a ser insuficientes, refletiam-se como “ideias” político-ideológicas e eram sobretudo dirigidos a grupos sociais específicos, tais como pescadores, frações do proletariado urbano, escalões inferiores do funcionalismo público, forças armadas, entre outros.

2.1.5.2. Entre 1970 e 1974

Segundo Araújo (2011: 9), neste período os loteamentos clandestinos surgiam em resultado do sistema de compropriedade e venda em avos. Em muitos casos os loteadores clandestinos fracionavam os terrenos com base na Portaria n.º 202/70, de 21 de abril (publicada ao abrigo da Lei n.º 2116, de 1962), que fixava as unidades mínimas de cultura, sendo de 5000m² para terrenos hortícolas de regadio. Posteriormente recorriam à figura da compropriedade regulada no Código Civil, dividindo a propriedade em “avos”. Os compradores de cada um dos avos passavam a proprietários efetivos, não de um lote, mas de uma não delimitada fração da propriedade. Daí a designação de comproprietários. Outra estratégia usada foi a figura do “destaque” que consistia na «autonomização e venda de uma pequena parte do terreno principal, não era considerado

loteamento», permitindo a existência de «povoamento disperso, comprometendo progressivamente uma futura expansão ordenada do espaço urbano».

A utilização destas estratégias, garantia normalmente sucesso aos vendedores dos terrenos, mas deixava para os adquirentes várias responsabilidades e custos associados, nomeadamente com a obtenção dos alvarás e licenças de loteamento e de obras que acabavam por ser difíceis de obter, o que implicou fortes incómodos, contestação e litígios.

A coexistência de diferentes usos decorrentes da falta de uma política de solos, também favoreceu os loteamentos clandestinos e o sucesso de quem os comercializava, por estes também se tornarem mais baratos em relação ao que tinha uma génese legal.

2.1.5.3. Depois de 1974

Vários fatores decorrentes da revolução de abril de 74, acarretaram uma procura habitacional para a qual a promoção normal e legal, pública e quer privada, não estava preparada, tendo como principais razões a complexidade burocrática do licenciamento urbanístico e as necessidades tipológicas procuradas, nomeadamente das populações provenientes das áreas rurais e das comunidades oriundas dos PALOP, que chegavam às grandes áreas metropolitanas do país.

Parte destas populações tiveram desde sempre uma vivência rural, com acesso à terra para fins agrícolas, onde as habitações tinham em regra quintais. Assim a satisfação destas pessoas só poderia ser conseguida nas áreas periféricas e através de tipologias que não poderiam ser conseguidas nos centros mais urbanos, onde a iniciativa pública e privada privilegiava a construção em altura. A ausência de soluções abriu caminho para a entrada dos loteadores e construtores clandestinos, que a custos mais reduzidos respondiam a estas necessidades.

Sobre isto Salgueiro (2002: 16), refere que estes parcelamentos de terras de origem rústica, sem licença de loteamento ou de urbanização, normalmente sem infraestruturas foram por isso, vendidos a preços muito inferiores aos do mercado legal, construindo-se à revelia da fiscalização. Estes assentamentos, «muitas vezes mal situados e sem condições de habitabilidade, são a única

possibilidade de alojamento para parte significativa da população trabalhadora numa época em que o mercado habitacional era altamente especulativo».

A construção massiva destas habitações contou com a ausência de repressão no desenvolvimento da ação dos loteadores e da construção ilegal por parte das entidades públicas, sendo o mesmo Estado quem acabou por desencadear processos de infraestruturização destes novos aglomerados, provindo-lhes serviços básicos de saneamento e acesso à rede elétrica (Araújo, 2011: 9 -10). Sobre isto Salgueiro (2002: 17), refere também que «constrói-se sem licença também para escapar à burocracia da administração pública e para procurar a tipologia unifamiliar inexistente no mercado legal».

Refere Salgueiro (2002: 17) que na segunda metade da década de 1970, o processo se intensificou, «balizado por um quadro sociopolítico complexo e o seu âmbito alarga-se às residências secundárias nalguns trechos do litoral». Este fenómeno adquire novos significados porque a construção clandestina deixa de ser a única resposta para às necessidades de alojamento. Passando também a construir-se casas de fim-de-semana.

Segundo Bica (2017: 22), nos anos seguintes a 1974, o maior fornecedor de casa própria para arrendamento ou venda era o setor da construção ilegal. Estes conseguiam dar resposta às necessidades existentes das classes trabalhadoras e da pequena burguesia.

O legislador perante esta expansão da construção clandestina, dotou os municípios com maior capacidade administrativa, permitindo-lhes ter capacidade para tomar posse de terrenos oriundos de loteamentos não licenciados, na tentativa de controlar as ações do loteador clandestino. O suporte legal para este reforço administrativo surge com o Decreto-Lei n.º 275/76, de 13 de abril, que na prática se mostrou ineficaz.

Em 1976 é publicada a lei dos solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro), que define os princípios e as normas que regem a política de solos para o país, definindo também o papel da administração na tramitação legal necessária e as alterações de uso ou de ocupação dos solos para fins urbanos. Também neste mês de novembro de 76, com o Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro, surge aquela que pode ser considerada a primeira tentativa do

legislador de reconhecer a existência dos clandestinos e de tentar encontrar soluções com vista a sua legalização, manutenção temporária ou mesmo demolição, procurando assim atenuar as consequências do fenómeno urbanístico já com uma escala considerável e com graves problemas sociais associados. Importa referir que este Decreto Lei sofre alterações pouco tempo depois, através do Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de março.

Ao mesmo tempo são promovidas novas políticas de habitação por parte do Estado, orientadas para o alojamento das camadas populacionais de baixos recursos, quer através de cooperativas de habitação económica, quer através de um novo regime de contratos de desenvolvimento de habitação, de construção à custos controlados promovidos pelos privados e do Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL).

Na década de 80, surge uma crescente atividade dos loteadores ilegais «com a transformação de solo rústico e uma mudança progressiva de atitude das Autarquias que se traduz no endurecimento perante o processo de construção clandestina, desencadeando operações de demolição e remetendo para os proprietários o pagamento dos encargos com a reconversão urbanística dos bairros» (Araújo, 2011: 10). Ainda assim, a atividade destes loteadores ilegais continuou atendendo a incapacidade da administração pública em criar condições para o surgimento de mais habitação para uma população sempre em crescente, nomeadamente nas áreas metropolitanas. Outra razão que tornou a ação da administração incapaz de travar os loteadores ilegais, resultou dos proveitos provenientes das vendas dos lotes nos loteamentos ilegais, fonte de receita importante que determinou a passividade reinante na época.

Em 1984, constata-se que a necessária legalização das habitações e demais construções de génese ilegal nem sempre conseguem ser enquadradas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), pelo que se tornou necessário encontrar alguma tolerância que permitisse a legalização ou recuperação de muitas destas construções, agora plasmadas na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.

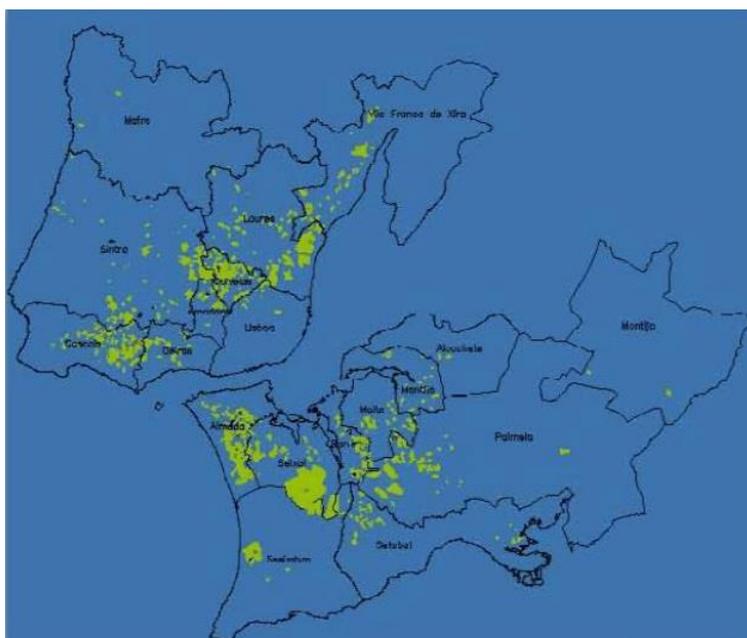
Também em 1984, o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro, revoga o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho. O diploma surge para estabelecer o novo regime jurídico das operações de loteamento urbano e com ele «definir um

conjunto de medidas de prevenção dos loteamentos clandestinos, nomeadamente a obrigação de licença municipal para a construção de vias de acesso a veículos automóveis, a constituição de compropriedade que só se pode efetuar mediante autorização da câmara» (Araújo, 2011: 10), proibindo assim a venda de parcelas em avos.

É só a partir de 1990 que o fenómeno clandestino começa a dar sinais de reduzir o seu crescimento, principalmente na margem norte de Lisboa, resultante da desburocratização levada a cabo pelas Autarquias por um lado e por se verificar um aumento importante do solo urbanizado. Em 1991, com a publicação do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, surge o regime jurídico dos loteamentos urbanos que reformula e simplifica competências entre a administração central e a local, com melhorias na desburocratização. Outro aspeto que importa ressaltar com a entrada em vigor deste diploma é a obrigatoriedade de comunicação à Direção Geral do Território, todos os negócios jurídicos de fracionamento de prédios rústicos sob pena de contraordenação (Bica, 2017: 24).

Em 1995, é publicado um regime excecional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) existentes pelo país, através da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, definindo procedimentos para a legalização que ainda subsistem, embora já várias das normas tenham sofrido alterações.

Fig. 3 – Localização geográfica aproximada das AUGI delimitadas na AML



Fonte: Costa (2008: 16)

Capítulo III - O ordenamento do território e a sua relação com o fenómeno da urbanização informal

Se partimos do princípio que “ordenar” o território necessariamente implica a “organização” que pretendemos dos solos, podemos concluir que o ordenamento territorial afeta, de forma direta e sistemática, vários aspetos do nosso modo de vida tendo assim uma preponderância clara na qualidade de vida da população, na localização das atividades humanas, na necessária e racional infraestruturização, na disponibilidade de solos agricultáveis e acima de tudo no garante da sustentabilidade das nossas sociedades.

De entre as possíveis funções do ordenamento do território e suas possíveis escalas, deve ter-se como principal preocupação a organização da ocupação dos solos, que se considere adequada aos usos e ocupações dominantes ao necessário usufruto dos sistemas natural e humanizado. Para isso é necessário que o “desenho” que ordena, conheça as aptidões dominantes dos solos, as condicionantes e as necessidades da sua utilização.

Além disto, importa o tipo de território que se pretende produzir, nomeadamente no tocante às necessárias preocupações com a sustentabilidade territorial que pode ser colocada em causa, trazendo consigo problemas de dimensão económica, uma vez que a utilização não racional e insustentável do solo, distorce o seu valor real no mercado imobiliário e pode transformar inadequadamente solo rural em solo urbanizado sem que haja condições para tal.

O planeamento em Portugal também assume um papel determinante no preço do solo. Ao se afetar determinadas áreas a certos usos através de zonamentos, se introduz uma diferenciação imposta, que empurra para valorizações diferentes terrenos que, a partida, não o teriam. Sobre isto acrescenta Salgueiro (1977: 34 – 35), «na cidade planeada as variações nos preços não são contínuas, mas dão-se por saltos bruscos: duas áreas contíguas, uma destinada a residências, outra a espaços verdes ou uso agrícola, têm um valor completamente diferente». A autora acrescenta que «o plano introduz, pois, um desnível brusco na curva dos preços, atribuindo aos terrenos mais-valias diferenciais. Os proprietários e os especuladores comandam a oferta de terrenos urbanizáveis de modo a fazer subir os preços muito além dos valores convenientes, de acordo com a quantidade de solo disponível, com vista a obter grandes lucros».

De facto, a urbanização das áreas periféricas do solo urbano, sem que se verifique a devida compactação ou consolidação acabou por ter consequências, nomeadamente na expansão urbana que se alastrou ao solo rural, originando uma urbanização difusa, que reduz a superfície contínua agrícola, fracionando solos com forte vocação agrícola, o que ocasionou perda de rentabilidade, competitividade e até viabilidade económica com consequências também no valor do solo.

A falta de adequado ordenamento do território, permitiu o desordenamento do solo urbano, mas também do solo rústico com capacidade produtiva, necessária e importante para a autonomia do país e das suas regiões. Tal situação colocou em causa e reduziu a capacidade produtiva dos espaços agrícolas, mas também de uma melhor gestão das áreas florestais de produção, que as tornassem competitivas e viáveis em termos económicos, potenciando o emparcelamento em detrimento do parcelamento, com consequentes ganhos na preservação e limpeza das matas.

Tendo em conta isto, podemos assim recorrer, à partida, ao termo reurbanização, que, segundo Portas & Travasso (2011: 164) é um “termo não gasto”, num processo que pretende completar, refazer e melhorar as redes de suporte e os espaçamentos dos conjuntos edificados existentes ou de potenciais urbanizações que destas estejam deficitárias, em contraste com o termo genérico de reabilitação, aplicado em especial aos aglomerados de malhas consolidadas e a ações sobre o edificado ou que atuam na requalificação estética ou superficial dos espaços públicos existentes. Estes autores referem também que a política de reurbanização, sendo no entender deles maioritária, mas não exclusiva da chamada “cidade exterior”, é multi-escalar e por consequência multi-institucional. Daí resultam dificuldades no tocante à coerência das redes de mobilidade, dos equipamentos públicos, na habitação apoiada e nos sistemas biofísicos, superáveis quando os envolvidos assumem compromissos ou então através da reserva e previsão de espaços favoráveis nos instrumentos de planeamento, que possam ser objeto de protocolos, respondendo assim a problemas que inevitavelmente mais tarde ou mais cedo merecem ter resposta.

Verificando-se hoje uma tendência de convergência de culturas e de sistemas nacionais de ordenamento do território no seio da União Europeia, que a par da crescente falência das conceções racionalistas modernas, é possível tal como o refere Ferrão (2011: 115 – 117), transformar esta convergência numa oportunidade para Portugal fazer uma política de ordenamento do território mais eficiente, resiliente, justa e democrática. Outro

paradigma daí resultante, assenta em conceitos e princípios distintos no que concerne a governança, democracia deliberativa e planeamento colaborativo que, atendendo as suas dinâmicas de diálogo, envolvimento e aprendizagem, podem ser decisivos para aproveitar a oportunidade com que este novo contexto europeu nos brinda. Defende também que a oportunidade que se abre se deve traduzir em ações concretas e com impacto claro no funcionamento das políticas públicas de ordenamento do território, melhorando a organização, o conhecimento, as tecnologias de suporte, a informação e a participação. É, assim importante exigir uma nova cultura de território e de ordenamento do território, que se traduza em novos valores, novas crenças e na mudança de atitudes, práticas quotidianas por parte da população, mas também por parte das comunidades científica, técnica e política que sobre o território tenham intervenção direta, tal como os seus *stakeholders*⁵.

3.1. A importância e os propósitos das políticas públicas territoriais

Segundo Matias (2018: 43 – 45), neste âmbito do ordenamento do território, as questões relativas à qualidade de vida são fundamentais, quer se trate de solo rural ou de solo urbano. No obstante isto, entende também que a forma de organização do solo urbano depende da ausência ou não de uma prática de desenho, o que acabará por prejudicar de forma direta e imediata o cidadão, «na medida em que, a ausência da organização dos usos e das funções urbanas, se traduz em áreas urbanas desqualificadas e/ou monofuncionais, implicando movimentos pendulares diários, nas deslocações casa – trabalho, que se traduzem no sacrifício diário de uma vasta parcela da população para a qual a qualidade de vida diária é muito baixa».

Também Pereira & Ramalhete (2017: 10), referem que a justiça espacial é o principal propósito das políticas públicas territoriais. Sendo entendimento destas autoras que tais políticas podem corresponder a várias formulações no tocante por exemplo ao tratamento equitativo dos territórios, do reequilíbrio das desigualdades através da discriminação positiva, na criação de estruturas estáveis e sustentáveis que visem regular e acompanhar as dinâmicas destes territórios, sendo ao mesmo tempo capazes de resolver injustiças, sem que para tal haja um ideal de organização territorial pré-definido. As

⁵ Stakeholders da política de ordenamento do território: Comunidades associadas a outras políticas públicas, organizações não governamentais, sobretudo de ambiente e de desenvolvimento local e regional, associações empresariais, etc. Ferrão, 2011: p. 120.

autoras também defendem, que adicionar o espaço à justiça, territorializa as suas dimensões social e económica, o que permite potenciar um conceito de agregação para a conjugação de esforços e definição de objetivos. Assim, a redução das desigualdades passa pela afirmação das diferenças, no potencial dos residentes e na capacidade de todos estes formarem alianças, com o objetivo de juntar interesses distintos que lhes permita ter acesso ao seu legítimo direito à cidade. Todo este potencial pressupõe: «direito ao lugar, ao espaço público, à identidade coletiva, à mobilidade, à acessibilidade e centralidade, à conversão da cidade marginal ou ilegal em cidade de cidadania, à cidade metropolitana ou plurimunicipal, à justiça local e à segurança, ao emprego, ao status político-cidadão para todos, em soma o acesso à cidade, em condições de igualdade, diversidade e democracia».

Nos tecidos urbanos considerados malformados e que, em regra, são classificados como periféricos, suburbanos ou rururbanos, colocam-se problemáticas de difícil resolução resultantes de insuficiências ao nível da sustentação e consolidação, que não devem ser negligenciadas nas políticas urbanas. Assim sendo, a chamada “urbanização fragmentada”, sem limites, geralmente nascidas sem suportes urbanos, não deve ser secundarizada ou ignorada nos instrumentos que ordenam e gerem o território.

3.2. As políticas públicas de organização do território, e a minimização dos conflitos territoriais

O PNPOP – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro) enfatiza a necessidade de introduzir uma nova cultura de ordenamento do território no país. Reconhece a existência de um profundo défice de cultura do território na sociedade portuguesa, quer dos cidadãos, quer das instituições e a forte implantação de uma cultura de ordenamento territorial dominada por normas, valores e práticas de uma visão cada vez mais ultrapassada dita de “moderna”. Estes aspetos são cruciais para compreender e combater os atuais problemas do ordenamento do território, que alguns autores, têm considerado como “desordenamento do território” (Ferrão 2011: 117).

A «ausência de uma cultura cívica valorizadora do ordenamento do território» corresponde, aliás, a um dos 24 problemas para o ordenamento do território identificados no Relatório do PNPOP de 2007 (pág. 107). Mas também a «complexidade, rigidez,

centralismo e opacidade da legislação e dos procedimentos de planeamento e gestão territorial, afetando a sua eficiência e aceitação social» (pág. 107), integrou um dos 24 problemas a que o PNPOP pretendia dar resposta. Com avaliação e alteração do PNPOP feita em 2018, se redefiniram os problemas apontados para o ordenamento do território, passando de 24 para 18. Nesta redefinição, importa salientar a identificação de dois problemas que julgamos entronca com as preocupações aqui abordadas, nomeadamente, as decorrentes do «défice de uma cultura do território», que continua a subsistir e o «insuficiente planeamento e permanência de áreas urbanas desqualificadas» (problemas número 7 e 18, pág. 48), que devem merecer no futuro próximo mais atenção de quem deve promover políticas públicas de ordenamento e gestão do território.

A recentemente revisão do PNPOP, materializada já neste ano pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, no ponto 2.3, referente a promoção da qualidade urbana, introduz outra inquietação que vai ao encontro das preocupações desenvolvidas neste trabalho, nomeadamente com «os processos de qualificação e de regeneração urbana, cada vez mais complexos e envolvem múltiplas dinâmicas e atores. Qualificar as cidades passa por promover a qualidade ambiental e funcional, a qualidade de vida dos cidadãos, o direito à cidade, e os usos mistos dos territórios, contrariando tendências de segregação e exclusão espacial e valorizando os recursos naturais, socioculturais e económicos». A parte disto e ainda no ponto 2.3, se refere que «o ordenamento do território, o planeamento urbano e o urbanismo, concertadamente, deverão contribuir para a valorização dos espaços urbanos tendo em vista: resolver as deficiências estruturais dos territórios urbanos descontínuos, fragmentados e dispersos; estruturar e reforçar a conectividade dos tecidos urbanos; desenvolver e reforçar centralidades urbanas, estruturando sistemas policêntricos; integrar funcional e ambientalmente os tecidos urbanos e os espaços abertos rústicos; promover a qualidade urbana em matéria de segurança, riscos, eficiência energética e hídrica e mobilidade para todos; promover e incentivar a elaboração de projetos integrados de urbanismos e de planos de urbanização». E ainda sobre a participação cívica, nesta revisão se aprofunda e reafirma esta necessidade, referindo que «os contextos urbanos e as intervenções institucionais e dos cidadãos podem também promover a coesão e o equilíbrio social, diminuindo as desigualdades e os níveis de exclusão».

Tudo isto leva-nos a acreditar que, no futuro próximo, poderemos assistir a um tempo novo, onde a consciencialização cada vez mais crescente das fragilidades do

território e dos efeitos decorrentes dessa circunstância, associadas também aos efeitos climáticos extremos que com maior intensidade e regularidade se fazem sentir, se olhará para a gestão, o planeamento e o ordenamento do território de forma mais consciente.

Sobre isto Ferrão (2011: 119) salienta que é necessário proceder a alterações importantes nos procedimentos, como também nos instrumentos, passando de uma cultura de plano, para uma cultura de planeamento, o que obriga a uma “cultura de território”, que se traduz no reconhecimento do território como recurso primordial que deve ser gerido de forma sustentável em benefício das pessoas no presente e a pensar no futuro.

Ferrão (2011: 123), também refere que outro aspeto a ter em conta atendendo a sua relevância é o papel da informalidade seja ela transgressora ou não do quadro legal vigente «como valor suscetível de introduzir maior flexibilidade e capacidade de antecipação em relação às figuras e procedimentos formais de ordenamento do território, demasiado rígidos, permitindo que os atores públicos e privados se ajustem aos contextos de elevada incerteza que caracterizam as sociedades atuais».

Na materialização de alguns dos objetivos acima referidos, a Lei dos Solos (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), é inovadora relativamente a dois aspetos que importa aqui salientar. A primeira é a intenção de requalificação de áreas degradadas e de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal; sendo a segunda, à intenção de promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada de edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva. Assim, importa referir o previsto no artigo 12º deste diploma, que prevê a necessidade de as autarquias identificarem nos programas e planos territoriais, as áreas territoriais (rústicas ou urbanas) a reabilitar e a requalificar.

Em termos municipais, os planos municipais de ordenamento do território e em particular os planos diretores municipais (PDM), têm-se mostrado excessivamente generalistas e pouco incidentes no que é particular e local. Sendo, por esta razão, meras consequências de visões nem sempre adaptadas aos contextos e realidade locais, mas sim de vocações gerais previstas para todo o território. Acresce a isto a pouca aplicação de políticas e planos estratégicos de ordenamento do território a uma escala mais vasta, originando que o país não tenha uma prática de ordenamento adequada, quando, por exemplo falamos do contexto do espaço rural em que o ordenamento é incipiente ou menos trabalhado (Rodrigues, 2014: 19). Em termos práticos, as procuras urgentes de

habitação e a salvaguarda de alguns interesses fundiários prevaleceram e foram mais fortes, secundarizando ou relegando intervenções fundamentais.

Os primeiros planos diretores municipais (enquadrados pelo Decreto Lei n.º 208/82, de 26 de maio), maioritariamente regulados pelo Decreto Lei n.º 69/90, de 2 de março, só foram realmente implementados na década de 1990, constituindo assim a primeira geração de PDM. Foram elaborados a partir de levantamentos de situações existentes, desenhando manchas funcionais, e a sua qualidade técnica por vezes questionável muito pelas razões acima expostas.

Só passados 40 anos do início da expansão urbana ligada ao desenvolvimento industrial é que se começa a reconhecer a importância do planeamento e do ordenamento do território para as cidades e se ganha consciência do que não foi feito e do que importa realmente fazer para o futuro.

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial, em 1999, com a publicação do Decreto Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, e as sucessivas alterações que lhe foram introduzidas, ficaram claras as responsabilidades do Estado, das Autarquias Locais e inclusive dos Particulares, no tocante à indispensável regeneração do território, tendo como principal objetivo a reconversão e requalificação, preocupações estas que pretenderam definir um «modelo de ordenamento do território que assegura o desenvolvimento económico e social e a igualdade entre os Portugueses no acesso aos equipamentos e serviços públicos, num quadro de sustentabilidade dos ecossistemas, de solidariedade intergeracional e de excecionalidade, face ao desaparecimento da pressão demográfica dos anos 60 e 70 e da transformação de solo rural em solo urbano» (Bica, 2017: 30). Neste Decreto-Lei, no artigo 85º, relativamente ao conteúdo material do Plano Diretor Municipal (PDM), a temática AUGI é abordada pela necessidade de se conhecerem as suas condições de reconversão.

Já com o Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e que pretende desenvolver as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo definida pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, se clarifica o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral do uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Neste Decreto-Lei e no artigo 96º, também o fenómeno da génese ilegal está abordado no referente ao conteúdo material do PDM, estabelecendo que «a

delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal» (Bica, 2017; 30).

Ainda sobre isto, podemos dizer que progressivamente se tem verificado a preocupação para com estas áreas ditas informais ou de génese ilegal e que, de alguma forma, estas preocupações têm sido introduzidas na nossa legislação, sendo também verificável a dificuldade na implementação de soluções que tratem estas áreas, cuja solução necessita do equilíbrio de vários fatores, nomeadamente social, político, administrativo, financeiro e temporal e que hoje ainda não foi alcançado em todo o país, embora se reconheça o sucesso de certas soluções já implementadas.

No quadro seguinte podemos observar a relação direta que se pode estabelecer atualmente entre instrumentos legislativos e instrumentos de planeamento ou regulamentares, que pretendem atuar na reconversão ou regeneração urbana de áreas urbanas de génese ilegal no nosso país:

Quadro n.º 3 – Relações estabelecidas entre instrumentos legislativos e instrumentos de planeamento ou regulamentares

Instrumento legislativo	Instrumento de planeamento ou regulamentares
<p>- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio: Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo</p>	<p>- Artigo 37º: Objetivos da gestão territorial;</p> <p>- Artigo 38º: Estrutura do sistema de gestão territorial;</p> <p>- Artigo 43º: Instrumentos de planeamento e gestão territorial de âmbito municipal.</p>

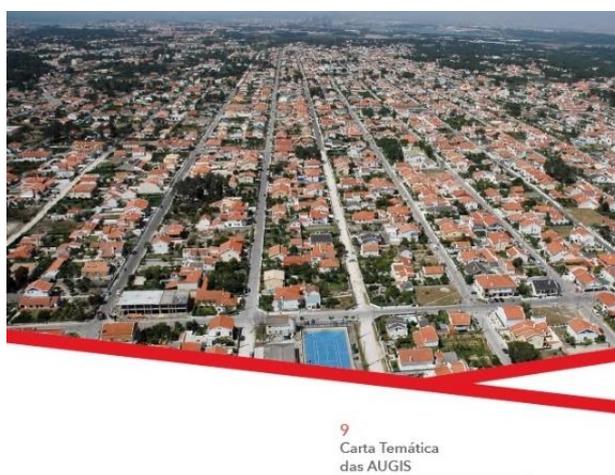
<p>- Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial</p>	<p>- Artigo 69º e seguintes: Planos Municipais e Intermunicipais;</p> <p>- Artigo 96º: No conteúdo material do PDM define-se a delimitação das áreas urbanas com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.</p>
<p>- Lei n.º 70/2015, de 16 de julho: Regime excecional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal\</p>	<p>- Artigo 18º: Elaboração Operações de Loteamento;</p> <p>- Artigo 31º: Elaboração de Planos de Pormenor;</p> <p>- Artigo 7º: Legalização das construções, no âmbito dos procedimentos de reconversão de AUGI, observa o procedimento previsto no artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação (Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro);</p> <p>- Artigo 7º: As condições mínimas de habitabilidade são também definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.</p>

A delimitação das AUGI, passa a ser obrigatória a partir de 1995 (Lei n.º 91/95, de 2 de setembro), sendo da responsabilidade dos Municípios. Neste âmbito, é possível verificar a existência de frequentes falhas na identificação destas áreas e inclusive a omissão da sua existência. Tal situação configura uma segregação destas áreas que acabam por ficar por reconverter, com custos ambientais, sociais, territoriais e outros que acabam por distanciar ou isolar porções importantes da população, contrariando assim também disposições legais. Tal situação inviabiliza a introdução de novos conceitos ou intervenções inovadoras nestes locais, adiando a necessária reconversão destas ocupações e formas urbanas e com ela, a melhoria das condições de habitabilidade e do ambiente urbano.

Ainda no âmbito das AUGI, ou dos problemas resultantes da urbanização dita ilegal ou informal, o tema não é apenas tratado em legislação própria, é igualmente referido, como já foi aqui expresso, em legislação afeta ao solo, não fossem estas áreas uma forma insustentável de exploração do meio, sobretudo pela alteração fundiária que provocam.

Assim, estas áreas, consideradas insustentáveis urbanisticamente, divergem dos princípios estabelecidos pela Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto e revogada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, designada atualmente de Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo), que pretende que nestas áreas se assegure uma adequada organização e utilização do território na perspetiva da sua valorização.

Fig. 4 – Capa da Carta Temática das AUGI – Município do Seixal



Fonte: Município do Seixal

Capítulo IV – As áreas urbanas de génese ilegal em Portugal: o processo de reconversão

4.1. O fenómeno multifacetado das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)

A partir da segunda metade do século XX, no território continental português, verifica-se um fenómeno urbanização acelerada junto das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, que atraiu população das áreas rurais para as cidades, à procura de melhores empregos e de melhores condições de vida. Este crescimento populacional teve como principal efeito o fixar de muitas destas camadas da população nas periferias das grandes cidades, originando o aparecimento daquilo que alguns denominam de “cidade não planeada” (Gonçalves, 2015: 9). Tal situação decorre das enormes dificuldades que o Estado teve em dar resposta aos problemas habitacionais resultantes destes importantes fluxos migratórios.

Em consequência, surgem construções de origem clandestina, não sujeitas a nenhum controlo prévio, resultante do aparecimento de “loteamentos” também eles de origem ilegal, originando o que hoje se denomina de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI). Esta designação decorre da lei (números 2 e 3, do artigo 1º, da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com alterações introduzidas pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho), e refere-se a prédios ou conjunto de prédios contíguos, sobre os quais existem edificações também não legais que não foram alvo de processo de controlo prévio municipal e que cumulativamente também não tenham sido alvo de nenhuma operação urbanística de parcelamento urbano ou loteamento.

Quanto à forma de intervir nestas áreas, existiram ao longo dos tempos dois procedimentos distintos. O primeiro, surge no século XIX nas cidades industriais e muito antes do fenómeno em análise neste trabalho, e entendia como «única solução de combate a precarização dos bairros, a demolição», procurando «a renovação urbana através da demolição do edificado existente e a sua reconstrução», chamado de «paradigma higienista, racionalista e funcionalista». O outro procedimento, este mais atual, e que têm em conta o conceito de áreas de génese ilegal que começa nos anos 1960 em Portugal, e que tem vindo a ser adotado a partir da democratização do País, defende como modo de intervenção «construir sobre o construído», tendo como objetivo a integração destes aglomerados urbanos na cidade, com a «consequente valorização do imóvel e do próprio

território», no que hoje é denominado de paradigma «emergente e integracionista» (Gonçalves, 2015: 10 - 11).

O fenómeno das AUGI pela sua natureza e origem afasta-se das estratégias e objetivos idealizados pelos municípios para as cidades planeadas e organizadas, com consequências nas suas estruturas urbanas e com implicações importantes que importa também referir, nomeadamente com a ocupação imprópria dos solos, com ausência de infraestruturas e de desenho urbano, com carências importantes no tocante a espaços verdes e de equipamentos, má organização dos espaços públicos e do tecido urbano e com a incorreta implantação das edificações que as compõem. Esta desestruturação urbana resulta em boa parte de deficientes políticas municipais de promoção de habitação a custos acessíveis e de habitação social para os mais carenciados potenciando assim o surgimento destes fenómenos.

Por outro lado, o afastamento no tocante às estratégias e aos objetivos municipais em relação a estas áreas de génese ilegal, tem também origem na morosidade e nas dificuldades sentidas muitas vezes na implementação dos processos de reconversão, associados a vários fatores, alguns relacionados com a falta de recursos técnicos e/ou financeiros, outros relacionados com as características territoriais das áreas a reverter e com as suas carências urbanas, mas também sociais. Quanto a prioridade política, esta nem sempre se dirige a estes territórios.

Para a recuperação e reconversão urbanística das AUGI, como refere Chula (2014: 19), deve ser equacionada a regeneração urbana sempre que nestes territórios sejam identificadas carências de recuperação do edificado existente, insuficiência de espaços públicos que favoreçam a relação comunitária, e a inexistência de redes de infraestruturas consideradas básicas, como saneamento, abastecimento e de transportes.

Quanto às abordagens possíveis elas podem ser várias como refere este autor (Chula, 2014: 18 – 20), nomeadamente através de:

«- Reestruturação urbana: quando se preveja a intervenção sobre tecidos urbanos existentes, procurando introduzir novos elementos de estruturação da malha urbana, sendo possível se necessário a demolição de certas áreas e inclusive a alteração da estrutura fundiária existente, respeitando todas as questões legais e logísticas inerentes a estes processos;

- Requalificação urbana: sempre que se pretender uma melhoria do território e da malha urbana existente, perseguindo a valorização ambiental e urbanística destas;
- Renovação urbana: decorrente da intenção de substituição, quer seja total ou parcial, de elementos que compõem a malha urbana;
- Reabilitação urbana: onde em causa esteja o respeito pelo património urbanístico e imobiliário de malha urbana existente, seja de forma parcial ou total, remodelando-o e valorizando-o, através de obras ao nível das redes de infraestruturas, espaços verdes, equipamento e também na “(re)construção”, alteração, e se necessário com a demolição do parque edificado;
- Regeneração urbana: sendo este o conceito com maior abrangência de atuações ou intervenções tendo em vista dar resposta aos problemas urbanos. A regeneração urbana deverá ser «o conjunto de intervenções sócio urbanísticas em áreas marcadas pela degradação do edificado e do espaço público, pela insuficiência de equipamentos sociais elementares e dos processos crescentes de exclusão social (...), visando, pois, o progresso urbanístico num determinado território nas suas vertentes económica, social e ambiental».

4.1.1. Enquadramento legal dado às AUGI

Com o aparecimento deste fenómeno com fortes implicações no território, surgiu, ao longo das últimas décadas, legislação que tentou controlar e regulamentar o aparecimento de loteamentos e construções clandestinas, parte delas hoje classificadas como AUGI. O surgimento desta legislação que tentou controlar o seu aparecimento e disseminação pelo território contou com várias iniciativas legislativas que pouco conseguiram travar o fenómeno. Uma destas iniciativas legislativas foi o Decreto-Lei n.º 46 673 de 1965, que referia que o licenciamento do parcelamento do solo (das operações de loteamento e as obras de urbanização), passavam a depender das câmaras municipais. Cabendo aos particulares a realização e financiamento da infraestruturização (Bica, 2017: 19 - 20).

O surgimento da legislação que hoje visa a reconversão urbanística das AUGI, através de um regime excecional (onde se incluem as suas atualizações) é também o reconhecimento por parte do Estado da ineficiência do mesmo na persecução destes objetivos ao longo do processo legislativo iniciado em 1965.

A legislação vigente que rege os processos de reconversão urbanística das AUGI, surgiu em 1995, com a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro. Trata-se de um diploma legal que já foi objeto de cinco alterações legislativas, estando assim em vigor as últimas alterações introduzidas pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho. Todas estas alterações que ao longo deste tempo foram introduziram visaram alterações pouco significativas, na sua esmagadora maioria a incidir no alargamento de prazos e na correção de insuficiências relacionadas com questões registais e fiscais.

No tocante ao âmbito de aplicação da lei das AUGI, este incide sobre prédios ou conjunto de prédios que surgiram sem o necessário licenciamento exigível para operação de loteamento, verificando-se operações físicas de parcelamento que se destinaram à construção, se fazendo referência até a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro. Sobre esta referência ao Decreto-Lei de 1984, Oliveira (2016: 34), refere que embora o diploma vise sujeitar o objeto de incidência das AUGI no tempo e no espaço destes fenómenos, tentando evitar a criação de uma abertura legal que permitisse a criação de novas áreas clandestinas, na realidade, é hoje reconhecido que muitas AUGI agregam outras situações de ilegalidade que surgiram, se consolidaram e até se agravaram após surgimento do diploma em apreço, o que na prática não tem constituído obstáculo insuperável na concretização dos objetivos do diploma das AUGI.

O diploma também abrange prédios ou conjunto de prédios parcelados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de novembro de 1965 (marco legislativo que veio estabelecer a sujeição a licenciamento municipal das operações de loteamento urbano e das obras de urbanização⁶), quando predominantemente estejam ocupados por edificações não licenciadas, portanto situações de loteamentos considerados legais, onde se construiu um número importante de construções sem o necessário licenciamento e por essa via clandestinos. Isto considerando que nesta, segunda situação, as divisões fundiárias concretizadas, mas que não foram objeto de formalização, não são consideradas ilegais até esta legislação de 1965.

O processo de reconversão segundo a Lei das AUGI (Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho) é organizado em duas possíveis formas: em operação de loteamento ou pela via do Plano de Pormenor (PP), referido no artigo 4º.

⁶ Referência feita por Oliveira, 2016: 34.

Quanto a delimitação da AUGI, a referida lei refere que é obrigatório que os municípios delimitem o perímetro destas áreas existentes nos seus territórios, inclusive devem também dar indicação a quem deve ser imputada a iniciativa de reconversão (a modalidade dessa reconversão), podendo caber aos municípios, aos munícipes ou realizadas em conjunto, tal como determinado nesta mesma lei. Sobre isto Chula (2014: 22), refere que, desta forma os municípios definem por opção política e por consequência também económica as iniciativas de reconversão, que passam a estar contemplados nos seus planos de ação para o futuro, criando as respetivas rubricas para estes processos nos casos em que se chame a si a iniciativa. Isto permite uma gestão adequada de cada AUGI identificada.

Ainda sobre a delimitação das AUGI, Henriques (2016: 59), refere que as áreas a submeter a este processo devem ser objeto de um único processo de reconversão urbanística. Refere também que a delimitação dos perímetros das AUGI deve ser feita recorrendo a recursos gráficos e/ou escritos, definindo como bases adequadas para a caracterização destas áreas, a planta cadastral e/ou os registos prediais, onde com clareza se consiga definir a delimitação à qual corresponde a área a reconverter.

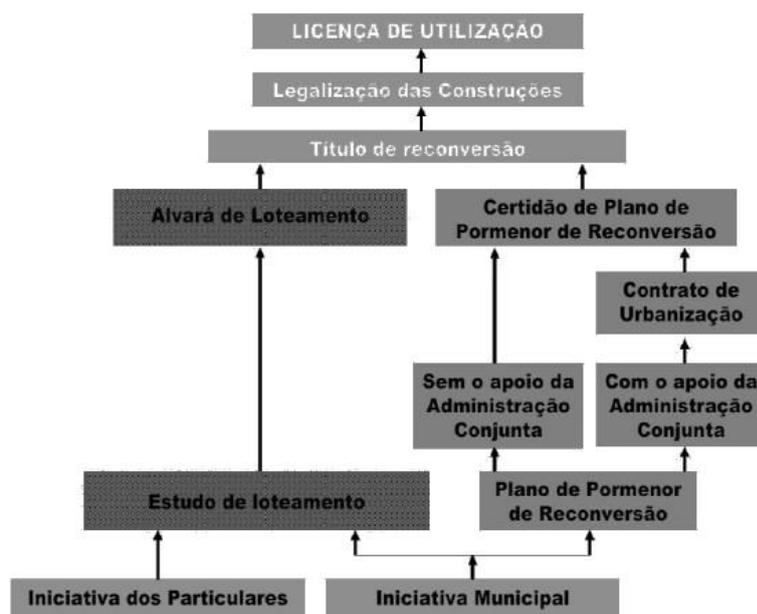
Quanto a modalidade de reconversão a definir para cada processo de reconversão urbanística, deverá ser definida por iniciativa municipal, quer por requerimento de qualquer interessado, aquando da delimitação (Henriques, 2016: 59).

Segundo o artigo 3º, da Lei das AUGI, que em qualquer uma das possíveis modalidades de reconversão é dever dos proprietários ou dos comproprietários de prédio ou prédios que constituam uma determinada AUGI, proceder à reconversão urbanística do solo, como da legalização das construções existentes. Sendo também imputado a estes a obrigatoriedade de suportarem as despesas inerentes, tendo as Autarquias no caso de incumprimento, a autoridade legal para proceder ao corte da ligação a redes de infraestruturas, caso se verifique a falta desse dever de comparticipação.

Nesta lei surge através do artigo 5º, o enquadramento necessário para a flexibilização resultante da circunstância de se estar a trabalhar no âmbito de uma lei com regime legal excecional, que prevê que áreas que não estejam totalmente abrangidas por espaço urbano ou urbanizável, possam por via desta legislação, serem abrangidas por esta delimitação e serem assim consideradas como AUGI, atendendo que nelas existem habitações próprias permanentes, existem condições de salubridade e de segurança mínimas. Podendo inclusive, a delimitação de certas áreas (sempre que devidamente

justificada) serem desassociadas a servidões ou restrições de utilidade pública (Exemplos: REN, RAN), previstos nos instrumentos municipais de ordenamento do território em vigor. Nestes casos a lei das AUGI prevê a necessária alteração ao Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em causa, sempre que necessário.

Fig. 5 – Passos a seguir num processo de AUGI



Fonte: Araújo (2011:17)

Ainda no contexto da flexibilidade excecional conferida pela legislação das AUGI, Chula (2014: 23), também refere que os processos desenvolvidos sob a forma de operações de loteamento, podem não cumprir com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as áreas de cedências, permitindo-se que os mesmos sejam inferiores aos definidos pelo regime jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)⁷, sempre que se verifique que o cumprimento destes parâmetros coloque em causa a viabilidade da operação de reconversão. Se enquadram nesta situação, nomeadamente as áreas para espaços verdes, de utilização coletiva, infraestruturas viárias e as afetas a equipamentos de utilização coletiva. Por outro lado, os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem ser distintos aos previstos pelo PMOT em vigor,

⁷ RJUE, publicado pelo Decreto Lei n.º 555/99, 16 de dezembro, na sua atual redação dada pelo Decreto Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e restante legislação subsidiária.

sempre que também esteja em causa a viabilidade da operação de reconversão, sendo que para tal é necessário se proceder a uma alteração prévia ao instrumento de planeamento municipal em causa. Sobre estas excecionalidades legalmente conferidas pela lei, Chula (2014: 23), alerta para a potencial morosidade que nalguns casos podem acontecer, atendendo as alterações prévias que podem ser necessárias dos PMOT aplicáveis. Por outro lado, refere que também se tem verificado nalguns processos de reconversão o negligenciar de critérios e conceitos a partida necessários e essenciais para uma correta reconversão, tendo-se optado apenas pela simples legalização do solo e das edificações, prática esta que se considera infelizmente a mais corrente.

Quanto a esta questão, Reis & Correia (2007:16 – 17), referem também que os Planos de Pormenor de Reversão (PPR), ao abrigo das AUGI, são uma espécie de solução 2 em 1, pois segundo estas autoras «a emissão da certidão do “PPR” corresponde à emissão do Título de Reversão, o que equivale à emissão de um alvará de loteamento (instrumento que divide de facto, e de direito, a propriedade dos lotes)». Segundo as autoras se pretende que os PPR sejam instrumentos que ao mesmo tempo sejam de planeamento territorial, mas sobretudo, instrumento de gestão que permita dividir, de direito, a propriedade. Por via disto, as autoras consideram que os PPR se tornam o percurso mais adequado e mais célere para alcançar o Título de Reversão, quando as propostas de ocupação do solo não se enquadram dentro dos índices e parâmetros urbanísticos estipulados pelo PMOT em vigor. Consideram inclusive que «ao aliar à filosofia da Lei das AUGI, ultrapassa-se a necessidade de elaboração de um PP e, posteriormente, a elaboração de estudos de loteamento para a mesma área, unificando procedimentos, e reduzindo substancialmente as burocracias».

Ainda sobre a operacionalização destes processos, Oliveira & Lopes (2016: 42 – 43), esclarecem que a lei das AUGI não permite apenas a participação dos interessados (proprietários ou coproprietários) na consulta ou auscultação da delimitação das AUGI, como requer a sua participação (co-constitutiva ou deliberativa), ao organiza-los em administrações conjuntas, com poder de decidir sobre as regras a adotar e os mecanismos que entenderem ser necessários para a sua concretização. Referem também, que do mesmo modo que as «unidades de execução correspondem a áreas contínuas que se destinam à concretização de uma operação (intervenção) integral e global no território (que será normalmente uma operação de reparcelamento, um loteamento ou conjunto urbanístico), também as AUGI correspondem a áreas contínuas a sujeitar a um único

processo de reconversão (parte final do n.º 6 do artigo 1º), isto é, a ser abrangidas, em princípio, por uma única operação de loteamento (que será necessariamente, um loteamento conjunto ou um parcelamento se a divisão fundiária que resultar do título de reconversão não coincidir com a divisão fundiária de partida) ou por um único plano a ser executado, em regra, de uma só vez (já que a divisão de coisa comum a efetuar em momento posterior terá de se conformar com a planta de implantação deste plano – artigo 37º, n.º 1)».

4.1.2. Dificuldades conhecidas na operacionalização das soluções no âmbito da Lei das AUGI

Chula (2014: 27) aponta algumas dificuldades detetadas na operacionalização de soluções no âmbito das AUGI. Identifica a morosidade excessiva que padecem a maioria desses processos como a mais significativa dificuldade sentida: impulsionar, operacionalizar de forma organizada e eficaz processos de reconversão que permitam a resolução de problemas ao nível do solo, das construções, ou mesmo sociais, são morosos. Tal facto tem segundo este autor provocado as sucessivas alterações nos prazos de vigência da lei, atendendo que ainda hoje se verifica que este fenómeno é ainda muito expressivo no território nacional, abrangendo um número significativo da população.

Por outro lado, Oliveira & Lopes (2016: 57), numa apreciação global que fazem deste regime, levantam outras questões pertinentes, nomeadamente com os instrumentos de reconversão urbanística para as quais a lei aponta, loteamentos e planos de pormenor, até agora os únicos considerados como adequados para o efeito. Em causa estão instrumentos que se consideram com uma escala mais ampla e uma área de incidência considerada também limitada à área a reconverter, o que no entender das autoras pode perspetivar uma visão do território fragmentada e desligada do restante território municipal. Nessa ótica é considerado que «não se deve entender as AUGI como “pedaços da cidade” a serem intervencionadas de forma separada do resto dos espaços urbanos, devendo antes ser enquadradas numa estratégia mais ampla do Município para toda a cidade e para todo o território municipal, cuja definição deve constar de instrumentos de planeamento municipal de nível superior aos planos de pormenor, sobretudo do plano diretor municipal enquanto instrumento que define os objetivos de desenvolvimento estratégico a prosseguir e os critérios de sustentabilidade a adotar na totalidade do território municipal».

Outro ponto que mereceu atenção de Oliveira & Lopes (2016: 58) e que julgamos de registrar é a intervenção dos privados neste processo, que embora seja considerado como importante e a potenciar, não deve desresponsabilizar as entidades públicas, em particular os municípios, do seu papel de identificar, delimitar e programar as intervenções neste âmbito. Os municípios devem assumir um papel fundamental, não substituindo o particular na regularização destas áreas, mas sim no sentido de fazer acontecer, o que a partida é do interesse público reconverter, coordenando-se o melhor possível com os privados, mas também com outras entidades públicas, mobilizando-as para esta necessidade, de requalificação das áreas urbanas de génese ilegal.

Outros constrangimentos apontados nos processos de reconversão urbanística, resultantes do envolvimento de estruturas técnicas dos municípios e também ligada a intervenção dos privados, são aquelas que por exemplo são apontadas por Silva, Branco & Angelino (2018: 237), «a extinção de algumas administrações conjuntas, dificultando a articulação entre a Câmara Municipal e os comproprietários, tornando o processo muito mais complexo e burocrático pela ausência de interlocutores legítimos e representativos; A falta de condições económicas alegada por alguns comproprietários, comprometendo o processo de reconversão; A capacidade de liderança e de resiliência das Administrações Conjuntas para desenvolver os processos de reconversão urbanística e para assegurar a articulação com os comproprietários e com outros atores intervenientes; A insuficiente cooperação e diálogo entre os diferentes atores intervenientes».

Capítulo V – O contrato da Colonia na Região Autónoma da Madeira (RAM), as alterações que introduziu na gestão do território e a sua relação com o fenómeno das AUGI

5.1. O contrato da Colonia - a coexploração da terra

O Regime da Colonia, contrato específico e usual na Madeira, que perdurou entre o século XVII e finais do século XX, tinha como objetivo, e na base do direito consuetudinário, a cedência de terras para coexploração por parte do proprietário a outrem, no intuito de as tornar mais rentáveis. Esta cedência ao trabalhador da terra, implicava que a produção obtida fosse dividida em partes iguais, ficando os custos da produção e dos melhoramentos na propriedade a cargo do trabalhador.

O proprietário era conhecido como o “senhorio” e tinha sempre a prerrogativa de arbitrariamente rescindir este contrato a qualquer momento, desde que pagasse o valor dos melhoramentos ou das culturas agrícolas introduzidas na propriedade, denominadas de “benfeitorias”, ao agricultor, que era conhecido como o “colono”.

Neste contrato o senhorio era sempre o detentor da propriedade, que a podia subdividir para coexploração da forma e na área que entendesse, podendo dá-la para exploração a um ou mais colonos. Em regra, estes contratos eram perpétuos, permitindo-se assim que os direitos sobre as benfeitorias pudessem ser herdáveis.

5.1.1. Caracterização do contrato de Colonia e das suas regras de funcionamento

Segundo Lizardo (2014: 145), acredita-se que a Colonia terá tido origem no século XVII, em virtude do desaparecimento de uma agricultura que tinha como objetivo nortear o mercado do açúcar grandemente assente em mão-de-obra escrava. A Colonia terá surgido neste contexto como uma forma de obviar os custos com as imprescindíveis ações de reconversão das culturas.

Ao contrário do Continente, onde o aforamento a prazo ou em vidas, também chamado de enfiteuse era importante, atendendo que era possível, de forma perpetua, a cedência do domínio da terra a quem as poderia lavrar como forma comum de disponibilização das terras para fins agrícolas. Na Madeira, a necessidade de reconversão

para a cultura da vinha, findo o ciclo açucareiro, obrigou os proprietários possuidores de grandes porções de terras a encontrar parceiros nesta transformação fundiária, dado que não possuíam capacidade financeira para eles próprios procederem à necessária reconversão. Nesse sentido importava poder oferecer aos agricultores incentivos e garantias que os tornassem parceiros efetivos no investimento que era necessário fazer para a nova cultura. O contrato da Colonia, adaptação feita na região da enfiteuse, permitiu oferecer, em troco de uma coexploração da terra, a posse e a transmissibilidade das benfeitorias realizadas.

Segundo Vieira (2014: 4), a Colonia sendo um sistema específico da Madeira e que não poderia ser considerado como um contrato de arrendamento, uma parceria agrícola, uma forma de colonato voluntário ou simples contrato enfiteutico, diferenciava-se destes por permitir, na prática, a existência de duas formas de propriedade útil, sendo o da terra e o das benfeitorias, situação peculiar que forçava a interdependência entre as partes. Como resultado, não só a propriedade foi objeto de heranças, mas também as benfeitorias foram herdadas. Situação que chegou até finais do século XX.

Tendo a Colonia surgido no tempo da introdução da cultura da vinha, esta foi-se adaptando ao longo dos anos às necessidades dos tempos no tocante à introdução ou reintrodução de outras culturas, consideradas “culturas ricas” [vinha, cana de açúcar e a bananeira] (Lizardo, 2014: 148), que para além de terem uma vocação comercial importante, permitiam também um melhor controlo pelo senhorio, que normalmente era quem comercializava os produtos agrícolas obtidos e possuía a água de rega, os necessários lagares e os engenhos para a transformação da produção.

Os colonos, que podiam ser vários na coexploração de uma determinada propriedade e que muitas vezes ficavam com porções ou parcelas diminutas de terreno para trabalhar, exigiam poder residir junto das mesmas no caso da existência de habitação ou, no caso de estas não existirem, de as poder edificar. Isto porque a rega das culturas não tinha hora certa, podendo ser durante o dia ou à noite, tornando necessária uma localização próxima aos terrenos trabalhados. Além disto, os colonos que normalmente construía os muros de pedra que tornavam as parcelas mais produtivas (poios), aproveitavam as margens desses socalcos também para plantar o seu sustento familiar, nomeadamente produtos hortícolas, leguminosas e tubérculos, que raramente eram objeto de divisão com o senhorio. «Por isso, quanto maior fosse o número de socalcos, maiores

seriam as suas possibilidades de subsistência através das culturas de bordadura desses socialcos» (Lizardo, 2014: 149).

Além disto, todas as árvores de frutos que por parte dos colonos fossem introduzidas nas propriedades dos senhorios faziam parte das benfeitorias a quantificar em favor destes, no caso da cessação do contrato (Lizardo, 2014: 151).

Todas estas benfeitorias, indiferentemente das diversas razões para serem introduzidas nas propriedades dos senhorios, criaram crispações e conflitos entre senhorios e colonos, por aumentarem o valor a receber por estas benfeitorias por parte dos segundos, em caso de despejo. A valorização das benfeitorias de facto dificultava a posição do senhorio, que muitas vezes não tinha como pagar as benfeitorias realizadas desejando expulsar o colono. Por outro lado, importa também referir que se registaram casos abusivos de introdução de benfeitorias que não correspondiam a qualquer tipo de melhoramento e que foram também objeto de impugnação pelos senhorios.

5.1.2. Consequências resultantes na subdivisão da propriedade das terras

«Na Colonia, as benfeitorias do colono, entendidas como um direito “real menor”, embora “não firme”, baseavam-se no poder que assistia ao senhorio de fazer reverter o direito do colono em qualquer momento. Através da reversão procedia-se à reunificação da titularidade do solo e da superfície gerando-se a perfeição da propriedade» (Câmara, 2011: 20). Embora tenha sido este o espírito que estava subjacente aos contratos de Colonia, na verdade a reversão era difícil de ser conseguida face às avultadas indemnizações que na prática era necessário pagar aos colonos. Mesmo que a avaliação fosse pedida pelo senhorio, os custos desta parceria agrícola eram elevados, atendendo não só aos custos inerentes com a plantação das diversas culturas, mas também por causa dos custos com o ensocalcamento dos poios, geralmente construídos com pedra basáltica aparelhada, determinadas pelas variações topográficas que os prédios tinham. A isto importa somar os custos com as habitações e os palheiros (arrecadações agrícolas ou pequenas instalações de pecuária de bovinos) também construídas em pedra, coberturas de palha e/ou telha, mesmo que humildes e de pequenas dimensões que acabavam por ser edificadas nestas porções de terra onde o colono se estabelecia.

Os “lotes” de terreno dedicados às diversas culturas dominantes (cana-de-açúcar, vinha e bananeira) e objeto de coexploração, eram de pequenas dimensões atendendo aos

vários colonos que sobre a propriedade original trabalhavam, o que na prática veio introduziu um excessivo parcelamento da terra. Tal situação, agravou-se entre 1867 e 1967, quando os colonos passaram a ter a possibilidade face à incapacidade de muitos senhorios de comercializar o produto das colheitas, de auto-explorar as propriedades, situação que acabou por ser incentivada pela desamortização e pela extinção do morgadio, que também teve efeitos na não modernização da atividade agrícola, resultante do excessivo parcelamento das benfeitorias que inviabilizou a introdução de inovadoras formas de exploração da terra, o que tornou a atividade pouco rentável passando a ser apenas de subsistência.

Fig. 6 e 7 – Subdivisão das propriedades rústicas



Fonte: Ana Luísa Cardoso – Guias Interpretes Oficiais da Madeira

Tudo isto determinou, mesmo antes da chegada da democracia ao País e da autonomia política e administrativa à Região, o declínio destes contratos tendo em conta a progressiva perda de importância económica da atividade agrícola vinha tendo no último século da existência da Colonia. Apenas ao nível social persistia a sua importância, atendendo à possibilidade que o regime da Colonia permitia de acesso à terra e a uma habitação, resultantes deste direito a propriedade que na prática os colonos acabavam por ganhar, tendo por base as características informais destes contratos e pela impossibilidade dos senhorios em pagar as benfeitorias, o que determinou a venda por valores relativamente baixos das propriedades que sustentavam as benfeitorias de determinados colonos.

Nos anos que antecederam o 25 de abril de 1974, verificaram-se também despejos importantes de colonos, em locais onde se tinha a perceção que, mesmo existindo valores elevados de indemnização a pagar, a venda posterior das propriedades para a emergente expansão turística compensaria largamente estes custos por parte de alguns senhorios. Nesse tempo, a procura crescente de bons terrenos, nomeadamente próximos do mar, gerou uma certa especulação imobiliária que alimentou estes despejos.

Importa ainda referir que, ao contrário do que acontecia no Continente Português, após o surgimento do primeiro Código Civil, que impedia a fragmentação da propriedade privada, situação não muito bem vista pelos lavradores, na Madeira estas restrições eram ultrapassadas pela Colonia, que não tinha restrições para as benfeitorias e a sua divisão. Esta situação, incitou, inclusive, a divisões fictícias que serviam para facilitar o acesso à terra. Esta situação acabou por dividir de forma quase caricata a propriedade, em prédios que chegaram a ter até 3m².

Outra consequência ocasionada pela fragmentação exagerada da propriedade é verificada ao nível dos acessos, que passaram a ser feitos sobre espaços não agricultáveis, nomeadamente sobre os topos dos muros dos poios, nas bermas das levadas de rega ou sobre as pequenas linhas de água (córregos) existentes nos limites destes novos prédios. Noutros casos, estes acessos eram construídos incrustados nos muros, em condições de circulação que criam situações de risco.

Como refere Lizardo (2014: 153), «difícilmente se encontrará um regime jurídico de exploração da terra que tivesse introduzido tantas modificações num território, não só sob o ponto de vista social e respetivas mentalidades, mas também sob o ponto de vista físico. À extrema divisão da propriedade, à escassa diversificação das culturas e às

deploráveis condições de habitação, correspondiam também a profundas transformações no terreno e na paisagem, através de obras que se justificavam por si mesmas, num labor que apesar de estar dotados de fracos meios para a sua realização, com exceção da força do braço humano, era incessante e verdadeiramente imparável. Perante todos estes condicionalismos, fácil será concluir que o regime da Colonia moldou profundamente toda a paisagem da Ilha até às cotas das altitudes mais extremas que seriam passíveis de aproveitamento agrícola».

5.2. A extinção da Colonia

Embora não se tenha verificado, nos séculos XIX e XX, qualquer alteração na estrutura fundiária na região, no início do século XX o direito à propriedade considerou-se equiparável ao das benfeitorias, tendo em conta tudo aquilo que os colonos introduziam nas terras que trabalhavam, mesmo que muitas destas benfeitorias pouco contribuíssem para a atividade agrícola. Como já foi referido, espaços de difícil acesso e os acidentes naturais passaram a ser - por serem amanhados pelos colonos - também considerados como integrantes de terrenos que, por direito, estavam sujeitos ao contrato. Assim, e ao longo do século XX, estas benfeitorias foram sendo transacionadas livremente entre colonos, existindo inclusive casos em que se lavraram escrituras públicas e respetivos registos prediais, com base na palavra dada, que tinha muito valor em termos sociais. Importa lembrar que estas transações estavam sempre sujeitas ao direito dos senhorios de despejarem os colonos, pagando a devida indemnização, o que raras as vezes aconteceu, atendendo à falta de viabilidade em exercer esse direito, que praticamente só acontecia quando uma oportunidade económica assim o justificasse.

A Colonia dos tempos iniciais difere daquela que existiu no século XX, basicamente por causa da habitação, visto que passou a ser vista não tanto como um contrato que permitia o acesso a um rendimento melhor resultante da agricultura, mas sim, com o declínio dos rendimentos agrícolas, como facilitadora do acesso ao espaço que permitiria a construção da moradia. Tal situação generalizou a construção, por parte dos colonos, de habitações, tornando as parcelas, já de diminutas dimensões, quase que inviáveis para uma produção agrícola rentável, passando com os anos esta atividade a ser quase residual e apenas de subsistência.

Atendendo a que, na primeira metade do século XX, o Governo de então delimitou as áreas de produção, por causa dos problemas do mercado, deixando de fora concelhos como o de Santana e de São Vicente, o que na prática impedia a celebração de acordos de Colonia, tal situação provocou os primeiros fluxos migratórios do norte para o sul da Ilha, onde estas populações também foram aderindo a prática da coexploração das terras dos senhorios, nomeadamente no Funchal e em Câmara de Lobos, onde o contrato da Colonia predominava.

Ao longo do século XX, sendo já consensual na sociedade civil madeirense que este contrato estava a arruinar a agricultura na Ilha e que, ao mesmo tempo, se constituía em motivos de forte discórdia e conflitos, com consequentes protestos, várias foram as tentativas legislativas levadas à Assembleia Nacional para acabar com o Regime da Colonia, mas, por razões diversas, nenhuma chegou a bom porto. Só com a chegada do 25 de abril, e já com a introdução do Sistema Autnómico na Região é extinta a Colonia.

Fig. 8 – Benfeitorias urbanas: habitações e palheiros



Fonte: Blog ROINESXXI

5.2.1. A Autonomia Administrativa e a extinção do regime da Colonia

Com as alterações políticas verificadas no País em 1974, as reivindicações autonomistas ganham novo folego, materializando-se no Estatuto Político Administrativo Provisório da Madeira, de 30 de abril de 1976. As primeiras eleições para a Assembleia Regional, em 27 de junho desse mesmo ano, consomem, assim, o caminho que afirma a atribuição da autonomia político-administrativa constitucionalmente consagrada a 2 de abril de 1976.

O Estatuto Político Administrativo Provisório da Madeira, aprovado pelo Decreto Lei n.º 318-D/76, de 30 de abril, dá à Região, enquanto região autónoma, capacidade para legislar e adaptar matérias específicas e próprias deste território insular, que não estejam reservadas à competência própria dos órgãos de soberania.

Em 1977, a Região, fazendo uso das suas competências específicas e capacidade para legislar, extingue o regime da Colonia que vigorou desde o século XVII, através do Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro.

Face à complexidade expectável na remição, o diploma prevê que os contratos possam ser transformados transitoriamente em contratos de arrendamento rural, dando prazos para as remissões pretendidas. As remições deviam ser requeridas até 31 de dezembro de 1981 e se até esta data o titular do direito de remição não exercesse, caberia a outra parte requerer a mesma até 31 de dezembro de 1983. Prazos que, atendendo à complexidade destes processos, pretenderam salvaguardar situações indesejáveis e que, por sua natureza, são também lentas e que obrigavam a realização de negociações e avaliações, por um lado, e por outro lado, que os interessados encontrassem os melhores mecanismos financeiros que lhes permitisse requer a remição.

Era intenção também do legislador dar a possibilidade ao até aqui colono de ter acesso pleno à propriedade das terras que durante muitos anos trabalhou, tendo por base o princípio constitucional sobre o direito à propriedade privada, que tinha de ser respeitada e pelo qual seria necessário um acordo entre este e o senhorio para estabelecimento do valor da indemnização a dar, que teria de ter por base o valor do solo na época para fins agrícolas ou por desbravar. O legislador também teve em conta situações à partida excecionais de senhorios pobres e dos casos em que a existência de uma habitação permanente do senhorio estivesse implantada em prédio sujeito à remição.

Uma outra importante premissa deste diploma tinha a ver com a necessidade de devolver ao setor agrícola regional terras com reais capacidades agrícolas, por via do incremento da área agricultável, ao permitir que outros colonos de prédios confinantes pudessem remir estas parcelas, caso os primeiros interessados não quisessem exercer o direito de remição.

Por fim, é também permitido ao Governo Regional e às Câmaras Municipais, através do mecanismo da expropriação, o acesso a estas terras para a concretização do interesse público, sempre e quando os colonos, os senhorios ou terceiros confinantes não desejassem requerer à remição destes prédios, ou quando estas terras estivessem sujeitas a planos de urbanização.

Também não foram descuradas disposições que visavam o adequado e necessário planeamento agropecuário e o ordenamento do território, nomeadamente através da criação de uma comissão que deveria ter apresentado um estudo para definição de zonas onde se aconselhavam medidas de emparcelamento rural, os tipos de produção agrícola e pecuária para cada zona da região, as modalidades e a regulamentação necessária para concretização dos processos de emparcelamento, as áreas mínimas e máximas de logradouro adjacentes às habitações ou para estabelecimentos comerciais, industriais e turísticos, entre outros.

5.2.2. A extinção da Colonia e as repercussões no ordenamento e gestão do território da Ilha da Madeira

É consensual que o término do regime da Colonia foi importante, para colocar um fim a um regime que representava uma nítida exploração do trabalho por quem amanhava a terra e que resultava em fraca rentabilidade agrícola devido ao excessivo fracionamento das propriedades. Importa perceber também de que forma a sua existência e extinção influenciaram o ordenamento e a gestão do território desta ilha, num olhar que vá para lá das questões da atividade agrícola inerentes à sua implementação.

Para compreender melhor os efeitos da Colonia, importa correlacionar de forma direta as consequências resultantes da aplicação destes contratos e como estas definiram o território que chegou aos nossos dias, percebendo-se até que ponto este regime condiciona hoje a gestão deste.

Quadro n.º 4 – Consequências da Colonia e efeitos sobre o território

<p>Consequências da coexploração da terra e o fim da Colonia</p>	<p>Efeitos sobre o território hoje</p>
<p>- Desbravamento de terras até cotas elevadas.</p>	<p>- Fraca rentabilidade agrícola para certas culturas tradicionais (banana e cana-de-açúcar);</p> <p>- Ensocalcamento de poios em locais de risco, ao qual é, em regra, associada edificação.</p>
<p>- Parcelamento excessivo da propriedade.</p>	<p>- Abandono crescente da atividade agrícola, que deixou de ser rentável em terrenos de pequenas dimensões;</p> <p>- Para efeitos de fracionamento de prédios rústicos se reduziu na RAM à área da unidade de cultura, que passou a ser de 1 500m²⁸;</p> <p>- Dificuldades na implementação na RAM de uma Reserva Agrícola;</p> <p>- Aumento da pressão imobiliária e do valor dos prédios rústicos e urbanos.</p>
<p>- Proliferação de construções habitacionais e outras de apoio à atividade agrícola e pecuária, edificadas sem controlo administrativo.</p>	<p>- Existência de problemas resultantes da titularidade da propriedade, nomeadamente nos casos em que existem vários herdeiros que construíram suas habitações num único prédio, sem qualquer fracionamento urbano, originando áreas urbanas de génese ilegal;</p>

⁸ Decreto Legislativo Regional n.º 27/2017/M, de 23 de agosto.

	<ul style="list-style-type: none"> - Construção de habitações em prédios de áreas muito reduzidas, sem respeitar afastamentos mínimos e/ou alinhamentos urbanos; - Existência de habitações com poucas condições de habitabilidade ou em desconformidade com o RGEU; - Criação de manchas urbanas até cotas elevadas, com implicações diversas na qualidade de vida e na segurança desses moradores; - Adaptação de arrecadações de apoio agrícola e pecuária para segundas habitações ou para outros fins em locais com forte potencial agrícola; - Forte condicionamento ao ressurgimento da atividade agrícola rentável; - Condicionamento ao emparcelamento rural.
--	--

Se temos também em conta algumas das disposições previstas no Decreto Regional da extinção da Colonia⁹ relacionadas com o adequado planeamento agropecuário e o ordenamento do território (artigo 18º), não conseguimos encontrar os trabalhos executados pela comissão que deveria ter apresentado os estudos que definiram as zonas e as medidas para o emparcelamento rural, nem os tipos de produção agrícola mais adequados para cada zona da região. Quanto às outras medidas a estudar no âmbito do ordenamento do território também desconhecemos o que eventualmente se tenha realizado.

⁹ Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro.

Assim sendo, podemos concluir que o regime da Colonia condicionou e definiu incontornavelmente o território regional, em particular os concelhos do sul.

A humanização de grandes áreas do território, inclusive nas cotas mais elevadas da Ilha, fez com que a pressão urbanística tivesse chegado até aí, potenciando vários problemas, em particular os associados aos riscos em viver em locais desadequados à vivência humana.

O fracionamento excessivo da propriedade rústica teve fortes consequências na fraca rentabilidade da agricultura atual, que não tendo escala produtiva se tornou em boa parte atividade de subsistência e com menor procura laboral. Este facto coloca em causa a paisagem humanizada, que tem uma importância relevante ao nível ambiental e paisagístico, com implicações ao nível da segurança contra eventuais enxurradas e escorregamentos de massas ou incêndios, numa faixa de transição entre as áreas rurais e as áreas florestais, e no sector do turismo, atendendo ao impacto paisagístico único que impõe na paisagem da Ilha.

A par disto importa lembrar que a Colonia permitiu a proliferação sem nenhum tipo de controlo administrativo de pequenas construções habitacionais e de apoio à atividade agrícola, que associadas à considerável fragmentação do território no tocante à propriedade e à dimensão destas, tornam a gestão do território caótica e dispendiosa. Exemplos disto são as ocupações das zonas altas dos municípios do sul da ilha, nomeadamente do Funchal.

Associadas a estas situações, verifica-se por vezes a inexistência de acessos adequados a infraestruturas viárias e as redes de saneamento básico, com implicações na qualidade de vida e na coesão social.

5.3. A urbanização e a construção informal ou ilegal na RAM

O desenvolvimento urbano da Madeira é indissociável do desenvolvimento urbano da sua principal urbe, o Funchal. A expansão urbana da Madeira ocorreu a partir do Funchal, com particular importância na costa sul da ilha.

Ao longo da sua história, a orografia acentuada e difícil da ilha condicionou o seu desenvolvimento económico que se centrou na agricultura e posteriormente no turismo. O isolamento de certos pontos da ilha, as dificuldades de acesso a bens e serviços, como

de mobilidade, faziam da Madeira um território com enormes dificuldades socioeconómicas, com impactos na qualidade de vida das populações. A emigração e a pobreza marcaram fortemente os quase seis séculos de história destes territórios insulares, vivendo escassos tempos áureos de riqueza, resultantes da exploração de alguns produtos agrícolas como a cana-de-açúcar e a vinha.

No Funchal, como noutros pontos da Ilha, o desbravar de terras para a agricultura levou à humanização do território até cotas elevadas com fortes implicações na ocupação do território, cujas consequências negativas provocaram a fragmentação excessiva da propriedade e a redução da rentabilidade das terras agrícolas que, sem escala produtiva, se tornaram pouco atrativas. O regime da Colonia influenciou determinantemente esta realidade, fomentando a proliferação de construções sem controlo administrativo, com implicações na gestão do território.

Fig. 9 – Mapa hipsométrico da Madeira



Fonte: Dantas (2012:87)

O acesso generalizado à propriedade atrai também emigrantes que regressam para adquirir propriedades na Região, com o intuito de assegurar a habitação tendo em conta futuros regressos.

A entrada de Portugal na então Comunidade Económica Europeia, hoje União Europeia, permitiu à Madeira ter acesso a fundos europeus para combater o seu atraso estrutural, construindo-se uma rede viária regional que ligou os diversos pontos da Ilha, com a rapidez necessária e desejada. Apostou-se nas infraestruturas básicas, nomeadamente nas redes de água canalizada, elétrica e de saneamento básico. Permitiu ainda a ampliação do seu aeroporto e a construção de infraestruturas portuárias de que não dispunha, fundamentais para o seu desenvolvimento económico e social.

A atratividade económica no sul da Ilha provoca fluxos migratórios internos expressivos, com consequências consideráveis de despovoamento dos municípios do norte e o aumento da pressão imobiliária no Funchal e nos municípios vizinhos de Câmara de Lobos e Santa Cruz.

Tal como aconteceu no restante território nacional, surgiram no final das décadas de 1970 e início de 1980, na Madeira, fenómenos de ocupação descontrolada e ilegal. O aparecimento de um conjunto de edificações urbanas dispersas, em regra para fins habitacionais, nomeadamente nas periferias urbanas e nas zonas altas continuam em boa parte por resolver. A estes problemas são associados também problemas com a titularidade da propriedade ou de outras resultantes de heranças indivisas. O aparecimento destas construções de génese ilegal, gera problemas com repercussões cumulativas e múltiplas associadas a outras existentes em áreas já consolidadas, nomeadamente de impermeabilização excessiva do solo, falta de dimensionamento adequado de infraestruturas, falta de estacionamento e de vias de acesso adequadas, descaraterização da paisagem, falta de espaços e de equipamentos de utilização pública entre outros.

Para além destas questões, que fomentaram a ocupação ilegal de porções do território, é necessário associar a permissividade das autoridades com a tutela sobre o ordenamento e gestão do território, que permitiram a ocupação destas áreas mais periféricas e zonas altas, o que acabou também por contribuir para a existência de habitações com reduzidas condições de habitabilidade e conforto.

Em termos de instrumentos de planeamento a Região encontra-se em pleno processo de revisão de muitos dos instrumentos de planeamento municipal, e iniciou a revisão do seu principal instrumento de natureza estratégica (hoje designado de Programa Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira – PROTRAM), tendo vigorado até agora o Plano Regional de Ordenamento do Território – POTRAM, em vigor desde 1997. A par do PROTRAM, iniciou-se ainda a elaboração dos primeiros

POOC da Madeira e do Porto Santo. A região apresenta lacunas no tocante a regimes territoriais especiais que estão por trabalhar, nomeadamente os respeitantes à reserva ecológica e à reserva agrícola.

Em relação a instrumentos de gestão territorial que permitam resolver problemas resultantes do aparecimento de áreas urbanas de génese ilegal, em 2018 adaptou-se à região a legislação nacional (Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com alterações introduzidas pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho), através do Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto, naquela que se pode considerar uma primeira tentativa para abordar um problema, que até agora, tem sido ignorado e que deverá merecer atenção das entidades públicas com responsabilidades na gestão do território.

5.3.1. Dimensão e distribuição espacial das construções ilegais na Região

Quanto a dimensão e distribuição espacial na Região do fenómeno das construções consideradas ilegais, não há dados conhecidos ou publicados que permitam com algum rigor apontar números concretos.

Apenas se conhecem estimativas que, permitem ter uma noção da dimensão do problema, atendendo aos dados tornados públicos na comunicação social, por parte de responsáveis políticos de algumas Autarquias. Dos onze municípios da Região Autónoma, três (São Vicente, Câmara de Lobos e Funchal), assumiram a existência do fenómeno e sobre o mesmo introduziram algumas medidas nas revisões efetuadas aos seus Planos Diretores Municipais (PDM).

Em termos de dimensão, estima-se que, em Câmara de Lobos existam 600 casos por legalizar¹⁰ e, no Funchal, se estimam mais 1000 situações¹¹, sendo que esta Autarquia refere que em média tem vindo a resolver uma situação por semana¹².

Tendo em conta estes valores apontados por responsáveis autárquicos, é possível inferir dos dados dos censos, uma estimativa percentual para estes municípios. Assim, podemos estimar que o fenómeno, no caso do Funchal, possa representar 2,5% do total de alojamentos familiares, sendo que em Câmara de Lobos, este valor seja superior e represente cerca de 5,7%.

¹⁰ In JM de 28/01/2019.

¹¹ In Diário de Notícias da Madeira de 25/08/2018.

¹² In Site Câmara Municipal do Funchal de 29/11/2018.

Quanto ao Município de São Vicente, embora não seja apontado um número de situações por regularizar é referido, pelo seu principal responsável, “que a revisão (do PDM) permite a «legalização de construções» que alguns munícipes efetuaram «há muitos anos». Deixa claro que essas infrações são do tempo em que as regras não eram tão apertadas onde os donos das moradias procediam aos aumentos sem que fizessem projeto. «Esse procedimento não foi só em São Vicente, foi uma prática generalizada na ilha...»¹³. Estas palavras permitem de alguma forma caracterizar parte do problema que de existe um pouco por toda a Região, sendo de contornos diferentes de município para município e com escala e soluções distintas.

É também de referir que a Região adaptou em 2018, através do Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto, a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 70/2015, de 16 de julho, que permite a reconversão e legalização de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), adaptação que acaba por reconhecer a existência também na Madeira deste problema, embora seja consensual que a sua dimensão e origem é distinta da situação do continente.

Nesta legislação regional, face aos desconhecimento atual da dimensão destas áreas a reverter e o número de habitações ou outras construções envolvidas, prevê-se e estipula-se prazos para o estudo que cada Município deve elaborar para identificar e caracterizar as áreas que devem ser alvo de processos de reconversão urbana, nomeadamente pela via prevista pela adaptação regional, podendo e dependendo das situações a estudar, ir estes prazos até 2020 ou 2024.

5.4. A adaptação da Lei das AUGI à Região Autónoma da Madeira (RAM)

Em agosto de 2018 chega ao fim o processo legislativo iniciado em junho de 2017, na Assembleia Legislativa da Madeira, visando adaptar à Região Autónoma a lei das AUGI, reconhecendo-se assim a existência do «fenómeno de ocupação descontrolada, desordenada e à margem da lei de um conjunto de construções urbanas, que na sua esmagadora maioria para fins habitacionais, existe nas periferias dos centros mais urbanos e nas zonas altas dos municípios mais urbanizados da Madeira»¹⁴.

¹³ In Diário de Notícias da Madeira de 02/03/2019.

¹⁴ Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto.

Até aqui e embora a lei nacional tivesse aplicação também na região, a mesma nunca foi aplicada, julgamos que em boa parte por desconhecimento do alcance real que o processo de reconversão urbana desta natureza teria nestas áreas de génese ilegal existentes na Madeira.

No preâmbulo do diploma regional é possível ler que ao contrário do que terá acontecido no território continental português, o fenómeno da construção clandestina emerge associado a questões relacionados com a titularidade da propriedade ou resultante de heranças indivisas. Terá contribuído para estas situações o acesso generalizado à propriedade resultante do processo da extinção da colónia¹⁵, este contrato entre senhorio e benfeitor existiu na região autónoma durante séculos, onde o proprietário designado de senhorio, cedia para exploração parcial as benfeitorias rústicas ou urbanas prédios a outros, os colonos, podendo os primeiros a qualquer momento e sem nenhuma obrigação perante o segundo colocar um fim nesse contrato, de forma unilateral. Com o fim da Colónia, os colonos puderam remir a propriedade do solo das benfeitorias que exploravam, por valores acessíveis, o que permitiu a muitas famílias o acesso à propriedade.

Com este processo surgiram vários problemas, tendo à cabeça o fracionamento das propriedades e o registo das mesmas, que muitas vezes não se materializou no lavrar das escrituras e respetivos registos prediais, atendendo às indefinições entre herdeiros e aos custos notariais inerentes a estes processos.

Na origem do fenómeno está a migração de parte da população das zonas rurais para os municípios do sul da ilha da Madeira, que procurou melhores oportunidades de vida. Esta situação originou uma procura de prédios em locais onde a capacidade construtiva estaria mais comprometida e limitada e onde os preços de aquisição por estas razões eram mais acessíveis.

A adaptação regional, segundo o texto do seu preâmbulo, pretende dar resposta as carências que há muito se fazem sentir nestes territórios mais periféricos e que em regra sobem as encostas montanhosas da ilha da Madeira. Pretende colmatar a falta de acessos adequados, a falta de redes de infraestruturas que tornem estes locais apropriados a vivência humana e que tem hipotecado a qualidade das habitações e a salubridade de muitos destes locais com carências ao nível do espaço público.

¹⁵ Decreto Regional n.º 13/77, de 18 de outubro.

Quanto às adaptações introduzidas com este decreto legislativo regional, se definem prazos distintos aos existentes na lei nacional para a operacionalização das reconversões urbanas na região através do artigo 10º, tendo em conta que este processo está por se iniciar na região. Se introduz também a possibilidade de a região ser parceira neste processo, conforme o previsto no artigo 11º, podendo em parceria com os municípios compartilhar a realização de obras de urbanização, situação que carece de regulamentação própria a elaborar para se materializar. Ainda ao nível do envolvimento do Governo Regional nestes processos, está previsto nos artigos 12º e 13º, que a Direção Regional de Ordenamento do Território, tenha acesso aos levantamentos dos processos de reconversão feita pelos municípios, que por sua vez os publicará no seu sítio na internet, estando também atribuídas a esta direção regional a promoção de formação sobre estas temáticas, que envolva as autarquias locais da região.

Ao nível do processo de legalização de construções previsto no artigo 5º, se clarificam as condições mínimas em que na região será possível. Nomeadamente os afastamentos e alinhamentos as vias públicas a respeitar, salvaguardando o acesso adequado as viaturas de socorro e outros afastamentos mínimos em que terão que ser observadas regras já previstas no Código Civil. A par disto se incentiva a criação de regulamentos municipais com procedimentos adequados à reconversão urbana pela via das AUGI.

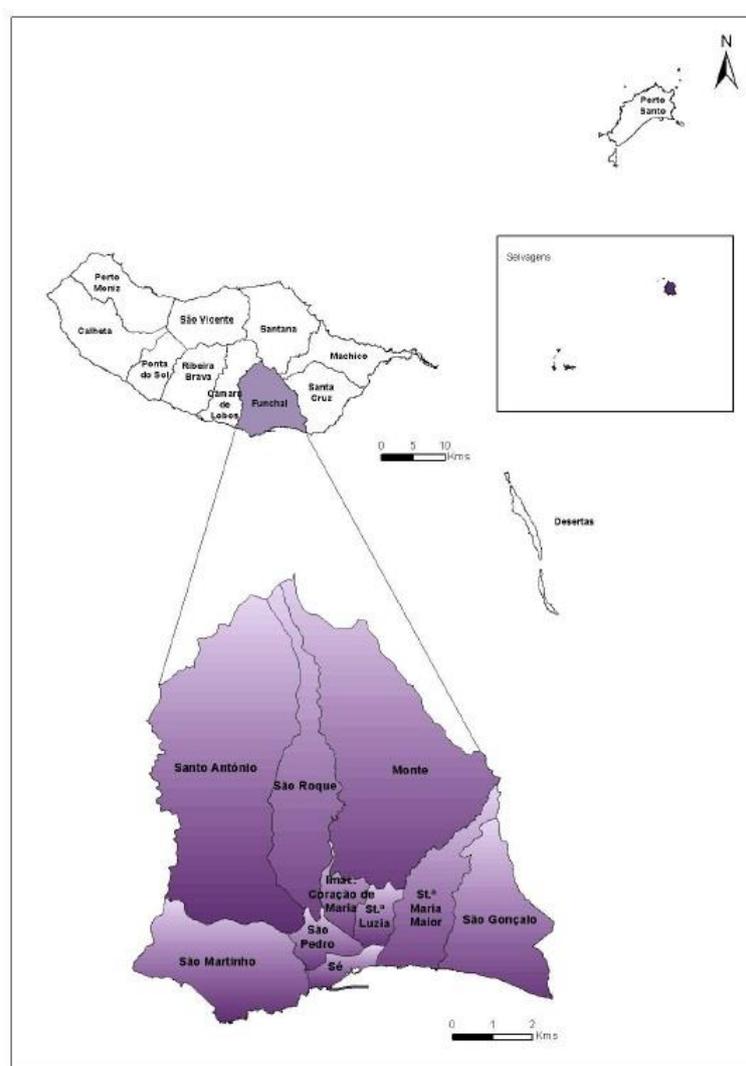
No nosso entender este é apenas um primeiro passo legislativo que importa aprofundar, devendo a Região em breve avaliar as dificuldades que se verificam passado já um ano da entrada em vigor do diploma regional. Importa aferir até que ponto os Municípios já iniciaram o processo tendente a caracterizar, identificar e delimitar áreas urbanas de génese ilegal, com vista a operacionalizar ações de reconversão que se reconhecem como necessárias e que deram origem ao decreto legislativo regional que adaptou à região a lei das AUGI.

Capítulo VI – Reconversão urbana das Zonas Altas – contributos do município do Funchal

6.1. O Funchal, a primeira e a principal urbe da Madeira

O município do Funchal tem uma área de aproximadamente 78,9Km²¹⁶, correspondendo a cerca de 10% da área da Ilha da Madeira (incluindo o Arquipélago das Selvagens que em termos administrativos faz parte deste Concelho).

Fig. 10 – Funchal: enquadramento territorial



Fonte: Gabinete de Informação Geográfica / DPE – CMF

¹⁶ De acordo com a CAOP, 2010.

O Funchal é o município mais populoso da Região, sendo a capital administrativa da Região Autónoma. O Concelho encontra-se implantado na vertente sul da ilha e tem como municípios confinantes: Santa Cruz, a nascente, Câmara de Lobos, a poente, Santana, a norte e ainda, numa porção muito reduzida, com Machico.

No que concerne à divisão administrativa do concelho é organizada em 10 freguesias: Sé, São Pedro, Imaculado Coração de Maria, Santa Luzia, Santa Maria Maior, São Gonçalo, São Roque, Santo António, São Martinho e Monte. A maioria destas freguesias data do século XVI, sendo a primeira a ser criada a da Sé e a última a do Imaculado Coração de Maria em 1954.

Relativamente ao crescimento da cidade do Funchal, Teixeira & Valla (1999: 53), referem que esta se estruturou no fundamental em cerca de cem anos, desde a ocupação em 1425. Num curto período de tempo é possível verificar a passagem de modelos urbanos de cariz medieval, existentes por exemplo no núcleo do Calhau, para um outro modelo urbano mais moderno, como o que se verificou no núcleo da Sé. Por outro lado, foi também importante para a rápida modernização do espaço urbano a implementação das modernas teorias urbanas renascentistas que nesta ilha se experimentaram.

O desenvolvimento da cidade do Funchal tem sido fortemente marcado desde o seu início pela orografia do território e pelos ciclos económicos, primeiro do açúcar, da banana e depois do vinho, e, mais recentemente, do turismo.

Com a produção açucareira surge na ilha a burguesia mercantil que expande a cidade para ocidente, tendo como polo urbano a Sé Catedral em cujo redor se implantaram edifícios de carácter administrativo. A atual Rua da Alfândega, outrora Rua dos Mercadores constituiu-se eixo estruturante da cidade e importante elo de ligação ao mar. É a partir deste eixo que se abrem novas ruas perpendiculares, numa estreita relação entre o mar e o espaço urbano, permitindo densificar este núcleo ao longo das ribeiras de João Gomes e de Santa Luzia.

A cidade continua o seu crescimento entre os séculos XVI e XVIII até a Ribeira de São João a poente, permitindo o densificar do seu “miolo”¹⁷, expansão concretizada através da construção ao longo dos caminhos no sentido noroeste. Neste tempo verifica-se o aparecimento de outros pequenos núcleos de construção dispersa pelo anfiteatro funchalense, na sua esmagadora maioria resultantes de acordos de Colonia e vinculadas

¹⁷ Estudos de caracterização do Funchal, PDM Funchal, Vol. IV, 2011: p. 15

às explorações agrícolas resultantes desses acordos. Outras surgem da proximidade aos caminhos públicos. No século XVIII, o Funchal era uma cidade fortificada densamente povoada.

As aluviões¹⁸ têm marcado a história da cidade, trazendo mudanças e modificações, sobretudo após a aluvião de 1803. A canalização das ribeiras permitiu o estudo de uma nova expansão urbana planeada e organizada da cidade, segundo modelos que despoletavam na Europa.

Fig. 11 – Planta da Cidade do Funchal de 1803



Fonte: Rui Carita – Apreender Madeira

Com o século XIX, o Funchal regista um importante crescimento contínuo derivado do crescimento da atividade turística, que acompanhada da migração interna oriunda de núcleos rurais de pessoas que vinham à procura de melhores condições de vida, tornaram-na já nesse tempo na principal urbe da região, não só pela população que albergava, mas pelas múltiplas atividades económicas que se desenvolveram em torno do turismo e da agricultura.

¹⁸ Aluvião: Inundação provocada por grande volume de água; cheia; enxurrada. In Priberam.org.

Na segunda metade do século XX, ocorre um crescimento significativo da área urbana. Em 1970, aquando da elaboração do primeiro Plano Diretor do Funchal, a cidade consolidada correspondia, em boa parte, ao espaço entre o Forte de São Tiago e a Ribeira de São João, subindo para norte até a via hoje designada por Cota 40. A envolvente a este núcleo se encontrava por consolidar enquanto área para fins habitacionais, onde se excetuava o extremo ocidental que se pretendia privilegiada para unidades hoteleiras. O perímetro urbano caracterizava-se pela construção habitacional dispersa. O PDM da década de 1970 indicava a consolidação da área urbana central, entre as Ribeiras de São João e de João Gomes. No tocante à expansão da cidade, este instrumento privilegiou o eixo Nazaré – Virtudes no sentido ocidental, atendendo às melhores condições geomorfológicas desta área. A cidade acabou por compactar-se e crescer seguindo estas diretrizes.

Aquando da elaboração do PDM que entrou em vigor em 1997, a equipa que elaborou o plano lançou vários alertas, nomeadamente sobre a tendência de densificação das áreas já ocupadas através do incrementar das volumetrias, por um lado, e, por outro, mostrou preocupação com a ocupação das áreas ainda livres, nomeadamente nas freguesias rurais e periféricas. Já nessa altura se constatava contextos de expansão e densificação urbana, através de ações avulsas de edificação, com ausência de processos formais de prévia urbanização, materializando-se, de forma geral, nas margens de vias públicas, em becos e veredas também próximas destes eixos viários, nem sempre com a infraestruturação necessária. Nestas áreas começa a verificar-se um domínio de ocupação edificada do tipo habitacional, de moradias unifamiliares, associada a uma estruturação viária mínima, não possuindo características urbanas desejáveis para áreas urbanas consolidadas. Tendo em conta a intensidade de ocupação urbana edificada que estas áreas já manifestavam, embora com carências importantes ao nível da infraestruturação, entendeu-se que estas áreas fossem consideradas como espaços urbanos de facto, devendo estas serem áreas para consolidar no tocante as infraestruturas em falta e a recuperar, face ao caos que se desenhava.

Dentro destas áreas com carências de infraestruturação básicas encontram-se franjas mais periféricas com um crescimento que, no geral, assentou em iniciativas avulsas de autoconstrução de habitação para uso próprio e permanente, hoje conhecidas por “Zonas Altas da cidade do Funchal”.

No processo de revisão do PDM, em vigor desde 2018, os estudos de caracterização referem que no Funchal «verifica-se uma ampla sobreposição das áreas consolidadas pela edificação com as áreas dotadas de infraestruturas urbanísticas básicas; no entanto, a mancha consolidada apresenta-se marginalmente mais ampla que a mancha já dotada de infraestruturas, precisamente devido à existência de algumas franjas mais periféricas com um crescimento edificatório ... onde ainda não se completou o processo de infraestruturização que o Município tem vindo a promover»¹⁹. Estes estudos consideram «residuais as situações de edificações ou conjunto edificados que se localizam fora daquele perímetro, verificando-se as poucas ocorrências de um modo geral nos limites Norte do mesmo (locais mais elevados dos “lombos”»²⁰. Também são consideradas «frequentes as situações em que o limite urbano coincide com a mancha realmente ocupada com edificação, o que faz supor que esta antecedeu a definição daquele limite e/ou que a implantação deste tomou como critério abarcar toda a área que tradicionalmente e espontaneamente tem sido utilizada para edificação (até ao bordo das escarpas)»²¹.

Fig. 12 – Vista das Zonas Altas do Funchal / Data: 9/07/2019



Fonte: RR

Em jeito de conclusão, é possível afirmar que o Funchal, neste início do século XXI, tem como desafios futuros, no tocante ao ordenamento e a gestão do seu território, a contenção da expansão, a norte, respondendo as dinâmicas urbanísticas e edificatórias expectantes dentro dos limites do solo urbano que a revisão do PDM definiu e que são os

¹⁹ Estudos de caracterização do Funchal, PDM Funchal, Vol. IV, 2011: p. 21.

²⁰ Estudos de caracterização do Funchal, PDM Funchal, Vol. IV, 2011: p. 22.

²¹ Estudos de caracterização do Funchal, PDM Funchal, Vol. IV, 2011: p. 22.

atuais limites do solo considerado urbano, que, tendencialmente, se prevê venham a sofrer uma redução, por exclusão de áreas periféricas que manifestamente não reúnam condições de reconversão urbana, estimando-se a redução em 14% (locais mais elevados, com residuais situações de edificação não quantificada). Outro desafio que se coloca é o de colmatar manchas significativas de baixa densidade, bem infraestruturadas, de quarteirões de grandes dimensões que apresentam no seu interior áreas suscetíveis de urbanização e edificação, principalmente na parte ocidental da cidade, embora nem sempre as condições topográficas sejam favoráveis. E, por último, o Município deverá apostar na reconversão e reabilitação das malhas mais antigas e envelhecidas, não só ao nível do edificado, mas também ao nível dos espaços públicos e da infraestruturção, dando assim resposta as necessidades de habitação hoje existentes no município.

6.2. Caraterização das Zonas Altas do Funchal

6.2.1. Enquadramento territorial

O crescimento da cidade do Funchal decorre do aumento da mobilidade das populações, e acontece em várias direções, nomeadamente para as encostas e de forma descontínua, estendendo-se também ao longo do litoral, quer para Leste, quer para Oeste, alastrando-se para fora das freguesias centrais, nomeadamente para o Imaculado Coração de Maria, Santo António, São Martinho, Monte, São Roque e São Gonçalo. De referir que a expansão teve o seu primeiro ponto alto entre 1957 e 1971, particularmente para norte e oeste, verificando-se neste período a perda considerável de população nas zonas rurais da ilha. Entre 1971 e 1997, a expansão acontece fundamentalmente nas partes altas do Monte, Santo António e São Gonçalo.

Segundo Dantas (2012: 205), com o crescimento para as periferias, o Funchal chega a ocupar uma área de 3 410 hectares. A altitude alcançada ultrapassa a cota 780 na freguesia de Santo António, incrementando esta altitude na Corujeira, na freguesia do Monte, onde se atinge a cota 800. Em termos de ocupação do solo, este crescimento espelha uma nova estrutura urbana resultante dos efeitos da dispersão e da aglomeração, provocados pela grande mobilidade da população.

Neste contexto importa referir que as chamadas zonas altas do município, hoje classificadas no PDM do Funchal como “Áreas Periféricas”, ocupam no território do Funchal 3,90% da sua área, representando 11,02% do solo urbano.

Araújo, Roxo & Silva (2015: 200), referem que «o Funchal, que apenas ocupa cerca de 10% do território, concentra 42,7% da população, ou seja, em cerca de 76 km² habitam perto de 112 000 pessoas o que daí resulta uma densidade populacional de aproximadamente 1 470 hab/km², mais de 12 vezes superior à média nacional, facto que está bem patente na ocupação do território».

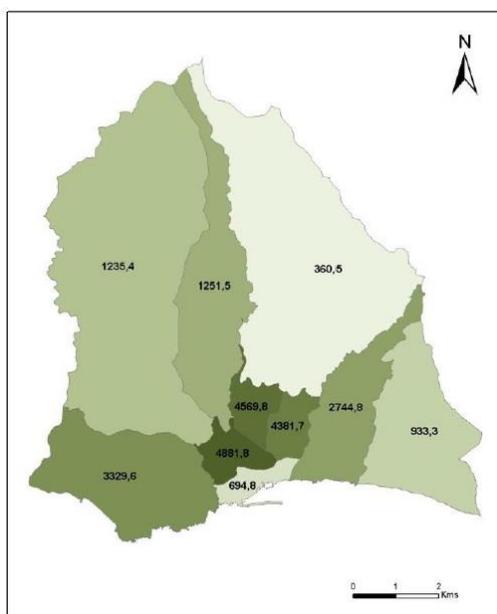
Nas freguesias mais a norte do município (Santo António, São Roque e Monte), a densidade populacional é a seguinte²²:

- Santo António: 1 235,4 hab/km²;
- São Roque: 1 251,5 hab/km²;
- Monte: 360 hab/km².

Quanto à população residente nestas freguesias, temos²³:

- Santo António: 27 383 habitantes;
- São Roque: 9 385 habitantes;
- Monte: 6 701 habitantes.

Fig. 13 – Funchal: Densidade Populacional por Freguesias em 2011



Fonte: Gabinete de Informação Geográfica / DPE – CMF

²² Dados referentes ao Censos de 2011.

²³ Dados referentes ao Censos de 2011.

Dantas (2012: 209) também refere que o grande crescimento da cidade a tornou pouco concisa quanto ao seu limite, não sendo atualmente possível determinar, com rigor, onde acaba a área urbana e onde principiam as áreas periurbanas e rurais. Existe uma cada vez maior dispersão das edificações até a entrada das áreas florestais, em altitudes superiores aos 800 metros, onde se verificam declives muito acentuados e onde as acessibilidades são mais difíceis. Surgem assim novos loteamentos com o abatimento de árvores, sendo claro que muitas das habitações nestes locais são de génese ilegal.

No PDM do Funchal, em 1995, é referido que estas áreas de génese ilegal ocupavam as zonas mais altas e de difícil acesso do município, apresentando já uma grande densidade de ocupação humana. Apesar de muitas das construções aí existentes serem clandestinas, na sua esmagadora maioria estas zonas estão servidas de rede de abastecimento de água potável e de rede elétrica, tendo, em muitos casos, acesso à rede viária e, através dela, um razoável acesso ao transporte público. Porém, muitas destas zonas são de risco, atendendo aos grandes declives destes lombos, que potenciam enxurradas e desabamentos, em situações de fenómenos atmosféricos extremos, levando estas populações a situações de isolamento, devido à fraca acessibilidade que normalmente existe nestas ocasiões.

O surgimento desta estrutura urbana tem acarretado processos de transformação do território, cujo alastramento desordenado tem provocado uma ocupação desequilibrada e exagerada do espaço periférico da cidade que alguns já apelidam de “urban sprawl”²⁴, a exemplo do que acontece nos Estados Unidos da América e, no passado recente, em Portugal Continental. Porém, face aos mais recentes eventos climáticos extremos que tem assolado o Funchal nesta década (aluvião de 2010 e incêndios de 2016), urge tentar inverter o modelo de suburbanização existente, promovendo a reconversão e regeneração urbanística destas áreas.

6.2.2. Estrutura urbana e edificado

²⁴ Segundo Dantas (2012: 197), o termo “Urban Sprawl” surge em meados da década de 60 do século XX, pretendendo designar de forma pejorativa a expansão descontrolada das aglomerações urbanas norte-americanas.

O êxodo rural para a capital da Região, o Funchal, inicia-se na década de 1950 acentuando-se nas décadas de 1960 e 1970, trazendo consigo consequências claras e imediatas a expansão e na estrutura urbana da cidade.

Nos anos de 1960, a cidade tinha uma estrutura urbana que se caracterizava pela predominância de áreas urbanas contínuas nas cotas baixas e edificado mais ou menos homogéneo, formando bairros de características próprias. Com a expansão nomeadamente para norte da cidade, a estrutura urbana passa a destacar-se pela dispersão, surgindo edificações pontuais de habitação modesta no meio dos terrenos agrícolas, muito por consequência da coexploração agrícola predominante na época resultante dos acordos de Colonia. Nesta época, o Funchal era paradoxalmente o município madeirense mais urbanizado, mas, ao mesmo tempo, um dos mais agrícolas.

Na década de 1970, com o constante êxodo rural para o Funchal, agudiza-se o “efeito de centrifugação para a periferia”²⁵ (afastamento do centro). A grande expansão periférica e espontânea trouxe muitas situações de construções de génese ilegal, existindo inclusive famílias a viver em barracas e furnas, sem as condições mínimas de higiene e salubridade. Esta nova forma de urbanização, que subia as encostas do Funchal, trouxe o caos urbanístico e a degradação das condições de vida. Este crescimento da cidade para a periferia fez-se sem a necessária infraestruturização básica, sem equipamentos coletivos e, em muitos locais, sem o acesso viário.

Nos últimos anos da década de 1980 e no início do período autonómico, surgem as primeiras tentativas por parte do Governo Regional para resolver os casos mais gritantes de agregados a residir em furnas e barracas, situação que só foi possível com as ajudas que, entretanto, começaram a chegar da CEE²⁶ e que foram aplicadas para a construção de bairros sociais. Porém, a falta de políticas de ordenamento e de gestão eficazes não tem alterado ou invertido o modelo de suburbanização existente, apostando-se pouco na reconversão destas áreas.

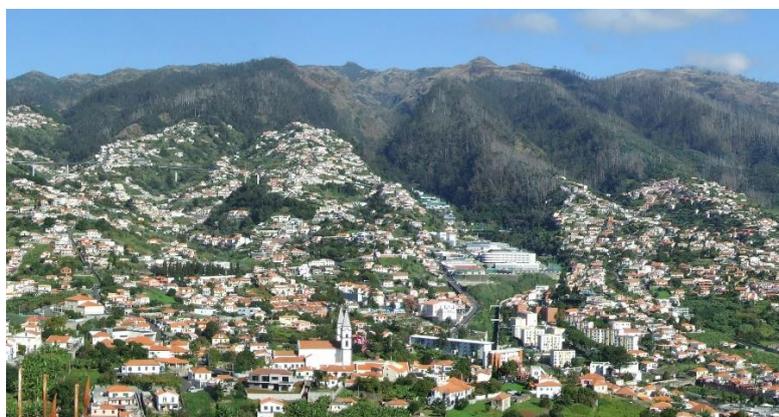
Este fenómeno urbano resulta da dificuldade das famílias residentes em poder adquirir ou arrendar habitação nas zonas mais baixas da cidade, atendendo ao valor elevado para compra ou arrendamento que hoje se aplica a estes imóveis, não compatível com os rendimentos mensais destas famílias que têm um fraco poder de compra,

²⁵ Caracterização relacionada com o desordenamento urbano do Funchal apontado pelo Arquiteto Botelho em 1969 e citado por Dantas, 2012: p. 204.

²⁶ CEE: Designação dada na época a Comunidade Económica Europeia, hoje União Europeia (UE).

decorrente das suas baixas qualificações académicas e/ou profissionais. A solução que estas famílias encontram resulta da ocupação que fazem de pedaços de terras herdadas (poios), muitas delas resultantes da remissão feita por eles ou pelos seus antepassados de benfeitorias rústicas do tempo da Colonia, muitos destes terrenos de áreas reduzidas e localizadas em locais menos próprios para edificação. A construção feita em regra de forma ilegal, faz-se por fases, e em função dos rendimentos disponíveis, quarto a quarto, de divisão em divisão e em tipologias unifamiliares ou bifamiliares, tendo em conta a dimensão da família. Em muitos casos, estes edifícios habitacionais clandestinos implantam-se de forma caótica nas vertentes de acentuado declive e frequentemente adossadas a outras habitações de familiares com quem dividem a propriedade indivisa herdada. Associados a estas habitações também surgem alguns espaços de cultivo, pequenas áreas para consumo do agregado familiar, o que permite poupanças nestes agregados com baixo poder de compra.

Fig. 14 e 15 – Crescimento urbano das Zonas Altas do Funchal / Datas: década de 1960 e 9/07/2019



Fonte: Arquivo Regional e RR

Importa também salientar que uma parte das habitações clandestinas estão construídas em áreas consideradas de risco, nomeadamente junto a cursos de água ou em locais onde os deslizamentos de terras são prováveis (como se viu na catástrofe de 2010), com tendência a serem fortemente afetadas. Noutros casos, atendendo à sua proximidade às áreas florestais, algumas habitações estão vulneráveis a potenciais incêndios que aí possam ocorrer (podendo ser arrasadas pelos fogos, como se verificou em 2016).

Quanto ao número de edifícios e alojamentos em 2011²⁷, o Funchal possuía 55 922 alojamentos e 29 244 edifícios clássicos. Este edificado estava caracterizado por 21 383 alojamentos com 1 alojamento familiar isolado, 3 355 alojamentos com 2 alojamentos familiares geminados e 1 912 alojamentos com 1 ou 2 alojamentos familiares em banda. Com mais de 3 alojamentos familiares existiam 2 282 edifícios e de outro tipo 312 construções. De referir também que a proporção de alojamentos sobrelotados no Funchal chega aos 24%.

6.2.3. Equipamentos, comércio e serviços

De facto, nas zonas altas do Funchal há carências de equipamentos e deficientes espaços de usufruto público. A simples falta de locais de estacionamento de residentes ou visitantes, a falta de paragens para os transportes públicos, pequenos espaços para se estar, espaços ajardinados, parques infantis e outros são algumas das carências mais gritantes nestas áreas periféricas da cidade desprovidas de espaço público de qualidade.

No tocante aos acessos viários e pedonais tem existido alguma aposta no seu melhoramento e alargamento, permitindo melhorar acessos aos moradores, ao transporte público coletivo e as forças de segurança e de socorro. Becos e veredas têm vindo a ser, sempre que possível, transformados em arruamentos públicos de acesso automóvel. Por outro lado, o melhoramento destes acessos tem nalguns casos encorajado a dispersão e o aparecimento de novas edificações que deveriam ser travadas pelas autoridades municipais. Se se pretende reconverter e requalificar estas áreas, importa consolidar e travar a subida da dispersão pelas encostas para além dos limites já hoje conhecidos.

As atividades económicas existentes nestas zonas altas são, na sua esmagadora maioria ilegais e resumem-se a algumas atividades de armazenagem, de serviços e de

²⁷ Dados referentes ao Censos de 2011

pequena indústria nomeadamente no ramo da reparação automóvel. Estas atividades, em regra, estão situadas nos pisos térreos ou em caves das habitações, sejam de origem clandestina ou mesmo em habitações licenciadas. Na sua esmagadora maioria, as atividades desenvolvidas nestes locais pelo seu carácter ilegal, resultam de situações de desemprego de pessoal operário (serralheiros, carpinteiros, marceneiros, instaladores de caixilharias de alumínio, de PVC, canalizadores, eletricitistas), ou de pessoal qualificado do ramo da reparação automóvel, nomeadamente mecânicos, bate-chapas, pintores e eletricitistas-auto. Noutros casos assiste-se à existência de outros profissionais que utilizam as suas garagens para efetuar algum trabalho suplementar ao final do dia ou aos fins-de-semana, garantindo mais algum rendimento extra no final de cada mês, sendo a atividade com maior prevalência a ligada à reparação automóvel.

Nos instrumentos de planeamento estas atividades nas zonas altas ao longo dos últimos 20 anos têm vindo a ser interditas e, de difícil licenciamento. O PDM de 1997²⁸, só aceitava para estes locais uso habitacional, admitindo, porém, o comércio local, que nestes locais tem fraca prevalência e se resume a alguns bares, cafés ou minimercados. O PDM de 2018, mantém a «tipomorfologia padrão de ocupação edificada de edifícios de habitação unifamiliar ou bifamiliar, sem prejuízo de neles poderem coexistir outros usos, na condição de a área afeta aos mesmos não exceder 30% da área de construção global do edifício»²⁹. Embora não seja explícita na norma anterior, a prática tem determinado que estas atividades económicas poluentes ou com impacto ao nível do ruído (nomeadamente: estabelecimentos industriais, oficinais e de armazenagem), não possam legalmente coexistir com as habitações que ocupam estas áreas, incentivando a sua deslocação para espaços de atividades económicas definidos também no PDM de 2018.

6.2.4. Mobilidade e acessibilidades

A construção de novas vias de comunicação e a modernização dos meios de transporte, quer ao nível do conforto, das frequências e da qualidade de serviço, incrementaram a mobilidade e a acessibilidade da população, que assim se desloca para a periferia onde o preço do solo é mais baixo. Por via disto gera-se uma nova dinâmica nos subúrbios, que tendem a expandir-se, despovoando também os centros das cidades e

²⁸ Regulamento do PDM do Funchal, Artigos 40º e 41º - Zonas Habitacionais a Recuperar. 1997.

²⁹ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 44º - Áreas Periféricas. 2018.

vilas, com consequências também na degradação do edificado. Além disto, o melhoramento das vias e das redes de transporte público potencia a deslocação de população vinda das zonas rurais, que procuram melhores oportunidades de emprego, contribuindo também para o despovoamento destas áreas, com efeitos também extensivos às áreas suburbanas que sofrem pressões expansivas também por esta circunstância.

Na região, o terreno acidentado, tornou sempre difícil a construção da rede viária. Com a adesão de Portugal a CEE, foi possível o investimento em infraestruturas viárias. Assim na última década do século XX, tiveram início as grandes transformações deste território insular, com a construção das novas redes viárias, onde se incluem a Via Rápida e as Vias Expressos, que ligam todos os concelhos da ilha. Com estas importantes estradas, surgiram outras, de nível secundário, que permitiram infraestruturar todos os municípios.

Tendo em conta a orografia da ilha e a dispersão do povoamento, estas novas redes viárias foram extremamente onerosas e, em muitos casos, provocaram impactos paisagísticos negativos. Porém, é consensual que o conjunto destas vias constituem ligações fundamentais que reforçam a coesão socioterritorial e económica da ilha, proporcionando melhores oportunidades de desenvolvimento a uma percentagem mais abrangente da população.

Segundo Dantas (2012: 139), em 1975, a rede rodoviária principal «tinha na ilha da Madeira, 265 quilómetros de extensão, mantendo-se sem grandes alterações até finais da década de noventa do século XX». Macedo (2018: 87), refere que em 2015, a rede viária principal teria mais do que duplicado, passando para uma extensão de 608 quilómetros.

Quanto às zonas altas do Funchal, a rede viária principal que permite a sua ligação ao restante concelho e região está em execução, com a construção da denominada Cota 500, via que se pretende venha melhorar a acessibilidade destas zonas, criando dinâmicas de expansão do espaço urbano. Em termos da rede viária existente e de acessibilidades destas áreas periféricas da cidade do Funchal, em regra, estas vias de comunicação são estreitas e íngremes, acompanhando a orografia do terreno.

No tocante ao transporte público e apesar das diversas campanhas de sensibilização para o incremento da utilização deste, a esmagadora maioria da população utiliza a viatura particular para as deslocações diárias entre o local de residência e o local

de trabalho. Para isto contribuiu, até agora, o conforto do transporte individual quando comparado com o transporte rodoviário de passageiros, o tempo de demora das deslocações e a frequência do transporte coletivo, a par do elevado valor dos passes sociais, que só recentemente teve redução significativa. De referir que nos últimos meses, desde a entrada em vigor a 22 de março, da baixa dos passes sociais, se tem intensificado a procura por estes transportes, o que pode indiciar uma mudança de comportamento.

Nas zonas altas do Funchal, além dos constrangimentos já referidos que condicionam a utilização destes meios de transporte urbano, acrescem outras razões que afastam os residentes, nomeadamente a falta de espaços de mobilidade confortáveis, faltando introduzir passeios que sejam seguros para peões, e o ordenamento do estacionamento que evite que os peões tenham de ir até à faixa de rodagem para os contornar. Outra razão apontada para a não utilização do transporte público passa pela falta de abrigos ou paragens cobertas, visto que em dias tempestuosos é desconfortável esperar pelo transporte público.

Quanto à utilização nestas periferias do transporte público, este está relacionado com o número de frequências dos serviços, com os horários, com a idade dos utilizadores e com o nível de vida das famílias, que é heterogéneo nas diversas zonas altas. Assim é possível, segundo Dantas (2012: 169), dizer que são os residentes da parte nascente de São Roque e da parte central do Monte os que mais utilizam o transporte público com valores acima da média em relação as restantes localidades destas zonas altas.

6.2.5. Os planos urbanos e as condicionantes aplicáveis a estas áreas

Como já foi anteriormente referido, a partir da década de 1950, verifica-se o aumento da migração rural em direção ao município do Funchal, que se acentua nas duas décadas seguintes, com efeitos evidentes na expansão urbana da cidade.

Dantas (2012: 202) cita o texto escrito por Raul da Silva Pereira, em 1969, para o Colóquio sobre Urbanismo na Cidade do Funchal, em que este, em jeito de alerta, já então referia que «enquanto a antiga cidade tem estrutura caracterizada pelo predomínio de zonas urbanas contínuas, formando bairros com as suas características próprias, as habitações surgidas posteriormente destacam-se pela dispersão, interpenetrando-se as habitações com os terrenos de cultura». Acresce nesse texto que «não se devem implantar habitações sem que o solo que as recebe seja apto e esteja preparado para isso, isto é, urbanizado.

Fazer casas sem pensar que elas devam vir a formar ruas e praças, por onde terão que circular pessoas e veículos; sem deixar assinalado o local da escola, do posto de saúde, da creche, da zona comercial, do cinema, precisamente com a dimensão exigida pelo número de fogos que estão a ser feitos ou virão a sê-lo num futuro previsível, sem reparar se a Geografia condenou o local de construção a inundações catastróficas, mesmo que se verifiquem uma ou duas vezes numa geração; sem atender à proximidade dos locais de emprego de zonas insalubres, à necessidade de preservar tanto quanto possível a paisagem ou os valores culturais que o homem lhe acrescentou, construir habitações sem atender a estes ou outros condicionalismos é um dos piores serviços que se podem prestar ao mundo em que vivemos e uma pesada hipoteca deixada para o futuro». Este alerta e preocupação com o ordenamento do território do Funchal, expresso por Raul Silva Pereira, foi talvez a primeira constatação de um problema que tendia a crescer a olhos vistos e que foi incompreendido nas décadas seguintes, nomeadamente na gestão da cidade. Também nesse mesmo ano, e em sequência do referido Colóquio sobre Urbanismo na Cidade do Funchal, Rafael Botelho citado também por Dantas (2012: 203), refere que «uma das principais dificuldades na definição do programa de urbanismo da cidade do Funchal reside na inexistência de estudos e diretrizes de âmbito regional que integrem racionalmente os vários aspetos setoriais envolvidos no planeamento e na ordenação do território». E sobre a nova expansão a norte da cidade este também refere que «o que caracteriza a nova expansão, a nova forma, e com ela a nova vida da cidade, é o espalhamento, a conquista das zonas menos acessíveis – “a ocupação arrabaldina”. Trata-se de uma ocupação não ordenada que se apoia em estruturas rurais preexistentes, inadaptadas à nova função – função urbana», acrescentando que «a expansão da cidade se apoia apenas nas precárias infraestruturas viárias rurais existentes, que se processa sem qualquer previsão urbanística de ordenamento».

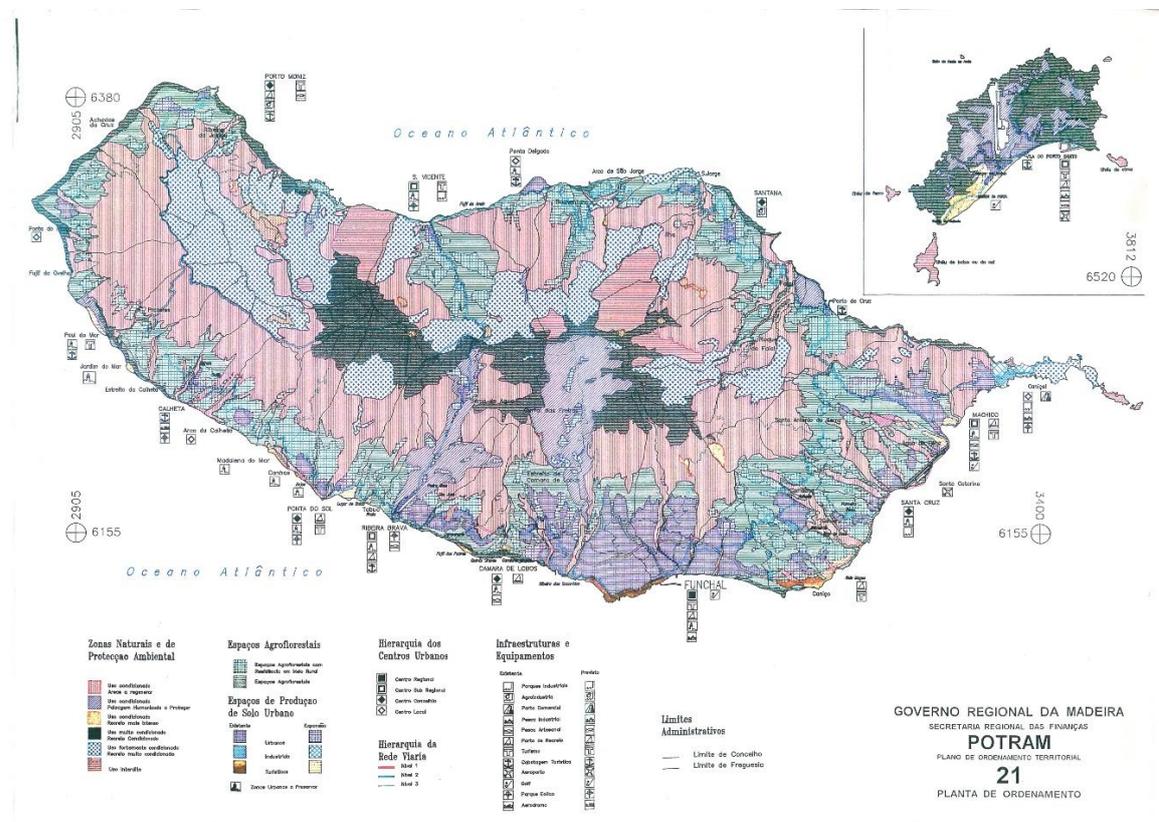
Em 1972, surge o primeiro Plano Diretor do Funchal, sendo uma das primeiras cidades portuguesas a ser dotada de plano diretor. Neste plano, considerado como o embrião de ordenamento do Funchal para o futuro por João Conceição (2007), ressaltam aspetos relacionados com a periferia da cidade que importa salientar, nomeadamente a tentativa, frustrada na prática, de definir um perímetro envolvente ao núcleo da cidade, que se pretendia preferencialmente verde, com zona florestal e de vegetação de altitude, como forma de travar a disseminação habitacional que subia pelas encostas. Pretendia acima de tudo manter viva uma zona histórica e definir a zona de expansão a oeste

predominantemente turística e recreativa, onde veio a implantar-se a maioria das unidades turísticas existentes no Funchal, que convive hoje também com áreas habitacionais bem infraestruturadas e servidas de bons acessos viários. Neste PDM a intervenção urbana, segundo Conceição (2007), foi compensada com uma maior densidade.

Como referido, entre 1971 e 1997, e ao contrário do que era preconizado pelo PDM de 1972, o crescimento do Funchal faz-se para as zonas mais altas da cidade, nomeadamente para Santo António, São Roque, Imaculado Coração de Maria, Monte e São Gonçalo.

No ano de 1995, surge o primeiro, e até agora único Plano de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira (POTRAM), alterado em 1997, que apontava, para um forte crescimento dos fluxos migratórios para os principais municípios do Sul, estendendo a sua concentração desde Câmara de Lobos até Machico, área denominada segundo os estudos de caracterização realizados para o efeito, por “Aglomeração Metropolitana” e onde se salientava a macrocefalia da cidade do Funchal.

Fig. 16 – POTRAM – Planta de Ordenamento, 1997



Fonte: Governo Regional da Madeira

Tendo em conta esta constatação o POTRAM define, no regime de zonas, as zonas de expansão urbana, tentando condicionar o crescimento desordenado que, na década de 1990, se assistia, nomeadamente no Funchal e que importava travar. Assim, no artigo 15º, refere-se no número 2, que «a intervenção nas referidas áreas comporta a localização de todas as funções e usos inerentes à vida urbana, nomeadamente infraestruturas, equipamentos e estruturas verdes, que serão contempladas nos instrumentos de planeamento e de gestão urbanística»³⁰.

Com o PDM de 1997, esta realidade é assumida e prevê-se um crescimento e adensamento do parque edificado, verificando-se uma ocupação cada vez maior destas áreas já ocupadas desde o início da segunda metade do século XX. Mas, na prática, o crescimento e o adensamento das zonas altas, não foi acompanhado das infraestruturas, equipamentos e estruturas verdes preconizado pelo POTRAM e pelo próprio PDM. Apenas se construíram acessos viários, muitas vezes a partir de veredas e becos já existentes, promovendo o seu alargamento, que, em muitos casos foi oneroso e de difícil concretização, pelas características topográficas destas áreas. A infraestruturização ficou circunscrita ao fornecimento da rede elétrica e ao abastecimento de água potável. Vindo, muito mais tarde e apenas em parte o saneamento básico.

No PDM de 1997, estas áreas das zonas altas foram consideradas como “Zonas Habitacionais a Recuperar”³¹, sendo previsto que estas «zonas seriam alvo de Planos de Urbanização ou de Pormenor, visando a reconversão, infraestruturização e requalificação do tecido urbano existente»³², o que na prática e na vigência deste PDM (até 2018), acabou por não acontecer e que julgamos poderia ter sido importante para a reconversão urbana destas áreas que na sua maioria são de génese ilegal.

Em abril de 2018, entra em vigor a revisão do PDM do Funchal. Nos estudos que retrataram a realidade municipal e que consubstanciaram a proposta final em vigor, nomeadamente na análise à situação urbanística atual³³, reconhece-se que, no território municipal, existiram processos de expansão e densificação urbana que ocorreram de forma avulsa, com ausência de processos formais de prévia urbanização e em locais onde nem sempre estariam garantidos níveis de infraestruturização desejáveis. Por outro lado, é constatada a intensidade desta ocupação urbana, que, mesmo sem serem dotada das

³⁰ Regulamento do POTRAM, Artigo 15º - Zonas de Expansão Urbana. 1995.

³¹ Regulamento do PDM do Funchal, Artigos 40º e 41º - Zonas Habitacionais a Recuperar. 1997.

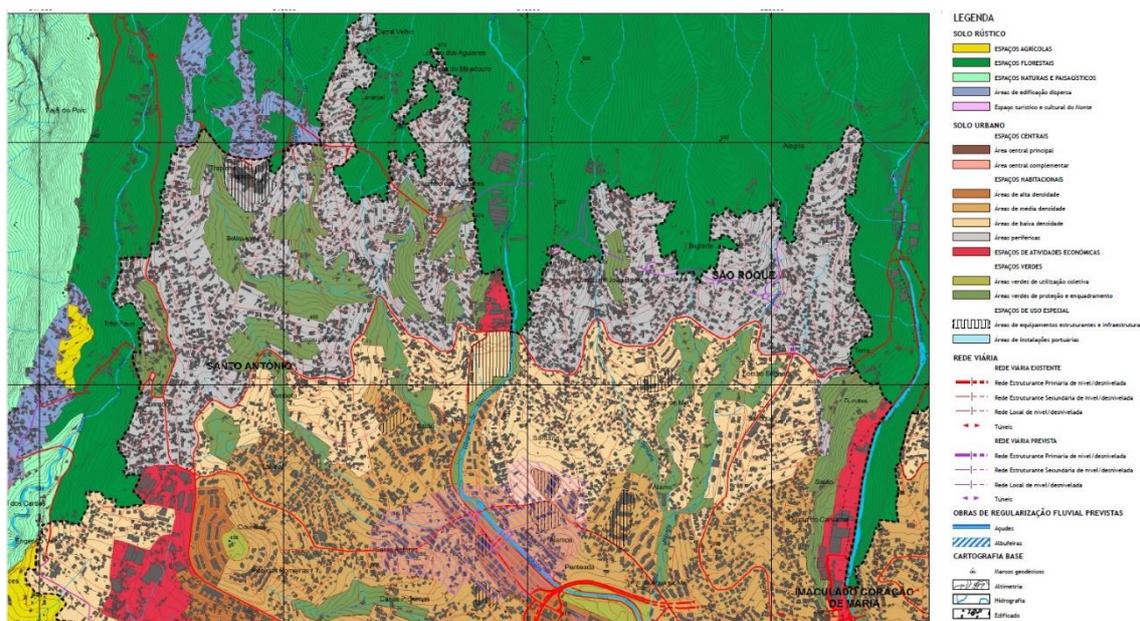
³² Regulamento do PDM do Funchal, número 1 do Artigo 40º - Zonas Habitacionais a Recuperar. 1997.

³³ Estudos de caracterização do Funchal, PDM Funchal, Vol. IV, 2011: p. 20.

infraestruturas urbanísticas necessárias, deve ser considerada, regra geral, como espaço urbanizado de facto e que deve ser alvo de reconversão e infraestruturização.

Quanto a caracterização assumida no PDM em vigor para estas zonas altas do Funchal, neste instrumento de planeamento estas áreas são consideradas, na sua esmagadora maioria “Áreas Periféricas”³⁴, mas também noutros, casos como “Áreas de Baixa Densidade”³⁵, “Áreas de Edificação Dispersa”³⁶ e “Espaços Agrícolas”³⁷. Em termos da área que ocupam no território municipal, representam aproximadamente 291,10ha, sendo que a percentagem das áreas que ocupam o solo urbano chega aos 11,02%. Prevê-se também para estas áreas a realização de Planos de Pormenor (PP) ou de Urbanização (PU), no sentido de as requalificar, reconverter e de infraestruturar adequadamente.

Fig. 17 – Extrato da Planta de Ordenamento I do PDM do Funchal de 2018



Fonte: CMF

Ainda no PDM em vigor, no tocante a Planta de Ordenamento II, nas disposições de Salvaguarda e Proteção, estas áreas estão classificadas maioritariamente em “Áreas

³⁴ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 44º - Áreas Periféricas. 2018.

³⁵ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 43º - Áreas de Baixa Densidade. 2018.

³⁶ Regulamento do PDM do Funchal, Artigos 29º e 30º - Áreas de Edificação Dispersa. 2018.

³⁷ Regulamento do PDM do Funchal, Artigos 23º e 24º - Espaços Agrícolas. 2018.

Ameaçadas pela Instabilidade de Arribas e Vertentes”³⁸ e pelas “Áreas Ameaçadas por Incêndios”³⁹, variando o grau do risco entre o moderado e o muito elevado. No tocante a Planta de Ordenamento III, todas estas áreas estão integradas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão das suas respetivas Freguesias: UOPG 6 – Monte; UOPG 09 – Santo António; UOPG 13 – São Roque.

Relativamente à Planta de Condicionantes, é possível aferir que, no tocante às infraestruturas, existem situações a ter em conta, nomeadamente nas infraestruturas de abastecimento de água: condutas adutoras. Na rede elétrica, a atenção deverá ser colocada na passagem redes elétricas aéreas de 60Kv e de 30Kv. Ainda nesta Planta de Condicionantes são várias as referências às condicionantes que, ao nível de leitos e margens dos cursos de águas fluviais, são associadas a estas áreas.

Infelizmente, não há disponíveis dados que permitam ter uma noção real da dimensão destas áreas. Este trabalho está por fazer. O próprio diploma que adapta à região a Lei das AUGI refere esta circunstância, mencionando existir desconhecimento atual da dimensão destas áreas na Madeira e o número de habitações ou de outras construções envolvidas. Espera-se que, com esta adaptação, em breve surjam estudos de caracterização que permitam identificar, delimitar e caracterizar as áreas que devam ser alvo de processos de reconversão urbana. De salientar também que, no caso do Funchal e na revisão que recentemente se fez do PDM, não foi identificada nenhuma AUGI.

6.3 Abordagem à construção ilegal ou informal no Município do Funchal

A expansão da cidade para as cotas mais altas trouxe a proliferação de construções consideradas de génese ilegal e que informalmente foram pontuando os lombos a norte do Funchal. Este fenómeno em muitos casos tem também associados problemas de transformação fundiária ainda por resolver, numa expansão urbana que em poucas décadas se tornou desmesurada rumo à montanha, deixando estas áreas desprovidas das necessárias infraestruturas que acompanhassem esta ocupação, tornando-as mais vulneráveis a situações de risco e de exclusão social. As carências são várias, começando ao nível das acessibilidades, redes de saneamento básico, transporte público, que ainda

³⁸ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 72º - Áreas Ameaçadas pela Instabilidade de Arribas e Vertentes. 2018.

³⁹ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 73º - Áreas Ameaçadas por Incêndios. 2018.

não chega a todas as áreas, e a falta de espaços e de equipamentos públicos de qualidade, que tornem mais aprazíveis para a vivência estas áreas mais periféricas do município.

6.3.1. As áreas de assentamento informal ou “clandestino” nas Zonas Altas do Funchal

Embora se reconheça consensualmente a existência do fenómeno clandestino que tem povoado as zonas altas do Funchal nas últimas décadas, estes assentamentos informais ainda não foram alvo de estudos, sejam eles técnicos ou académicos. Oficialmente não são conhecidos.

Qualquer trabalho académico ou técnico que sobre esta problemática se pretenda encetar, tem de começar quase do zero. A mais recente revisão do PDM do Funchal não aprofundou esta temática e ao contrário do que se poderia esperar, não foi elaborada uma carta com a identificação e delimitação destas áreas. No tocante a revisão feita ao PDM do Funchal, a análise às condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal do município não foi abordada, existindo sobre este assunto poucas referências nos relatórios de caracterização sobre a realidade municipal. Neste instrumento de planeamento a tentativa de resolução desta problemática resume-se a um artigo do seu regulamento⁴⁰, que, de forma casuística, pretende resolver apenas problemas de ilegalidade no edificado não incluindo a reconversão urbana de todas as áreas onde estas construções também se implantam e que têm enormes carências de estruturação urbana.

Pouco tempo após a aprovação e entrada em vigor da revisão do PDM, o Executivo Municipal, por unanimidade, decide aprovar uma proposta que pretende introduzir um regulamento municipal para a reconversão urbanística das áreas de génese ilegal no município, invertendo assim, de certa forma, a lacuna deixada pelo plano diretor. Sobre o andamento desta proposta aprovada em setembro de 2018⁴¹, pouco se sabe, apenas que pretende que se venham a identificar e delimitar áreas de reconversão urbanística no concelho, mas também que se permita aprofundar procedimentos tendentes à legalização de edificações existentes já previstas no Regulamento do PDM⁴² e que hoje não são suficientemente claros e que não abrangem necessidades de situações de transformação fundiária existentes, nem os processos que permitam operar essa transformação, seja pela via da operação de loteamento ou pela concretização de Planos

⁴⁰ Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 97º - Legalização da situação de edifícios existentes. 2018.

⁴¹ In Diário de Notícias da Madeira de 06/09/2018.

⁴² Regulamento do PDM do Funchal, Artigo 97º - Legalização da situação de edifícios existentes. 2018.

de Pormenor, por não estarem ainda enquadrados na legislação nacional e regional das AUGI⁴³.

Tendo em conta as dificuldades que a falta de informação e de dados nos coloca, pretende-se neste trabalho académico identificar e caracterizar algumas das áreas de génese ilegal das zonas altas do Funchal que julgamos consensualmente aceites como tal, abrangendo algumas das freguesias onde este fenómeno se encontra disseminado.

Tendo em conta que o fenómeno clandestino das zonas altas do Funchal se faz sentir de forma muito evidente nas freguesias mais a norte (Santo António, São Roque e Monte), no âmbito deste trabalho identificam-se algumas das áreas onde julgamos se deverá futuramente ponderar a delimitação de áreas a considerar reconvertíveis pela via da legislação das AUGI. Propomos que estas áreas sejam alvo de caracterização geral tendo em conta os objetivos do trabalho académico, identificando as fragilidades urbanas que justificam a sua reconversão.

O presente trabalho pretende, através de uma amostragem identificada e delimitada, definir condições de desenvolvimento de um projeto mais alargado de atuação nestas áreas que urge reconverter e regenerar e que possam dar origem no futuro a uma possível carta temática, criando assim condições para o estabelecimento de orientações urbanísticas que promovam a reconversão urbana destas zonas altas e de outras que com características análogas existam no restante território municipal.

Assim, como já foi referido, se pretende definir como objetivos deste estudo, os seguintes pontos:

- Definir algumas áreas urbanas de génese ilegal nas zonas altas do Funchal através de uma amostragem identificada e delimitada tendo em conta os seguintes critérios:
 - Análise que enquadre os fenómenos de desestruturação urbana dos núcleos identificados;
 - Descrição dos diversos tecidos urbanos em estudo;
 - Diagnóstico das carências.
- Aferir que respostas pode a gestão territorial dar às zonas altas do Funchal;

⁴³ Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, adaptada a região, através do Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto.

- Definir algumas premissas orientadoras de resposta na reconversão urbana destas áreas.

Quanto a metodologia aplicada, tem por base:

A construção de um modelo simples de identificação e de análise que enquadre os fenómenos de desestruturação urbana destes mesmos núcleos identificados, seguindo como modelo, o “Relatório de Diagnóstico e Caracterização das Áreas Deprimidas do Município de Loures”⁴⁴, que utiliza “Unidades de Análise”, para a sua elegibilidade recorrendo para o seu enquadramento, a análise e avaliação preliminar das carências urbanas existentes nestas zonas, que posteriormente justificam a elegibilidade e definem a delimitação a propor. De referir que o Estudo efetuado pela Autarquia de Loures, tal como nós, não pretende fazer uma análise exaustiva e global, quer do espaço urbano, quer do edificado do território, que teriam uma abordagem mais aprofundada, nos casos de AUGI, no âmbito da Carta Temática.

Quanto as Unidades de Análise, se pretende:

- Identificar áreas em que o fenómeno da desestruturação urbanística seja evidente, procedendo à sua análise, diagnóstico e identificação de potenciais ações ou intervenções gerais que permitam pensar a sua reconversão urbanística, se possível;
- Compatibilizar objetivos de reconversão urbana a propor, com objetivos do PDM no tocante ao modelo de organização municipal do território entretanto definido neste instrumento;
- Sustentar soluções em conceitos de referência e em boas práticas.

Quanto aos conteúdos, este trabalho parte da identificação e análise de 15 áreas consideradas como problemáticas enquadráveis nas AUGI, em três freguesias do município do Funchal, e cuja reconversão é de competência municipal.

No presente estudo efetua-se uma análise física, que se baseia em avaliações qualitativas dos territórios identificados, tendo como base apreciativa fatores de vulnerabilidade. Fora do presente estudo ficam análises as características sociais e económicas das populações residentes nestas áreas, relacionada com a caracterização

⁴⁴ Relatório de Diagnóstico e Caracterização das Áreas Deprimidas do Município de Loures. 2009.

sociodemográfica da população, percurso escolar, famílias, indicadores de habitação e de atividade económica de entre outros, que julgamos deverão ser incluídas num subsequente trabalho que vise elaborar uma carta temática as AUGI no Funchal.

As áreas reconvertíveis por via da legislação das AUGI sugeridas no âmbito deste trabalho, resultam da apreciação das carências urbanas detetadas não só ao nível cartográfico, mas também nas visitas efetuadas a estes locais. De referir também, que as áreas passíveis de reconversão urbana via AUGI, no nosso entender poderão ser mais, nomeadamente noutras freguesias do concelho e que estão fora do âmbito do presente estudo, embora se considere existam, em menor número.

As Unidades de Análise selecionadas são as seguintes:

Quadro n.º 5 – Unidades de Análise sugeridas

Número	Freguesia	Local	Designação
ST01	Santo António	Sítios dos Três Paus e Viana	Três Paus - Viana
ST02	Santo António	Sítios da Barreira e Trapiche	Barreira - Trapiche
ST03	Santo António	Sítio do Lombo dos Aguiares	Lombo dos Aguiares
ST04	Santo António	Sítio do Laranjal	Laranjal
ST05	Santo António	Sítios do Corgo e do Lombinho	Curral Velho
ST06	Santo António	Sítio da Levada da Negra	Graça Miranda
SR01	São Roque	Sítio do Lombo Jamboeiro	Lombo Jamboeiro
SR02	São Roque	Sítio do Galeão	Galeão de Cima
SR03	São Roque	Sítios da Cova e Bugiaria	Cova - Bugiaria
SR04	São Roque	Sítio da Alegria	Alegria
SR05	São Roque	Sítio da Terça	Terça

MT01	Monte	Sítio da Corujeira	Corujeira de Dentro
MT02	Monte	Sítio da Corujeira	Corujeira de Fora
MT03	Monte	Sítio dos Lombos	Lombos
MT04	Monte	Sítio das Tílias	Tílias

A análise física tem por base os indicadores de caracterização das dimensões do tecido urbano, do edificado, do espaço público, da circulação viária, das acessibilidades e do ambiente urbano. Esta análise parte da delimitação das unidades pré-definidas acima indicadas, recorrendo a trabalho de identificação nas bases cartográficas municipais disponibilizadas pela aplicação da CMF, GeoFunchal. A par deste trabalho, foram efetuadas visitas aos locais, para recolha de dados e validação da informação cartográfica trabalhada, tendo como critérios orientadores a homogeneidade funcional e morfológica.

Fig. 18 – Cartografia base de 2004: Unidade de Análise ST02 – Barreira Trapiche



Fonte: CMF / GeoFunchal

Os indicadores de caracterização referidos, são seis, a aplicar a todas áreas de estudo tendo por base, o estudo que caracterizou áreas desta natureza no Município de Loures⁴⁵, adaptados aos constrangimentos e objetivos deste trabalho. Os indicadores definidos são os seguintes:

- Tecido urbano: verificar a degradação da morfologia urbana, as disfunções urbanas, as eventuais ruturas da escala urbana, o desaproveitamento de áreas livres ou intersticiais, focos de degradação;
- Edificado: aferir o estado de conservação do edificado, irrecuperabilidade, insalubridade, dissonância tipológicas e morfológicas, descaraterização de imóveis notáveis;
- Espaço público: verificar a qualidade do espaço público. Verificar o estado de conservação do existente, verificar as barreiras que possam colocar em causa à circulação, a apropriação do espaço, verificar disfuncionalidades formais e estruturais existentes;
- Circulação viária: identificar e caracterizar a estruturação viária e pedonal local e as suas deficiências, as capacidades locais de estacionamento para residentes e visitantes nestes locais;
- Acessibilidades: verificar se as áreas em estudo são servidas de transporte público, as condições desse serviço, e as frequências com que se realizam.
- Ambiente urbano: aferir a adequação estética e funcional do espaço urbano, do espaço verde e a relação com o espaço natural ou seminatural, identificação de locais insalubres ou de atividades no local consideradas poluentes.

Quanto ao diagnóstico preliminar, resulta dum quadro de avaliação, que permite relacionar entre si, as várias unidades de análise, atendendo aos principais problemas detetados na análise física diagnosticados na fase anterior, comparando fatores de vulnerabilidade. Para tal recorreu-se à definição de padrões de vulnerabilidade, baseados, numa escala convencionada, balizados por dois pontos extremos: o padrão estável e o padrão crítico. Os padrões de vulnerabilidade, que contem os diversos graus de problemas e de potencialidades, são: estável, pouco deficitário, muito deficitário e crítico.

⁴⁵ Relatório de Diagnóstico e Caracterização das Áreas Deprimidas do Município de Loures. 2009.

Relativamente as dimensões médias estimadas dos prédios no presente estudo, resultaram, de medições aleatórias, efetuadas através da aplicação da CMF, GeoFunchal, de prédios definidos em cada uma das Unidades de Análise.

Os dados relativos ao serviço de transporte público nestas localidades, teve por base as carreiras designadas para cada uma destas localidades, disponíveis no site dos Horários do Funchal⁴⁶.

Fig. 19 – Ortofotografia de 2010, Zona Alta do Galeão, São Roque



Fonte: CMF / GeoFunchal

⁴⁶ Carreiras dos Horários do Funchal: <http://www.horariosdofunchal.pt/mobile/horarios.php?lang=pt>

6.3.2. Caraterização do tecido urbano das áreas em análise

Quadro n.º 6 - Caraterização dos diversos tecidos urbanos em estudo: Unidades de Análise

<i>Unidade de Análise: ST01 Três Paus Viana</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com acentuada inclinação no sentido norte – sul; - Deficiências estruturais e problemas urbanísticos nas zonas de fronteira ou locais de risco; - Desaproveitamento de áreas livres e fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público; - Ambiente urbano pouco funcional, com inexistência de espaços verdes estruturados, existindo agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucos locais de estacionamento; - Número significativo de habitações não servidas de arruamento viário, apenas servidas por vias pedonais,

	<p>nalguns casos de largura inferior a 1,5m;</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de média dimensão (entre os 350m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar;- Habitações em regra em bom estado de conservação;- Número expressivo de habitações não ligada à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida de transporte público regular (carreira n.º 92), com poucas frequências diárias (7 nos dias úteis, 6 aos sábados e 5 aos domingos);- Poucas atividades comerciais, existindo um estabelecimento de restauração e bebidas;- Não foram encontradas atividades com características poluentes ou locais insalubres.
--	---

<i>Unidade de Análise: ST02 Barreira - Trapiche</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com acentuada inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com muita dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes e para norte; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - Ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo basicamente agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucas bolsas de estacionamento; - Porção significativa de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m; - Ausência de equipamentos e de espaços públicos. Existe apenas

	<p>um reservatório de água de rega de gestão pública que serve a localidade;</p> <ul style="list-style-type: none">- Prédios / terrenos na sua maioria de pequena e média dimensão (entre os 150m² e os 750m²), com cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo também casos de habitações inacabadas;- Número expressivo de habitações não ligadas à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida de transporte público regular (carreira n.º 90), com boas frequências diárias (18 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);- Presença de poucas atividades comerciais, verificando-se a existência de estabelecimentos de restauração e bebidas e minimercado;- Foram encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de
--	---

	transformação metalúrgica, existindo também alguns locais insalubres junto de algumas habitações;
--	---

<i>Unidade de Análise: ST03 Lombo dos Aguiares</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com forte inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano compacto para o interior dos arruamentos estruturantes, existindo algumas construções mais isoladas; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e dos espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, com inexistência de espaços verdes estruturados, existindo basicamente agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados. - Arruamentos estreitos sem passeios e com muito poucas

	<p>bolsas ou locais de estacionamento;</p> <ul style="list-style-type: none">- Elevado número de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos. Existe apenas um importante reservatório de água potável de gestão pública que serve o concelho. O local é atualmente atravessado pela Cota 500;- Prédios / terrenos na sua maioria de reduzida dimensão (entre os 100m² e os 450m²), cuja ocupação é de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar em altura;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas ou com manifesta degradação;- Número substancial das habitações não está ligada à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas, nomeadamente as situadas em becos / veredas;
--	--

	<ul style="list-style-type: none">- Área servida de transporte público regular (carreira n.º 90), com boas frequências diárias (18 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);- Presença de algumas atividades comerciais, existindo estabelecimentos de restauração, bebidas e minimercados;- Foram encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de transformação metalúrgica, de caixilharias e carpintarias, existindo também locais insalubres junto de algumas habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: ST04 Laranjal</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com alguma dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes e para norte; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, com inexistência de espaços verdes estruturados, existindo alguma agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucas bolsas e lugares de estacionamento; - Número significativo de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo

	<p>pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausência de equipamentos e de espaços públicos. A norte desta área passa a Cota 500;- Prédios / terrenos na sua maioria de reduzida dimensão (entre os 150m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar, muitas em altura;- Habitações em regra em razoável estado de conservação, mas existem casos de habitações inacabadas e degradadas;- Número substancial das habitações não está ligada à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área é servida de transporte público regular (carreiras n.ºs 11 e 90), com boas frequências diárias (31 + 18 nos dias úteis, 18 + 13 aos sábados e 17 + 12 aos domingos);- Não existem atividades comerciais;- Presença de atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação
--	--

	automóvel, existindo também alguns locais insalubres junto de algumas habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: ST05 Curral Velho</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com acentuada inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com muita dispersão para o interior do arruamento estruturante, nomeadamente para nascente e para norte; - Apresenta deficiências estruturais e problemas urbanísticos na generalidade do tecido urbano existente e nas zonas de fronteira ou locais de risco; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo basicamente agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados;

	<ul style="list-style-type: none">- Arruamentos sem passeios e com poucos lugares de estacionamento;- Significativo número de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de média dimensão (entre os 300m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar;- Habitações em regra razoável estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas;- Número expressivo de habitações não ligada à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida de transporte público regular (carreira n.º 90), com boas frequências diárias (18 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Não existem atividades comerciais; - Não foram encontradas atividades com características poluentes ou locais insalubres.
--	--

<i>Unidade de Análise: ST06 Graça - Miranda</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com alguma inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano compacto para o interior dos arruamentos estruturantes; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano é pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existe alguma agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Misto de arruamentos estreitos e largos sem passeios e pontuais

	<p>bolsas ou locais de estacionamento;</p> <ul style="list-style-type: none">- Elevado número de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Existência de algum equipamento público (escola primária) e proximidade a Igreja da Graça;- Ausência de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de reduzida dimensão (entre os 150m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar em altura;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas ou com manifesta degradação;- Número substancial das habitações não ligada à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida parcialmente de transporte público regular (carreira n.º 10-A), com boas frequências diárias (29 nos dias
--	---

	<p>úteis, 19 aos sábados e 16 aos domingos);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presença de algumas atividades comerciais, verificando-se a existência de estabelecimentos de restauração e bebidas e minimercados; - Foram encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de transformação metalúrgica, de caixilharias e carpintarias, existindo ainda locais insalubres junto de algumas habitações.
--	--

<i>Unidade de Análise: SR01 Lombo Jamboeiro</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com forte inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano compacto para o interior dos arruamentos estruturantes exceção a norte; - Apresenta deficiências estruturais e problemas urbanísticos na generalidade do tecido urbano existente e nas

	<p>zonas de fronteira ou locais de risco;</p> <ul style="list-style-type: none">- Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público;- Ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, com alguma agricultura entre as habitações e reduzidos espaços de jardins privados;- Misto de arruamentos estreitos e largos sem passeios e com muito poucas bolsas ou locais de estacionamento;- Elevado número de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m; <p>Ausência de equipamentos e de espaços públicos;</p> <ul style="list-style-type: none">- Prédios / terrenos na sua maioria de reduzida dimensão (entre os 150m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar em altura;
--	--

	<ul style="list-style-type: none">- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo casos de habitações de qualidade e outras com manifesta degradação;- Número substancial de habitações não ligadas à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida parcialmente de transporte público regular (carreira n.º 93), com boas frequências diárias (21 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);- Presença de algumas atividades comerciais no extremo sul, verificando-se a existência de estabelecimentos de restauração e bebidas e minimercados e uma unidade de alojamento local;- Presença de atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de transformação metalúrgica, de caixilharias e carpintarias, existindo alguns locais insalubres junto de habitações.
--	--

<i>Unidade de Análise: SR02 Galeão de Cima</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com importante dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes e vertente nascente; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo basicamente agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucas bolsas de estacionamento; - Número significativo de habitações não servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;

	<ul style="list-style-type: none">- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de pequena dimensão (entre os 250m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em razoável estado de conservação, existindo ainda casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial de habitações não ligadas à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área é servida em parte de transporte público regular (carreira n.º 93), com boas frequências diárias (21 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);- Não existem atividades comerciais;- Presença de atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de transformação metalúrgica, existindo também alguns locais
--	--

	insalubres junto de algumas habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: SR03 Cova - Bugiaria</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com acentuada inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano é pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo basicamente agricultura entre as habitações e espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucas bolsas e lugares de estacionamento; - Número significativo de habitações não servidas de arruamento viário e distantes

	<p>deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de pequena dimensão (entre os 250m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em razoável estado de conservação, existindo também casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações não ligadas à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- No tocante as acessibilidades esta área é servida em parte de transporte público regular (carreira n.º 93), com boas frequências diárias (21 nos dias úteis, 13 aos sábados e 12 aos domingos);- Não existem atividades comerciais, apenas uma área dedicada a produção agrícola em estufa;
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Presença de atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel e da construção civil, nomeadamente oficinas de transformação metalúrgica, existindo também alguns locais insalubres junto de algumas habitações.
--	--

Unidade de Análise: SR04 Alegria	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com pouca dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes apenas se verificando na extrema a norte; - Generalidade do tecido urbano com algumas deficiências estruturais e poucos problemas urbanísticos; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo

	<p>basicamente agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados;</p> <ul style="list-style-type: none">- Boa parte dos arruamentos sem passeios e com poucas bolsas e lugares de estacionamento;- Pequena parte das habitações não são servidas de arruamento viário e se situam distantes deles, apenas servidas de veredas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de media dimensão (entre os 350m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações está ligada à rede de saneamento básico;- Área é servida em parte de transporte público regular (carreira n.º 42), com boas frequências diárias (19 nos dias
--	---

	<p>úteis, 11 aos sábados e 9 aos domingos);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Não há atividades comerciais; - Encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel, existindo também alguns locais insalubres junto de algumas habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: SR05 Terça</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com inclinação no sentido norte – sul; - Tecido urbano com pouca dispersão para o interior dos arruamentos estruturantes; - Generalidade do tecido urbano com deficiências estruturais e urbanísticas; - Desaproveitamento de áreas livres entre o tecido habitacional e os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo alguma agricultura entre as habitações e

	<p>pequenos espaços de jardins privados;</p> <ul style="list-style-type: none">- Arruamentos sem passeios e estreitos com poucas bolsas e lugares de estacionamento;- Parte das habitações não são servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de media dimensão (entre os 350m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações não ligadas à rede de saneamento básico;- Área servida em pequena parte de transporte público regular (carreira n.º 42), com boas frequências diárias (19 nos dias
--	---

	úteis, 11 aos sábados e 9 aos domingos);
--	--

<i>Unidade de Análise: MT01 Corujeira de Dentro</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Deficiências estruturais e problemas urbanísticos importantes nas zonas de fronteira ou locais de risco e junto de linhas de água; - Desaproveitamento de áreas livres e fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo apenas agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucos locais ou bolsas de estacionamento; - Número importante de habitações não servidas de arruamento viário, apenas do tipo

	<p>pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de pequena dimensão (entre os 250m² e os 450m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em razoável estado de conservação, existindo habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações sem ligação à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida em parte de transporte público regular (carreira n.ºs 20 e 21), com boas frequências diárias (28 + 32 nos dias úteis, 18 + 17 aos sábados e 18 + 14 aos domingos);- Não existem atividades comerciais;- Encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação
--	---

	automóvel, existindo locais insalubres junto de habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: MT02 Corujeira de Fora</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Deficiências estruturais e problemas urbanísticos nas zonas de fronteira ou locais de risco e junto a linhas de água; - Tecido urbano disperso nas vertentes a norte; - Desaproveitamento de áreas livres e fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público; - O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo apenas agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados; - Arruamentos sem passeios e com poucos locais ou bolsas de estacionamento; - Parte das habitações não são servidas de arruamento viário e

distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;

- Equipamentos circunscritos a uma pequena escola primária; ausência de espaços públicos;

- Prédios / terrenos na sua maioria de média dimensão (entre os 300m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;

- Habitações em regra em razoável estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas e em mau estado;

- Número substancial das habitações sem ligação à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;

- Área servida em parte de transporte público regular (carreira n.ºs 48 e 21), com boas frequências diárias (13 + 32 nos dias úteis, 5 + 17 aos sábados e 4 + 14 aos domingos);

- Não existem atividades comerciais;

- Encontradas atividades com características poluentes

	relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel, existindo também alguns locais insalubres junto de habitações.
--	---

<i>Unidade de Análise: MT03 Eira do Lombo - Tornos</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Deficiências estruturais e problemas urbanísticos importantes nas zonas de fronteira ou locais de risco e junto a linhas de água; - Tecido urbano com importante dispersão entre arruamentos; - Desaproveitamento de áreas livres e fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público; - Ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo apenas agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados;

	<ul style="list-style-type: none">- Arruamentos sem passeios, alguns muito estreitos e excessivamente inclinados, com poucos locais ou bolsas de estacionamento;- Boa parte das habitações não são servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de média dimensão (entre os 300m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em razoável estado de conservação, existindo casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações sem ligação à rede de saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;- Área servida em parte de transporte público regular (carreira n.ºs 48, 20 e 21), com boas frequências diárias (13 + 28 + 32 nos dias úteis, 5 + 18 + 17 aos
--	--

	<p>sábados e 4 + 18 + 14 aos domingos);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Não existem atividades comerciais; - Encontradas atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel, existindo também alguns locais insalubres junto de habitações.
--	--

<i>Unidade de Análise: MT04 Tílias</i>	
<i>Composição urbana</i>	<i>Descrição do tecido urbano</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tecido de origem rural e de forma orgânica e com importante inclinação no sentido norte – sul; - Deficiências estruturais e problemas urbanísticos nas zonas de fronteira ou locais de risco e junto a linhas de água; - Tecido urbano com alguma dispersão nas vertentes a norte – nascente e concentração na vertente norte - poente; - Desaproveitamento de áreas livres e fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público;

	<ul style="list-style-type: none">- O ambiente urbano pouco funcional, sem espaços verdes estruturados, existindo apenas agricultura entre as habitações e pequenos espaços de jardins privados;- Arruamentos sem passeios e com poucos locais ou bolsas de estacionamento. Alguns deles estreitos;- Parte das habitações não são servidas de arruamento viário e distantes deles, apenas servidas de veredas, escadinhas ou becos do tipo pedonal, nalguns casos de largura inferior a 1,5m;- Ausência de equipamentos e de espaços públicos;- Prédios / terrenos na sua maioria de média dimensão (entre os 300m² e os 750m²), com ocupação de cariz habitacional unifamiliar ou bifamiliar também em altura;- Habitações em regra em bom estado de conservação, existindo também casos de habitações inacabadas e em mau estado;- Número substancial das habitações sem ligação à rede de
--	--

	<p>saneamento básico, estando ligadas a fossas sépticas;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área mal servida de transporte público regular (carreira n.ºs 20 e 21), com boas frequências diárias (28 + 32 nos dias úteis, 18 + 17 aos sábados e 18 + 14 aos domingos); - Não existem atividades comerciais; - Não foram encontradas atividades com características poluentes ou locais insalubres.
--	---

6.3.3 Análise Física

Atendendo as características dos tecidos urbanos em estudo importa avaliar e definir a sua morfologia urbana, tendo em conta os aspetos de organização funcional quantitativa e dos aspetos qualitativos e figurativos que definem estas diversas formas urbanas.

Quanto aos conceitos tidos em conta nesta análise⁴⁷, são claros e objetivos, permitindo obter uma interpretação global da estrutura destas áreas. Assim, os conceitos que suportam os padrões de vulnerabilidade são os seguintes:

- Aspetos quantitativos: Trata-se dos aspetos da realidade urbana que importa serem quantificáveis e que se referem a uma organização quantitativa, nomeadamente densidades, superfícies, fluxos, outros.
- Aspetos de organização funcional: São os relacionados com as atividades humanas, nomeadamente o habitar, o instruir-se, tratar-se, comerciar, etc. Avalia também aspetos relacionados com o uso de uma área, espaço ou edifício: o tipo do uso do solo.

⁴⁷ Seguindo critérios definidos por Lamas, 2011: p. 44-46.

- Aspetos qualitativos: Referem-se ao tratamento dos espaços, ao conforto e à comodidade do utilizador, nomeadamente estados de pavimentos das ruas, a adaptação ao clima, a acessibilidade, outros.

- Aspetos figurativos: São os aspetos relacionados com a comunicação estética.

Nos quadros seguintes, se resumem os diversos graus de problemas e de potencialidades, resultantes da análise física feita, a cada uma, das unidades de análise, em cada uma, das três freguesias estudadas, tendo em conta a escala anteriormente convencionada para padrões de vulnerabilidade. A partir destes quadros é possível elaborar o diagnóstico preliminar, tendo em conta os diversos indicadores do tecido urbano.

Quadro n.º 7 - Análise física das Unidades de Análise na Freguesia de Santo António

Indicadores do tecido urbano	Padrões de vulnerabilidade na unidade de análise					
	ST01	ST02	ST03	ST04	ST05	ST06
Tecido urbano	PD	PD	C	MD	C	PD
Edificado	E	PD	PD	PD	MD	PD
Espaço público	MD	MD	MD	MD	MD	MD
Circulação viária	MD	MD	C	C	C	MD
Acessibilidades	PD	PD	PD	E	PD	E
Ambiente urbano	MD	C	C	C	C	MD

Estável: E; Pouco Deficitário: PD; Muito Deficitário: MD; Crítico: C.

Quadro n.º 8 - Análise física das Unidades de Análise na Freguesia de São Roque

Indicadores do tecido urbano	Padrões de vulnerabilidade na unidade de análise				
	SR01	SR02	SR03	SR04	SR05
Tecido urbano	MD	MD	C	E	MD
Edificado	E	PD	PD	PD	PD
Espaço público	MD	MD	C	PD	PD
Circulação viária	MD	MD	C	PD	PD
Acessibilidades	PD	E	PD	E	MD
Ambiente urbano	MD	MD	MD	PD	MD

Estável: E; Pouco Deficitário: PD; Muito Deficitário: MD; Crítico: C.

Quadro n.º 9 - Análise física das Unidades de Análise na Freguesia do Monte

Indicadores do tecido urbano	Padrões de vulnerabilidade na unidade de análise			
	MT01	MT02	MT03	MT04
Tecido urbano	C	C	C	MD
Edificado	MD	MD	MD	PD
Espaço público	C	C	C	MD
Circulação viária	MD	MD	MD	MD
Acessibilidades	PD	PD	PD	MD
Ambiente urbano	C	C	C	MD

Estável: E; Pouco Deficitário: PD; Muito Deficitário: MD; Crítico: C.

6.3.4. Diagnóstico preliminar

Na síntese efetuada aos resultados obtidos nos quadros anteriores, fez-se também um diagnóstico preliminar aos problemas considerados comuns / carências em cada um dos indicadores do tecido urbano, dos resultados obtidos destacam-se como mais relevantes:

- Tecido urbano:
 - Fraca relação entre o tecido habitacional com os espaços de uso público;
 - Espaço urbano pouco funcional;
 - Ausência de espaços verdes estruturados;
 - Desaproveitamento das áreas livres;
 - Problemas urbanísticos e deficiências estruturais com destaque para as zonas de fronteira ou locais de risco.
- Edificado:
 - Número expressivo de habitações em razoável ou bom estado de conservação;
 - Importante número de habitações em mau estado de conservação ou inacabadas;
 - Considerável número de habitações que se presume por legalizar;
 - Edificado na sua esmagadora maioria para fins habitacionais;
 - Pouco edificado construído de raiz para fins diversos e não habitacionais, na sua maioria de fabricação precária;
 - Alguns edifícios habitacionais com aproveitamento de caves ou rés de chão para atividades não habitacionais (oficinas e armazéns);
 - Pouco comércio.
- Espaço público:
 - Ausência de equipamentos de utilização coletiva e de espaços públicos;

- Ausência de espaços verdes de utilização pública.
- Infraestruturas:
 - Existência de infraestrutura viária regional importante (Cota 500);
 - Pontuam esporadicamente alguns equipamentos (reservatórios de água e escolas);
 - Habitações ligadas à rede de abastecimento de água potável e a rede elétrica;
 - Carências importantes ao nível do acesso a algumas infraestruturas de saneamento básico;
 - Rede de iluminação pública existente junto das vias públicas principais, existindo carências nalgumas veredas / becos;
 - Boa recolha de resíduos sólidos urbanos, existindo carências ao nível de contentores de recolha seletiva.
- Circulação viária:
 - Muitos arruamentos estreitos e com acentuadas inclinações;
 - Falta considerável de passeios;
 - Elevado número de habitações não servidas de arruamentos viários;
 - Arruamentos pedonais de acesso as habitações com larguras médias inferiores a 1,5m;
 - Estacionamento escasso para residentes e visitantes.
- Transportes:
 - Existência de carreiras de transporte público que cobre na generalidade estas áreas, com boa frequência e conforto;
 - Carências ao nível dos locais com rede viária mais inclinadas e / ou estreitas;
 - Carências ao nível dos abrigos de paragens (praticamente inexistentes).
- Ambiente urbano:

- Presença de atividades com características poluentes relacionadas com atividades de industriais do ramo da reparação automóvel, existindo alguns locais insalubres junto de habitações.

6.4. Respostas que a gestão territorial pode dar as Zonas Altas do Funchal

A reconversão urbana para estas zonas altas do Funchal procura a melhoria da qualidade de vida dos residentes, através da reabilitação das áreas degradadas que, atendendo aos tecidos urbanos existentes, podem ser equacionadas pela via das AUGI, permitindo assim a recuperação de espaços funcionalmente obsoletos ou desestruturados, da melhoria da mobilidade, da modernização das infraestruturas básicas, da introdução e da requalificação de espaços públicos, dos espaços verdes e da introdução de pequenos equipamentos de utilização coletiva para fomentar a integração social, cultural e até económica dos seus residentes. A par, é indispensável proceder à legalização das habitações (se possível, dependendo estarem ou não em zonas de risco) e da transformação fundiária que pode estar inerente a muitas destas propriedades existentes nestes locais.

Ao nível da gestão destes territórios, a estratégia de reconversão deve fazer parte da estratégia municipal de regeneração, requalificação e revitalização municipal do território municipal que apresentem estas necessidades ou carências, tendo como principal foco as áreas mais degradadas, com necessidades de qualificação habitacional e urbana, de valorização dos sistemas naturais em meio urbano e do desenvolvimento sustentável e harmonioso dos territórios, com vista a sustentabilidade a longo prazo.

Para tal, importa dar respostas ao nível da definição dos instrumentos de gestão territorial, jurídicos e até financeiros que permitam a materialização das políticas a implementar.

Em termos de instrumentos de gestão territorial é necessário proceder à identificação e delimitação de áreas de reconversão urbana, materializada na Carta Temática das AUGI do Funchal, onde se deverá indicar as áreas suscetíveis de reconversão e aquelas áreas que por estarem em zonas de risco, não o serão, enquadrando outras soluções habitacionais para os habitantes destes locais. Posteriormente e em função das prioridades que se venham a estabelecer, operacionalizar a forma que dentro das áreas delimitadas se materializará a reconversão, definindo loteamentos e planos de pormenor necessários a elaborar e que deve contar com a participação ativa dos cidadãos envolvidos

em todo o processo. Quando a reconversão urbanística do solo se faz pela via das AUGI, os processos podem ser desencadeados pelos proprietários envolvidos, pelo município ou por administração conjunta. Ao município cabe materializar em regulamento a reconversão urbanística das áreas de génese ilegal, com os procedimentos que estarão ao dispor dos cidadãos, sensibilizando-os para a importância de todo este processo de reconversão urbana.

Estes instrumentos devem também estar compatibilizados com políticas e instrumentos ao nível da habitação, do ambiente, dos transportes, da mobilidade, da cultura, do social, da dinamização económica e outras que tenham repercussão no território municipal, tendo em vista o interesse público.

Fig. 20 – Vista da Corujeira de Fora, Monte



Fonte: RR

6.5. Premissas orientadoras: definição de algumas respostas a dar na reconversão urbana

Tendo em conta que a reconversão urbana por via da legislação das AUGI pode e devem ser uma oportunidade não só para regularização urbanística e do direito de propriedade ou de outros direitos fundiários e de legalização do edificado que por via disto se faça, mas que deve ser também e acima de tudo uma oportunidade que a

administração municipal deve de aproveitar para regenerar territórios deprimidos e com carências urbanas de variadíssima ordem como aqui se exemplificou, em benefício da qualidade de vida de quem vive nestes locais. Mais do que apresentar um guião de soluções tipo para as carências existentes, pretende-se definir premissas que deem resposta aos problemas existentes nestas áreas, tendo em conta aportes que para esta cidade do Funchal já foram dados (Paulo, 2017), por quem com a sua vasta experiência tem trabalhado estas problemáticas noutras cidades portuguesas (Raposo, 2010).

Assim sendo as premissas a ter em conta devem ser as seguintes:

1. Direito ao sítio: Deve ser garantido aos residentes o melhoramento e adequação das infraestruturas, acessibilidades, serviços e equipamentos correspondendo as atuais necessidades da vida urbana;
2. Acautelar situações de risco: Em situações onde os riscos são inultrapassáveis, se deve assumir soluções de realojamento, que respeitem o direito ao sítio (quando possível) e as tipologias construtivas. A constituição de “lotes alternativos” (Paulo, 2017), em áreas de expansão dos núcleos a recuperar, poderão ser solução. Noutros casos em que se pretenda fazer obras de correção ambiental é importante ajuizar adequadamente os custos benefícios dessas soluções;
3. Construir a cidade: As áreas a reconverter devem na sua heterogeneidade, dispor de algum serviço público que se julgue possível instalar e existentes noutros pontos da cidade. Se deverá ter em atenção o respeito pela escala e as situações de centralidade que não se pretende venham a existir nestas áreas, garantindo a infraestruturização, o ambiente, as acessibilidades e os equipamentos adequados, sem os quais não se prolonga a cidade e a cidadania. Ver a cidade não por partes, mas como um todo coerente e funcional que se liga;
4. Incluir os cidadãos residentes: Só terão sucesso as iniciativas que envolvam os residentes, que terão de fazer cedências e terão de mudar a forma como vivenciam os espaços em que vivem. A qualificação do espaço só será conseguida se entendida por quem dela irá usufruir, deverá para elas ser um espaço onde valha a pena viver, onde as pessoas se sintam bem, devendo para isso existir espaços de lazer onde não há, não deverão existir vazios urbanos desativados ou degradados que se constituam como espaços rejeitados. Devem ser criados espaços de recreio,

espaços onde as pessoas possam se encontrar, onde conviver, ter vivência de comunidade e de rua⁴⁸

5. Utilizar as melhores práticas: É importante aferir os impactos de soluções já experimentadas noutras realidades onde se procederam a operações de reconversão urbana por via das AUGI, adotando por adaptação métodos e processos já experimentados como modelos de boas práticas. Aprender com a experiência de outros⁴⁹.

⁴⁸ Reconversão de Territórios de Gênese Ilegal. Atas do workshop 1. Ramos, 2010: p. 55.

⁴⁹ Reconversão de Territórios de Gênese Ilegal. Atas do workshop 1. Cabral, 2010: p. 52.

Considerações Finais

Com o presente trabalho académico pretendeu-se, num primeiro momento, conhecer e compreender a urbanização de génese ilegal em Portugal Continental, caracterizando-o, nomeadamente quanto aos aspetos que lhe deram origem, as motivações, e as tipologias dominantes, passando pelas consequências que este fenómeno provocou no território.

Procurou-se também caracterizar o surgimento destas ocupações cronologicamente, dividindo-o em três períodos (finais da década de 60, de 1970 a 1974, e depois de 1974), sinalizando subsequentemente as consequências que ao nível físico-urbano, ao nível institucional e ao nível social, estas ocupações trouxeram.

Tendo em conta a evolução do fenómeno no território continental português, entendeu-se relacionar o mesmo com as políticas públicas de organização do território, na tentativa de enquadrar a importância e os propósitos das políticas públicas territoriais, na resolução ou na mitigação dos conflitos territoriais, que estão associados a estas ocupações urbanas de génese ilegal.

O passo seguinte, foi o da abordagem, à legislação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), contextualizando e enquadrando o seu surgimento, compreendendo as dificuldades e os benefícios da sua implementação, tendo em vista a reconversão e a regeneração de territórios, que reunindo condições para tal, sejam suscetíveis a soluções desta natureza. Neste âmbito, foi também intensão abordar a recente adaptação à Região Autónoma da Madeira (RAM), desta Lei, que começa a dar assim, os seus primeiros passos na tentativa de reconverter áreas desta natureza na ilha da Madeira.

Após esta investigação prévia, já num olhar centrado na realidade da RAM, partimos para o estudo destes fenómenos na região, primeiro tentando explicar as suas origens, distintas daquelas que deram origem as AUGI no Continente Português. É assim abordado o contrato de Colonia, e os seus impactos, na migração interna da população, no acesso à propriedade e na fragmentação do território insular.

A partir deste enquadramento regional, focamo-nos no caso de estudo: Funchal e as suas Zonas Altas. No estudo encetado sobre este Município, se pretendeu, a partir do seu enquadramento histórico, compreender a evolução territorial e urbana deste território

e as fragilidades que ao longo da sua história e com o seu crescimento surgiram, nomeadamente, com a expansão urbana para as cotas mais altas e periféricas.

Nestas zonas altas, se tentou identificar tecido urbano enquadrável nas AUGI, que viriam a ser designadas neste trabalho como Unidades de Análise, procurando compreender, as carências existentes ao nível territorial, do edificado, dos equipamentos, da mobilidade, das acessibilidades, de entre outros. Num passo prévio, necessário para uma futura delimitação no âmbito da elaboração da Carta Temática de AUGI para o Funchal, hoje ainda inexistente.

O estudo destas Unidades de Análise, foi possível com o auxílio de cartografia base (disponibilizada pelo Município do Funchal, através da GeoFunchal), e de visitas aos 15 locais, previamente identificados, com o objetivo de fazer o diagnóstico preliminar, necessário para identificar e determinar as carências urbanas destas áreas, que podem ou não serem enquadráveis em processo de reconversão urbana, por via das AUGI.

Tendo em conta as carências detetadas, se pretendeu encontrar um conjunto de respostas, que ao nível da gestão territorial, possam ser dadas a estas áreas, mas que possam também ser replicadas noutros locais com características idênticas.

Foi pretensão deste trabalho, definir um conjunto de premissas orientadoras, que permitam, desenhar respostas concretas a dar, na necessária reconversão urbana de áreas desta natureza, onde seja possível operar trabalhos de regeneração urbana.

Em síntese, pretendeu-se abordar uma temática pouco explorada no âmbito deste território insular, na tentativa de perceber até que ponto existem carências urbanas, nestas áreas periurbanas, em regra, altas, do território insular madeirense, incidindo na sua principal cidade, o Funchal.

Importou constatar, o nível de carências existentes nestas áreas, com o objetivo de perspetivar o grau de intervenção futura necessária, para garantir o acesso aos moradores destes locais, a melhores serviços básicos de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços públicos, que lhes permita valorizar relações de vizinhança, estimule valores de proximidade, promovam a conectividade social, que potencie a valorização do lugar onde vivem, para esbater as desigualdades sociais existentes, promovendo assim uma verdadeira coesão socioterritorial.

Bibliografia

"Aluvião". Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2013, <https://dicionario.priberam.org/aluviao>. Consultado em 20-10-2019.

ARAÚJO, Duarte Nuno Gouveia, Maria José Roxo, João Baptista Pereira Silva. *Riscos Resultantes da Atuação Antrópica na Constituição de Aterros. Os Grandes Aterros do Funchal*. Jornal Territorium n.º 22. Riscos. Coimbra. 2015.

ARAÚJO, Luís Correia Nobre. *Espaço Público como Estratégia de Intervenção em Áreas de Génesse Ilegal – Uma Proposta para o Bairro da Cova da Moura*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura. Instituto Superior Técnico. Lisboa. 2011.

BICA, Diana Belisa Vermelho. *A Eternização das Áreas Urbanas de Génesse Ilegal – Aprender com o Insucesso: O Caso da AUGI 14 – I, Penalva Norte*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Urbanismo e Ordenamento do Território. Instituto Superior Técnico. Lisboa. 2017.

CARVALHO, Sílvia Valentina Ribeiro Alves Claro. *Requalificação dos Espaços Públicos das Áreas Urbanas de Génesse Ilegal da UOPGI de Matosinhos*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Ordenamento do Território. Departamento de Geociências, Ambiente e Ordenamento do Território, FC-UP. Porto. 2016.

Carta Administrativa Oficial de Portugal. Direção Geral do Território. 2018.

CÂMARA, Benedita. *O contrato de COLONIA na Madeira: ambiguidade entre parceria e a enfiteuse?* XXXI Conferência da Associação Portuguesa de História e Economia Social. Painel: Instituições, transferência e adaptação em contextos coloniais. Universidade da Madeira. Funchal. 2011.

COSTA. David Carvalho Teixeira. *As Áreas Urbanas de Génesse Ilegal – contributos para um modelo de avaliação de desempenho urbanístico*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil. IST-UL. Lisboa. 2008.

CHULA, Pedro Miguel Carvalho. *Desenvolvimento Sustentável em Áreas Urbanas de Génesse Ilegal*. Dissertação para obtenção do grau de Doutor em Ambiente. FCT-UNL. Lisboa. 2014.

CMF. Regulamento do PDM. Funchal. 1997.

- CMF. Regulamento e Planta de Ordenamento I do PDM. Funchal. 2018.
- CML. *Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures*. Departamento de Gestão Urbanística - Divisão de Planeamento Urbanístico. Loures. 2009.
- CMS. *Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – Sintra*. Divisão de Reabilitação Urbana. Sintra. 2009.
- CM Seixal. *Carta Temática de AUGI do Seixal*. Fonte: CMS
- DANTAS, Maria Gilda de Andrade. *Rede Urbana e Desenvolvimento da Região Autónoma da Madeira*. Dissertação para obtenção do grau de Doutora em Geografia e Planeamento Territorial, Especialidade em Planeamento e Ordenamento do Território. FCSH-UNL. Lisboa. 2012.
- DIAS, Manuel Graça. *Formas Arquitetónicas Populares Urbanas (Vernáculas?) em Portugal (Sem Saber Bem Porquê e 49 Legendas*. Portugal Percursos de Interculturalidade. Coleção Portugal Intercultural. Volume VI. Observatório das Migrações. Lisboa. 2008.
- DGT. PNOT. Programa de Ação. Lisboa. 2006.
- DGT. PNOT. Relatório de Avaliação do Programa de Ação 2007 – 2013. Lisboa. 2014.
- DGT. PNPOT. Estratégia e Modelo Territorial – Alteração. Lisboa. 2018.
- “Direito consuetudinário”. Dicionário Priberam.
<https://dicionario.priberam.org/Direito%20consuetudin%C3%A1rio>. Consultado em: 31-05-2019.
- “Enfiteuse”. Dicionário Infopédia da Língua Portuguesa.
https://www.infopedia.pt/dicionarios/lingua-portuguesa/en_teuse. Consultado em: 01-06-2019.
- “Entrópico”. Dicionário da Língua portuguesa, 8ª Edição, Porto Editora
- FERRÃO, João. *Ordenamento do Território como Política Pública*. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa. 2011.
- GONÇALVES, André Ornelas. *Equipamento e Espaço Público em AUGI – O Centro Cívico como Elemento Central e Qualificador do Bairro do Casal Novo*. Proposta de

Projeto Final para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa. Lisboa. 2015.

Governo Regional da Madeira. *Regulamento e Planta de Ordenamento do POTRAM*. Funchal. 1995.

HENRIQUES, Henrique Daniel Rocha. *Planeamento Urbano nas AUGI*. Relatório de Estágio – Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo, Especialidade em Ordenamento do Território e Urbanismo. IGOT-UL. Lisboa. 2016.

Horários do Funchal. *Carreiras*. Funchal. 2019.

<http://www.horariosdofunchal.pt/mobile/horarios.php?lang=pt>. Consultado em: 02-11-2019.

INE. *Resultados Definitivos da Região Autónoma da Madeira*. Censos 2011. Lisboa. 2011.

LAMAS, José M. Ressano. *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Fundação Calouste Gulbenkian. 6ª Edição. Lisboa. 2011.

LIZARDO, João. *A exploração da terra sob o regime da Colonia no arquipélago da Madeira*. CEHC-IUL. Lisboa. 2014.

MACEDO, Marlene Abreu. *Análise da Evolução da Rede Viária e das Acessibilidades na Ilha da Madeira*. Dissertação para obtenção do grau de Mestrado em Gestão do Território. FCSH-UNL. Lisboa. 2018.

MATIAS, Isabel. *O Sistema de Planeamento Nacional in Planeamento Urbano: Investigação, Ensino e Prática Profissional*. Edições Afrontamento. Porto. 2018.

MENDES, Luís. *Urbanização clandestina e fragmentação socio-espacial urbana contemporânea: o Bairro da Cova da Moura na periferia de Lisboa*. Revista da Faculdade de Letras – Geografia, II Série, Volume II, pp. 57 – 82. Universidade do Porto. Porto. 2008.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, Dulce Lopes. *As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGIs) no Contexto da Política de Legalização*. Editora Almedina. Coimbra. 2016.

PAULO, Lino. «Cinco Apontamentos em Torno da Requalificação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal do Funchal», Revista Poder Local (06/01/2017).

PEREIRA, Margarida, Filipa Ramalhete. Planeamento e Conflitos Territoriais: Uma Leitura na Ótica da (In)Justiça Espacial. *Finisterra*, LII, 104, 2017, pp. 7 – 24.

PINHO, Paulo. *Caraterização e Diagnóstico Prospetivo da Situação Existente*. Revisão PDM do Funchal. Volume II - Sistema Urbano. Funchal. 2011.

PORTAS, Nuno, Nuno Travassos. Reurbanização in Política Urbanas II. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa. 2011.

RAPOSO, Isabel. *Reconversão de Territórios de Génese Ilegal*. Atas do Workshop 1. Projeto de Investigação | Reconversão e Reinserção Urbana de Bairros de Génese Ilegal. GESTUAL | CIAUD | FAUTL. Lisboa. 2010.

REIS, Júlia Susana C., Maria Teresa Caiado F. Correia. *Lei das AUGI no Quadro das Alterações ao Regime Jurídico de Gestão Territorial – Novas Soluções para Velhos Problemas – O PPR* -. VI Congresso de Geografia Portuguesa. Lisboa. 2007.

RODRIGUES, Gastão Rogério Grave. *Qualificação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – O Caso da Zona Oriental do Concelho de Loures*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa. Lisboa. 2014.

SALGUEIRO, Teresa Barata. *Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa*. *Finisterra*, pp. 28 – 55. Lisboa. 1977.

SALGUEIRO, Teresa Barata. *Desenvolvimento Urbano de Lisboa*. Universidade de Lisboa. Lisboa. 2002.

SILVA, Vasco Raminhas, Joaquim Branco, Dora Angelino. *Áreas Urbanas de Génese Ilegal no Concelho de Setúbal – constrangimentos e soluções nos processos de reconversão*. Atas do 25º Congresso da APDR, pp. 230 – 237. Lisboa. 2018.

TEIXEIRA, Cláudia M. *Bairros de Génese Ilegal, Compreender – Intervir – Reabilitar*. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura Paisagista. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade do Algarve. Algarve. 2014.

TEIXEIRA, Manuel C., Margarida Valla. *O Urbanismo Português | Séculos XIII – XVIII / Portugal – Brasil*. Editora Horizonte. Lisboa. 1999.

VIANA. David. *Configuração e (Auto)Organização de Contextos de Génese Não Planeada, in Planeamento Urbano: Investigação, Ensino e Prática Profissional*. Edições Afrontamento. Porto. 2018.

VIEIRA. Alberto. *Autonomia e finanças*. Aprender Madeira. Funchal. 2016. Consultado em 03/06/2019. Disponível na Internet: www.aprendermadeira.net/autonomia-e-financas/.

VIEIRA. Alberto. *Colonia*. Aprender Madeira. Funchal. 2017. Consultado em 16/04/2019. Disponível na Internet: www.aprendermadeira.net/colonia/.

----- . «*Novo PDM do Funchal está a legalizar mais de uma habitação por semana*», Câmara Municipal do Funchal. <https://www.cm-funchal.pt/pt/noticiaspt/5253-novo-pdm-do-funchal-está-a-legalizar-mais-de-uma-habitação-por-semana.html?tmpl=component&print=1>. Consultado em: 29/11/2018.

Fontes Legislativas

Declaração n.º 80-A, de 7 de setembro.

Decreto-Lei n.º 46 673, de 29, de novembro de 1965.

Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de julho.

Decreto-Lei n.º 580/74, de 5 de novembro.

Decreto-Lei n.º 195-A/76, de 16 de março.

Decreto-Lei n.º 318-D/76, de 30 de abril.

Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro.

Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de novembro.

Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de março.

Decreto-Lei n.º 208/82, de 26 de março.

Decreto-Lei n.º 243/84, de 17 de abril.

Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro.

Decreto Lei n.º 69/90, de 2 de março.

Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro.

Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Decreto-Lei n.º 555/99, 16 de dezembro.

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Decreto Regional n.º 13/77, de 18 de outubro.

Decreto Legislativo Regional n.º 27/2017/M, de 23 de agosto.

Decreto Legislativo Regional n.º 13/2018/M, de 14 de agosto.

Lei n.º 91/95, de 2 de setembro.

Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto.

Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro.

Lei n.º 48/98, de 11 de agosto.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Lei n.º 70/2015, de 16 de julho.

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.

Portaria n.º 202/70, de 21 de abril.

Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.

Outras fontes

CONCEIÇÃO, João. «*Funchal – 500 anos*», Diário de Notícias da Madeira (21/08/2007).

FARIA, Daniel. «*600 casas ilegais em Câmara de Lobos*», JM (12/11/2018).

FRANCO, Erica. «*CDS espera que a CMF avance com o regulamento para “legalizar casas clandestinas”*», Diário de Notícias da Madeira (23/08/2018).

HUGO, Victor. «*Novo PDM legaliza irregularidades e ajuda investimento*», Diário de Notícias da Madeira (02/03/2019).

Anexos

Mapa de enquadramento: Funchal

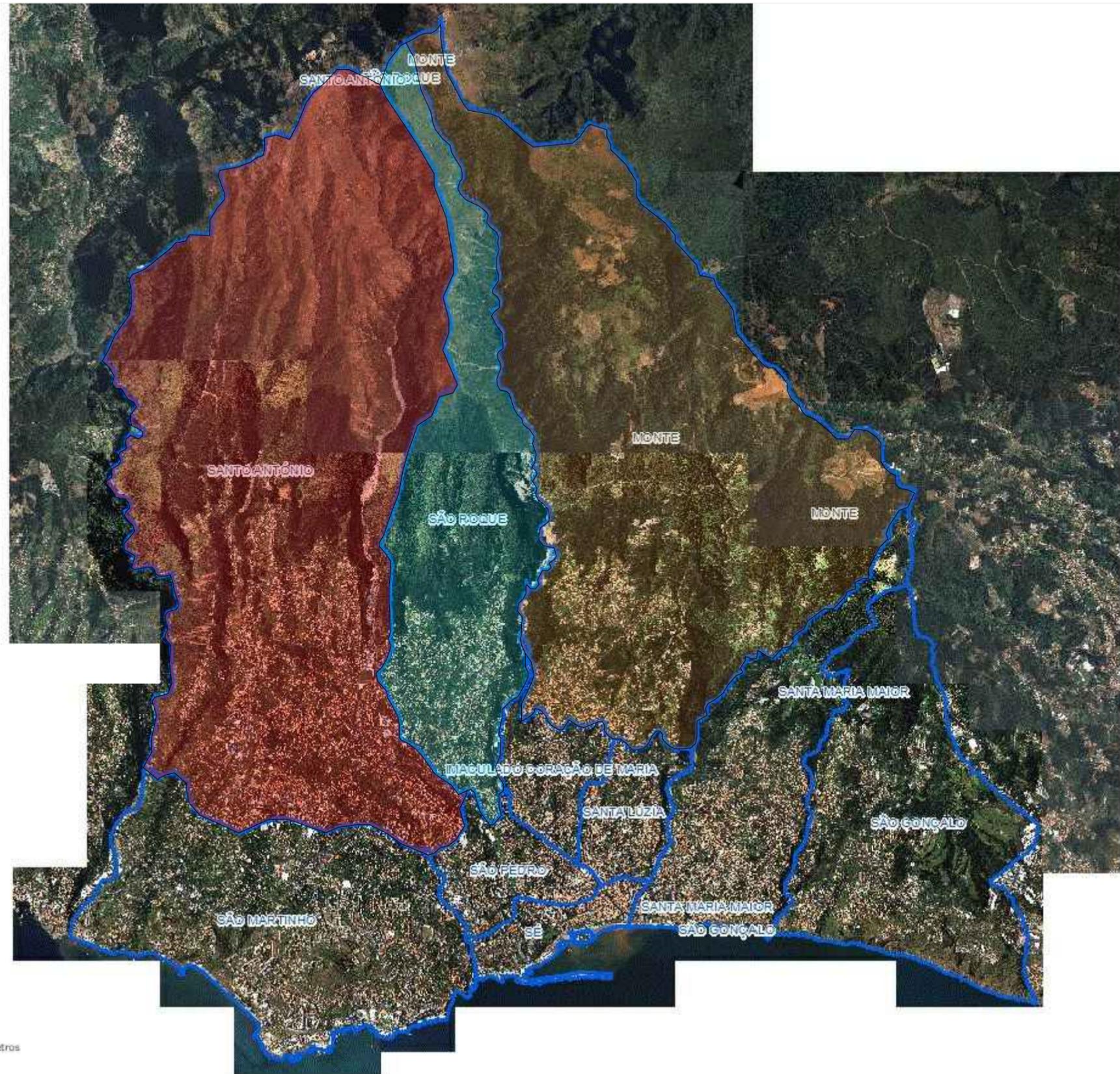
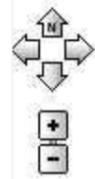
Mapa de enquadramento: Zonas Altas do Funchal

Cartografia base: Evolução comparativa entre 1967 – 2004

Ortofotomapas: 1997; 2004; 2007; 2010

Unidades de Análise:

- ST01 – Três paus Viana
- ST02 – Barreira Trapiche
- ST03 – Lombo dos Aguiares
- ST04 – Laranjal
- ST05 – Curral Velho
- ST06 – Graça Miranda
- SR01 - Lombo Jamboeiro
- SR02 – Galeão de Cima
- SR03 – Cova Bugiaria
- SR04 – Alegria
- SR05 – Terça
- MT01 – Corujeira de Dentro
- MT02 – Corujeira de Fora
- MT03 – Lombos
- MT04 - Tílias

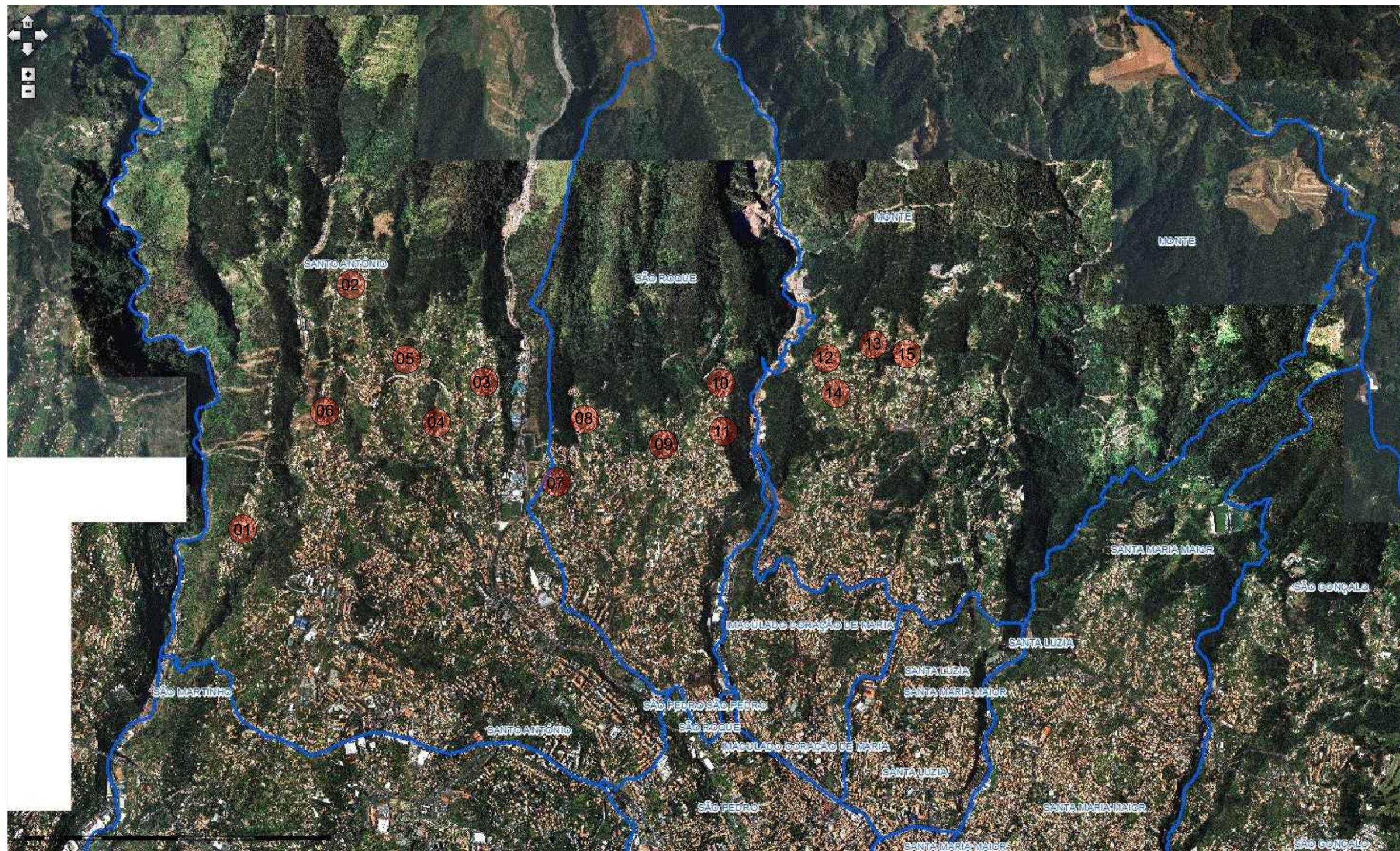


LEGENDA MAPAS:

- Freguesia de Santo António
- Freguesia de São Roque
- Freguesia do Monte

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: S/E	Descrição da Folha: Mapa de enquadramento: Funchal Freguesias de Santo António, São Roque e Monte	Folha n.º: 00

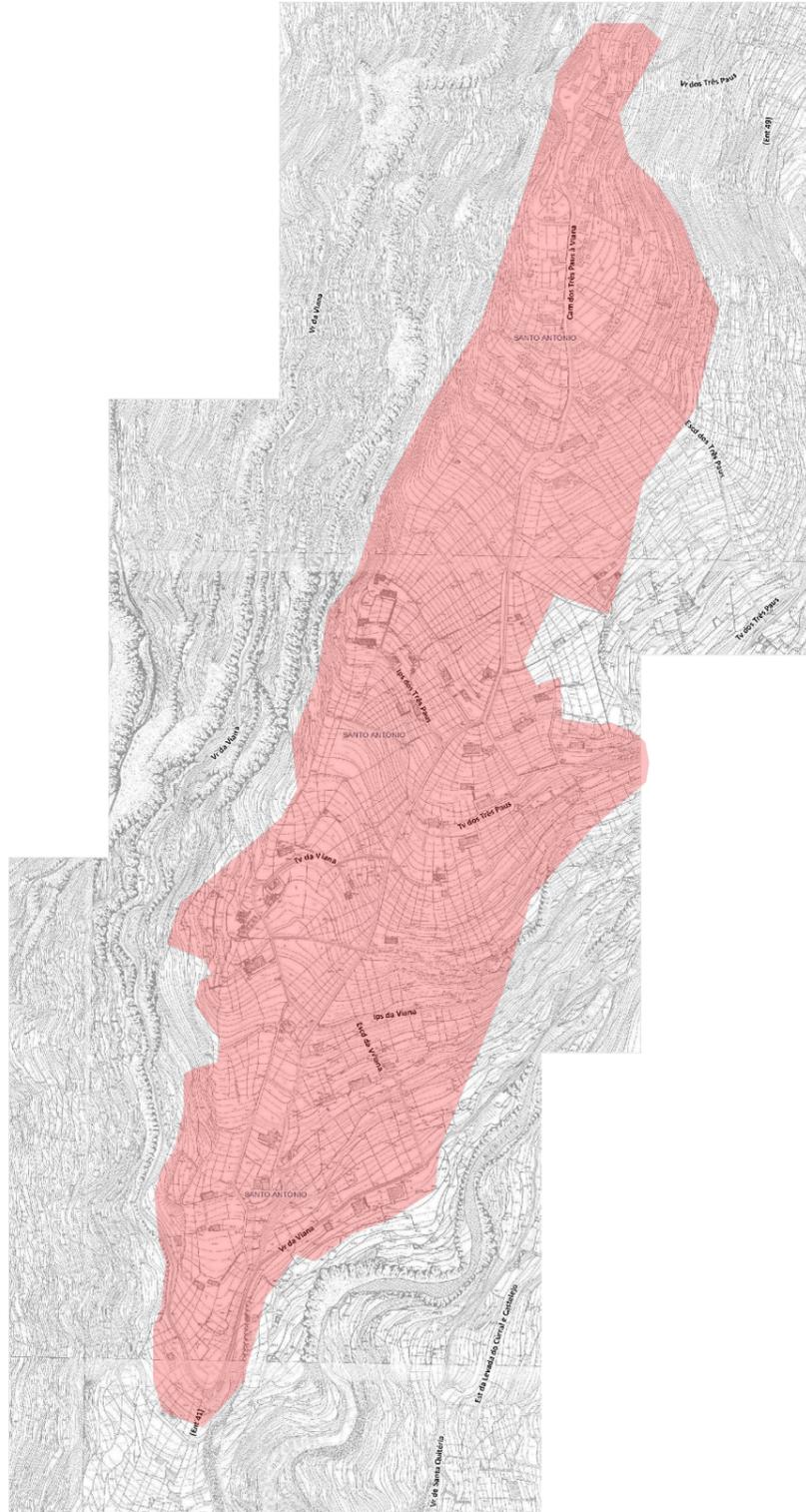


LEGENDA UNIDADES DE ANÁLISE

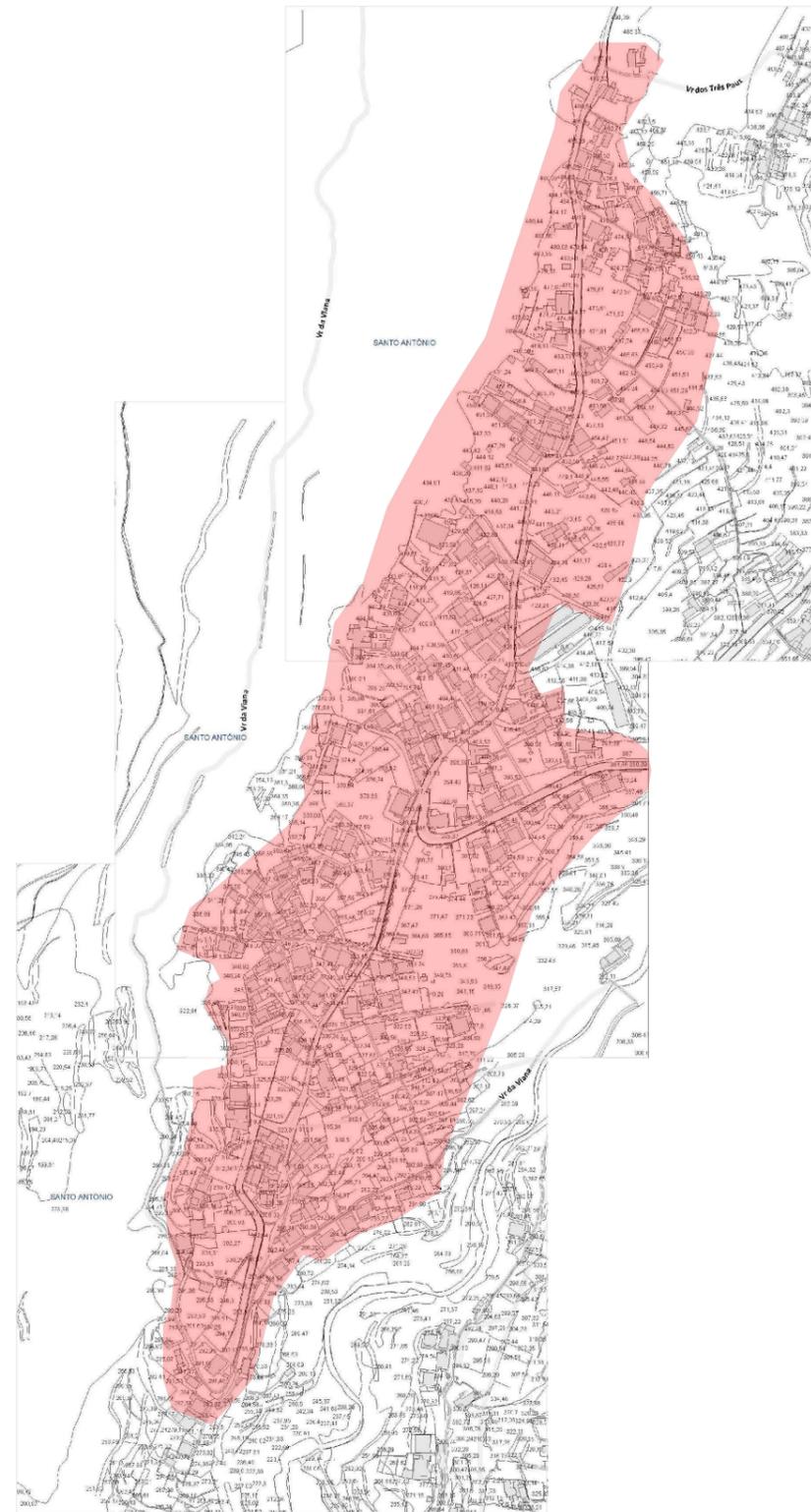
- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 01 - ST01 Três Paus Viana | 09 - SR03 Cova Bugiaria |
| 02 - ST02 Barreiro Trapiche | 10 - SR04 Alegria |
| 03 - ST03 Lombo dos Aguiares | 11 - SR05 Terça |
| 04 - ST04 Laranjal | 12 - MT01 Corujeira de Dentro |
| 05 - ST05 Curral Velho | 13 - MT02 Corujeira de Fora |
| 06 - ST06 Graça Miranda | 14 - MT03 Eira Lombo Tornos |
| 07 - SR01 Lombo Jamboeiro | 15 - MT04 Tílias |
| 08 - SR02 Galeão de Cima | ● Local |

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: S/E	Descrição da Folha: Mapa de enquadramento: Zonas Altas Funchal Freguesias de Santo António, São Roque e Monte - Unidades de Análise	Folha n.º: 000



Cartografia de 1967



Cartografia de 2004

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

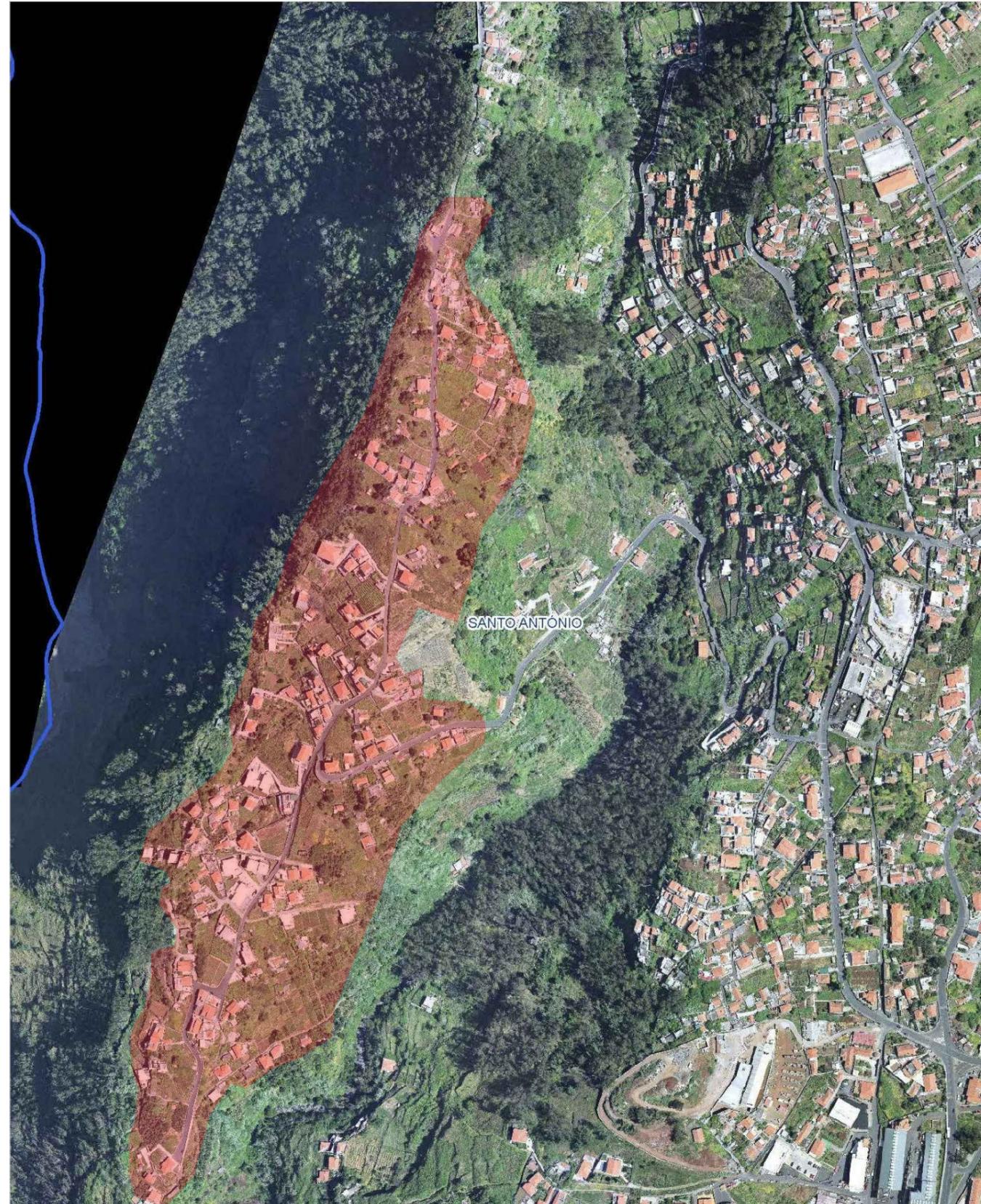
LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST01 - Três Paus Viana Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 01



Ortofotomapa de 1997



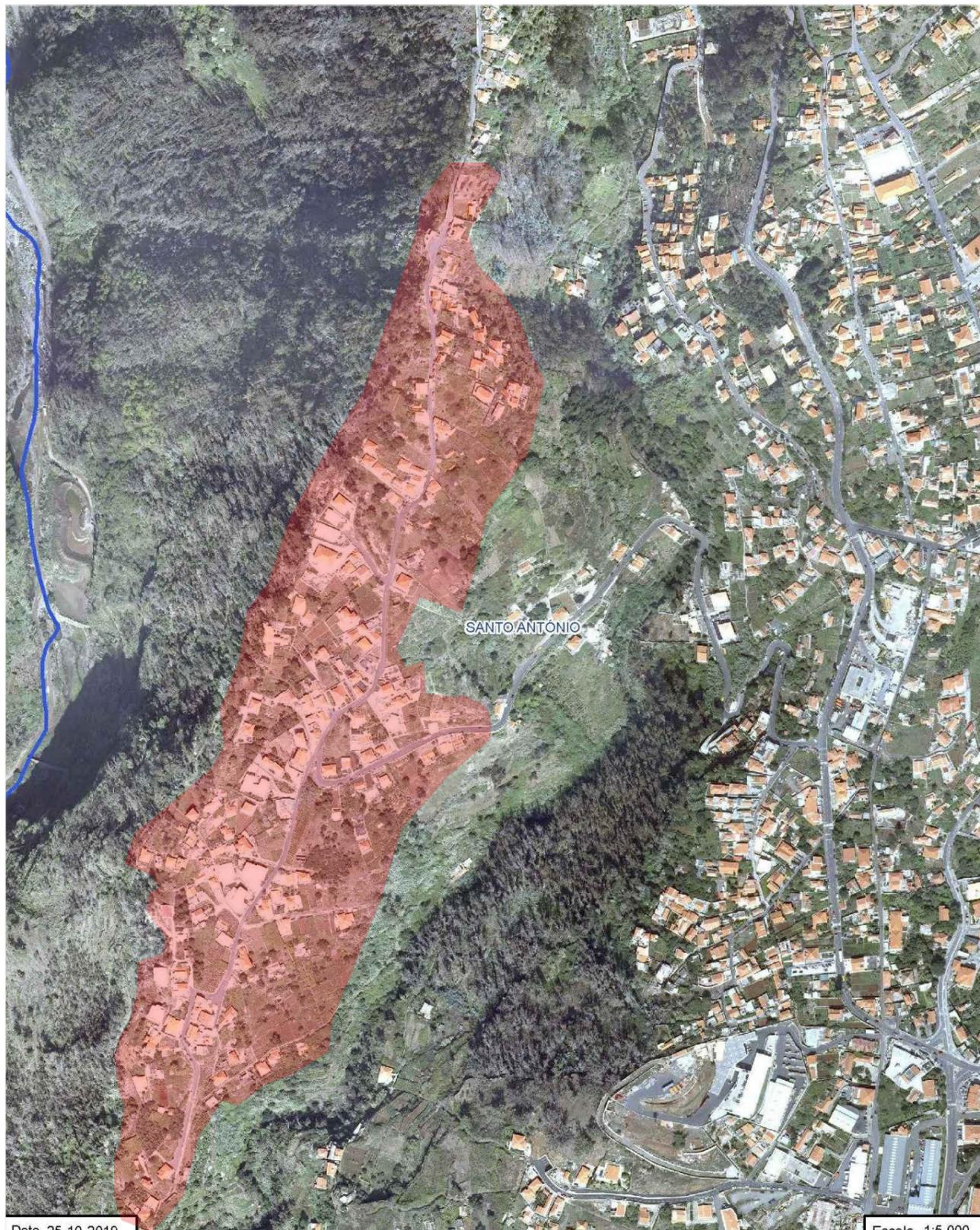
Ortofotomapa de 2004

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST01 - Três Paus Viana Ortofotomapas	Folha n.º: 02



Ortofotomapa de 2007



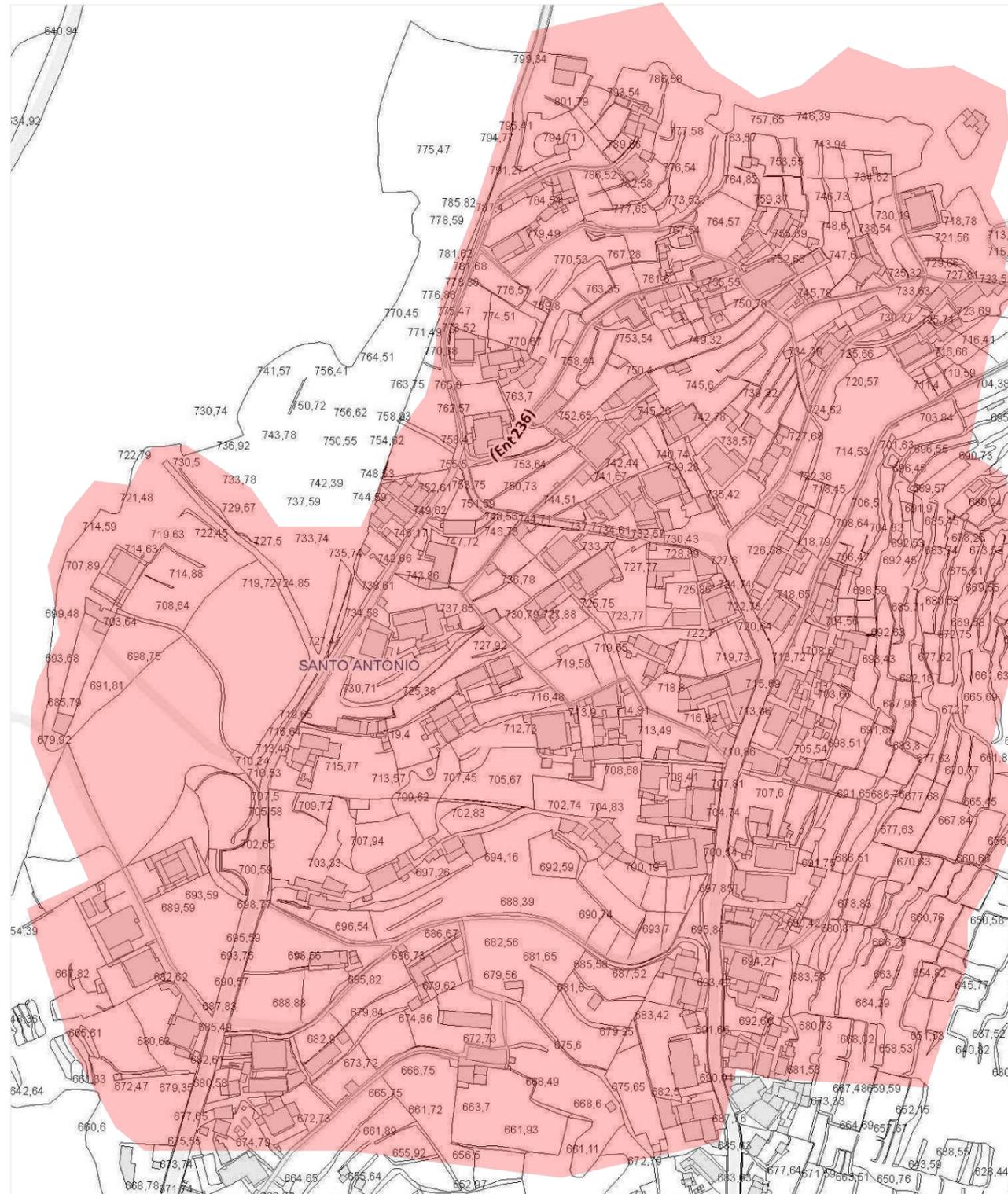
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST01 - Três Paus Viana Ortofotomapas	Folha n.º: 03



Cartografia de 2004

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST02 - Barreira Trapiche Cartografia: 2004	Folha n.º: 04



Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST02 - Barreira Trapiche Ortofotomapas	Folha n.º: 05



Ortofotomapa de 2004

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST02 - Barreira Trapiche Ortofotomapas	Folha n.º: 06



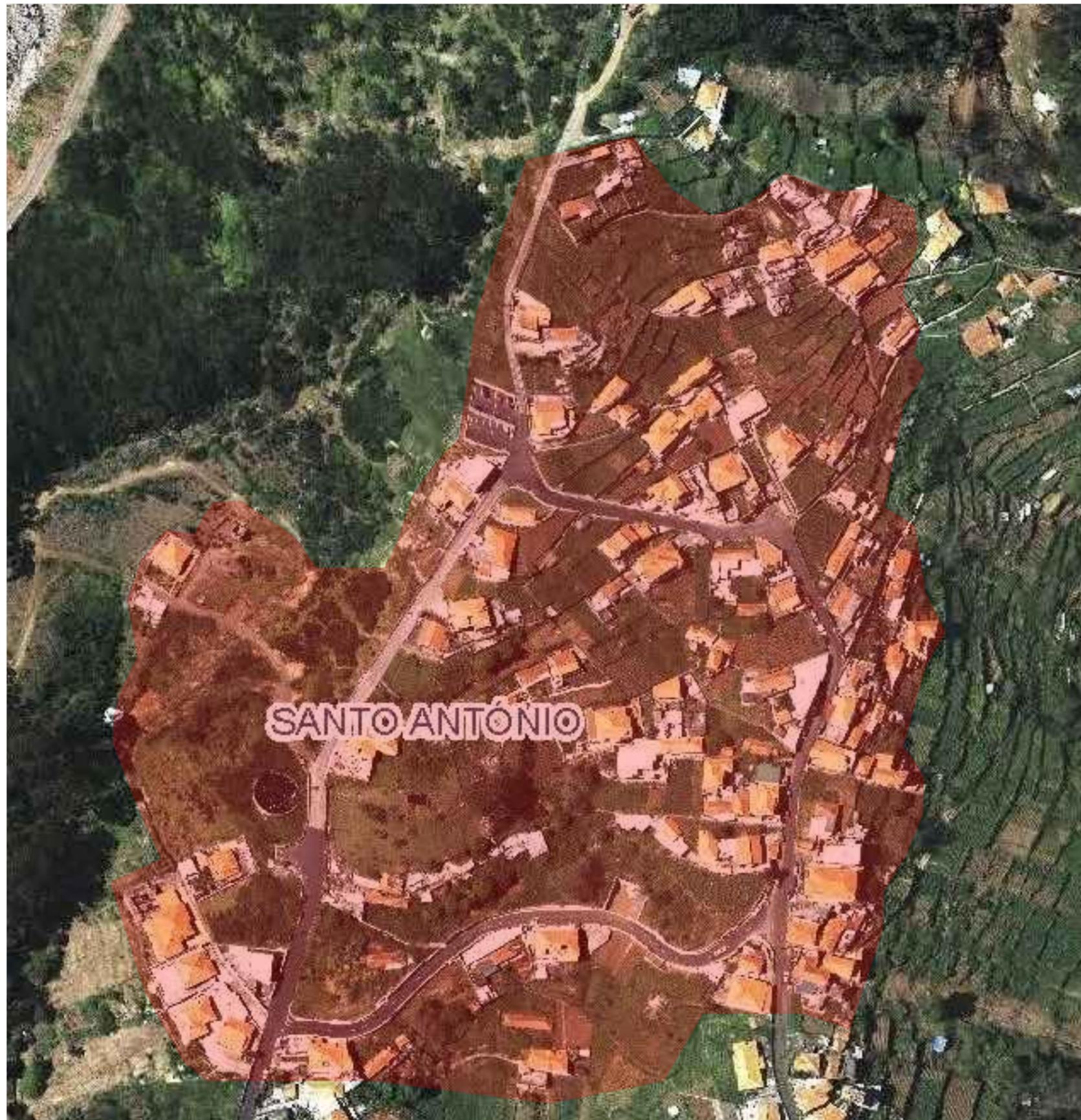
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST02 - Barreira Trapiche Ortofotomapas	Folha n.º: 07



Ortofotomapa de 2010

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

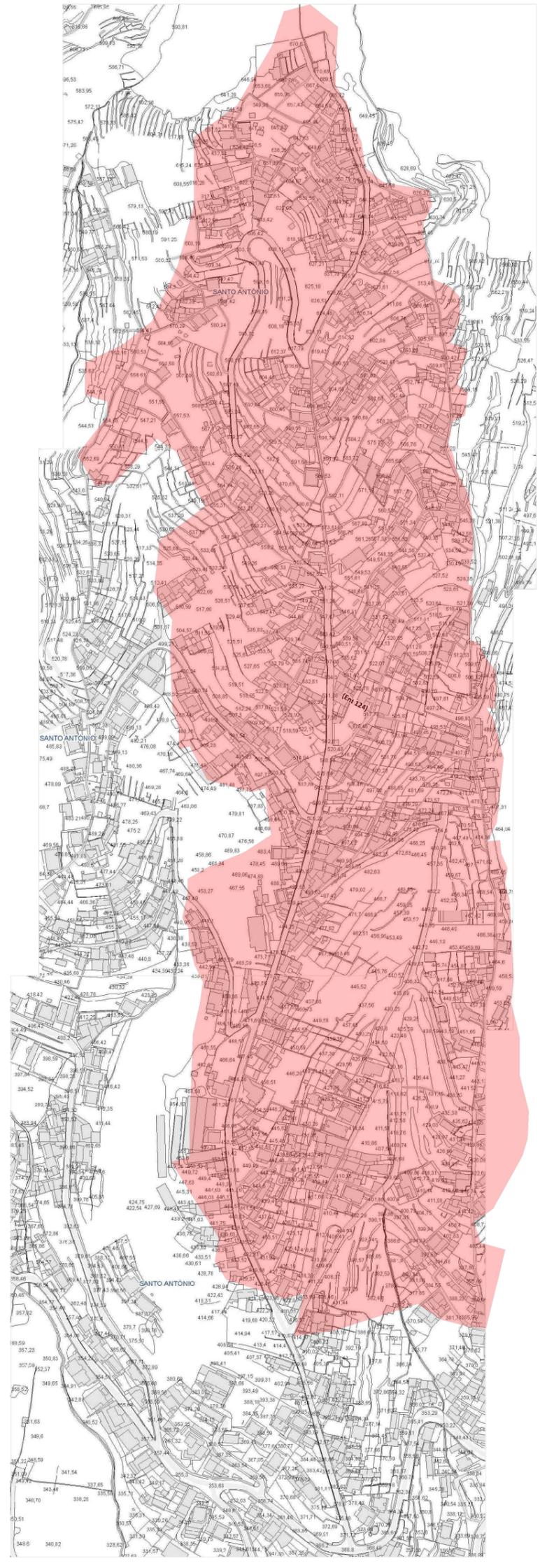
LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST02 - Barreira Trapiche Ortofotomapas	Folha n.º: 08



Cartografia de 1967



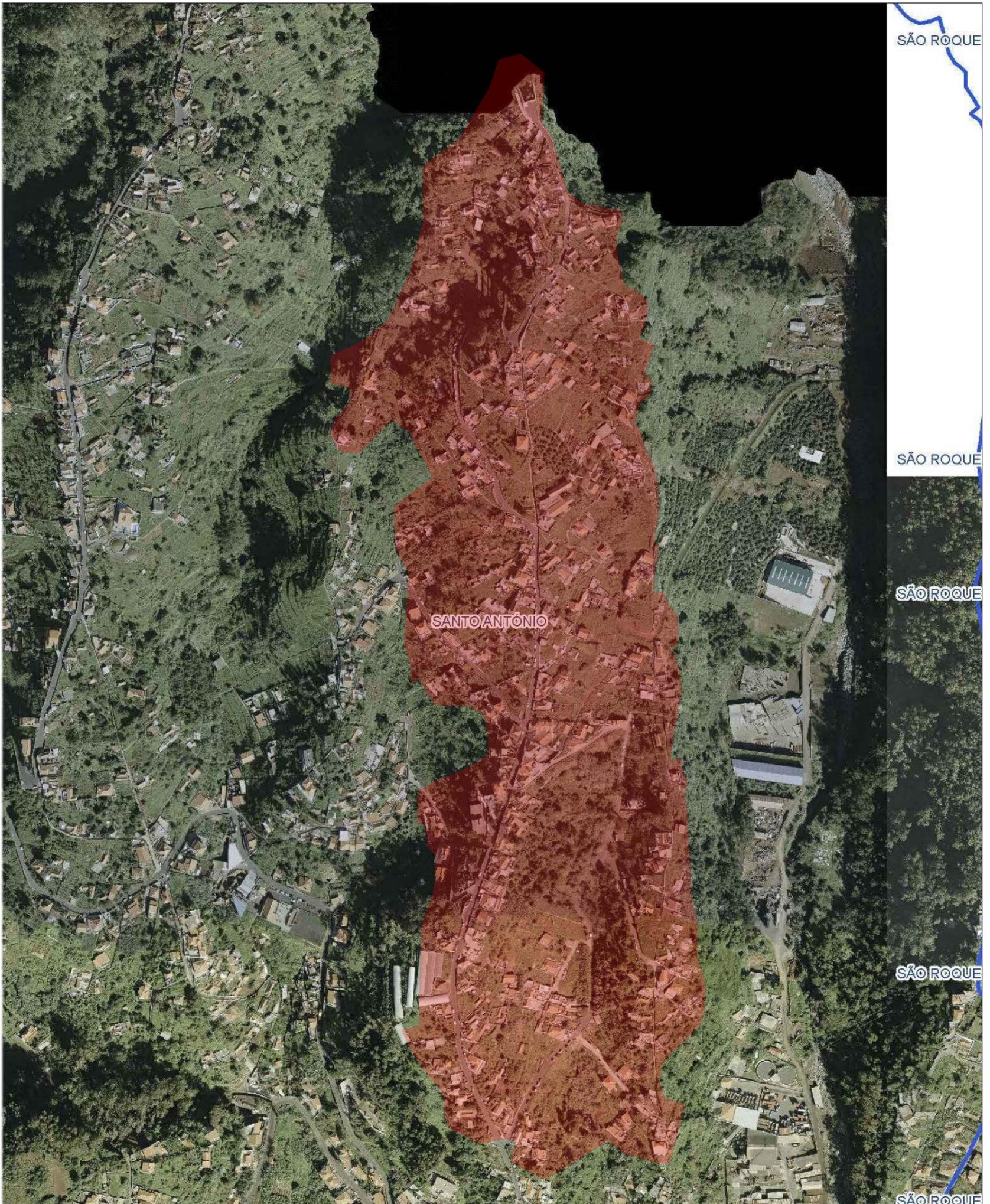
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST03 - Lombo dos Aguires Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 09	



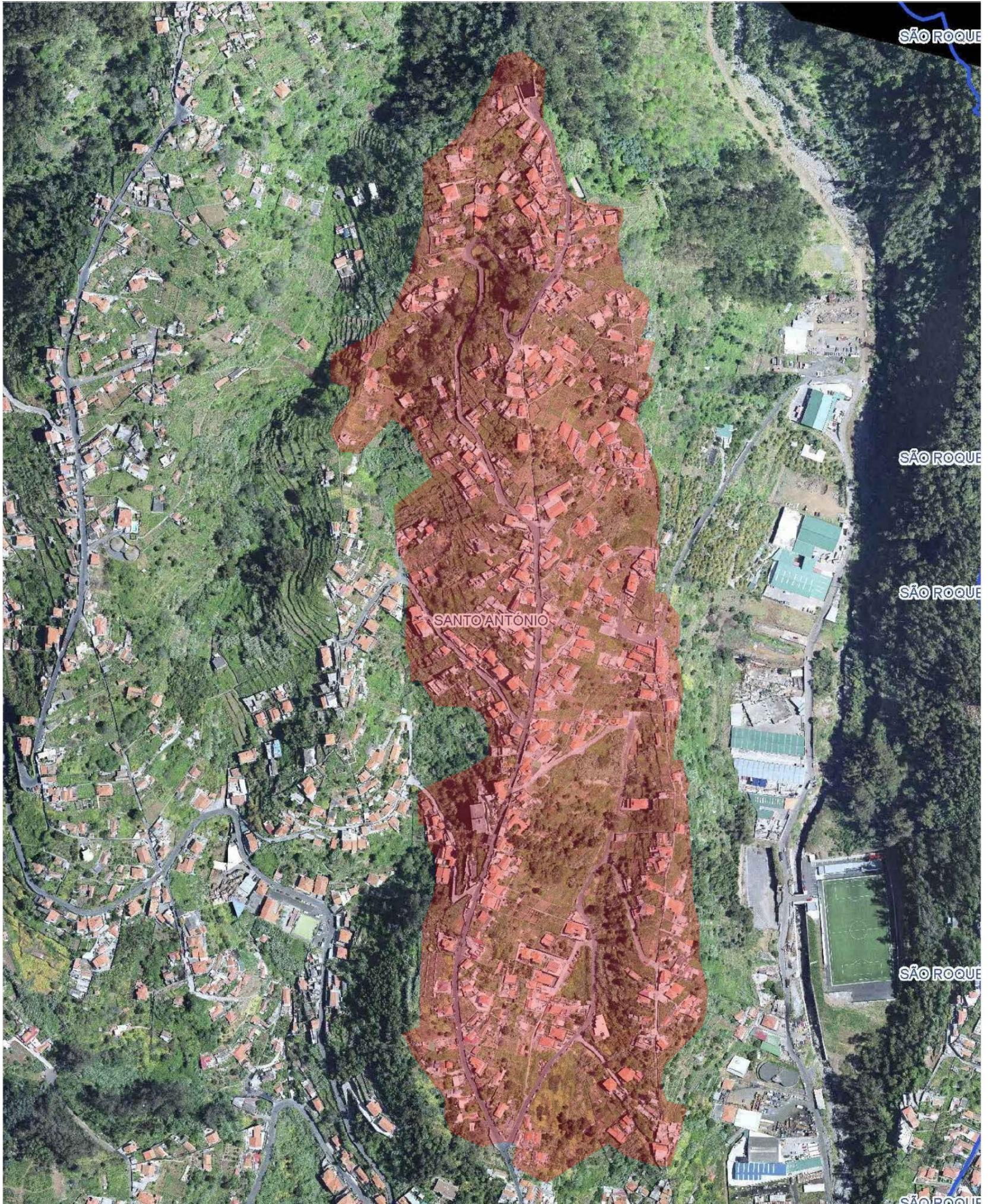
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST03 - Lombo dos Aguires Ortofotomapas	Folha n.º: 10



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST03 - Lombo dos Aguiares Ortofotomapas	Folha n.º: 11



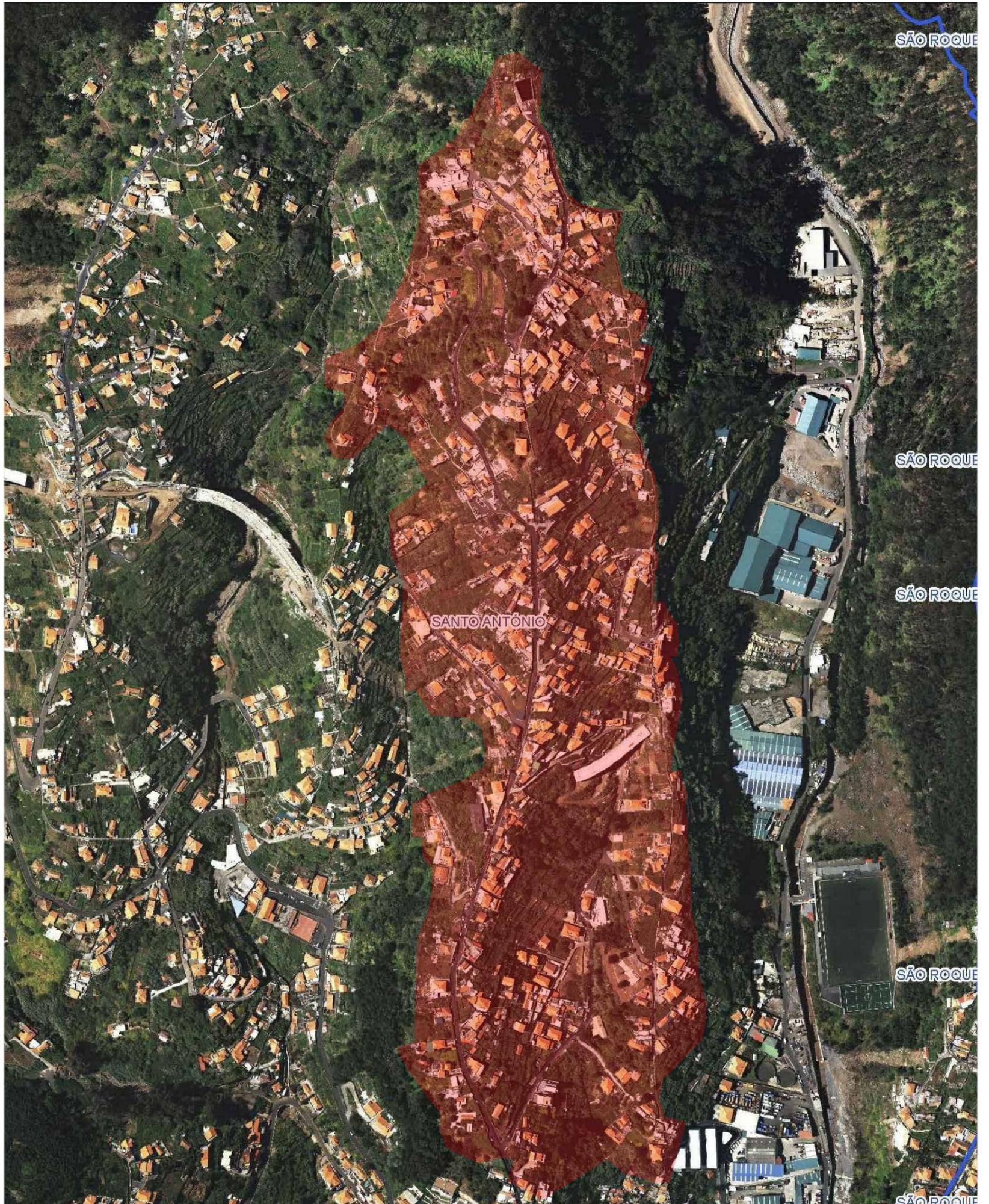
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST03 - Lombo dos Aguiares Ortofotomapas	Folha n.º: 12



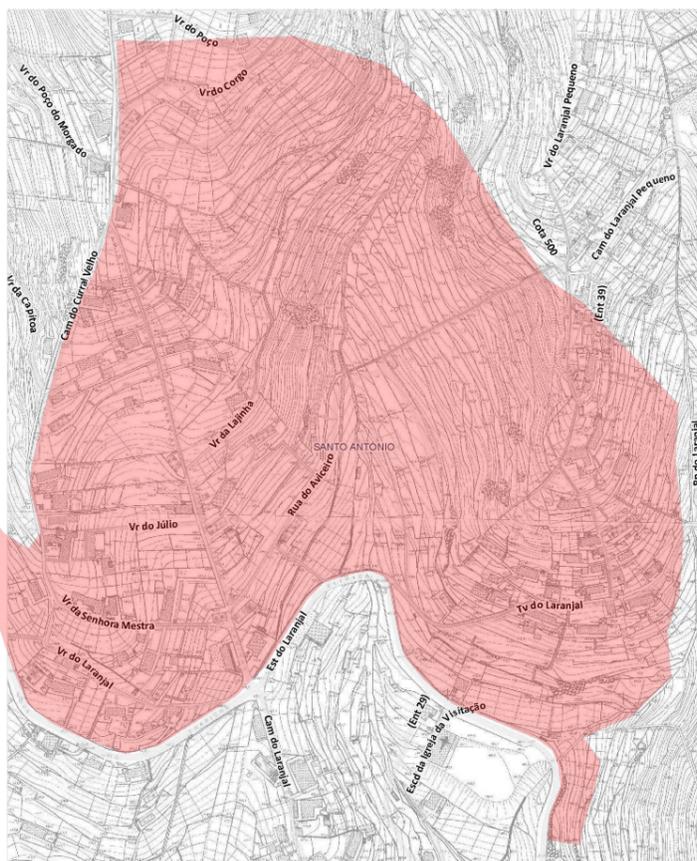
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

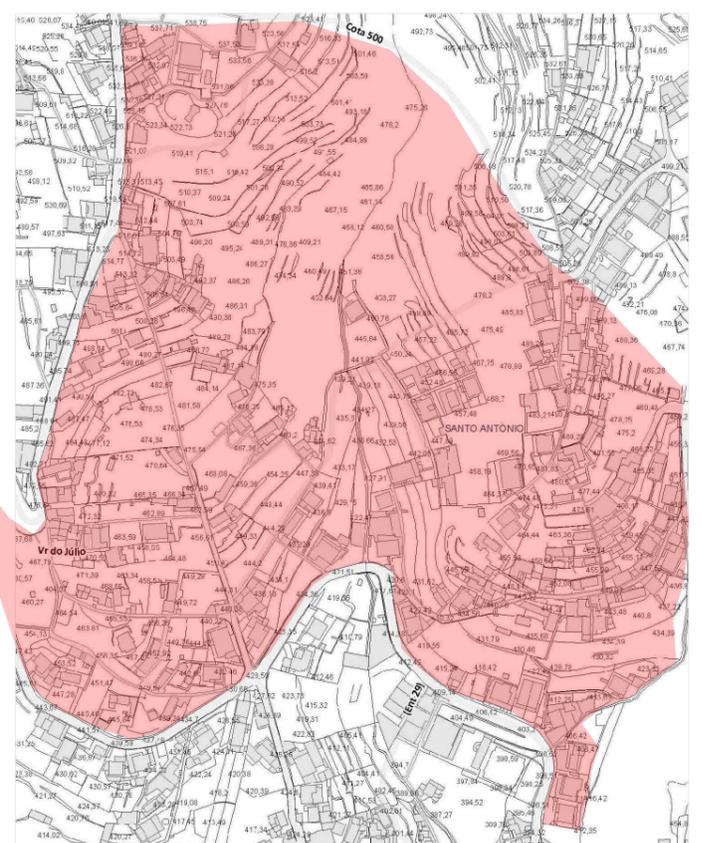
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST03 - Lombo dos Aguiares Ortofotomapas	Folha n.º: 13



Cartografia de 1967



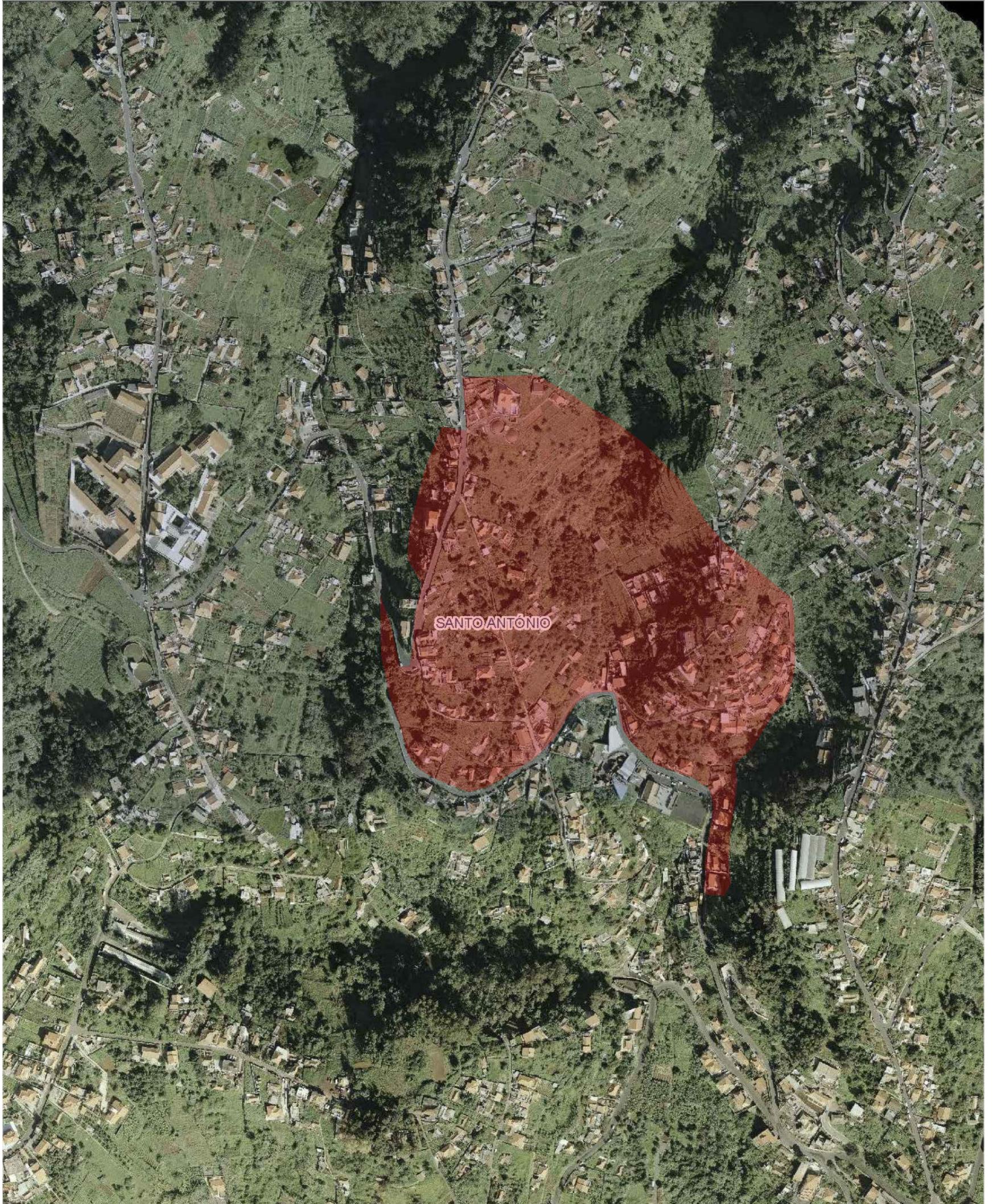
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST04 - Laranjal Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 14	



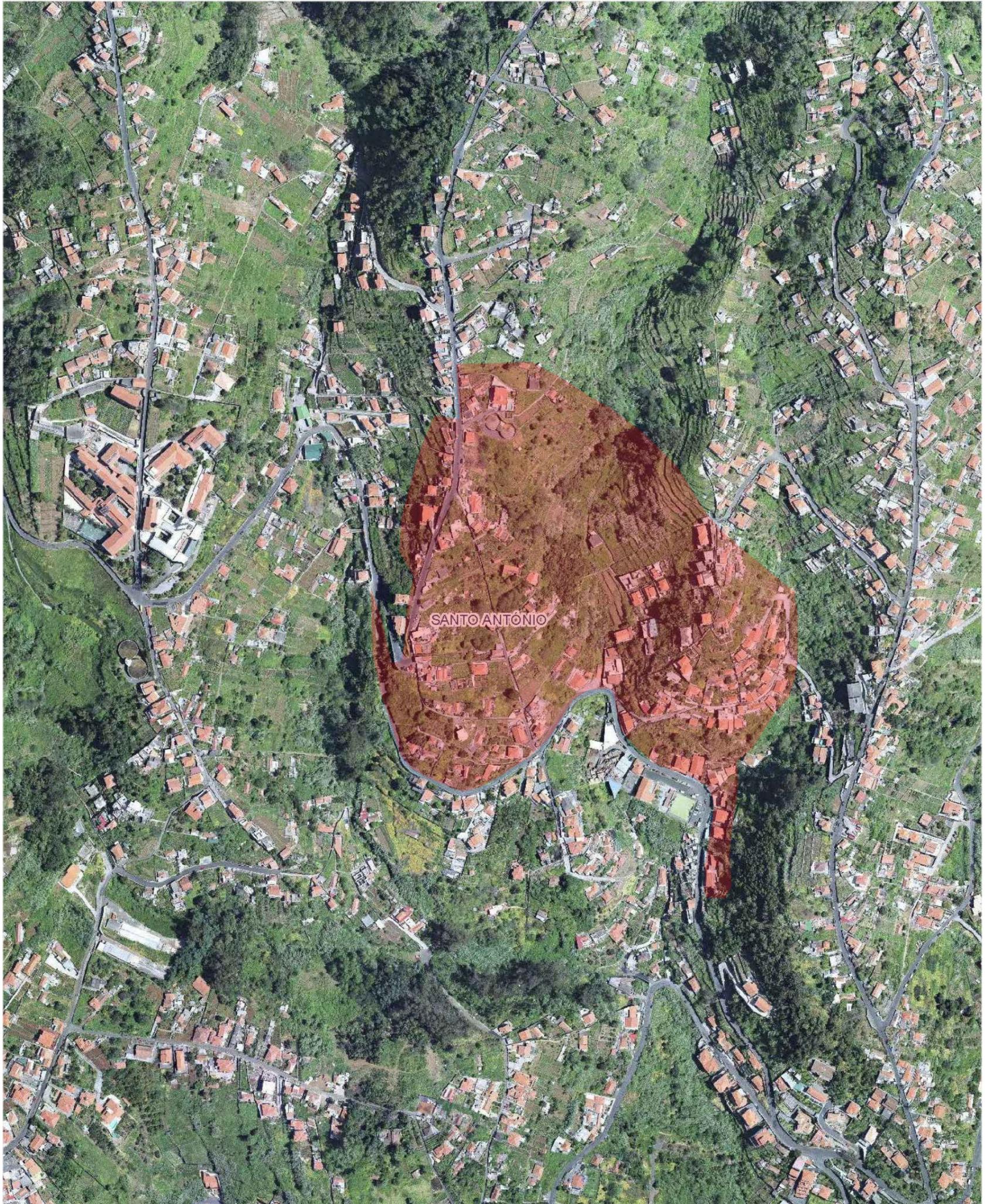
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST04 - Laranjal Ortofotomapas	Folha n.º: 15



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST04 - Laranjal Ortofotomapas	Folha n.º: 16



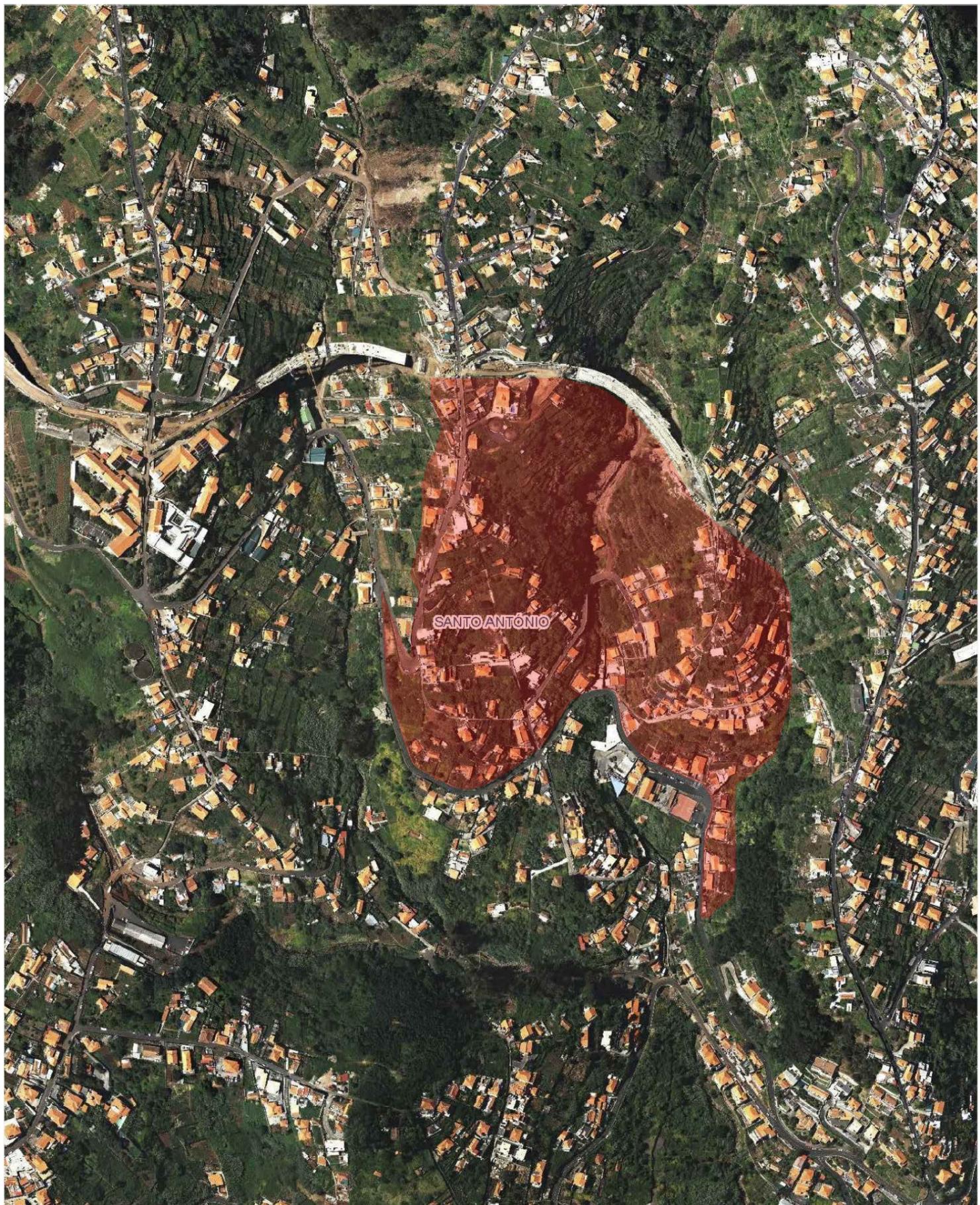
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST04 - Laranjal Ortofotomapas	Folha n.º: 17



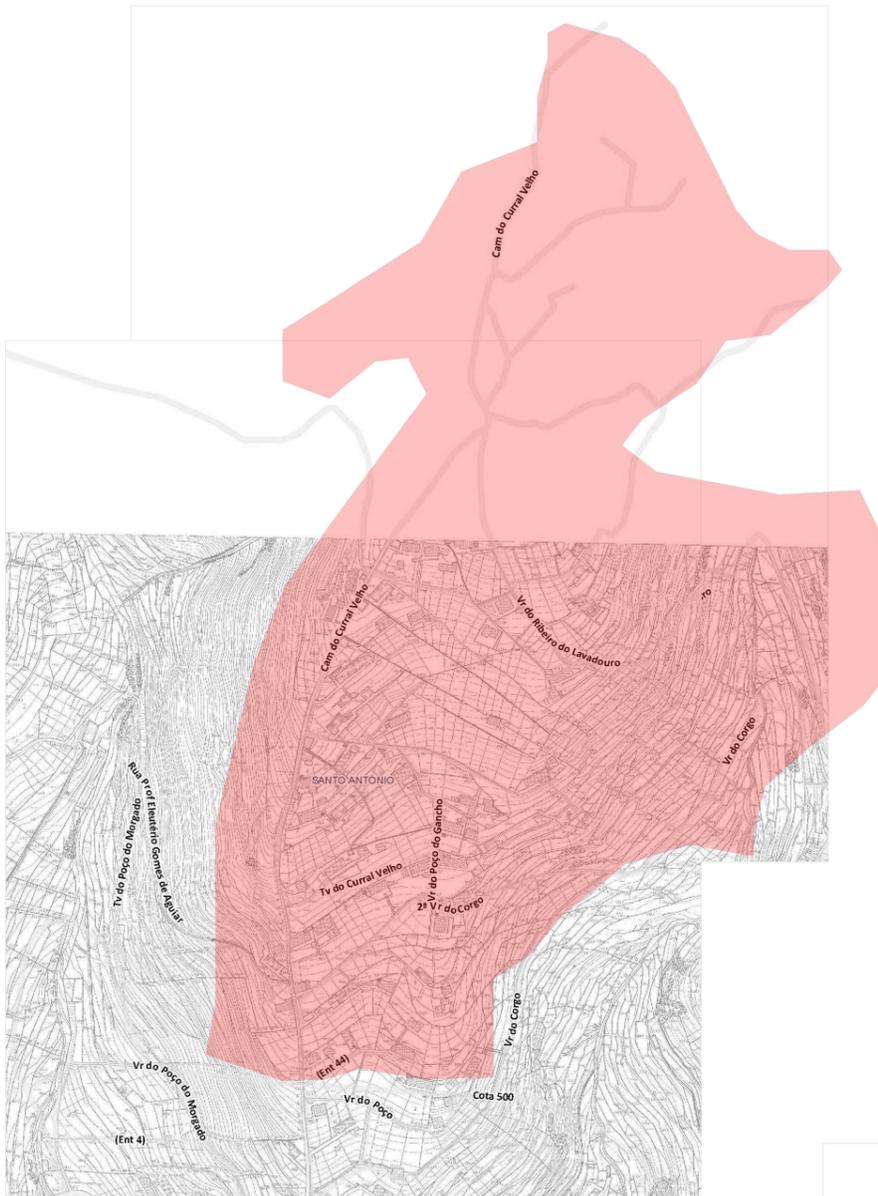
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

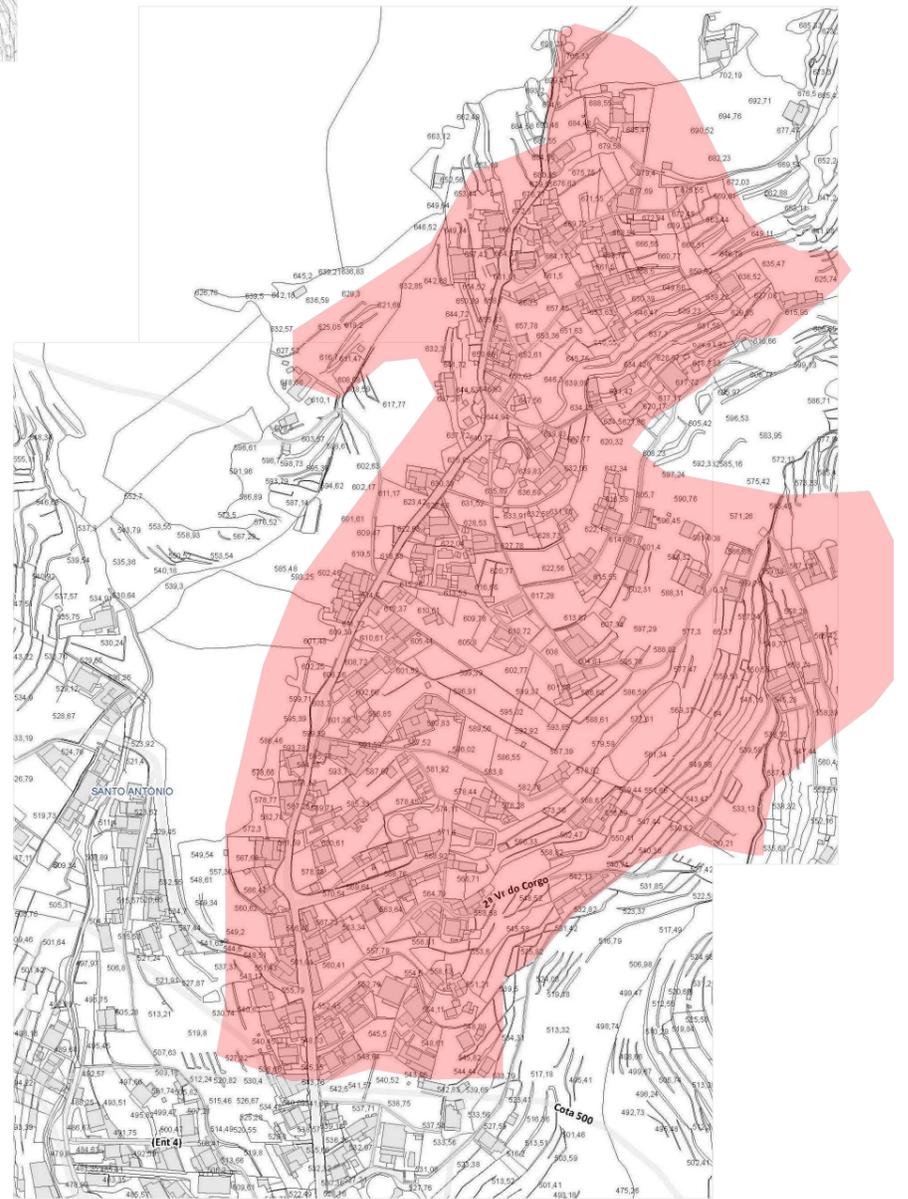
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST04 - Laranjal Ortofotomapas	Folha n.º: 18



Cartografia de 1967



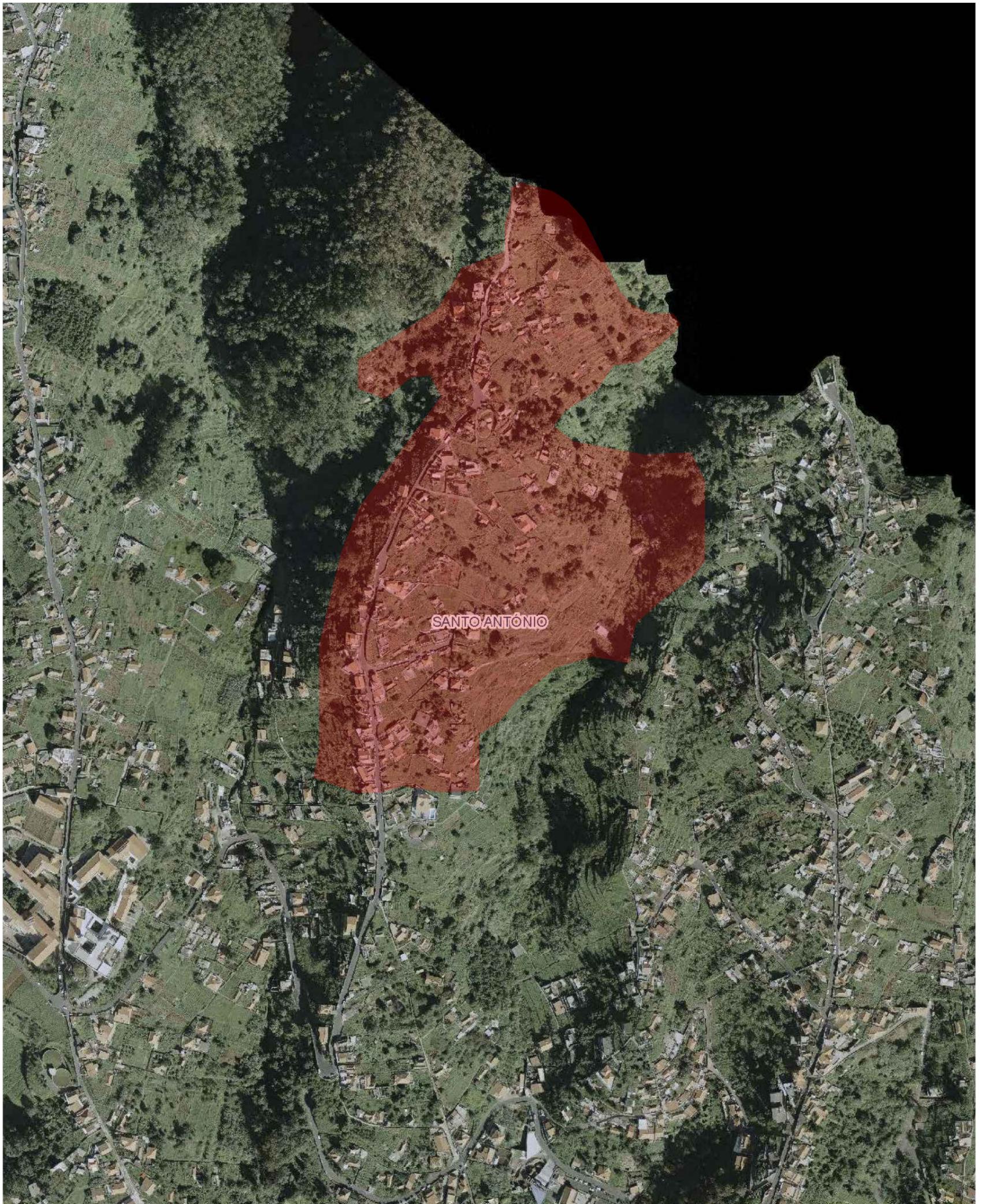
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST05 - Curral Velho Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 19	



Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST05 - Curral Velho Ortofotomapas	Folha n.º: 20



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST05 - Curral Velho Ortofotomapas	Folha n.º: 21



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/5000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST05 - Curral Velho Ortofotomapas	Folha n.º: 22



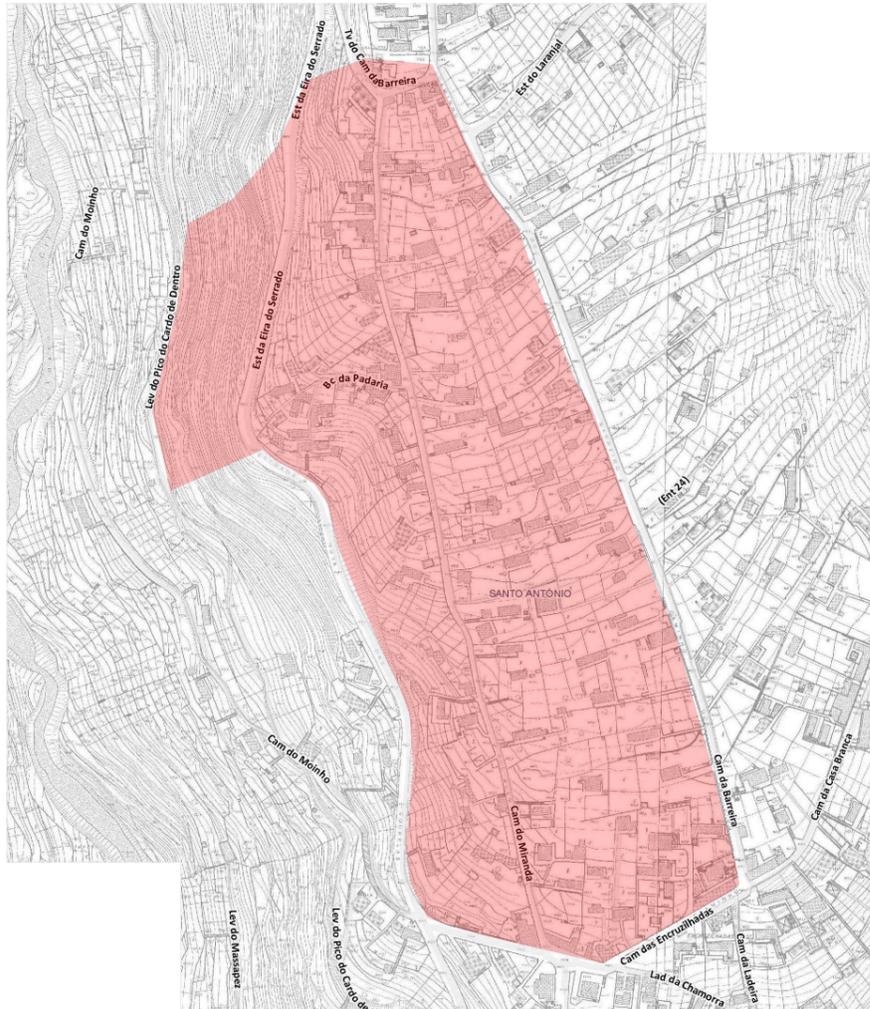
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

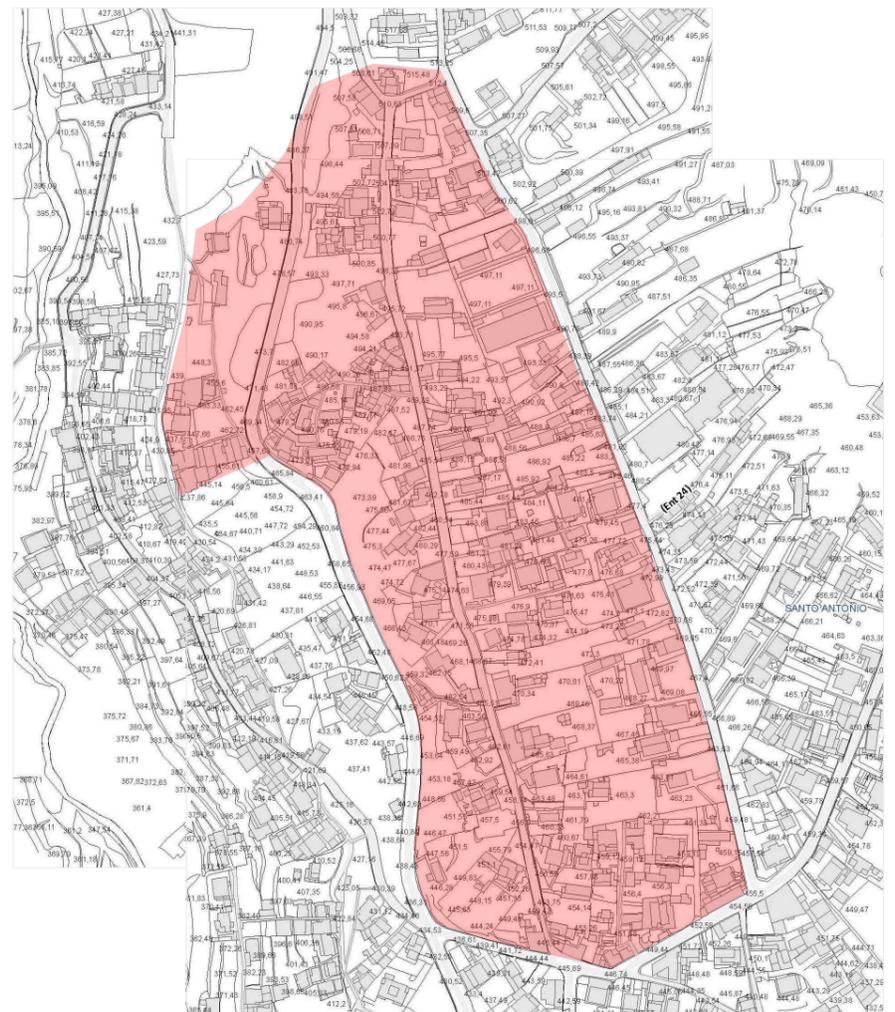
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST05 - Curral Velho Ortofotomapas	Folha n.º: 23



Cartografia de 1967



Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST06 - Graça Miranda Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 24	



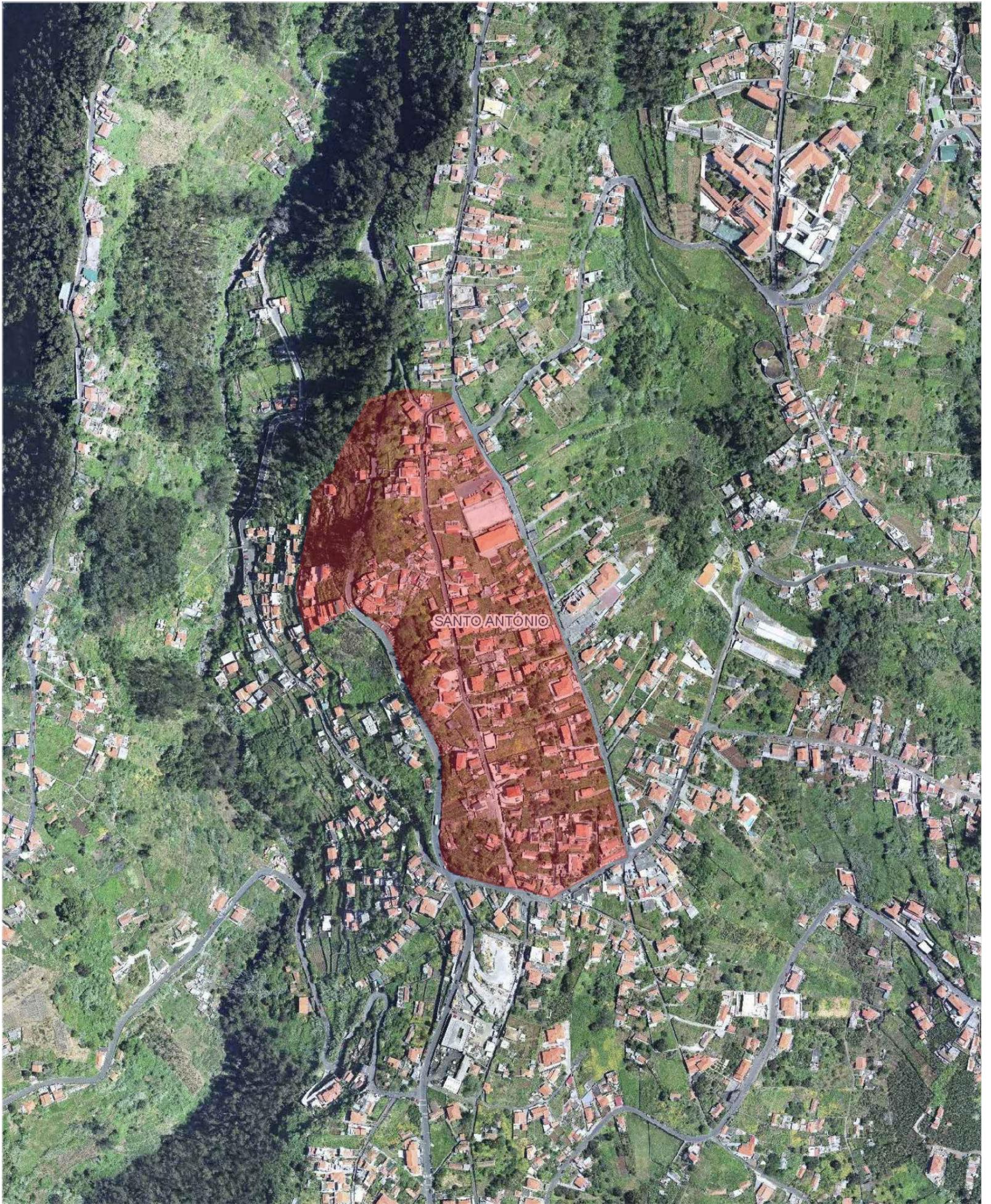
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST06 - Graça Miranda Ortofotomapas	Folha n.º: 25



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST06 - Graça Miranda Ortofotomapas	Folha n.º: 26



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST06 - Graça Miranda Ortofotomapas	Folha n.º: 27



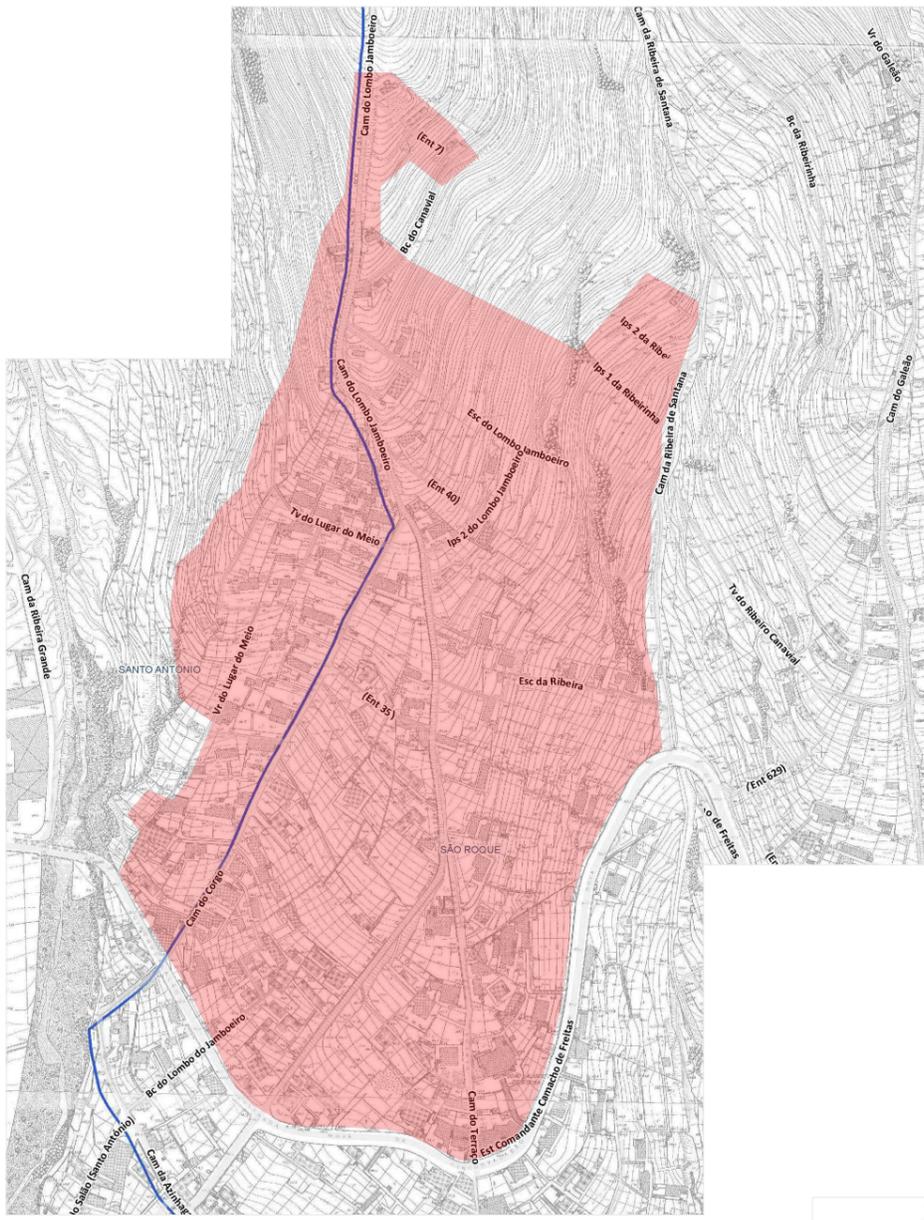
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

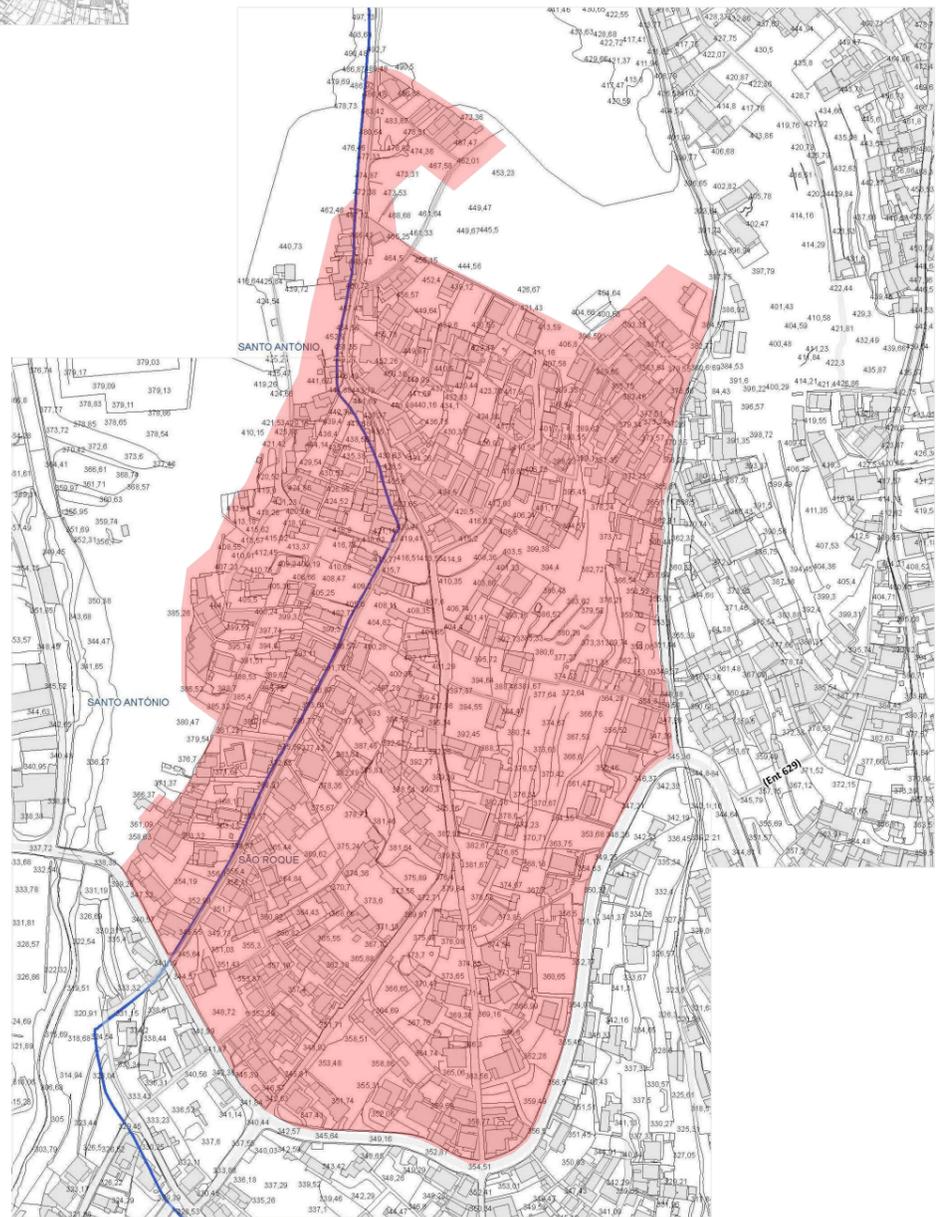
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: ST06 - Graça Miranda Ortofotomapas	Folha n.º: 28



Cartografia de 1967



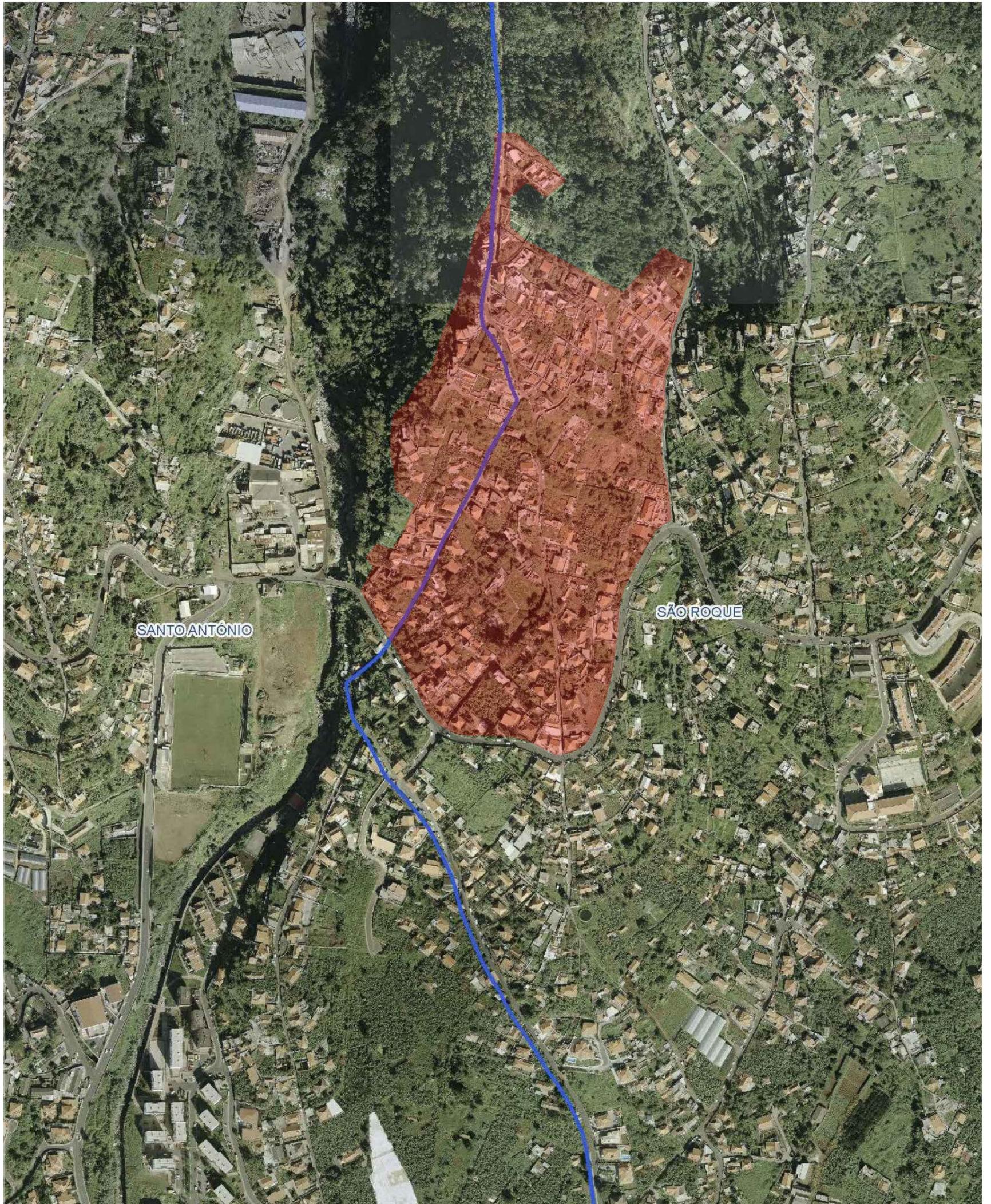
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR01 - Lombo Jamboeiro Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 29



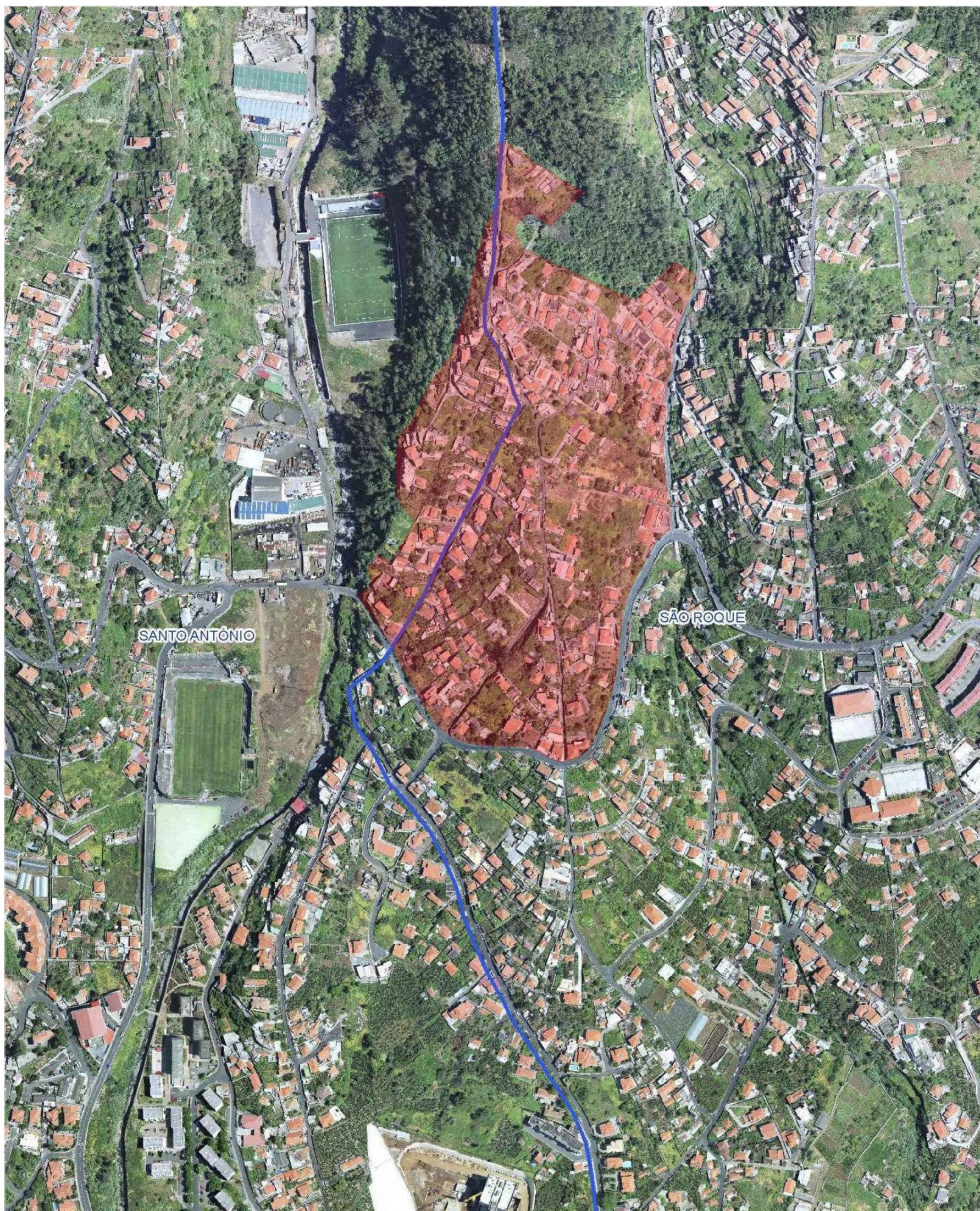
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR01 - Lombo Jamboeiro Ortofotomapas	Folha n.º: 30



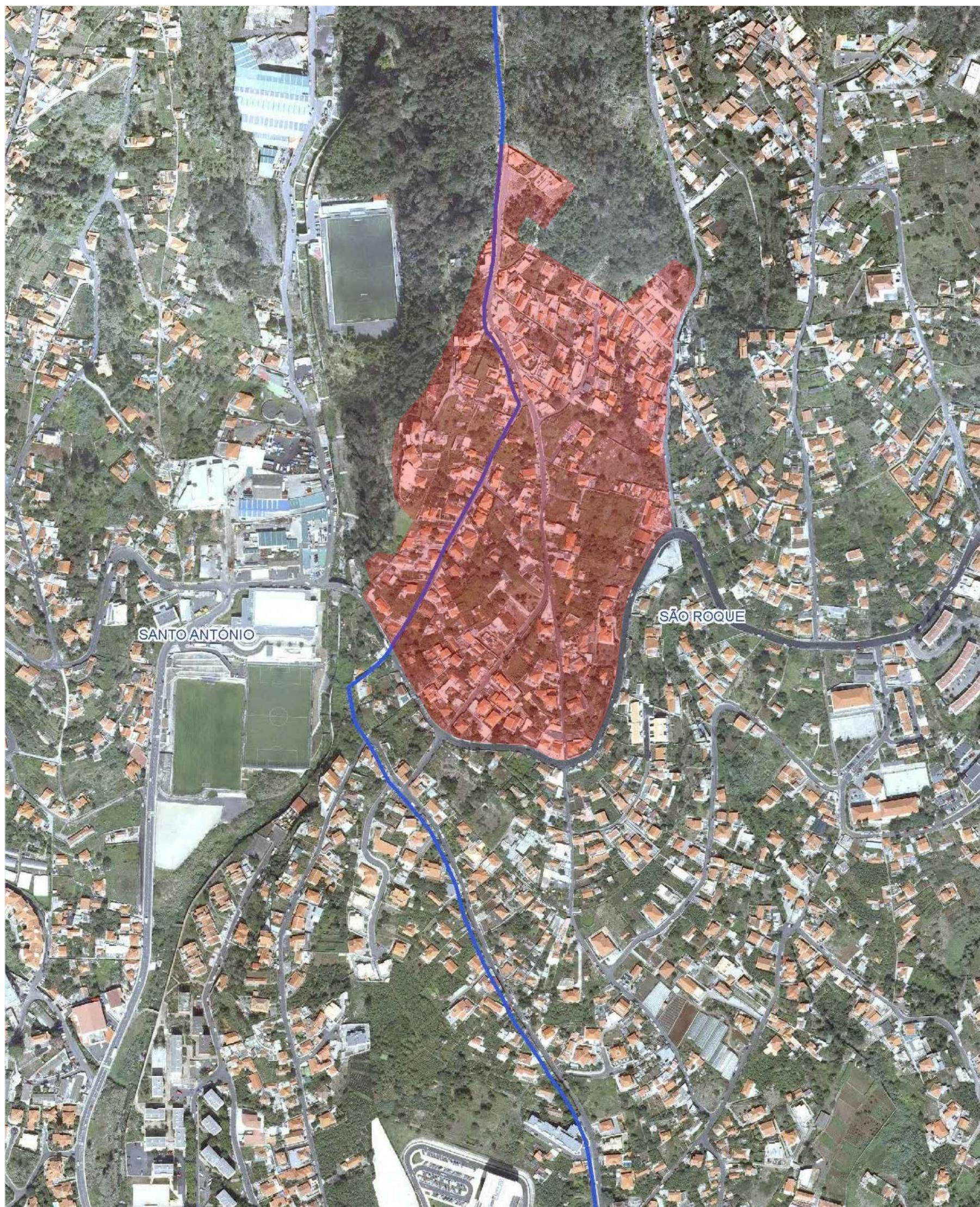
Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR01 - Lombo Jamboeiro Ortofotomapas	Folha n.º: 31



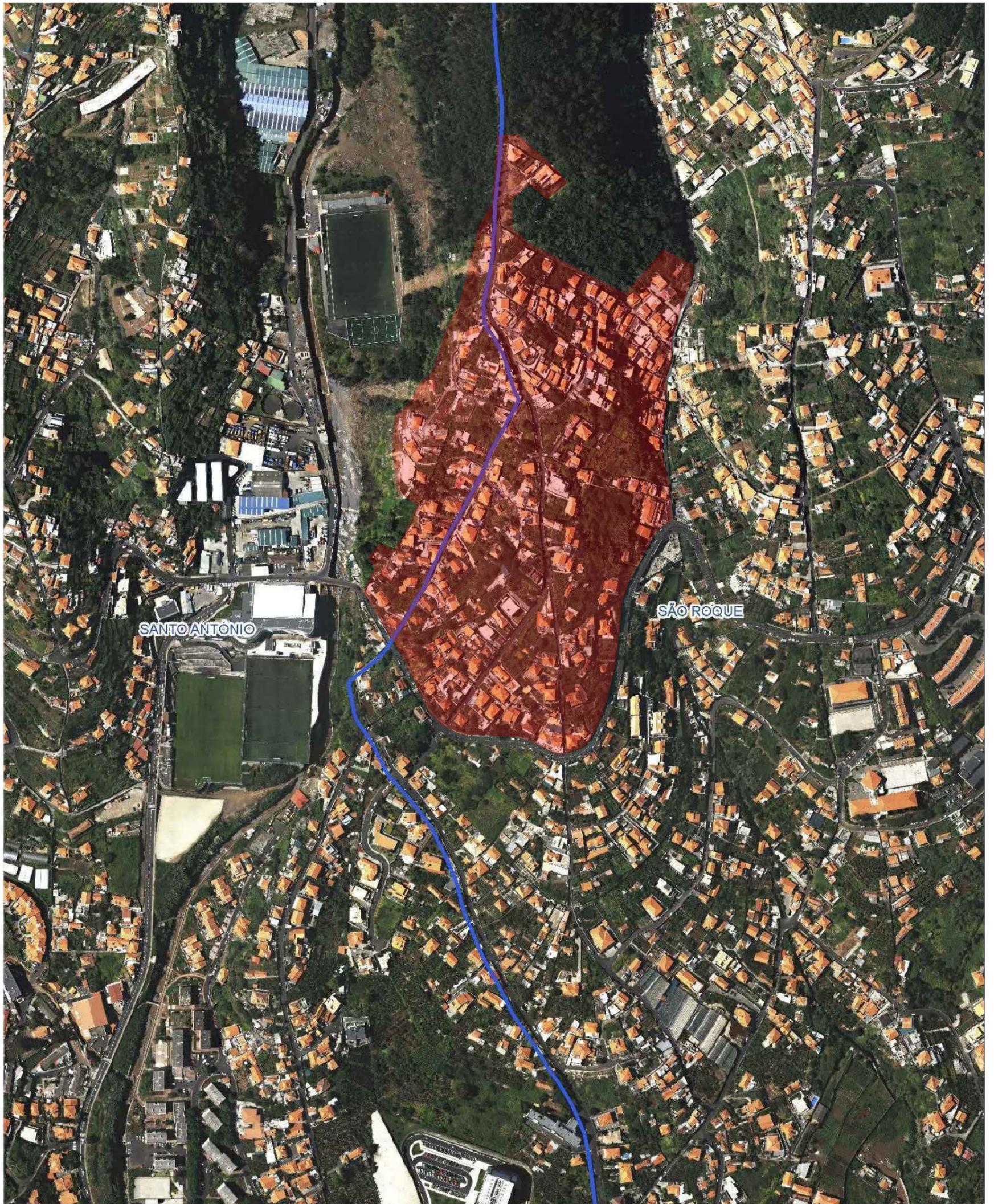
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR01 - Lombo Jamboeiro Ortofotomapas	Folha n.º: 32



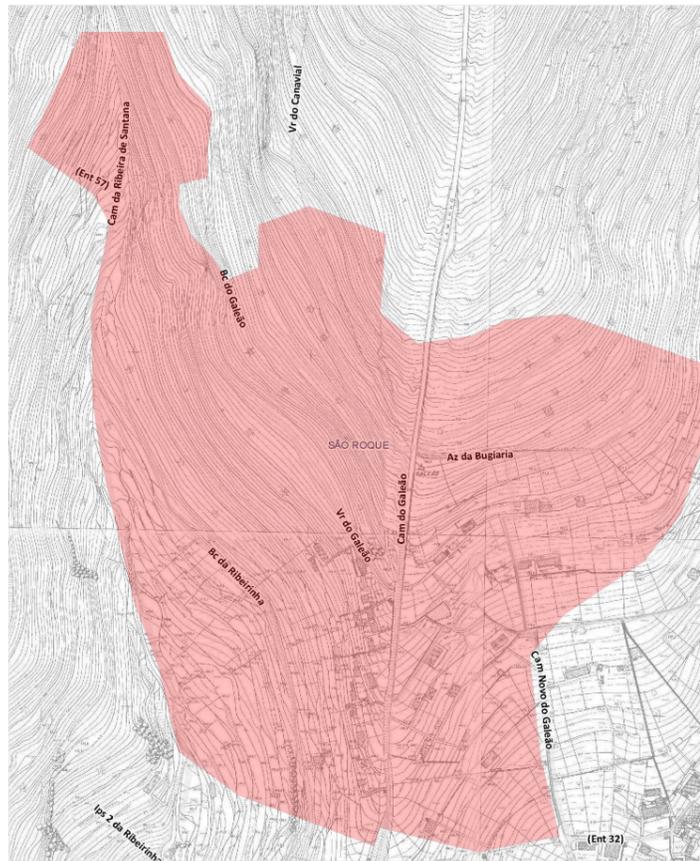
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

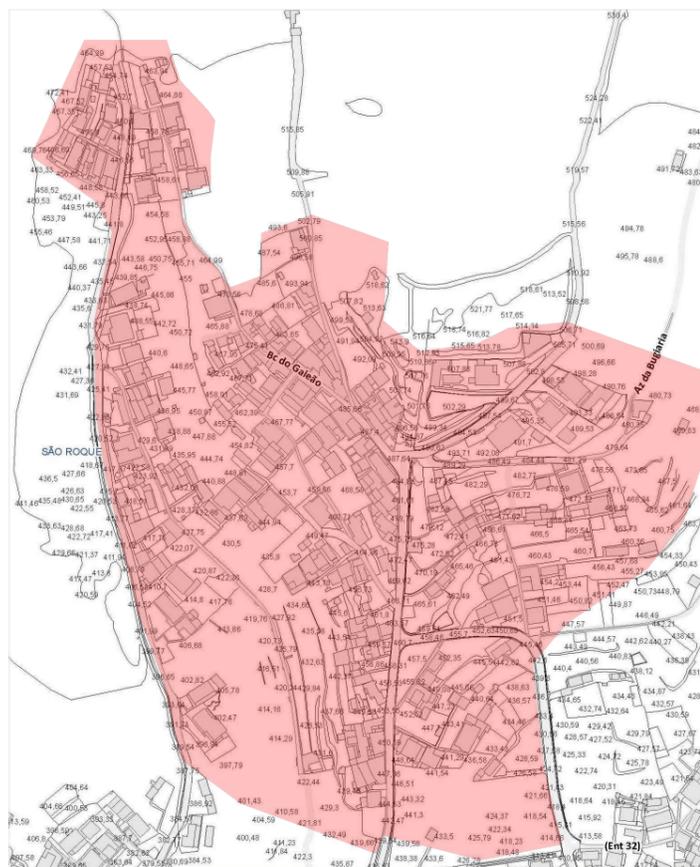
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR01 - Lombo Jamboeiro Ortofotomapas	Folha n.º: 33



Cartografia de 1967



Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR02 - Galeão de Cima Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 34



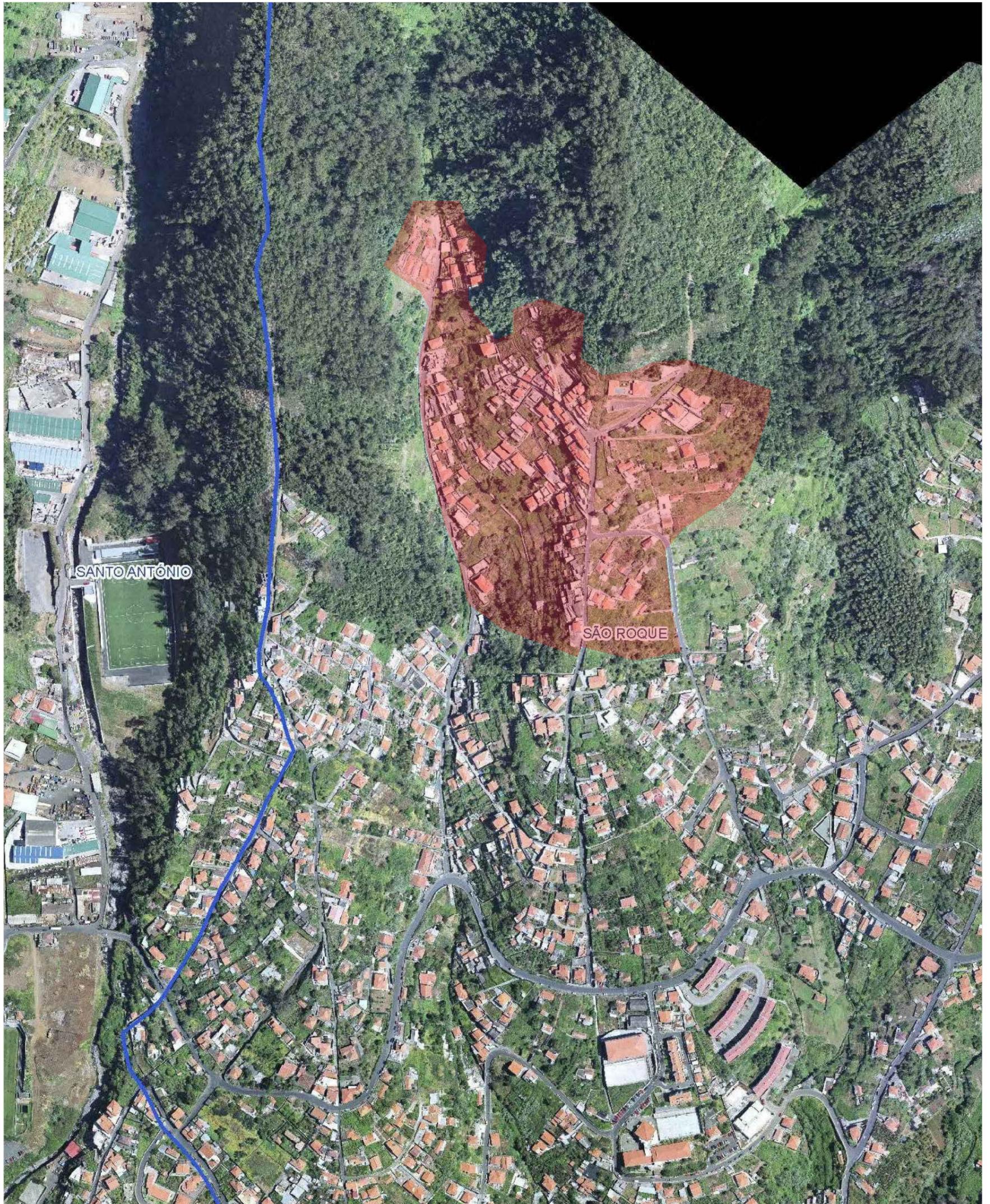
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR02 - Galeão de Cima Ortofotomapas	Folha n.º: 35



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR02 - Galeão de Cima Ortofotomapas	Folha n.º: 36



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR02 - Galeão de Cima Ortofotomapas	Folha n.º: 37



Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR02 - Galeão de Cima Ortofotomapas	Folha n.º: 38



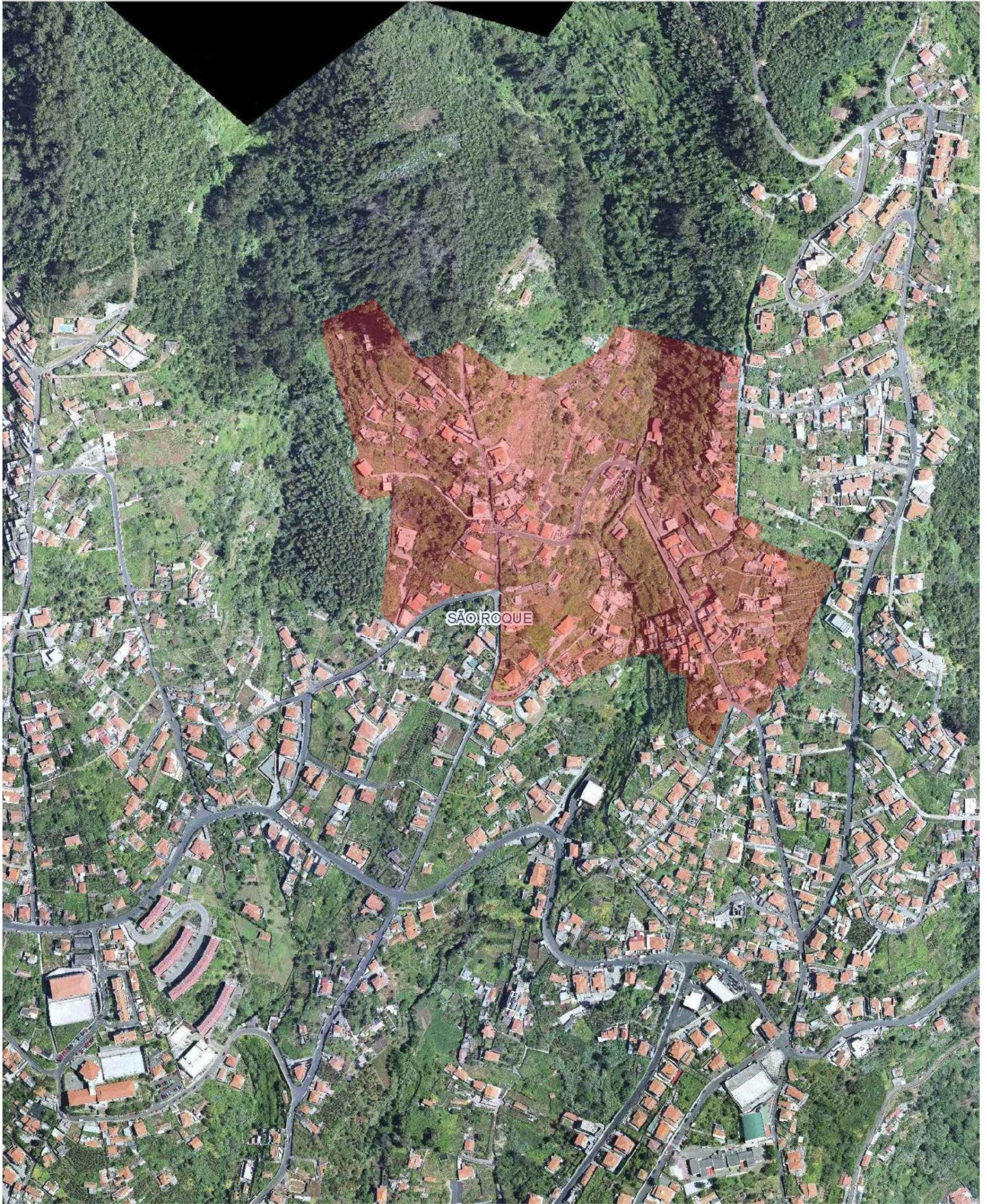
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR03 - Cova Bugiaria Ortofotomapas	Folha n.º: 40



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR03 - Cova Bugiaría Ortofotomapas	Folha n.º: 41



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR03 - Cova Bugiaria Ortofotomapas	Folha n.º: 42



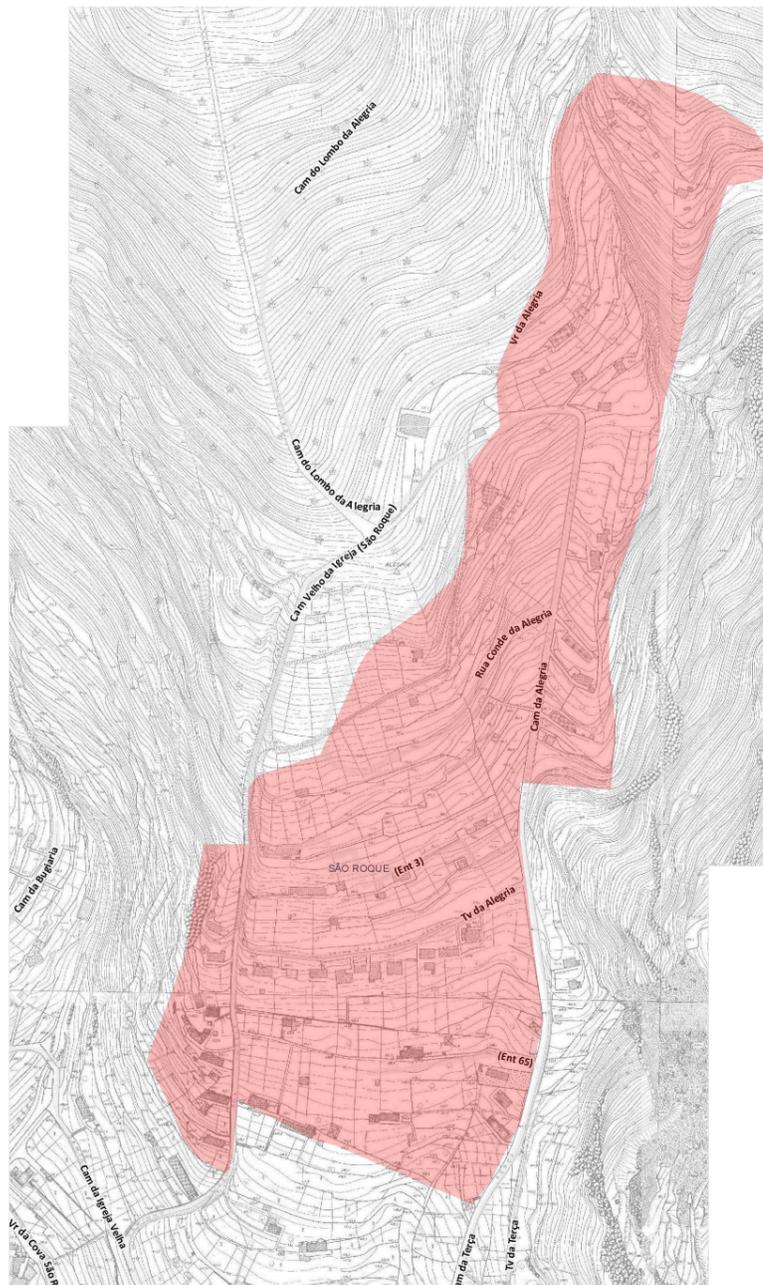
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

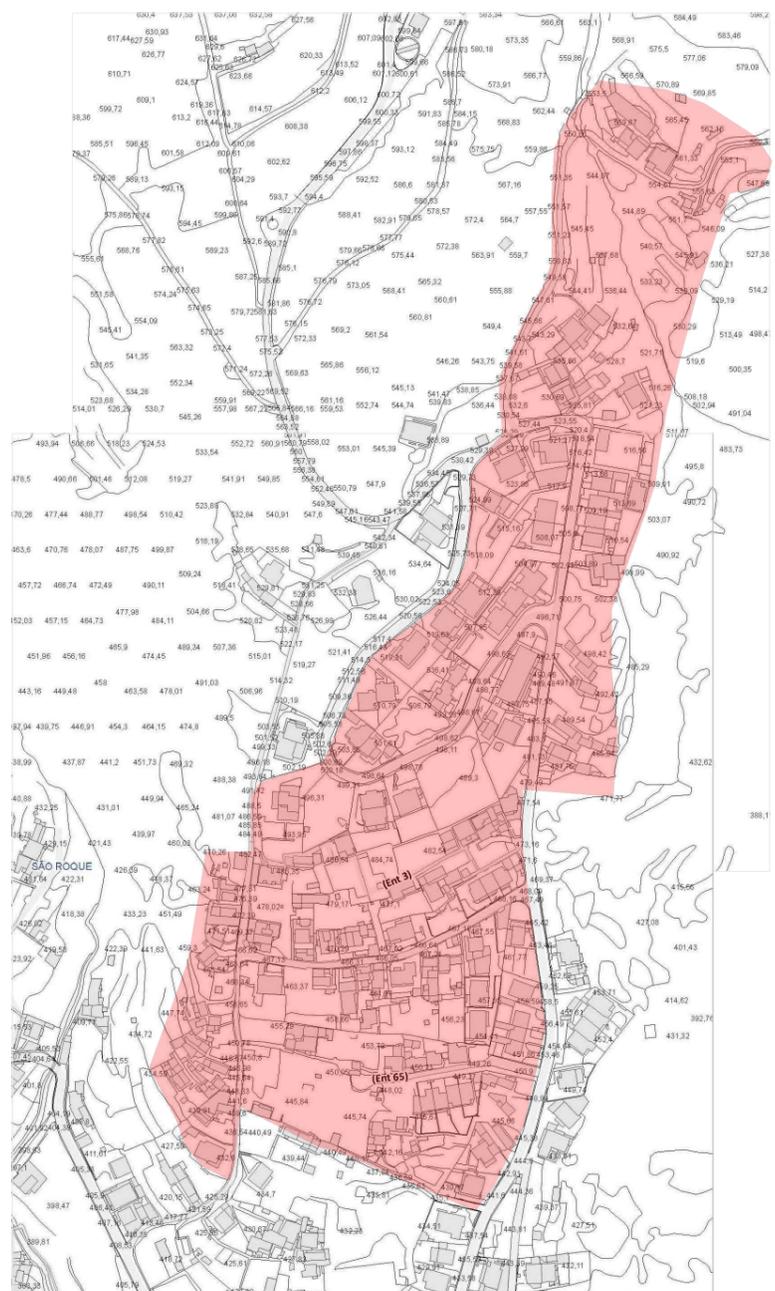
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR03 - Cova Bugiaria Ortofotomapas	Folha n.º: 43



Cartografia de 1967



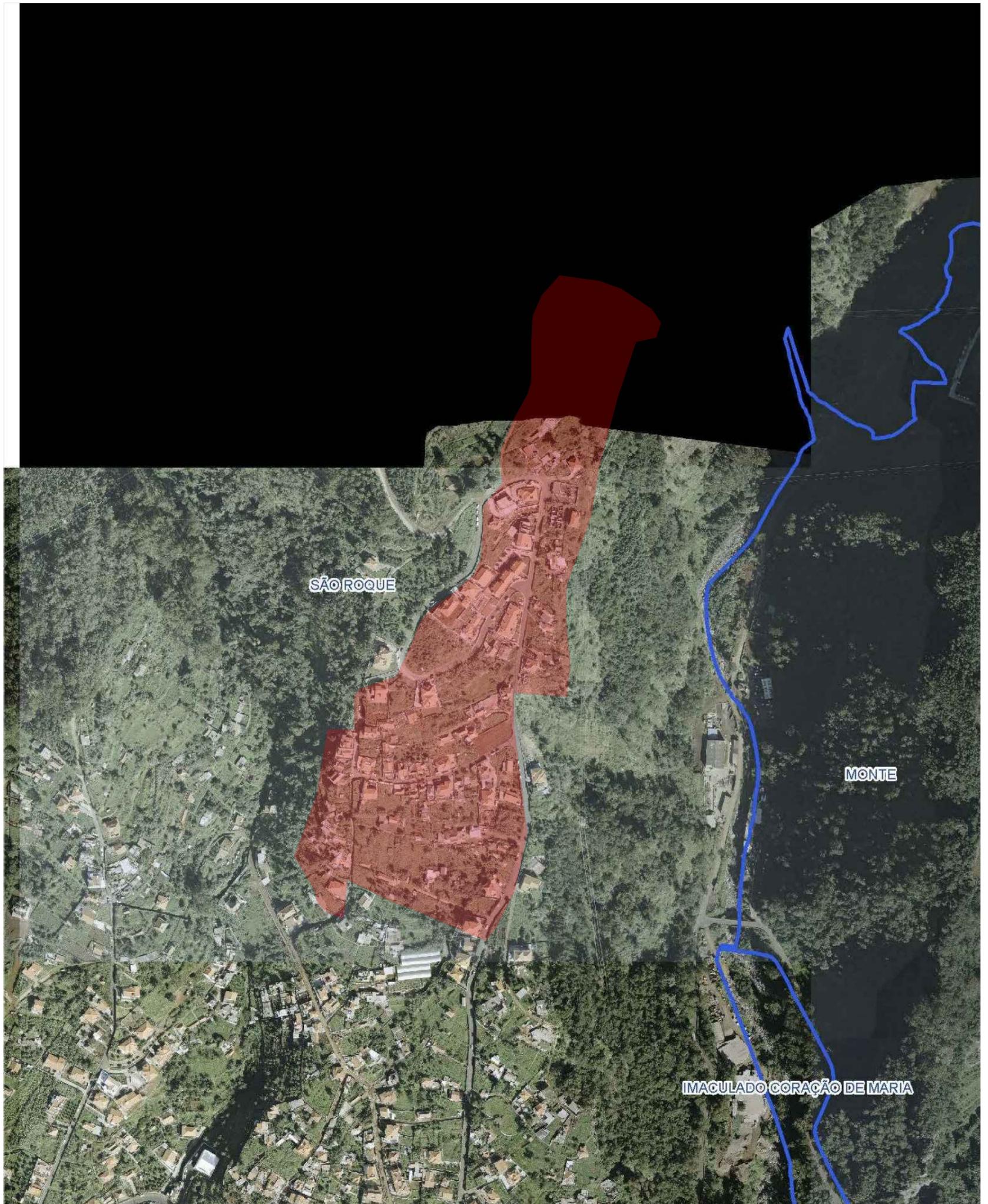
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR04 - Alegria Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 44



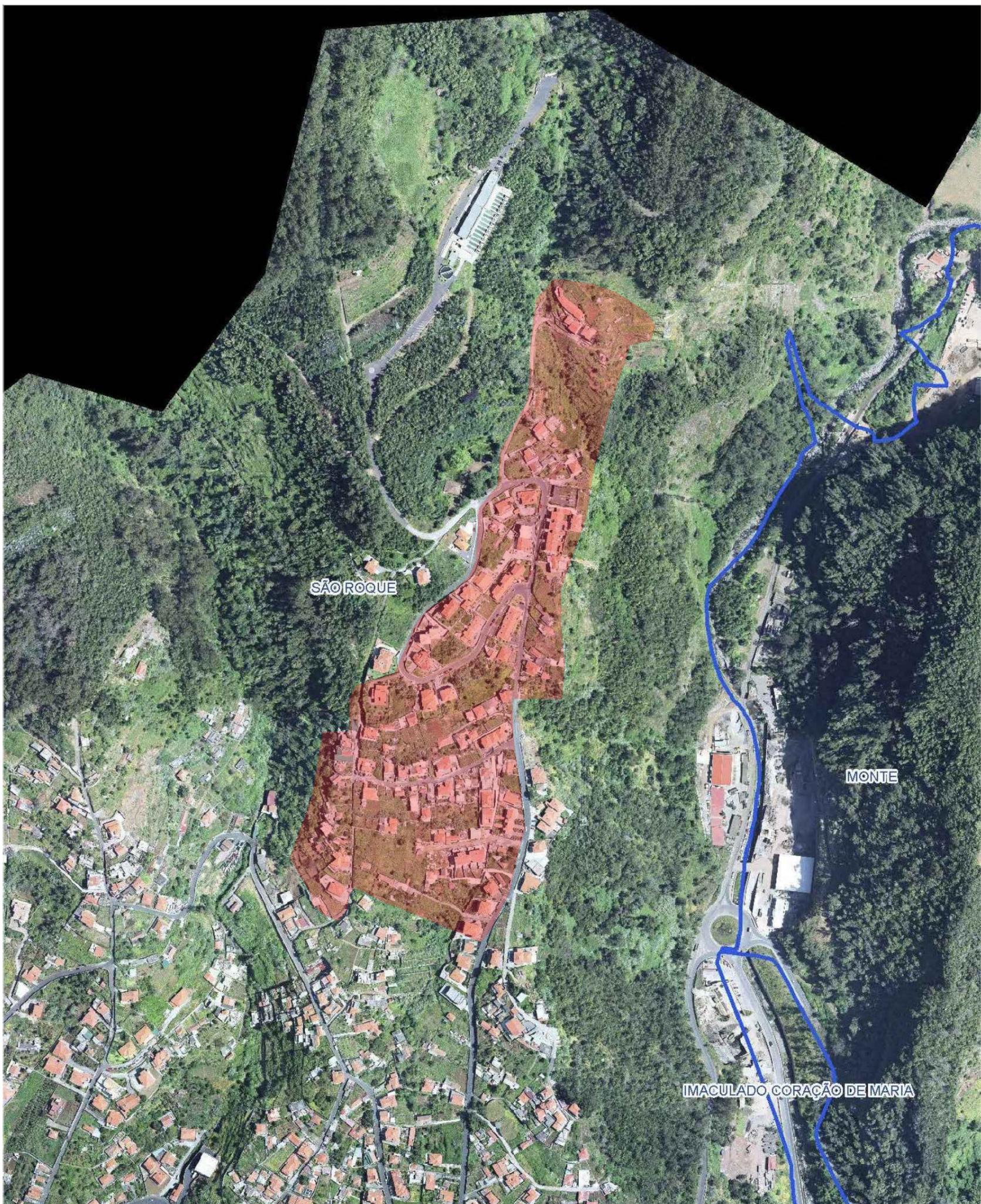
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR04 - Alegria Ortofotomapas	Folha n.º: 45



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR04 - Alegria Ortofotomapas	Folha n.º: 46



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR04 - Alegria Ortofotomapas	Folha n.º: 47



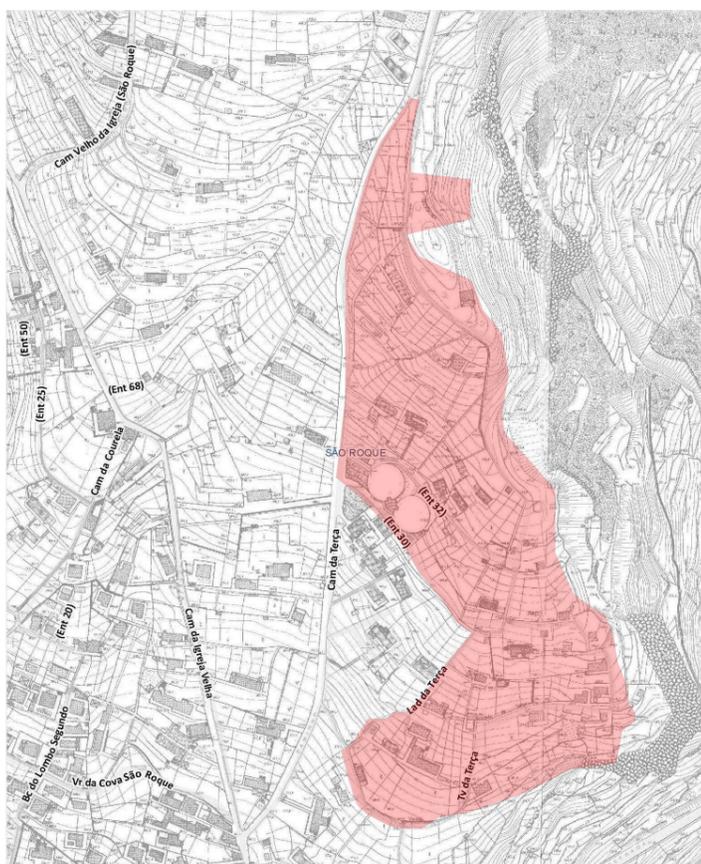
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

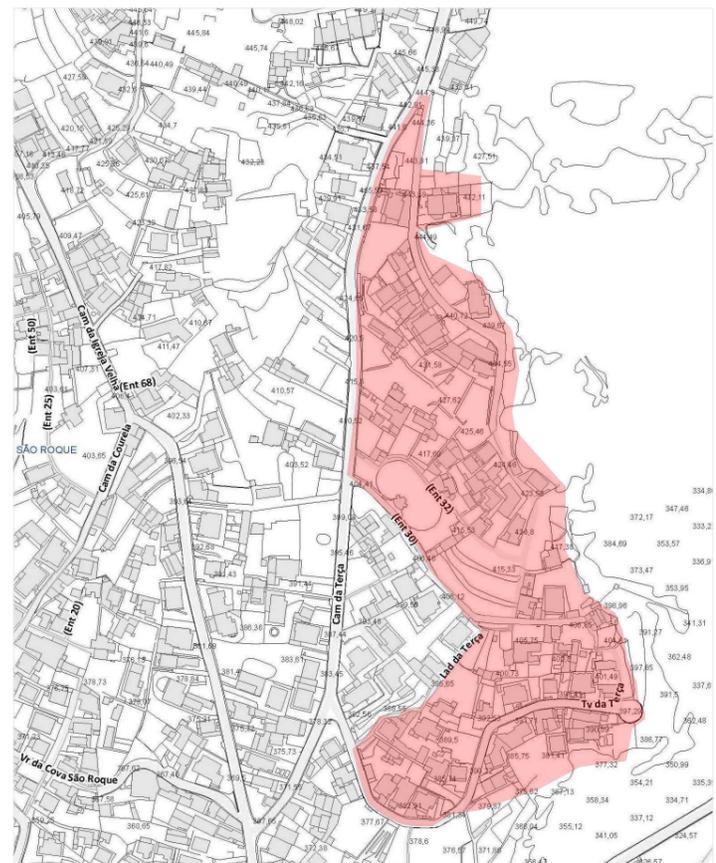
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR04 - Alegria Ortofotomapas	Folha n.º: 48



Cartografia de 1967



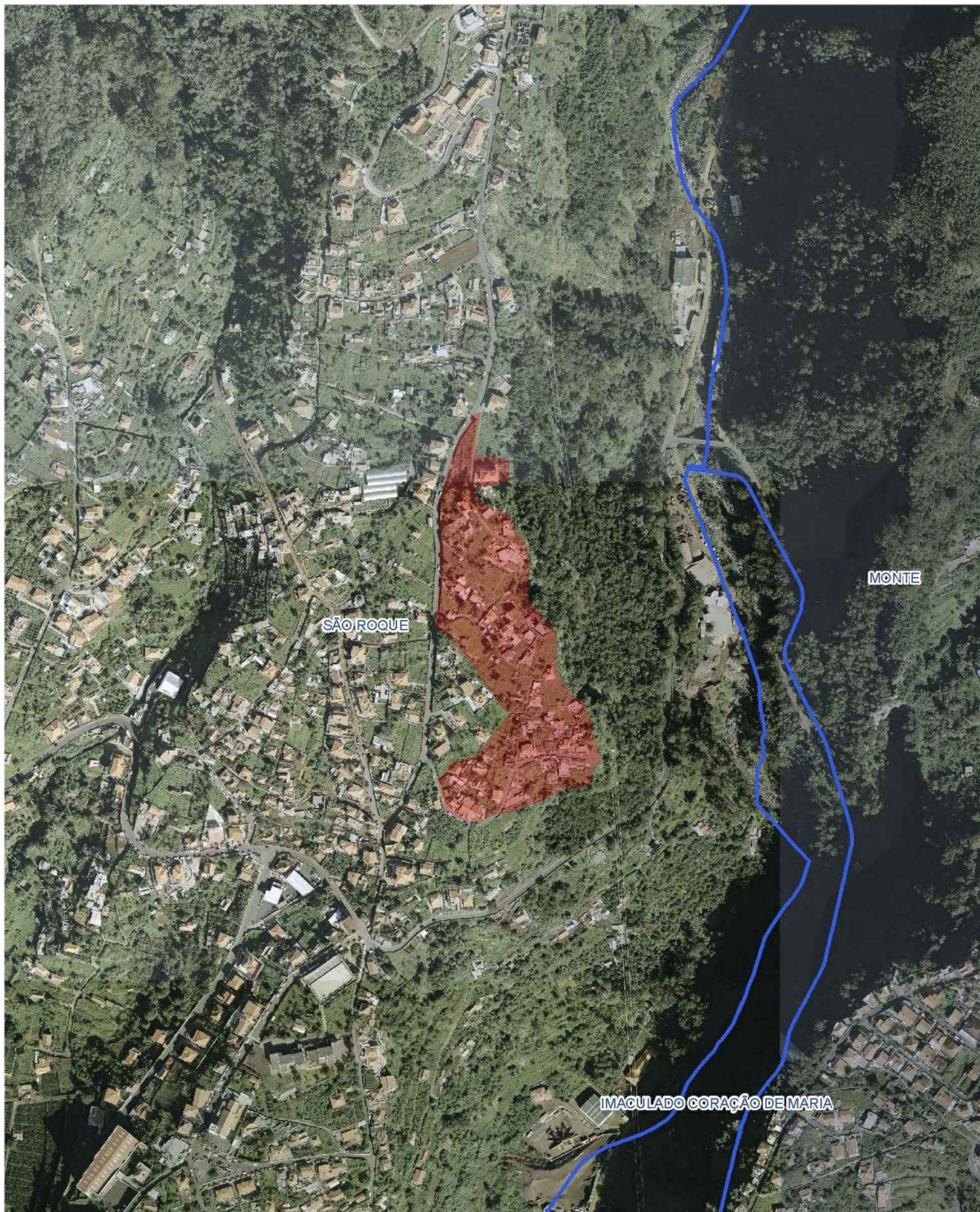
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR05 - Terça Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 49



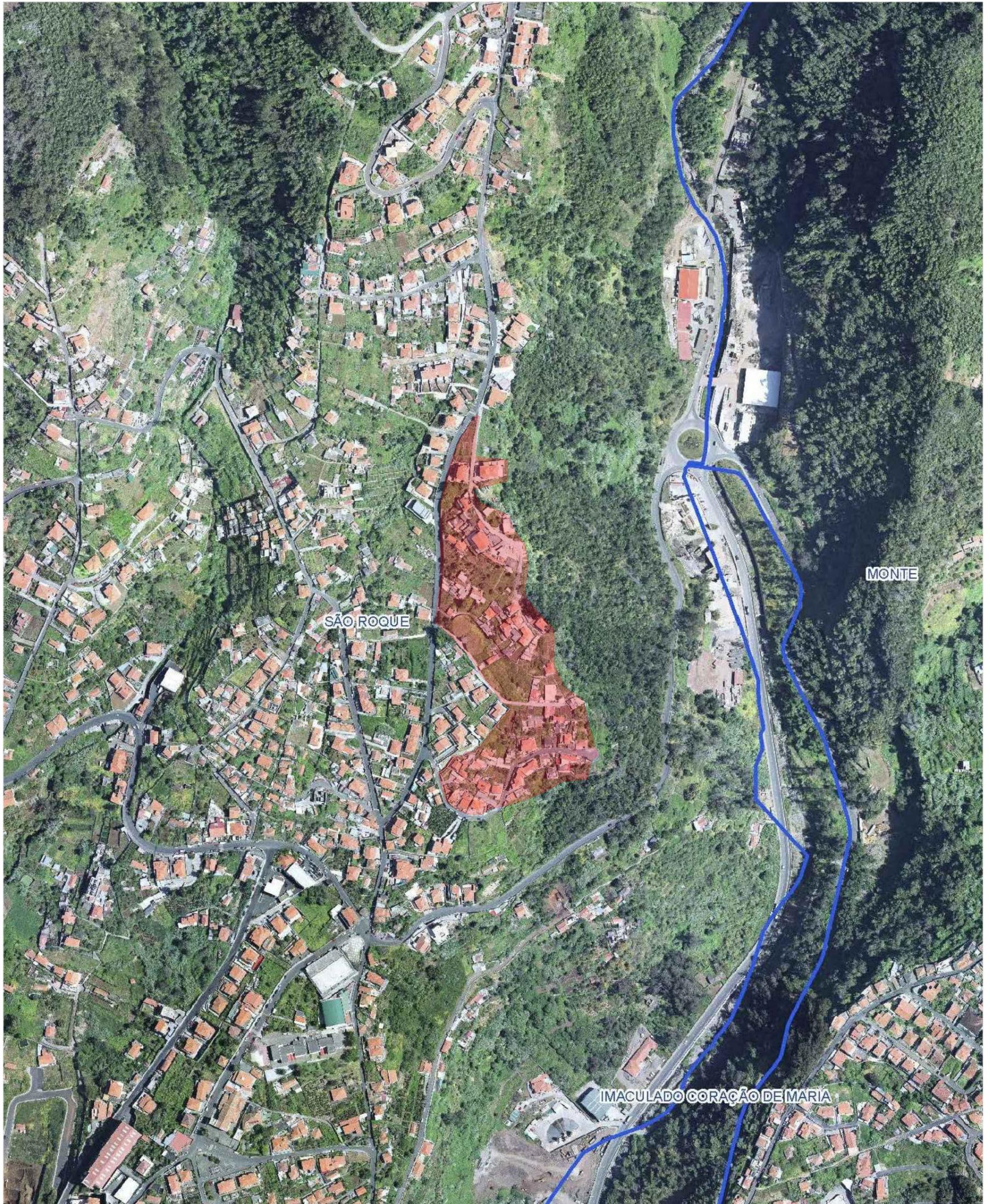
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR05 - Terça Ortofotomapas	Folha n.º: 50



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR05 - Terça Ortofotomapas	Folha n.º: 51



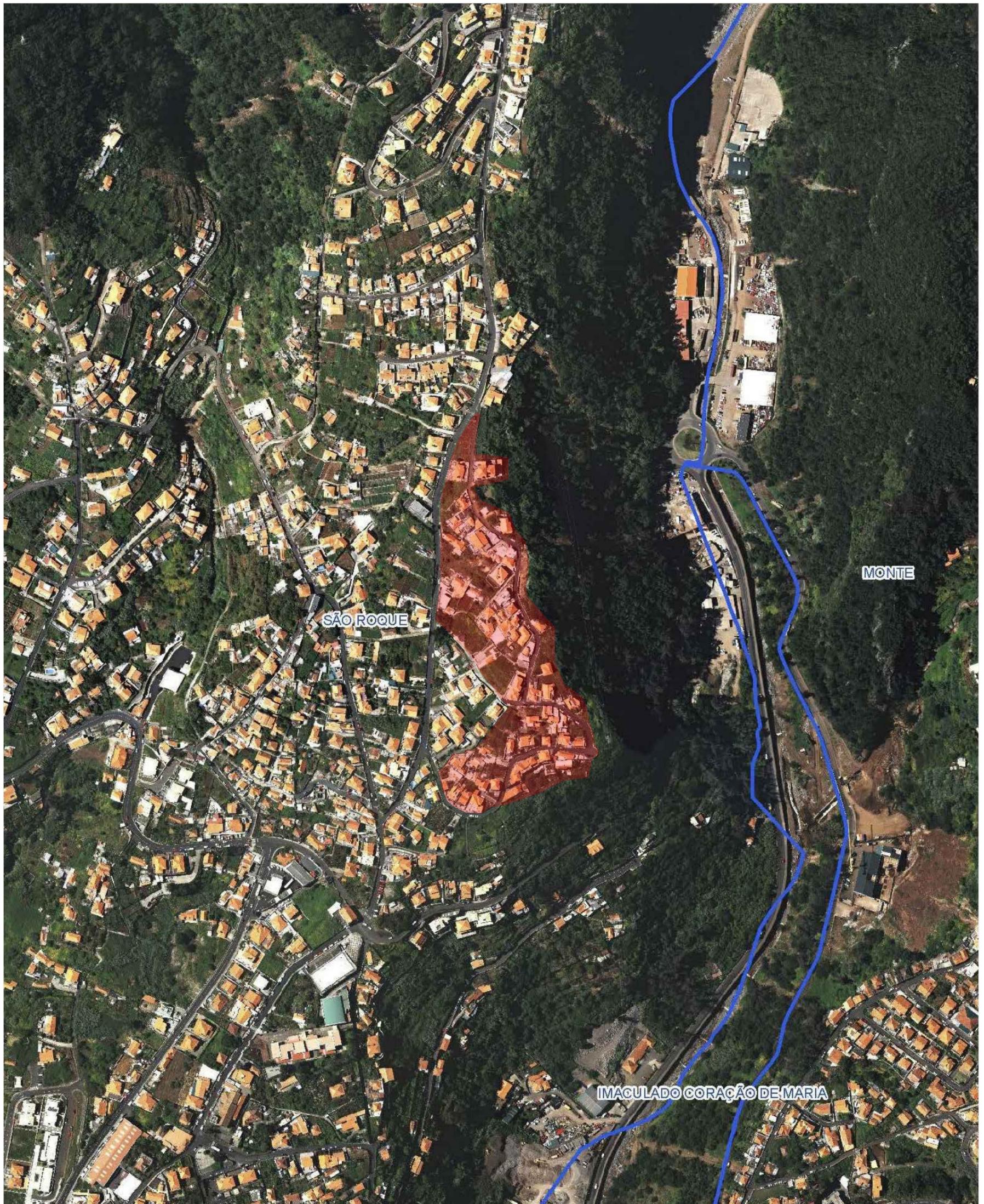
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR05 - Terça Ortofotomapas	Folha n.º: 52



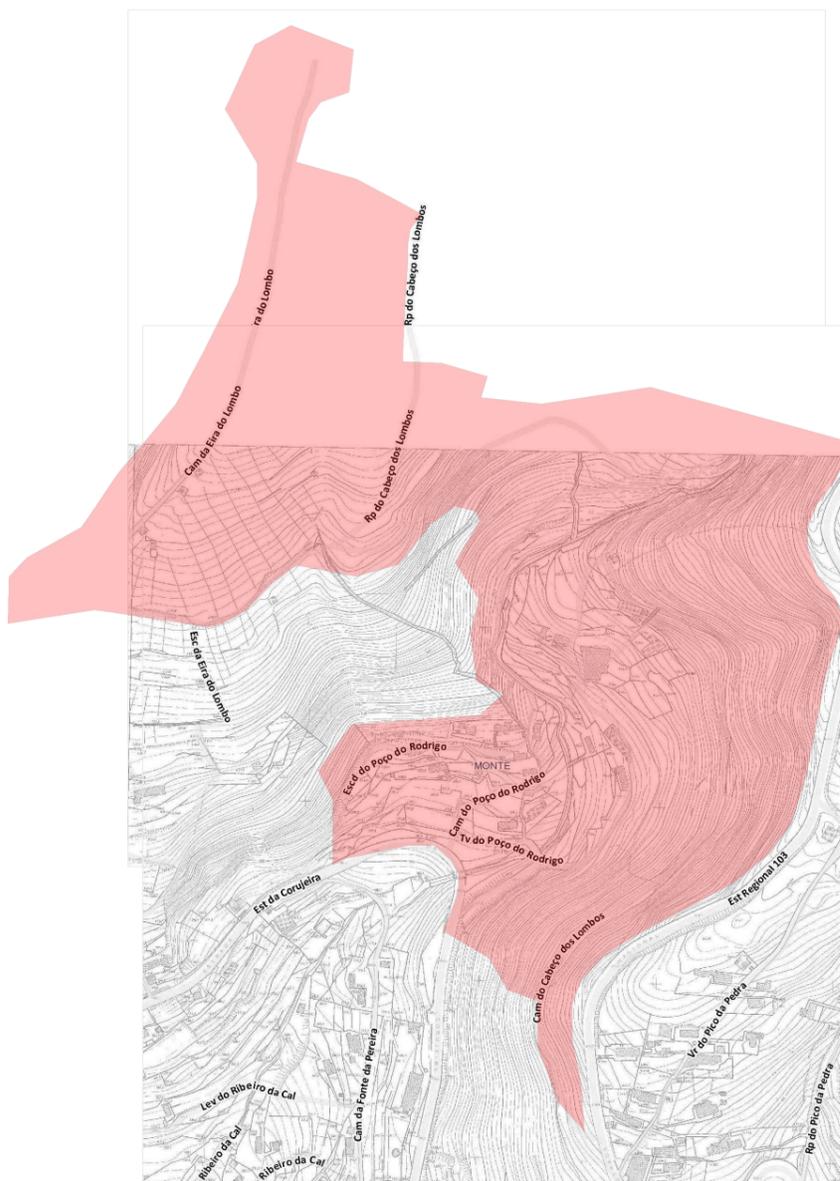
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

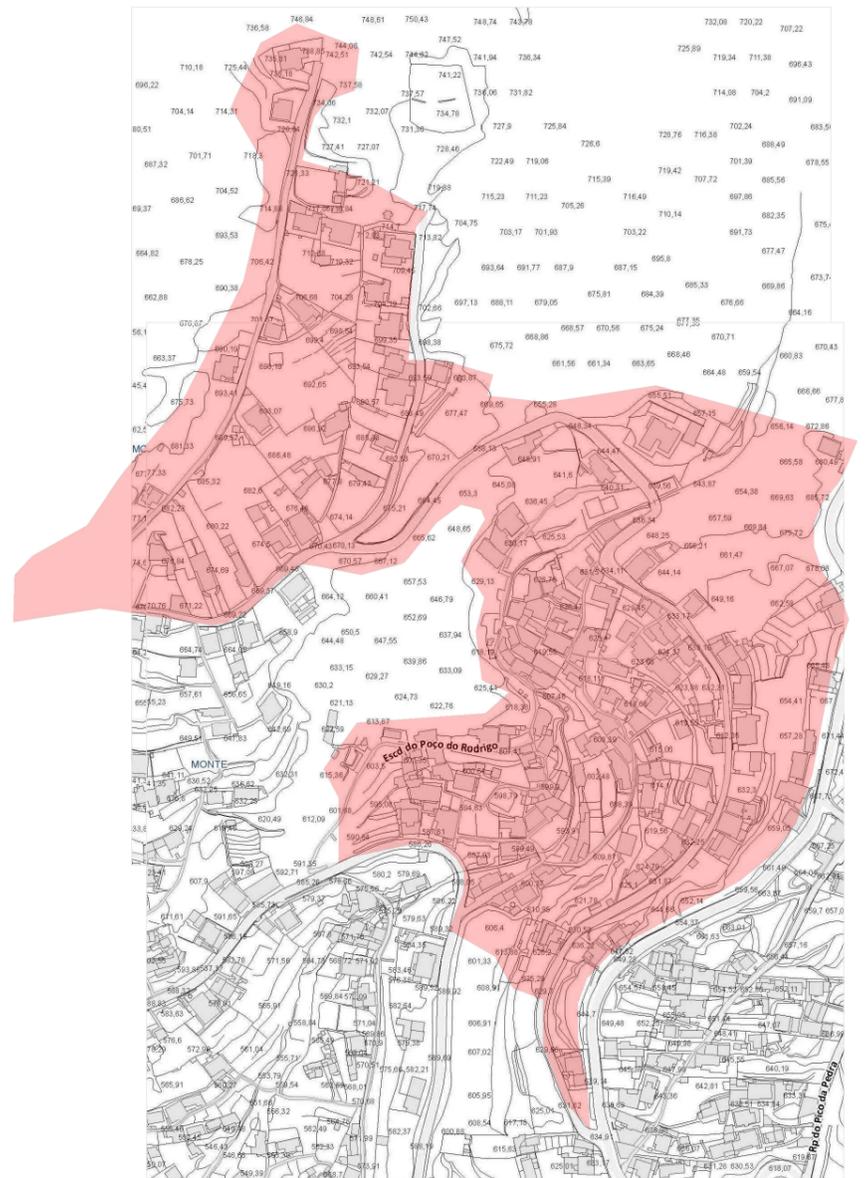
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: SR05 - Terça Ortofotomapas	Folha n.º: 53



Cartografia de 1967



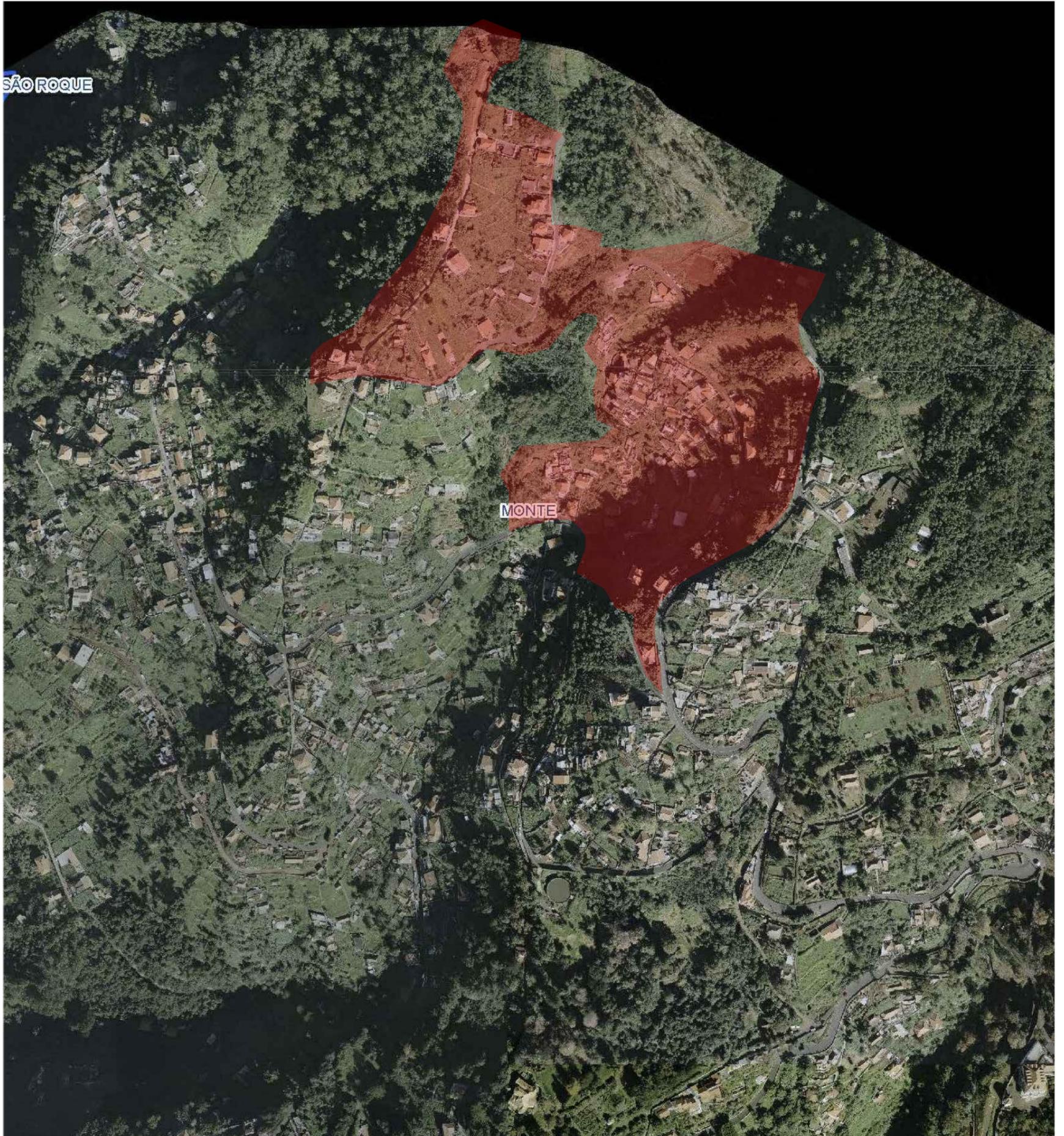
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT01 - Corujeira de Dentro Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 54



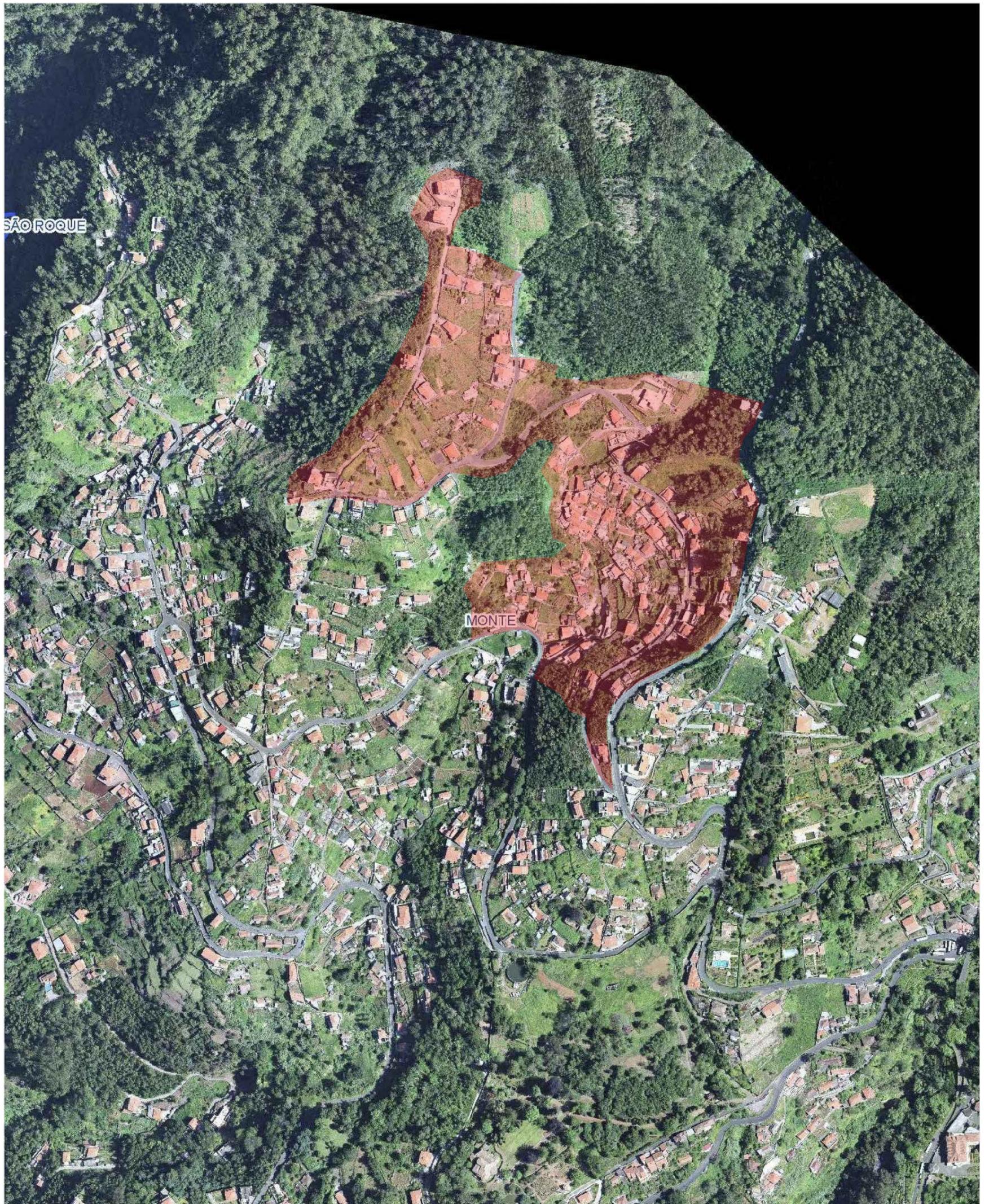
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT01 - Corujeira de Dentro Ortofotomapas	Folha n.º: 55



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT01 - Corujeira de Dentro Ortofotomapas	Folha n.º: 56



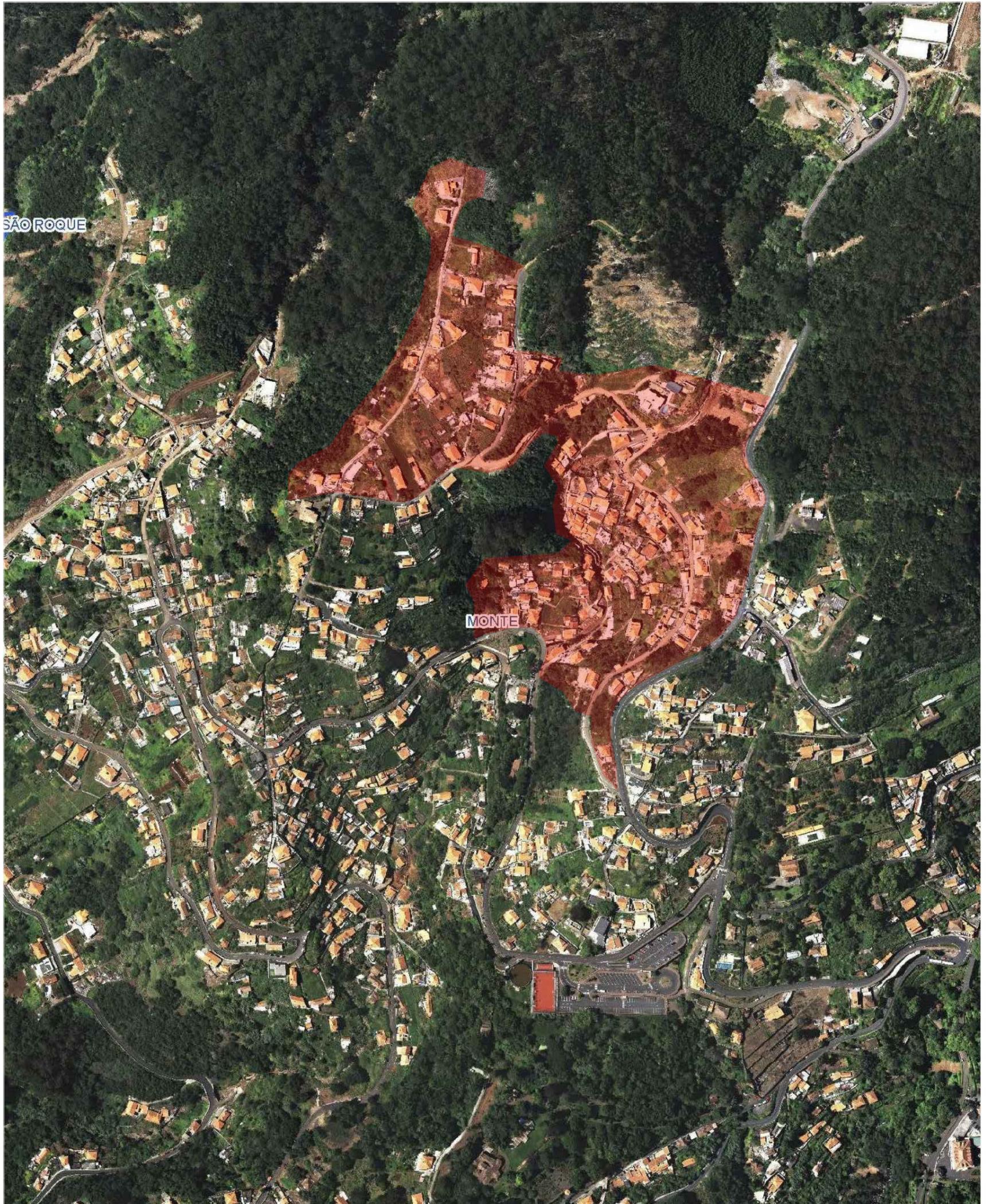
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT01 - Corujeira de Dentro Ortofotomapas	Folha n.º: 57



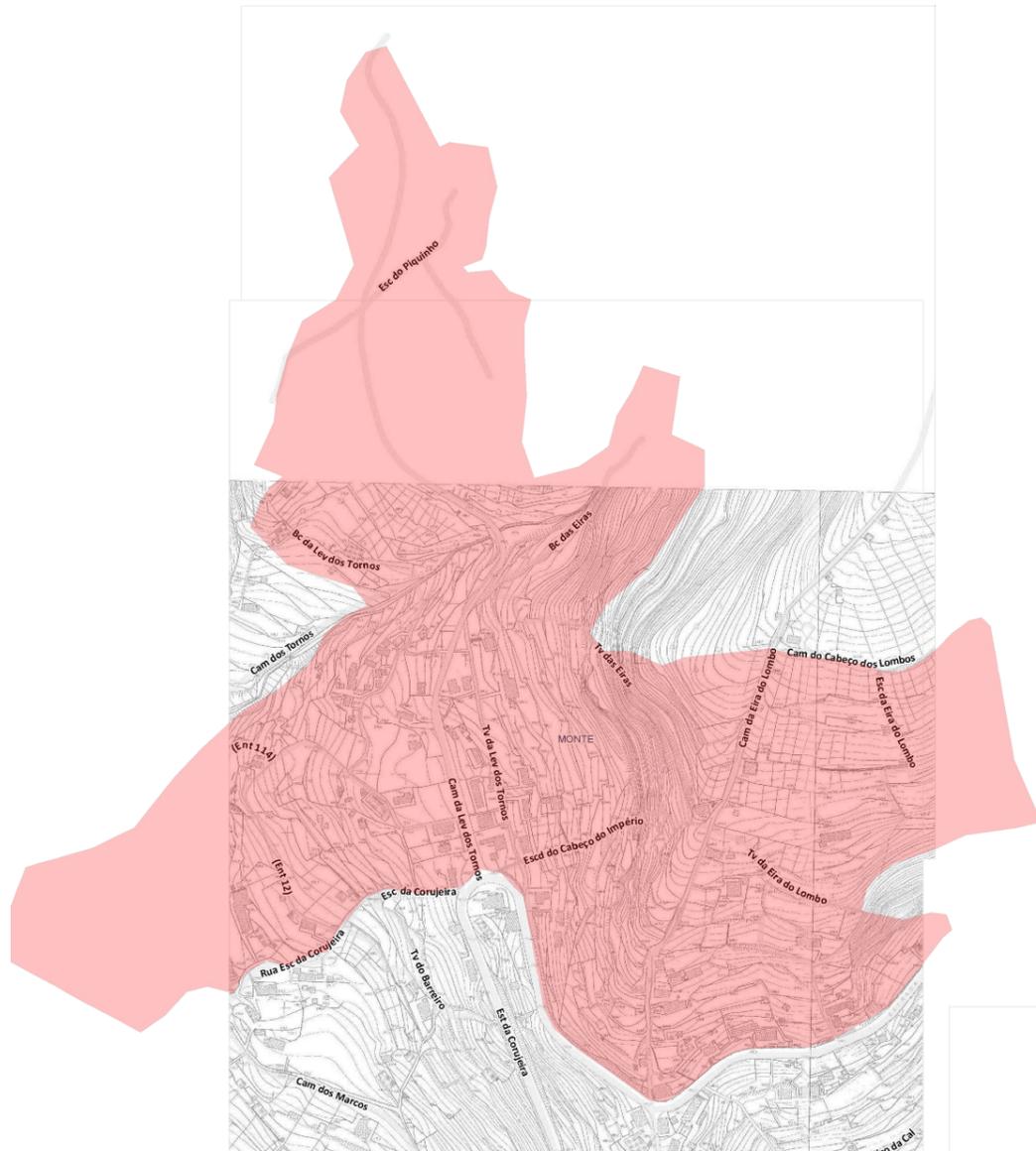
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

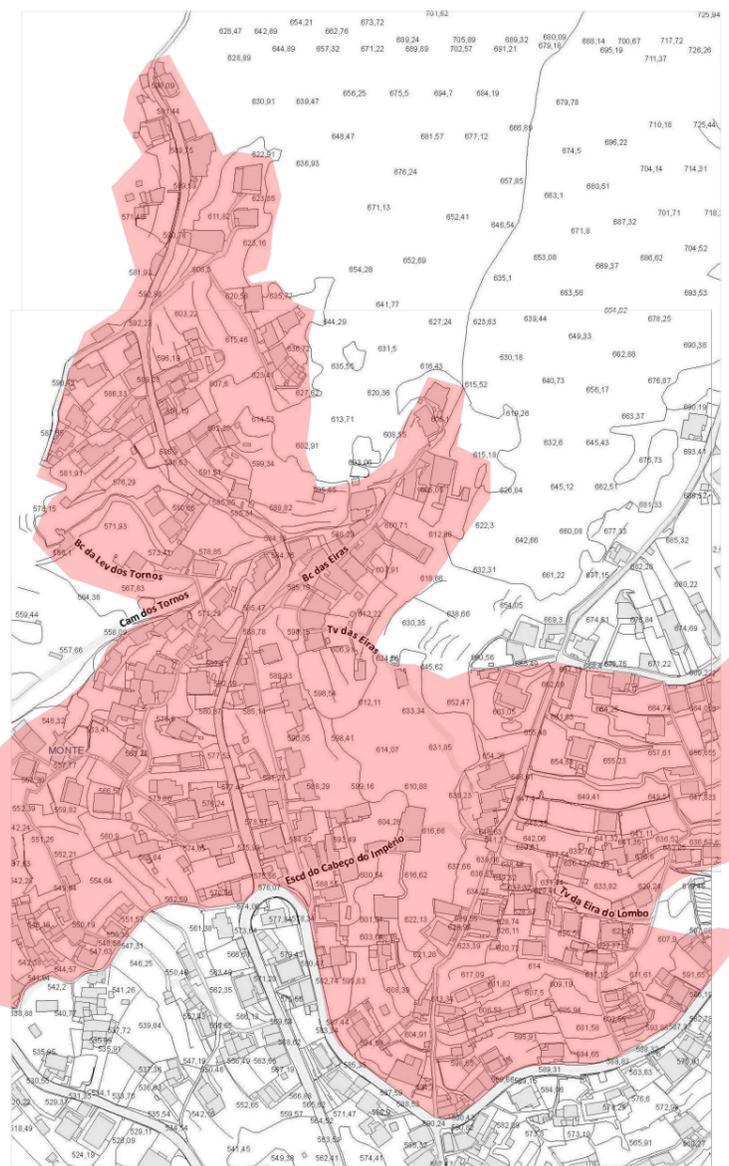
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT01 - Corujeira de Dentro Ortofotomapas	Folha n.º: 58



Cartografia de 1967



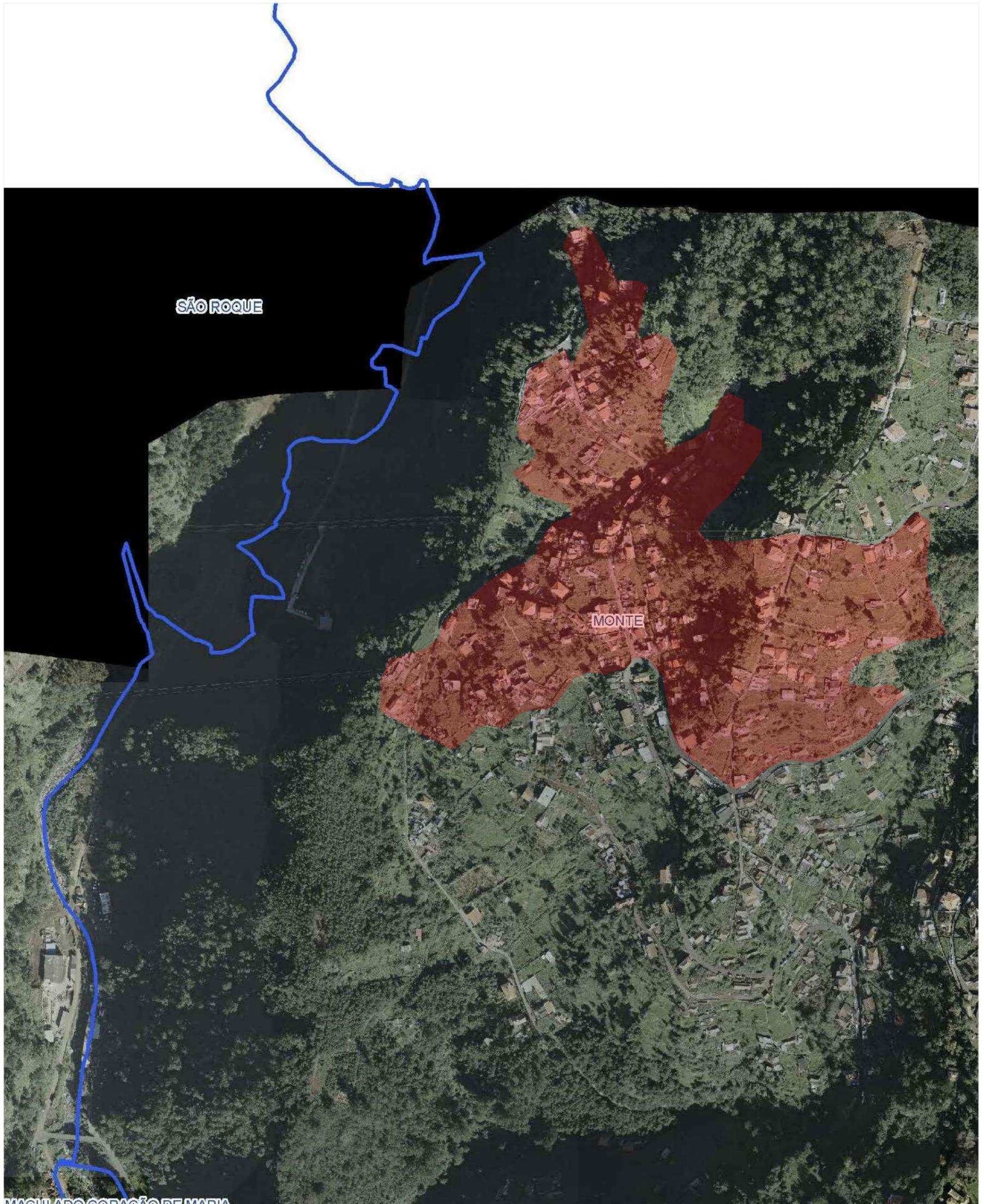
Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT02 - Corujeira de Fora Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 59	



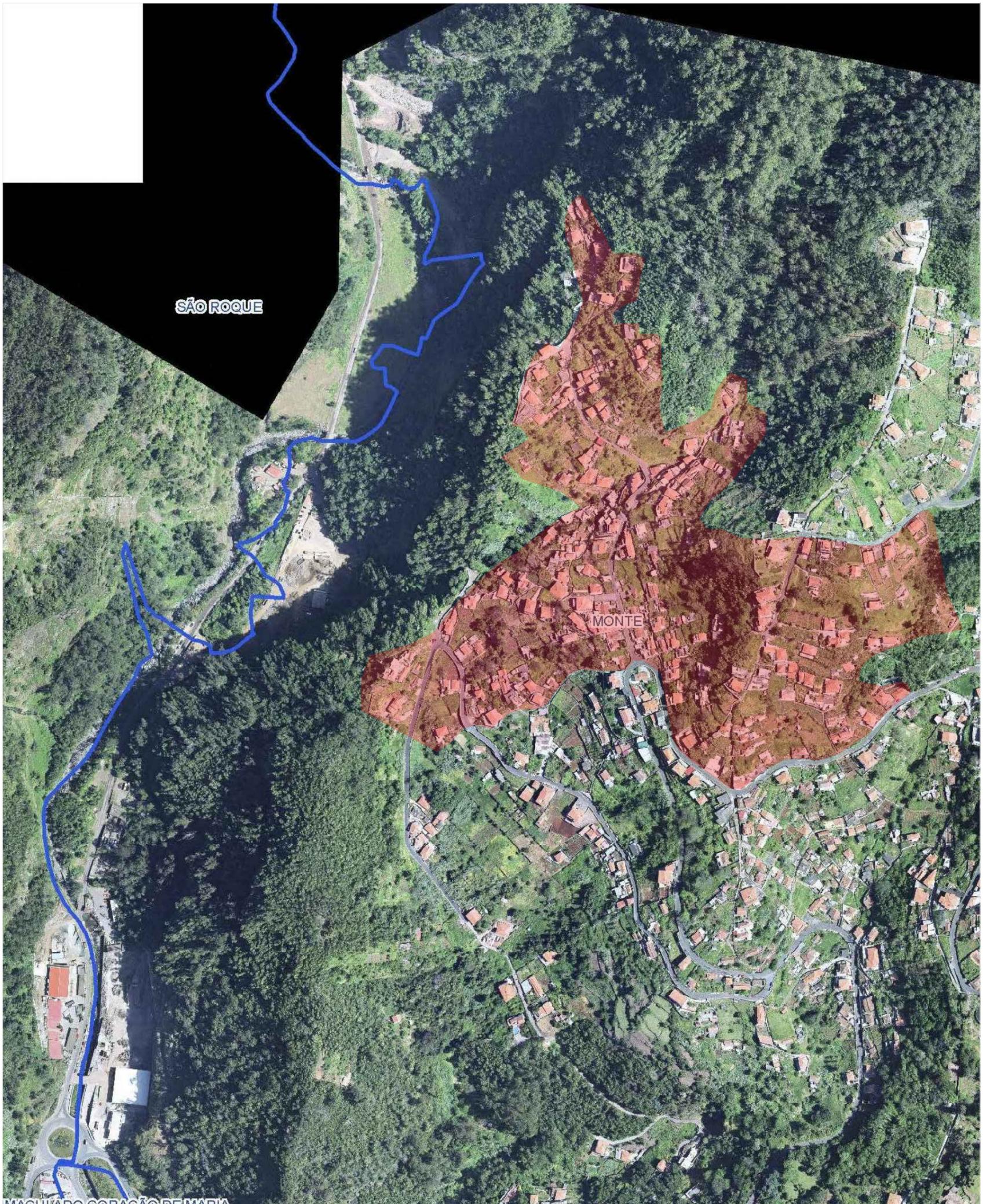
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT02 - Corujeira de Fora Ortofotomapas	Folha n.º: 60



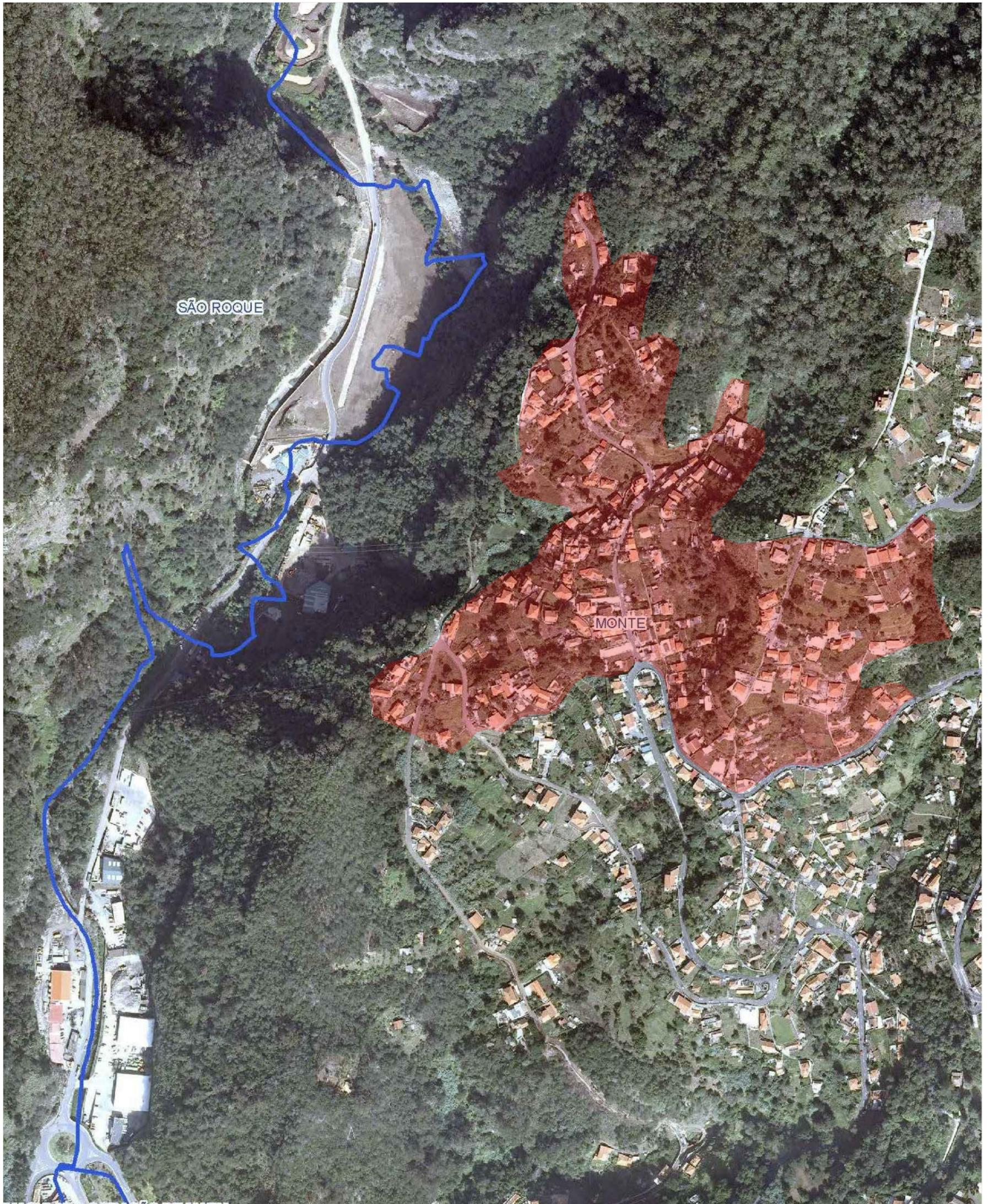
Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT02 - Corujeira de Fora Ortofotomapas	Folha n.º: 61



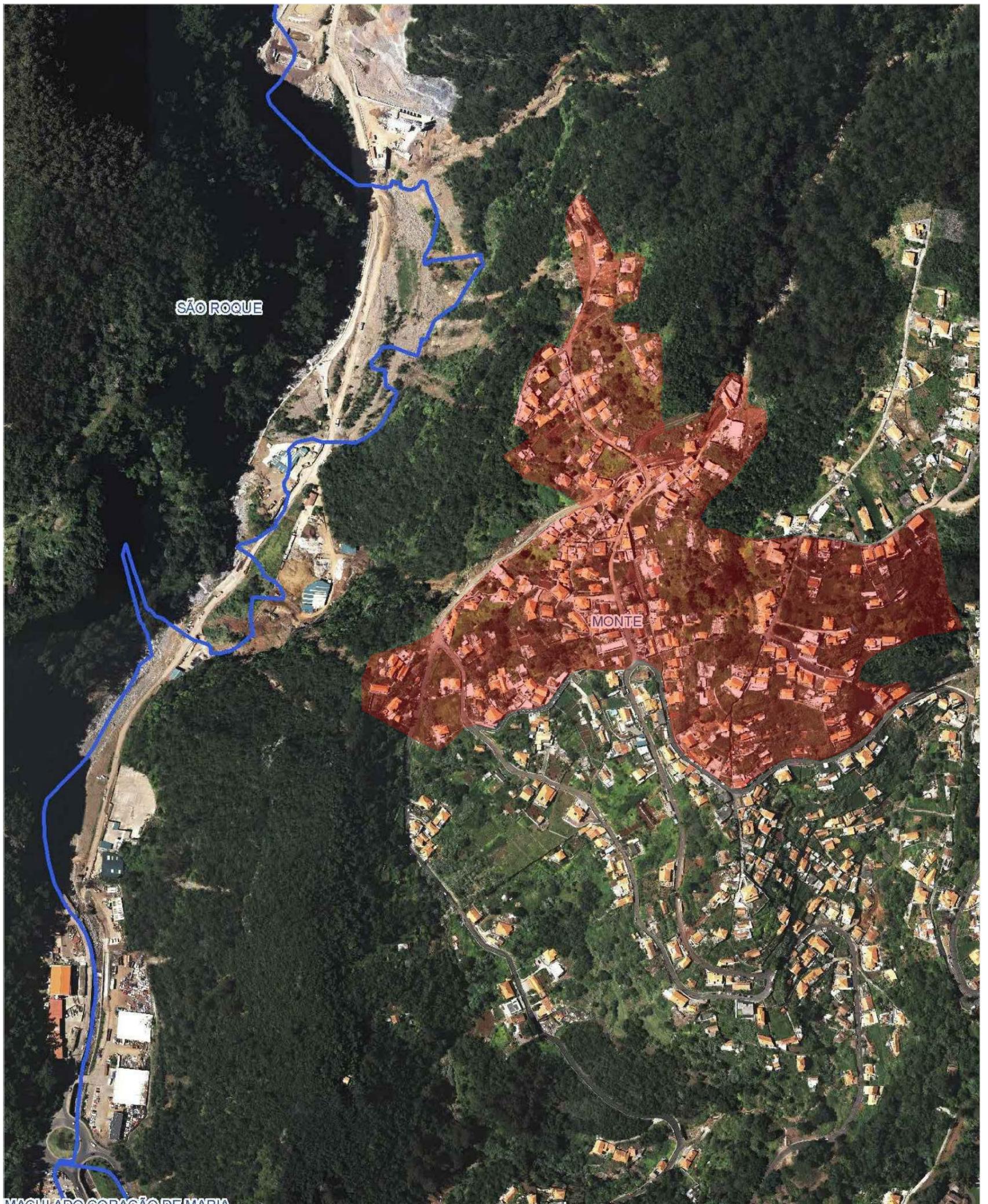
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT02 - Corujeira de Fora Ortofotomapas	Folha n.º: 62



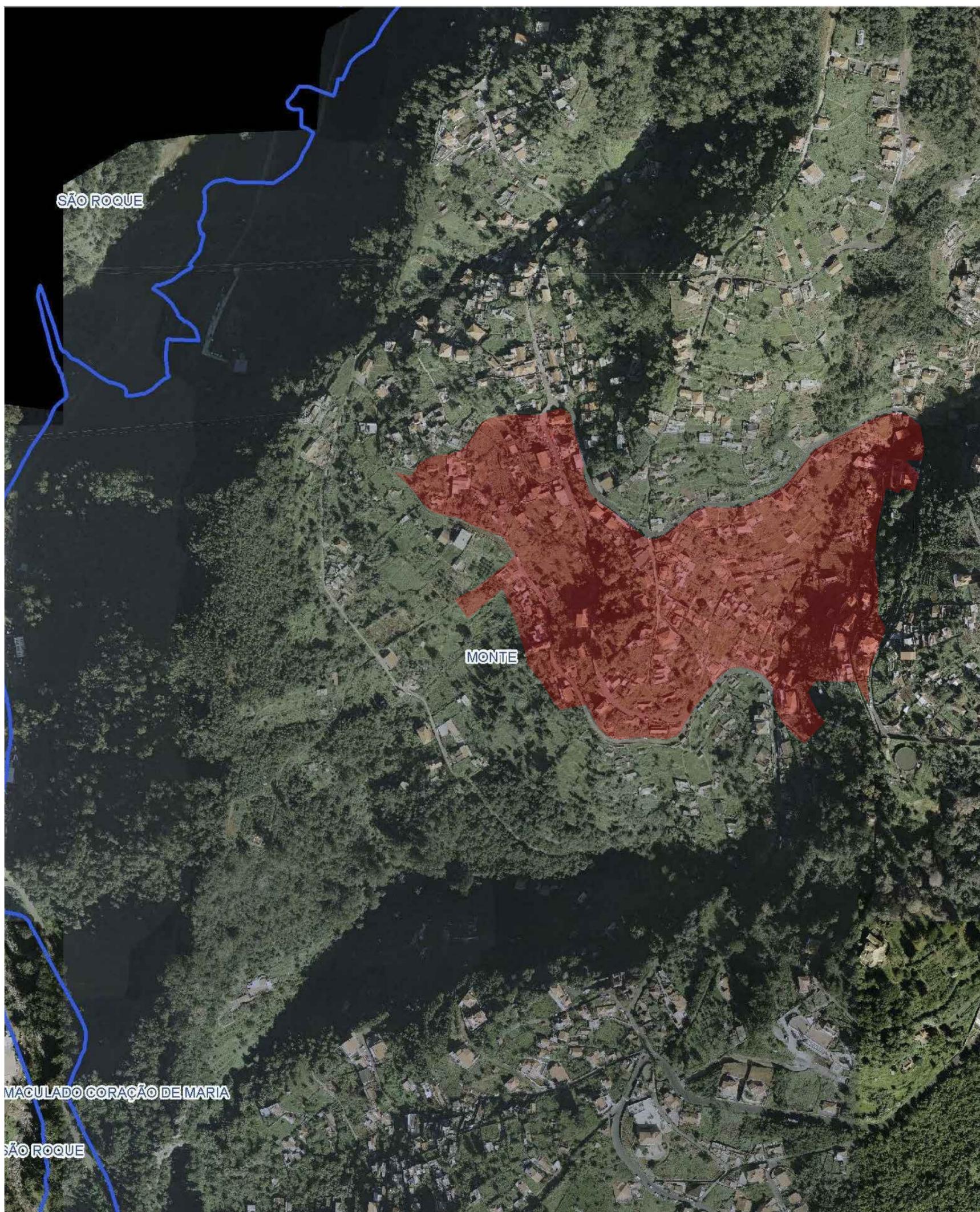
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT02 - Corujeira de Fora Ortofotomapas	Folha n.º: 63



Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT03 - Eira do Lombo dos Tornos Ortofotomapas	Folha n.º: 65



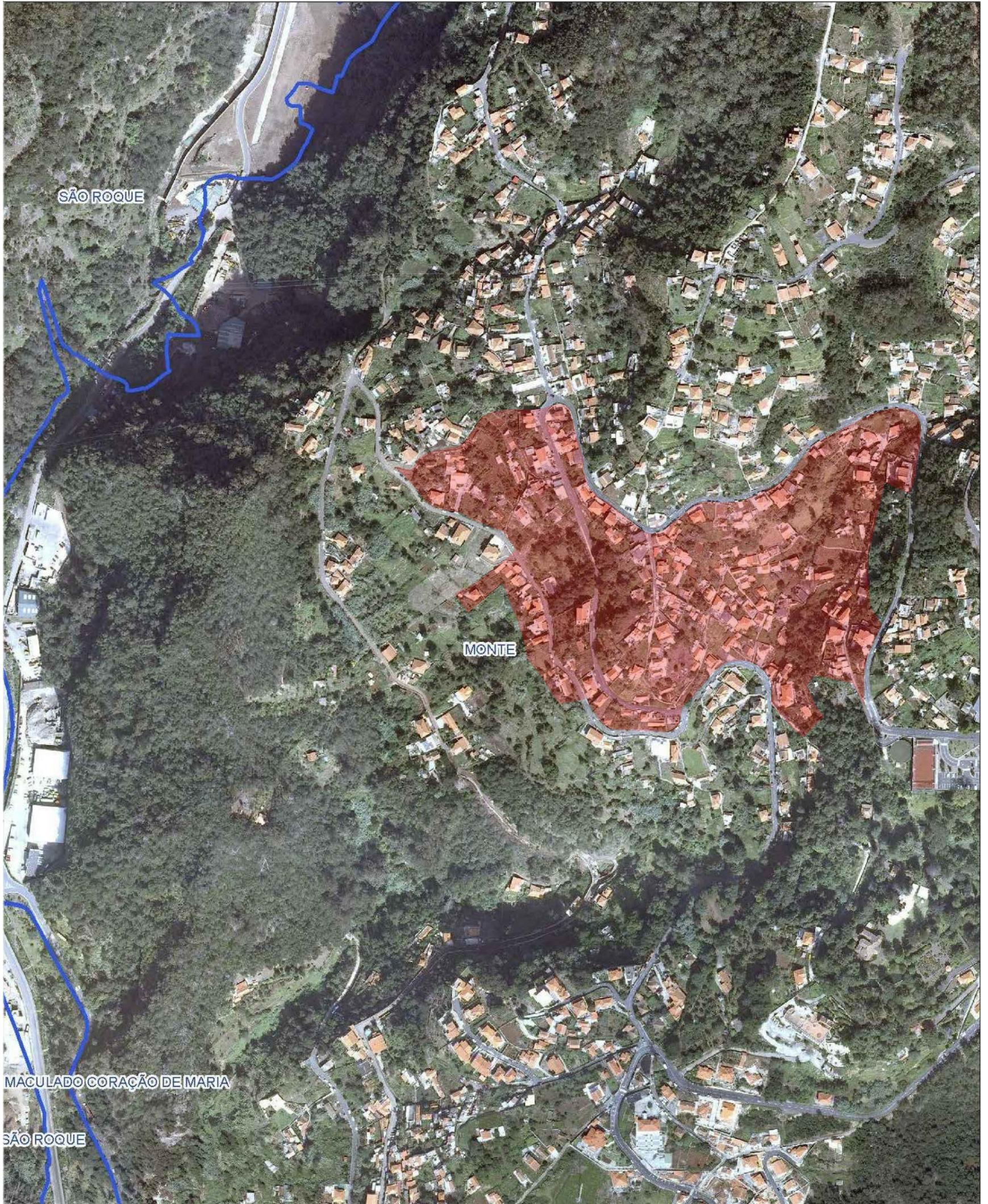
Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT03 - Eira do Lombo dos Tornos Ortofotomapas	Folha n.º: 66



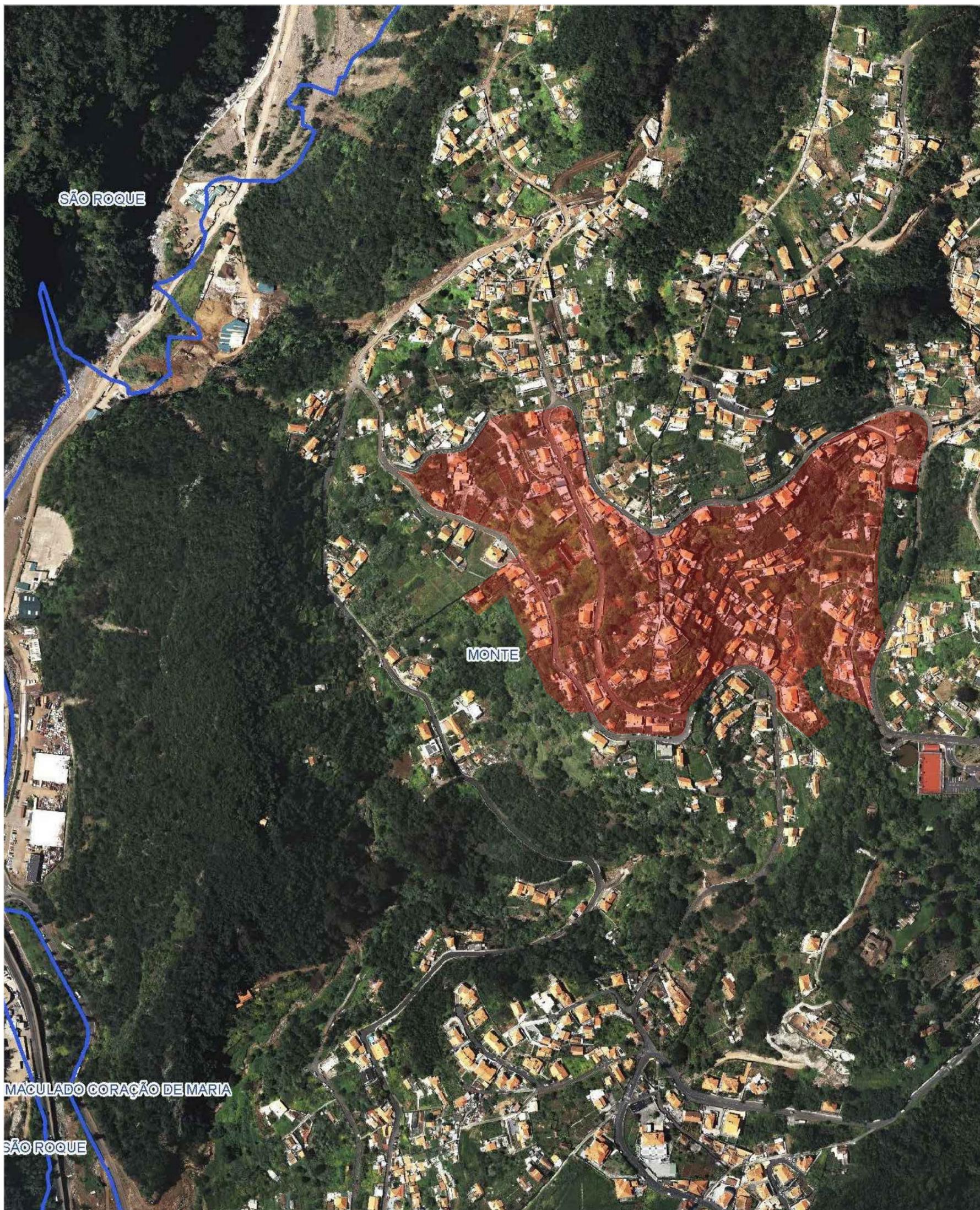
Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT03 - Eira do Lombo dos Tornos Ortofotomapas	Folha n.º: 67



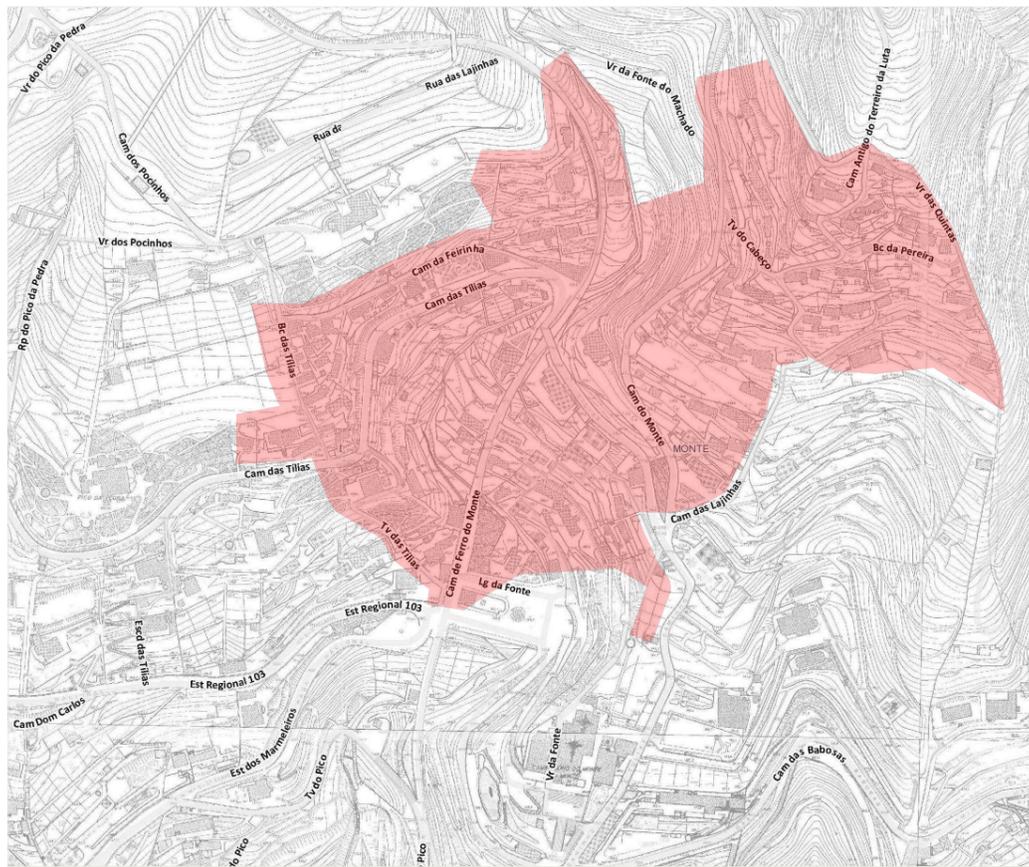
Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

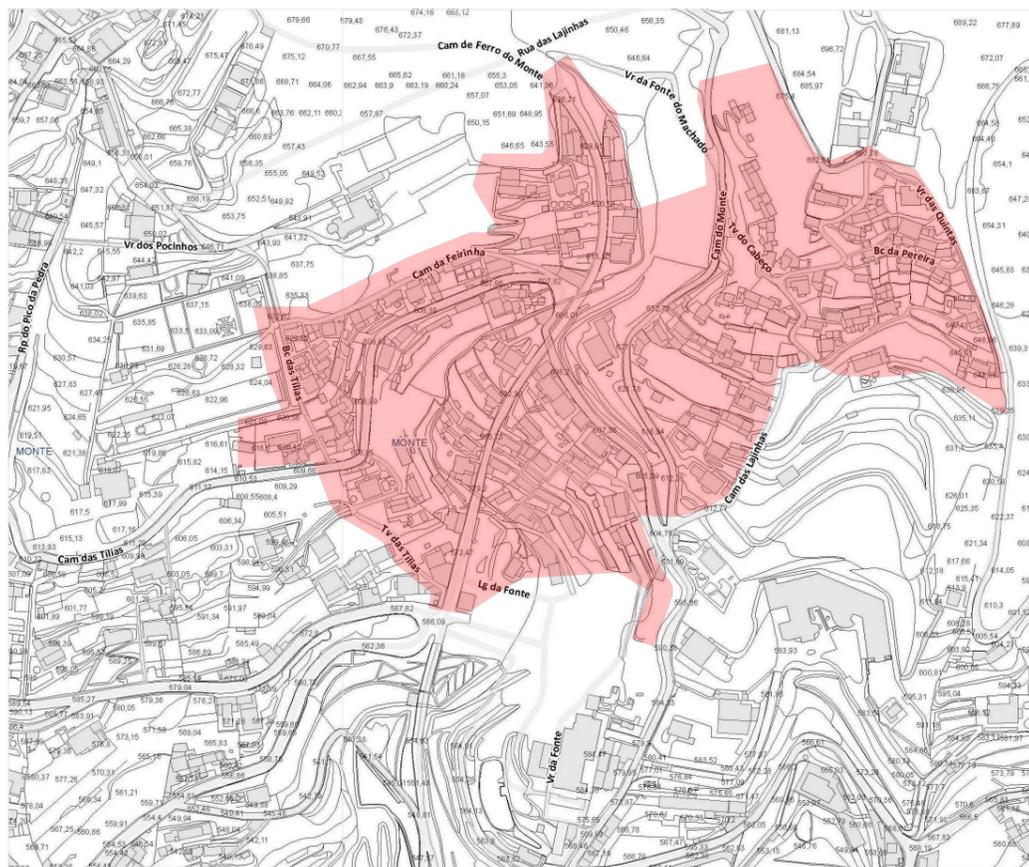
Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT03 - Eira do Lombo dos Tornos Ortofotomapas	Folha n.º: 68



Cartografia de 1967



Cartografia de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues	
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019	
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT04 - Tílias Cartografia: Evolução entre 1967 e 2004	Folha n.º: 69	



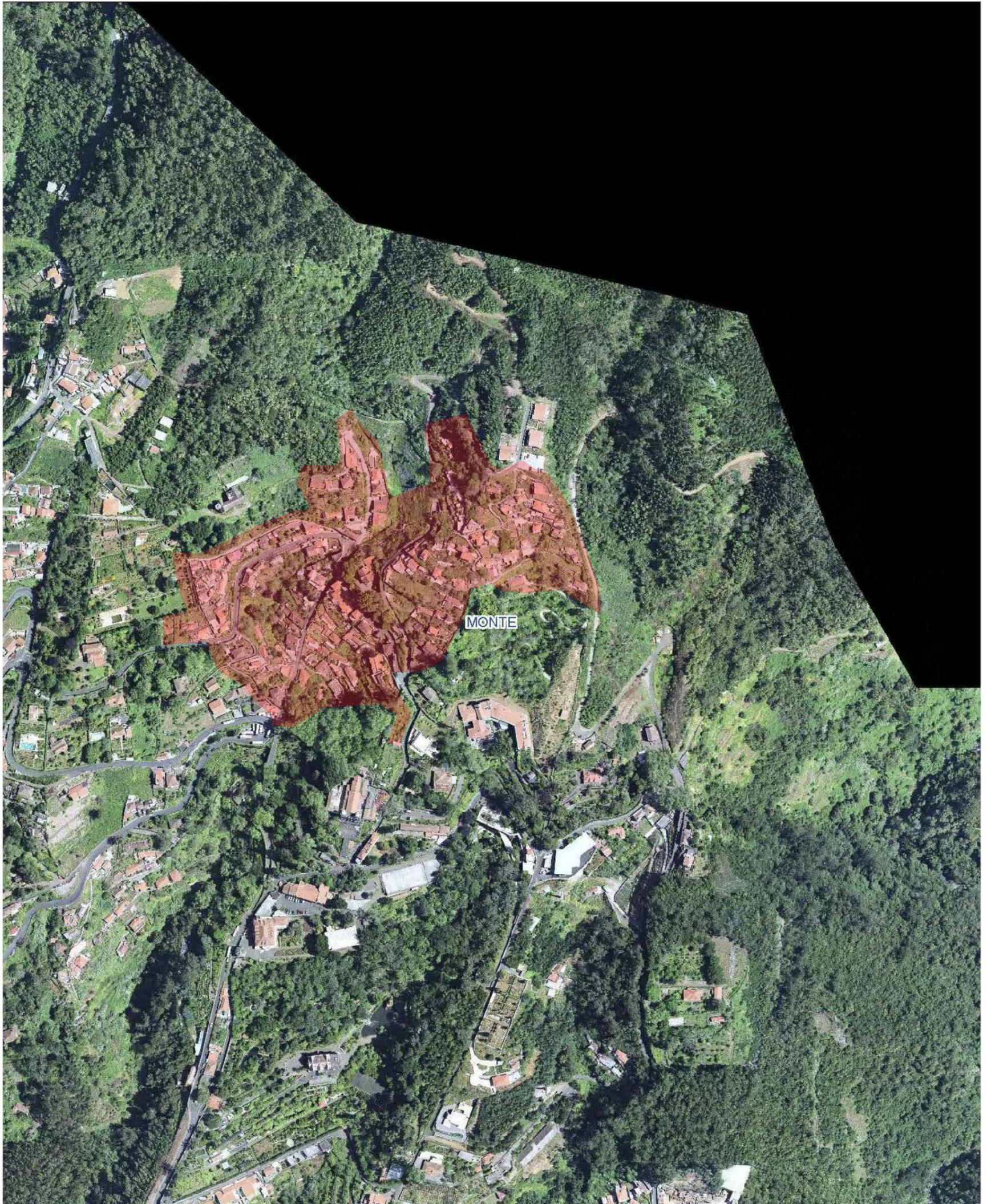
Ortofotomapa de 1997

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT04 - Tílias Ortofotomapas	Folha n.º: 70



Ortofotomapa de 2004

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT04 - Tílias Ortofotomapas	Folha n.º: 71



Ortofotomapa de 2007

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT04 - Tílias Ortofotomapas	Folha n.º: 72



Ortofotomapa de 2010

LEGENDA MAPAS:

Mancha de área de estudo para enquadramento em potencial delimitação de AUGI

Informação de Base cedida pela Câmara Municipal do Funchal - GeoFunchal

Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas		Mestrando: José Roberto Ribeiro Rodrigues
Curso: Mestrado em Ordenamento do Território & SIG		Data: Outubro de 2019
Escala: 1/10000	Descrição da Folha: Unidade de análise: MT04 - Tílias Ortofotomapas	Folha n.º: 73