



OEIRAS
VALLEY
PORTUGAL

—
MUNICÍPIO
OEIRAS

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO
DAFUNDO**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Dezembro 2023

PROPOSTA PARA DISCUÇÃO PÚBLICA

DMOTDU Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
DOTPU Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano
DOT Divisão de Ordenamento do Território

Índice

1. Sumário executivo	5
2. Introdução	7
2.1. Enquadramento jurídico	7
2.2. Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Oeiras	7
2.3. Limites da Área de Reabilitação Urbana do Dafundo	10
3. Caracterização	12
3.1. Evolução histórica	12
3.2. Caracterização urbanística	15
3.3. Enquadramento nos planos municipais	17
3.4. Outros Instrumentos Estratégicos Municipais	21
3.5. Caracterização do edificado	259
3.6. Caracterização do espaço público	280
3.7. Caracterização das atividades económicas	29
3.8. Demografia e caracterização socioeconómica	30
3.9. Mobilidade e transportes	31
3.10. Análise SWOT	32
4. Estratégia	35
4.1. Objetivos estratégicos	35
4.2. Investimento público	37
4.3. Investimento privado	37
5. Operacionalização	40
5.1. Modalidade da operação	40
5.2. Modelo de gestão	401
5.3. Modelos de execução	41
5.4. Prazo de execução	41
5.5. Benefícios fiscais	41
5.6. Reduções e isenções de taxas municipais	43
5.7. Instrumentos de financiamento	43
5.8. Instrumentos de execução de política urbanística	44
5.9. Acompanhamento e avaliação da execução da operação	45
6. Glossário	48
7. Ficha técnica	51
8. Anexos	53



1. Sumário executivo

O presente documento tem como objetivo a definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), enquadrando, deste modo, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) do Dafundo.

O PERU do Dafundo é um instrumento elaborado ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, regime esse que veio determinar a competência dos municípios na definição da sua atuação no domínio da reabilitação urbana, através do desenvolvimento de uma estratégia de reabilitação, componente indispensável da política das cidades.

Na estratégia de reabilitação urbana definida para o Município de Oeiras convergem objetivos de requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, em particular das áreas mais degradadas, procurando-se uma sustentabilidade, a longo prazo, em todas as suas dimensões.

Atualmente, a reabilitação urbana destaca-se como elemento essencial da competitividade das cidades, capitalizando os seus elementos culturais distintivos, que se configuram como ativos essenciais para a respetiva região.

Nesta lógica de atuação, a Câmara Municipal de Oeiras optou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana do Dafundo, tendo esta sido aprovada, em Assembleia Municipal, por unanimidade, em 10 de janeiro de 2023, de modo a munir-se de instrumentos jurídicos, financeiros e urbanísticos, com o propósito de promover a reabilitação e revitalização da referida área.

Para responder às dinâmicas socioeconómicas e territoriais que têm desviado para áreas mais suburbanas os fluxos de investimento privado, acompanhados pelo investimento público em infraestruturação e, por inerência, de deslocações da população, entende-se ser fundamental criar condições para que, com o uso criterioso dos recursos disponíveis, se atue nos tecidos urbanos consolidados de forma inteligente e coordenada.

É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Oeiras propõe agora definir a Operação de Reabilitação Urbana correspondente, por forma a promover a sua revitalização, melhorando a sua qualidade urbanística, tendo em vista a otimização dos instrumentos disponíveis, na perspetiva da dinamização da reabilitação e regeneração dessa área urbana, a qual terá impacto significativo na respetiva atividade económica local e nas pessoas que vivem neste território.



Vista da zona da União Recreativa do Dafundo e da Mata de São Mateus

2. Introdução

2.1. Enquadramento jurídico

O processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana e de constituição das operações de reabilitação urbana é regulado pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Este regime foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e, desde então, foi objeto de alterações introduzidas por seis diplomas: a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a Lei 31/2014, de 30 de maio, o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, o Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, o Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio e o Decreto-Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio (n.º 1 do artigo 7.º do RJRU).

A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (n.º 3 do artigo 8.º do RJRU).

As operações de reabilitação urbana sistemáticas são enquadradas por instrumentos de programação designados de programa estratégico de reabilitação urbana, que contêm a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (n.º 4 do artigo 8.º e artigo 16.º do RJRU).

Com a aprovação de uma operação de reabilitação urbana, fica ao dispor da respetiva entidade gestora um conjunto instrumentos de política urbanística que permite acelerar e potenciar a concretização da respetiva estratégia (artigos 54.º a 68.º do RJRU).

2.2. Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Oeiras

A reabilitação urbana pressupõe a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano: edifícios, espaços de utilização coletiva e infraestruturas.

Nas operações de reabilitação urbana, a morfologia urbana deve ser mantida nos seus traços essenciais. Ainda que se deva pugnar pela manutenção do edificado, pode haver lugar a substituição pontual de edifícios. Da mesma forma, as

infraestruturas devem ser modernizadas, e os equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva devem ser remodelados ou beneficiados.

A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objetivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser potenciada por determinados instrumentos, designadamente através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da implementação das respetivas estratégias de reabilitação urbana.

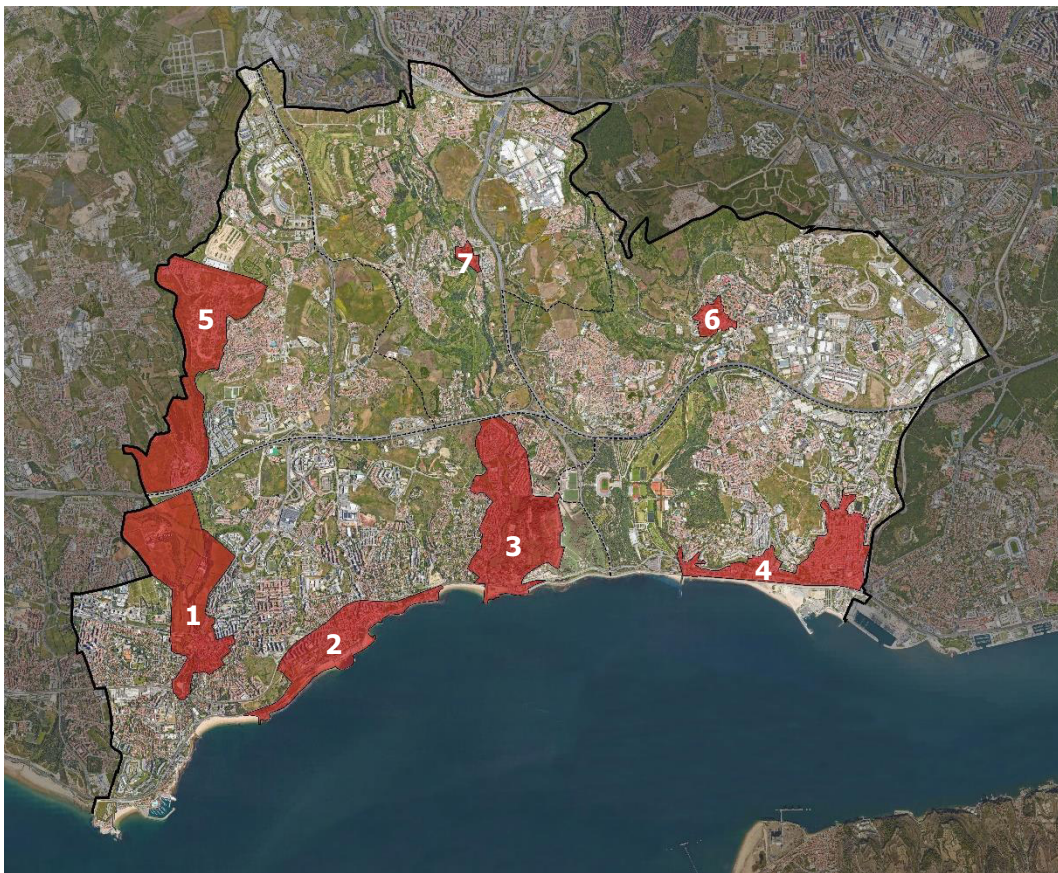


Figura 1 – Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Oeiras em 2020

Tendo como objetivo a dinamização da reabilitação urbana, o Município de Oeiras delimitou, um conjunto de áreas de reabilitação urbana, sendo que algumas já têm os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana aprovados.

Em 28 de setembro de 2015, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Oeiras, a delimitação de seis Áreas de Reabilitação Urbana: ARU de Oeiras [1], ARU de Paço de Arcos [2], ARU de Caxias/Laveiras [3], ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo [4], ARU de Porto Salvo [5] e ARU de Carnaxide [6]. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 4427/2016, publicado no Diário da República n.º 63, Série II, de 31 de março.

Em 3 de outubro de 2018, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Oeiras, a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porto Salvo e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, depois de submetida a consulta pública (Aviso n.º 7800/2018, de 11 de junho) e a parecer do IHRU, I.P.. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 17279/2018, publicado no Diário da República n.º 228, Série II, de 27 de novembro.

Em 9 de abril de 2019, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Oeiras, a redelimitação de cinco das Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas originalmente em 2016: ARU de Oeiras, ARU de Paço de Arcos, ARU de Caxias (anteriormente designada ARU de Caxias/Laveiras), ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo e ARU de Carnaxide. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 8045/2019, publicado no Diário da República n.º 89, Série II, de 9 de maio.

Em 14 de janeiro de 2020, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Oeiras, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Barcarena [7]. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 2973/2020, publicado no Diário da República n.º 36, Série II, de 20 de fevereiro. A respetiva Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, depois de submetida a consulta pública (Aviso n.º 23506/2022, de 14 de dezembro) e a parecer do IHRU, I.P., foi aprovada, pela Assembleia Municipal, em 7 de fevereiro de 2023. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 3467/2023, publicado no Diário da República n.º 34, Série II, de 16 de fevereiro.

Em 13 de dezembro de 2022, foi aprovada, pela Assembleia Municipal de Oeiras, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Carnaxide [6].

A ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo, originalmente delimitada em 2016 e redelimitada em 2018, abrangia uma área total 76,8 ha e englobava os núcleos urbanos da Cruz-Quebrada, do Dafundo, de Algés de Cima e da Baixa de Algés.

A dimensão desta ARU, a heterogeneidade dos tecidos urbanos, a multiplicidade de núcleos urbanos e a necessidade de alargar a abrangência desta área levou a que, com uma nova delimitação, esta ARU fosse dividida em áreas mais pequenas.



Figura 2 – ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo (limite de 2016 a preto), sobreposta às 3 novas ARU's aprovadas em janeiro de 2023

Assim, em 10 de janeiro de 2023, a Assembleia Municipal de Oeiras aprovou a delimitação de três novas Áreas de Reabilitação Urbana para substituir a ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo: ARU da Cruz-Quebrada [4a], ARU do Dafundo [4b] e ARU de Algés [4c]. A referida aprovação foi publicitada através do Aviso n.º 2763/2023, publicado no Diário da República n.º 34, Série II, de 17 de fevereiro.

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana é relativo à Área de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo [4b].

Presentemente, encontram-se ainda em preparação os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana relativos às Operações de Reabilitação Urbana de Oeiras, de Paço de Arcos, de Caxias, da Cruz-Quebrada, de Algés e de Carnaxide.

2.3. Limites da Área de Reabilitação Urbana do Dafundo

No desenvolvimento do presente PERU verificou-se a necessidade de proceder a alguns ajustes nos limites da ARU do Dafundo, tal como se encontravam definidos no processo de delimitação publicitado pelo Aviso n.º 2763/2023. Esses ajustes materializam-se na integração da totalidade dos terrenos do Instituto Espanhol de Lisboa e na retirada de algumas áreas na zona da Cruz-Quebrada. Estas últimas serão integradas na ARU da Cruz-Quebrada aquando da aprovação do respetivo PERU.

A Planta de Enquadramento (Anexo I) ilustra os ajustes acima referidos e apresenta a nova delimitação da ARU do Dafundo.



Vista da Avenida Ivens (Avenida Marginal) e da encosta de Santa Catarina de Ribamar

3. Caracterização

3.1. Evolução histórica

Até à formação do Concelho e à atribuição do Foral, Oeiras era um Reguengo integrado no termo de Lisboa cuja riqueza assentava nas explorações agrícolas.

Refira-se que outro aspeto importante a destacar, nos séculos que precederam a formação do concelho, consiste na fixação de ordens religiosas que deixaram importantes heranças patrimoniais, como a Igreja de Santa Catarina de Ribamar na Cruz Quebrada (século XII), o Mosteiro de Frades Arrábidos (séc. XVI) junto à Ermida de Santa Catarina ou o Convento de São José de Ribamar (século XVI), e as fortificações ao longo da orla marítima de Oeiras que tinham por objetivo a defesa e o controlo dos navios na entrada da Barra do Tejo.

Estas fortificações foram sendo construídas no decurso dos séculos XVI, XVII e XVIII designadamente, o Forte de São Julião da Barra, o Forte das Maias, o Forte de Catalazete, o Forte da Giribita, o Forte de São Bruno, o Forte da Conceição de Algés, o Forte de São José de Ribamar e o Forte de São Pedro.

No século XVI, durante o reinado do Rei D. Manuel, deu-se início ao desenvolvimento de uma certa atividade industrial e comercial, nomeadamente, com a instalação das primeiras oficinas para a manipulação de pólvora e fabrico de armas em Barcarena, a exploração de pedreiras e a construção de fornos de cal em Paço de Arcos.

Durante os séculos XVII e XVIII, começaram a ser construídos palácios e grandes quintas destinadas ao recreio e à exploração agrícola. As mesmas, localizadas junto às ribeiras, constituíam-se como locais privilegiados para o desenvolvimento da agricultura.

Salienta-se que a produção agrícola se centrava nas culturas cerealíferas e no vinho, constituindo estas áreas importantes fontes abastecedoras da cidade de Lisboa.

A partir deste momento, a história do Concelho de Oeiras ficou ligada a uma grande e mítica figura da história de Portugal: o Marquês de Pombal e 1.º Conde de Oeiras.

Assim, um dos principais legados desta época é a Quinta do Marquês de Pombal, situando-se nesta propriedade os jardins, o imponente palácio (classificado como monumento nacional), a adega/celeiro e parte da exploração agrícola.



Figura 3 – Carta Corográfica do Reino – Folha de Oeiras, c. 1848 (extrato)
Fonte: Mapoteca da Direção Geral do Território

No século XIX, assinala-se o declínio da atividade agrícola no concelho e o surgimento de novas indústrias.



Figura 4 – Plano hidrográfico da barra do porto de Lisboa, 1857 (extrato)
Fonte: Biblioteca Nacional de Portugal

De especial relevância neste século, afigura-se a inauguração da linha de caminho-de-ferro de Cascais, com o comboio a vapor, no ano de 1889. Como consequência da construção e expansão desta linha, instalaram-se no concelho, um conjunto de unidades industriais, nomeadamente a Fábrica do Papel, a Fundição de Oeiras, a Lusalite e os Fermentos Holandeses.

No século XX, a construção da Estrada Marginal, entre Lisboa e Cascais, associada à dinâmica balnear e turística instalada na Costa do Sol, no século XIX, aceleram a expansão dos centros urbanos, surgindo na faixa litoral do concelho pequenos “chalets” e moradias de recreio.

Com o passar dos anos, assistiu-se a um período caracterizado pela concentração das atividades económicas, em termos de mercado de trabalho, na cidade de Lisboa e, conseqüente ao abandono da população, para os novos bairros residenciais, com boa acessibilidade à capital, os quais foram sendo construídos nos concelhos limítrofes.

Esta época caracterizou-se pela expansão demográfica do concelho, fato que teve como principais repercussões um aumento na procura e, conseqüentemente, um crescimento do ritmo de construção de zonas habitacionais e respetivas áreas para equipamentos e infraestruturas.

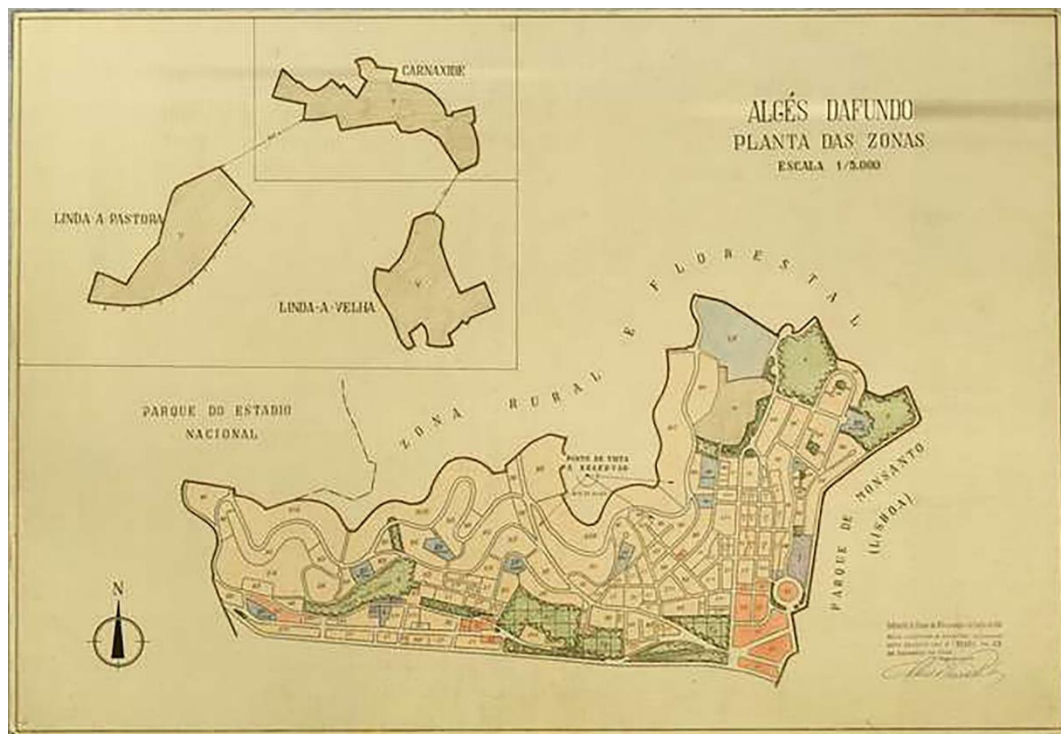


Figura 5 – Plano de Urbanização da Costa do Sol: Algés e Dafundo, 1948

Fonte: Arquivo Histórico Municipal de Cascais

Atendendo à expansão dos aglomerados urbanos, e aos acréscimos populacionais verificados (em 1950 a população do Concelho de Oeiras ultrapassa os 53 mil habitantes) é publicado em 1948, o Plano de Urbanização da Costa do Sol que se constituiu como documento orientador do processo de desenvolvimento urbanístico na região, até à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, na década de 90.



Figura 6 – Plano de Urbanização da Costa do Sol, 1948
(extrato das folhas “3 – Dafundo” e “4 – Cruz-Quebrada”)
Fonte: Arquivo Municipal de Oeiras

No entanto, fruto da pressão populacional exercida sobre os aglomerados com melhores ligações a Lisboa, principal polo empregador do país, assiste-se na década de 60 ao surgimento de grandes urbanizações. Deste modo, o processo de crescimento das áreas urbanas avança em todas as direções, privilegiando certos eixos dotados de maior acessibilidade, como a linha de caminho-de-ferro, a Estrada Marginal e a Autoestrada Lisboa – Cascais.

Nos anos 70, este tipo de crescimento agudiza-se, assistindo-se à implantação de núcleos urbanos de génese ilegal e de bairros de barracas, inicialmente, apenas na zona de fronteira com o Concelho de Lisboa, proliferando-se, posteriormente, pelo resto do concelho.

Face a este panorama de urbanização\suburbanização, o Concelho de Oeiras passou a ser visto como um subúrbio tradicional do tipo dormitório, encostado à grande metrópole de Lisboa e funcionando como local de passagem entre Cascais e Lisboa, permanecendo nesta letargia até meados da década de 80.

A partir do ano de 1986, a Autarquia apostou, e acreditou ser possível, reverter a situação e transformar o concelho.

Neste âmbito, traçaram-se novos objetivos, definiram-se estratégias com vista a obter um maior envolvimento da população nos problemas reais da sua terra.

Nos primeiros anos do século XXI, e volvidos mais de dez anos de franco progresso, Oeiras afirma-se, desta forma, como um concelho modelo, onde a capacidade de resposta aos novos desafios através de intervenções inovadoras.

3.2. Caracterização urbanística

A ARU do Dafundo (com uma área de 26,39 ha), corresponde ao lugar que vulgarmente se designa por Dafundo e a que corresponde a zona com património edificado e quintas de recreio, mais interessante, fortemente marcada pela presença da Avenida Marginal e Linha de Caminho de Ferro e onde predomina o

uso, quase em exclusividade, residencial possuindo ainda, alguns equipamentos públicos dignos de registo.

Do ponto de vista da estrutura urbana, é possível identificar três zonas distintas, as quais se encontram delimitadas na Figura 7:

- a) a zona baixa [castanho escuro];
- b) a encosta [castanho médio];
- c) a zona alta [castanho claro].



Figura 7 – Estrutura do edificado

A **zona baixa**, delimitada entre a Avenida Ivens (ou Avenida Marginal) e a Rua Sacadura Cabral, corresponde ao Núcleo Urbano de Formação Histórica designado Núcleo Antigo do Dafundo [NH6.2], identificado no Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras, bem como à área a nascente da Rua 7 de Junho de 1759 (zona do Aquário Vasco da Gama) e a área envolvente do troço poente da Rua Policarpo do Anjos, entre a Rua dos Bombeiros Voluntários do Dafundo e a Travessa Pinto Correia. O território é atravessado longitudinalmente por um eixo estruturante formado pela Rua Pereira Palha e pela Rua Policarpo do Anjos, eixo esse que é interrompido pela Quinta do Cedro). O edificado deste tecido urbano é muito heterogéneo, convivendo, lado a lado, edifícios representativos de várias épocas e funções diversificadas, os pequenos “chalets” e antigas “villas”, construções de grande porte como unidades fabris devolutas e blocos de habitação construídos na segunda metade do século XX, fruto da grande procura imobiliária. Decorrente da proximidade com o rio e de estar a uma cota muito baixa, esta área é, frequentemente, afetada pelas cheias

A **encosta**, corresponde ao território entre a Rua Sacadura Cabral entre a crista da encosta. Por causa da fortíssima pendente, apenas duas ruas atravessam esta zona (Rua Joseph Bleck e Calçada de Santa Catarina). A orografia do terreno e da organização fundiária este território é a razão desta área ser relativamente pouco edificada. Esta faixa é, sobretudo, ocupada por grandes edifícios (Quinta de São

Mateus, Quinta de São João do Rio, Quinta de Santa Catarina de Ribamar, Antiga Gráfica, Instituto Espanhol de Lisboa), testemunhas de uma história muito diversificada.

A **zona alta**, entre a crista da encosta e a Rua da Mata de São Mateus, apresenta um tecido relativamente homogéneo, organizado de forma ortogonal relativamente à crista da encosta e à Rua Sacadura Cabral (que, neste local são paralelas). A maioria dos edifícios é da segunda metade do século XX. A topografia do local (altitudes que variam entre os 35 e os 55 metros) permite que as ruas perpendiculares à Rua Sacadura Cabral (a Rua D. Francisco de Almeida e a Rua São João de Deus) beneficiem de vistas sobre o rio.

3.3. Enquadramento nos planos municipais

A ORU do Dafundo encontra-se abrangida por dois planos territoriais municipais em vigor: o Plano Diretor Municipal de Oeiras; e o Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras.

3.3.1 Plano Diretor Municipal de Oeiras (2022)

3.3.1.1 Ordenamento

A área insere-se parcialmente a norte na UOPG nascente (art.º 44 e 15.º reg. PDMO-2022), e a sul na UOPG litoral (art.º 47.º e 18.º reg. PDMO-2022).

O uso do solo que abrange a ORU encontra-se classificado como urbano, abrangendo as categorias de qualificação (art.º 30.º reg. PDMO-2022) de “Espaços Centrais-Área Consolidada a Requalificar” e “Espaços Centrais – Área Consolidada”. A categoria de Espaços Centrais - Área Consolidada a Requalificar”, integra toda a área a sul do eixo Rua Sacadura Cabral / Rua Direita do Dafundo, bem como a envolvente da Rua Joseph Bleck, e corresponde aos “tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se pretende a requalificação e a valorização do tecido urbano, no que respeita ao edificado existente, às condições de acessibilidade e de mobilidade e à qualidade do espaço público.”. Quanto à categoria de Espaços Centrais - Área Consolidada”, esta integra as duas áreas remanescentes: a zona envolvente do Antigo Convento de Santa Catarina de Ribamar e zona da Antiga Quinta de São João do Rio. Esta categoria corresponde aos “tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados nos quais se privilegia a conservação e reabilitação do edificado existente, bem como aquelas que, inferiores a 5 ha, se apresentam como áreas intersticiais de espaços centrais consolidados, aptos para a realização de novas edificações que assegurem a qualificação funcional e ambiental do meio urbano”.



Figura 8 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (extrato com os limites da ARU assinalados)

Fonte: Plano Diretor Municipal de Oeiras

Relativamente aos riscos de intervenção no ordenamento, quase a totalidade da ORU se encontra abrangida por “Risco de Tsunami”, sendo ainda a encosta entre o Antigo Convento de Santa Catarina de Ribamar e a Quinta de São Mateus identificado como risco de “Movimento de Massa em Vertentes (susceptibilidade elevada – art.º. 23.º do Reg. PDMO)”.



Figura 9 – Planta de Ordenamento – Riscos com Intervenção Direta no Ordenamento do Território (extrato com os limites da ARU assinalados)

Fonte: Plano Diretor Municipal de Oeiras

Ao nível da Estrutura Ecológica Municipal, a ORU é abrangida pela Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) e pela Estrutura Ecológica Complementar (EEC). No âmbito da EEF, é possível identificar a presença da Reserva Ecológica Municipal ao longo de quase todo o limite sul, e de uma faixa afeta ao domínio público hídrico. No que toca à EEC, a área norte/ poente é afetada por área de acesso ao sistema de vistas, e a zona norte/ nascente, numa pequena parte por áreas verdes

urbanas. A zona nascente, é atravessada por um corredor verde de ligação, e acolhe 2 pontos do sistema hidrogeológico.

A área da ORU acolhe ainda um conjunto de equipamentos de utilização coletiva, designadamente a União Recreativa Dafundo, a Unidade de Saúde da Cruz Quebrada, o Instituto Espanhol de Lisboa, a JI Roberto Ivens, e o aquário Vasco da Gama. A classificação acústica, da área da ORU do Dafundo é classificada como de "Uso Misto".

3.3.1.2 Condicionantes

Face às características deste território, designadamente, a sua orografia (encostas inclinadas e planícies pouco acima do nível do mar), são identificados pelo Plano Diretor Municipal um conjunto de condicionantes relevantes na área da ORU do Dafundo.

No âmbito do regime de condicionantes, a ORU é abrangida em parte por recursos naturais ecológicos e hídricos. No caso dos ecológicos sublinha-se a Reserva Ecológica Municipal (cf. DL n.º 124/2019, de 28/08), nas tipologias de: Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo; Escarpas e outras áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica; Faixa de Proteção ao Estuário (águas de transição); Margens do Estuário (águas de transição). Existem ainda um conjunto de áreas que foram objeto de exclusão da REN por se encontrarem licenciadas, autorizadas ou legalmente construídas. No que respeita aos recursos hídricos, a ORU é atravessada transversalmente a nascente, por uma linha de água coberta e respetivo Leito e margem de águas fluviais do Domínio público hídrico (cf. Lei n.º 54/2005, de 15/11).

Ao nível das infraestruturas, a área é abrangida na totalidade por Telecomunicações – zona de servidão Radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul-Restante zona secundária (Dec. n. 326/76, de 06/05), e por zona de servidão aeronáutica da portela relativa aos Aeroportos e Aeródromos (Decreto n.º 48542, 24/08/1968). É ainda abrangida parcialmente pela Conduta Adutora EPAL e respetiva zona de servidão de abastecimento de água, e pela zona de servidão do PRN da Estrada Nacional (Av. Marginal - (DL n.º 13/1994 de 15/01).

Fora do território ARU do Dafundo, mas com influência direta neste, são ainda de referir infraestruturas, nomeadamente a linha da ferrovia Lisboa Cascais, o Coletor Águas Residuais do Jamor e a Estação de Bombagem de Águas Residuais da Cruz Quebrada.

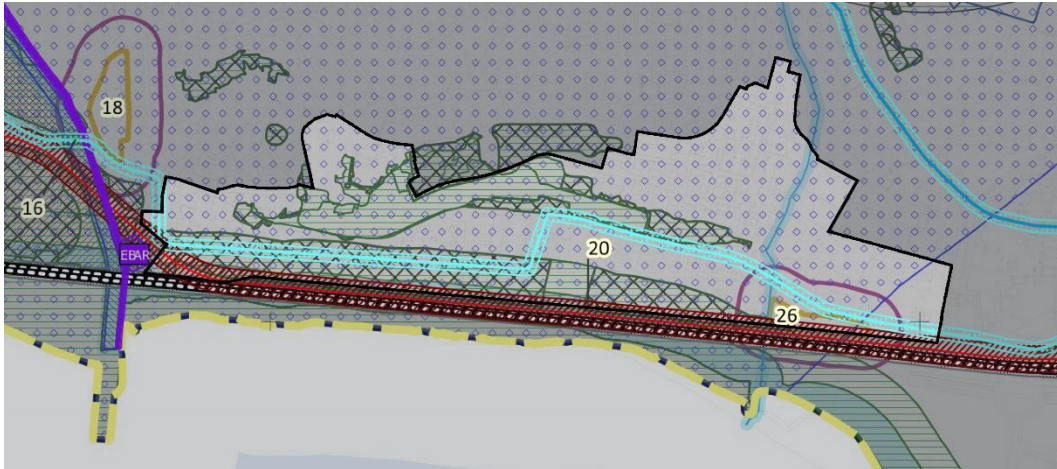


Figura 10 – Planta de Condicionantes (extrato com os limites da ARU assinalados)
Fonte: Plano Diretor Municipal de Oeiras

Conforme a lista constante do Anexo II do Regulamento do PDMO existem dois imóveis em vias de classificação: o Pavilhão de Recreio, da autoria do Arquiteto Porfírio Pardal Monteiro (n.º 20), e o Aquário Vasco da Gama, da autoria dos arquitetos Charles Vieillard e Fernand Touzet, incluindo o respetivo jardim (n.º 26).

3.3.1.3_ Ruído

A grande proximidade com a Avenida Marginal e com linha de comboio Lisboa/Cascais tem como consequência o registo de um elevado nível de ruído no limite sul do território da ARU, o qual é provocado pelo intenso trânsito e pela circulação dos comboios. No restante território destaca-se apenas a Rua Sacadura Cabral, na qual se verifica, pontualmente, um nível de ruído superior a Ln 60.

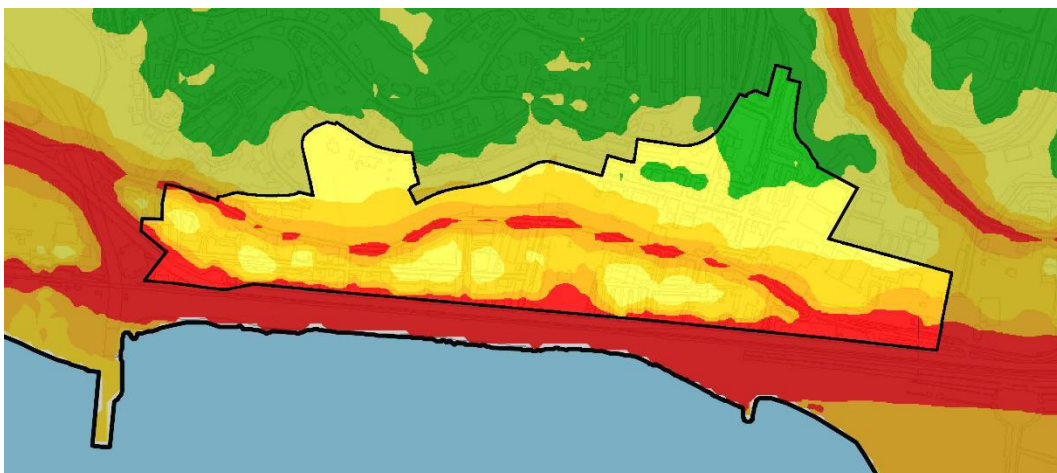


Figura 11 – Mapa de Ruído Ln (extrato com os limites da ARU assinalados)
Fonte: Plano Diretor Municipal de Oeiras

3.3.2 Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)

A área afeta à ORU do Dafundo é abrangida em parte pelo Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO- 2.ª série do DR, n.º 67, Edital n.º 184/2004, de 19/03), abrangendo um conjunto de elementos patrimoniais e de salvaguarda. O plano é tutelado por um regulamento que regula a elaboração e aprovação das intervenções arquitetónicas e urbanísticas dos elementos patrimoniais, pelo que, qualquer intervenção numa área envolvente de 50 m dos elementos patrimoniais, estará condicionada à informação prévia dos serviços competentes tendo em vista a defesa das suas características, e no caso da área de intervenção dos núcleos antigos, será também considerada uma área envolvente de pelo menos 50 m.

3.4 Outros Instrumentos Estratégicos Municipais

3.4.1 Plano Municipal de Habitação Oeiras 20/ 30

O Município de Oeiras elaborou o Plano Municipal de Habitação Oeiras 20/30, instrumento de diagnóstico e de planeamento de reflexão estratégica sobre as políticas de habitação, que assenta no princípio de “garantir o acesso de todos os cidadãos a uma habitação condigna, orientada particularmente para as pessoas que ainda vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional adequada.

A Estratégia local de habitação (2020/2030) engloba 6 eixos estratégicos dos quais se sublinham os que se podem qualificar no âmbito das Áreas de Reabilitação Urbana:

EIXO 2 - OEIRAS JOVEM

MEDIDA 2 - -Promoção de habitação jovem a custos controlados e de revitalização dos centros históricos;

EIXO 3 - OEIRAS SENIOR

MEDIDA 1 - Promoção de novos tipos de habitação para pessoas idosas e/ou isoladas;

EIXO 6 - OEIRAS PARA TODOS

MEDIDA 2 - Promoção e participação em programas integrados de reabilitação urbana;

MEDIDA 3 - Promoção e participação em programas integrados de reabilitação privada;

MEDIDA 4 - Promoção e participação em programas de Financiamento Público;

3.4.2 Oeiras 21+: Agenda para a Sustentabilidade em Oeiras

A Agenda Oeiras XXI+ acolhe a Estratégia e o Programa de Ação através dos quais a autarquia visa mobilizar os recursos próprios, e os agentes locais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do concelho. Os objetivos estratégicos e as propostas de Ação constituem um quadro de referência para a tomada de decisões pela autarquia no âmbito da sustentabilidade. A agenda local centra-se num conjunto de temas e objetivos e propõe mobilizar recursos em torno de 10 projetos-motores prioritários, dos quais se sublinham os que se pode ser enquadrados na ORU do Dafundo:

3- Bairro 21 - Descentralizar a 21L e apoiar núcleos locais de bairro;

4 - Alternativas de Mobilidade - Transformar Oeiras num território onde é bom, seguro, fácil e convidativo andar a pé, de bicicleta e de transporte coletivo e promover a mobilização social para um estilo de vida saudável;

5 - Energia, Economia e Qualidade de Vida - Trazer a Eficiência Energética para a ordem do dia;

5- Orla Ribeirinha - entre o Estuário e o Território - Preservar, Reabilitar e Rentabilizar a orla Ribeirinha;

6 - Excelência Urbana - Contruir as bases para uma certificação territorial de espaços de excelência urbana;

7 - Melhor Governância, Mais Cidadania - Uma autarquia mais eficiente.

3.4.3 Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Oeiras

(PMEPCO,2019)

A identificação dos riscos e das suas características permite reconhecer os potenciais perigos e ameaças com potencial impacte no Concelho, bem como, as respetivas infraestruturas nevrálgicas (PMEPSO,2019). O impacte da ameaça ou do perigo que apresentam pode ser determinado pela severidade, tendo por base

critérios de classificação de risco e fatores de ponderação. O PMEPCO estabelece uma matriz de risco com 3 grupos de risco no Concelho de Oeiras: (i) Riscos Naturais; (ii) Riscos Tecnológicos; (iii) Riscos Mistos.

Ao nível da ORU do Dafundo são de relevar, de acordo com as cartas do PMEPCO uma suscetibilidade aos:

- “Riscos Naturais”: Tempestades (vulnerabilidade muito elevada das árvores de arruamentos durante a ocorrência de ventos fortes); Cheias de Inundações (ocorrências associadas às intempéries e ocorrências de gravidade reduzida); sismos (muitos edifícios anteriores a 1959); Movimento de Massa em Vertente (susceptibilidade elevada); e risco de tsunami;
- “Riscos Tecnológicos”: Acidentes Rodoviários (vítimas), Ferroviários (pontos perigosos e vítimas); Incêndios Urbanos e nos Polos Administrativos e Tecnológicos.

3.4.4 Estudo de Avaliação de Riscos Sísmico e de Tsunami no Concelho de Oeiras (2021)

O estudo de Avaliação de Riscos Sísmico e de Tsunami do Concelho de Oeiras (EARISTCO, 2021), contribui para a compreensão dos riscos, e tem por objetivos a descrição de dados, métodos e resultados obtidos na avaliação da perigosidade, exposição e vulnerabilidade associados ao risco sísmico e de inundação por tsunami, permitindo identificar as áreas de maior perigosidade e vulnerabilidade, apresentando a estratégia de evacuação e a proposta de medida preventivas/mitigadoras para os riscos estudados.

a) Risco Sísmico

A avaliação da vulnerabilidade física foi realizada para a componente da população, edificado e infraestruturas. A estimativa do número e gravidade das vítimas de um sismo, foi calculada recorrendo à metodologia HAZUS (FEMA, 2003). Para cada edifício foram obtidas as probabilidades de excedência associada a cada um dos estados de dano considerados. Em termos da estimativa de distribuição dos mortos e feridos para Cruz-Quebrada/ Dafundo destacam-se 114 e 24 feridos

respetivamente à noite e de dia, e 1 e 2 mortos também respetivamente dia e de noite (EARISTCO,2021).

b) Risco Tsunami

O risco de inundação por tsunami corresponde à probabilidade de danos ou perdas em pessoas ou estruturas causadas por ondas de período longo resultantes de sismos, sendo sustentada por três componentes: (i) perigosidade de inundação por tsunami; (ii) exposição; (iii) vulnerabilidade física. A modelação numérica da perigosidade de tsunami no Concelho de Oeiras, baseou-se num conjunto de 19 fontes de tsunami. O modelo numérico de tsunami (código TUNAMI da Universidade de Tohoku, Japão) aplicado resultou na construção de um conjunto de mapas relativos a cenários de área potencialmente inundada.

Do edificado do Dafundo, não se destacam imóveis com elevada vulnerabilidade. As estimativas de danos e perdas em áreas potencialmente inundadas por um tsunami encontram-se dependentes do tempo de chegada das ondas e das possíveis evacuações. O estudo considerou 2 cenários para determinar a população exposta. De destacar o cenário 1 que reflete uma elevada exposição entre Algés, Dafundo e Cruz Quebrada, que no caso do Dafundo reflete 1630 de população residente exposta (cenário 1 - 2.00h, segunda feira , inverno - EARISTCO – Relatório Não Técnico (2021).

c) Planeamento de Emergência

O planeamento de emergência considera a estratégia de (i) evacuação, e um conjunto de (ii) medidas preventivas/ mitigadoras.

(i) Estratégia de Evacuação

O mapa de tsunami + sismos identifica a área prioritária de evacuação, listando as áreas de maior vulnerabilidade ao tsunami. As praias e o passeio marítimo são os locais de maior afluência de população na faixa litoral, tendo sido identificados um conjunto de pontos de encontro fora da área de evacuação, e acima da cota de 10 m. Com estes pontos de encontro, foram esquematizadas rotas de evacuação. As

estratégias de evacuação têm em consideração que não existe um sistema de alerta de tsunami operacional.

(ii) Proposta de Medidas Preventivas/ Mitigadoras: Dafundo

A proposta de medidas preventivas e mitigadoras, reúnem um conjunto de medidas que visam a redução da exposição das edificações existentes e futuras, ações de sensibilização à população, preparação de respostas de emergência, e proposta de medidas mitigadoras e preventivas (sismos e tsunamis). De sublinhar que a mitigação do risco sísmico comporta três vertentes: redução da exposição através do reforço estrutural do edificado e do ordenamento do território, a sensibilização da população e a preparação da resposta de emergência. A mitigação nos edificados existentes deve ter em conta a reabilitação estrutural seletiva do edificado existente, nomeadamente, a intervenção prioritária em edifícios escolares, infraestruturas críticas de resposta a emergência (quartéis de bombeiros, hospitais, esquadras de Polícia, ...) que devem se objeto de reabilitação seletiva, ou de realocação se estiverem vulneráveis. Relativamente à edificação nova, as futuras infraestruturas críticas ou escolas devem ser localizadas em locais de menor suscetibilidade a sismos, tsunamis, liquefação ou deslizamento de taludes.

3.5 Caracterização do edificado

Considerando a informação dos Censos de 2021, existem neste território um total de 333 edifícios, pouco mais do que em 2011 (330). A cêrcea média é de quatro pisos e os edifícios unifamiliares ou bi-familiares correspondem a cerca de 18,6%. Do ponto de vista das características dos edifícios, a ARU do Dafundo contempla realidades bastante distintas, em linha com a organização do tecido referida no ponto 3.2 do presente documento:

- a) A zona baixa apresenta uma grande heterogeneidade, tanto a nível da idade dos edifícios como da sua cêrcea e do respetivo estado de conservação. Com efeito, existem várias situações em que edifícios com mais de oito pisos se adoçam a outros com apenas um ou dois pisos.

b) A zona da encosta é dominada por alguns edifícios de maior porte, nomeadamente antigas instalações de carácter industrial, novos condomínios habitacionais e antigas quintas. A generalidade dessas quintas foi reconvertida a novos usos.

c) zona alta, de urbanização mais recente por comparação com as outras duas áreas, apresenta uma maior homogeneidade, tanto ao nível da idade dos edifícios como ao nível da respetiva cêrcea.

A Planta do Edificado – Número de Pisos (Anexo IV) e a Planta do Edificado – Estado de Conservação (Anexo V) ilustram esta matéria.

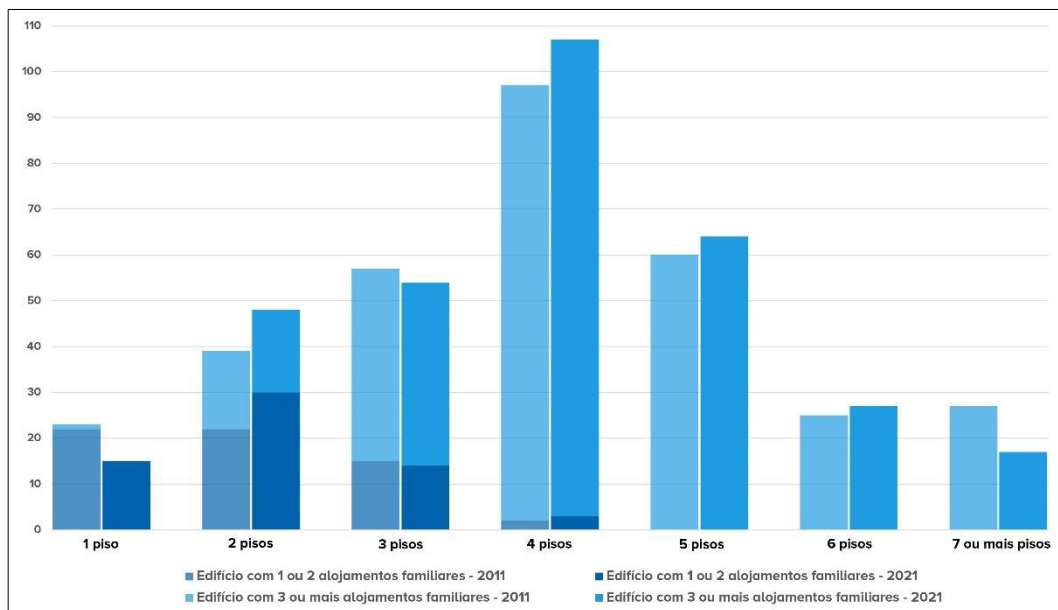


Figura 12 – Número de pisos

Fonte: INE, Censos de 2011 e de 2021

No que se refere ao estado de conservação dos edifícios, a situação atual é bastante preocupante: não só existe um número muito apreciável de edifícios muito degradados ou necessitar de grandes reparações ou médias reparações (27,0%), como esta percentagem tem vindo a aumentar (em 2011 eram apenas 13,3%), especialmente nos edifícios construídos antes de 1980.

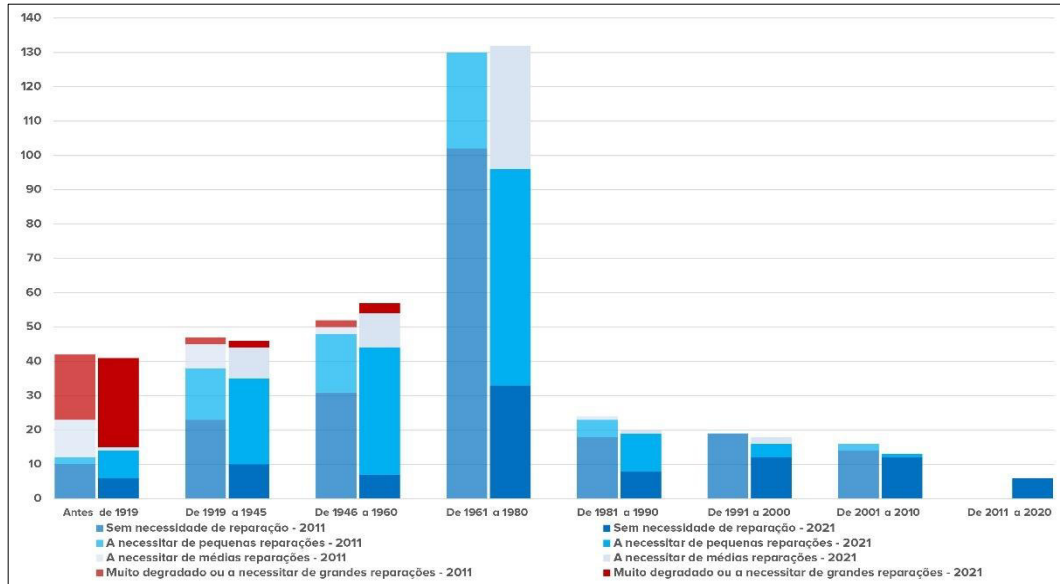


Figura 13 – Estado de conservação dos edifícios

Fonte: INE, Censos de 2011 e de 2021

De acordo com os censos de 2021, existem 1926 habitações, na maioria (51,6%) constituídas por quatro divisões. 24,4% das habitações tem três ou menos divisões, percentagem semelhante às habitações com cinco ou mais divisões (24,0%).

Cruzando estes dados com o número de habitantes de cada habitação, verifica-se que existem algumas situações de subocupação (8,4%) e que as situações de sobreocupação (2,8%) são relativamente marginais.

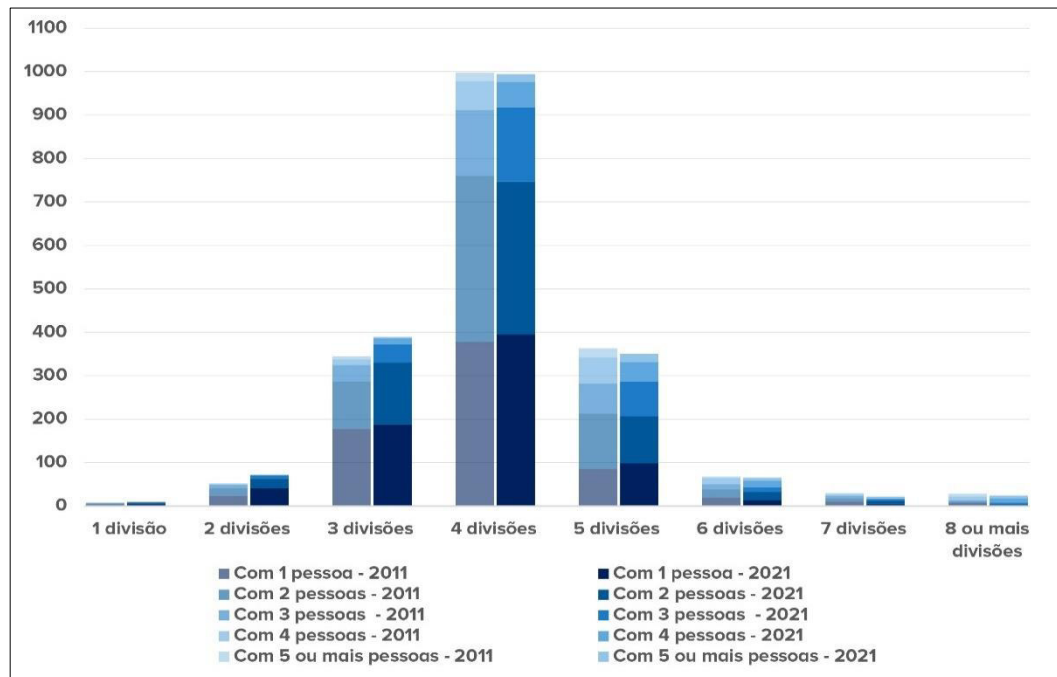


Figura 14 – Número de divisões dos alojamentos
Fonte: INE, Censos de 2011 e de 2021

3.6 Caracterização do espaço público

O espaço público da ARU do Dafundo apresenta um conjunto de problemas em resultado de sucessivas vagas de urbanização com propósitos muito distintos conjugadas com uma orografia complexa. A maioria desses problemas são transversais à generalidade do território da ARU:

- a) Ruas relativamente estreitas, com reflexo tanto ao nível da largura dos passeios como das faixas de rodagem;
- b) Arborização das ruas quase inexistente. As manchas verdes da Mata de São Mateus, a Quinta do Cedro e o Jardim do Aquário Vasco da Gama são exceções, mas tratam-se de locais vedados, apesar de poderem ser espaços de utilização pública;

- c) Inexistência de espaços públicos de reunião, em resultado da densidade do edificado (tanto na zona baixa como na zona alta) e da ocupação dos poucos espaços disponíveis para estacionamento não regrado (ver alínea seguinte);
- d) Estacionamento automóvel omnipresente, ainda que insuficiente, fruto da existência de uma grande maioria de edifícios sem parqueamento próprio.

No caso da zona baixa da ARU do Dafundo, às situações acima descritas, acresce ainda a manifestação de numerosas situações de desarticulação de tecidos e alinhamentos, resultante de sobreposições de várias intervenções urbanísticas ao longo do século XX, em especial durante os anos 60.

3.7 Caracterização das atividades económicas

Ainda que a habitação seja predominante no tecido urbano do Dafundo, subsistem ainda alguns edifícios ligados à atividade industrial. No entanto, as características do local, nomeadamente a morfologia urbana, levou a que esta atividade fosse progressivamente abandonada, pelo que a grande maioria destes edifícios se encontra devoluta.

No que se refere ao comércio, existe uma dicotomia entre a realidade da zona baixa do Dafundo e da zona alta. Enquanto na primeira uma parte substancial dos edifícios de habitação multifamiliar tem o seu piso térreo ocupado por áreas comerciais, na segunda quase não existe comércio.

Em qualquer dos casos, verifica-se que se trata de comércio tradicional, popularmente designado por “lojas de bairro”, sem grande capacidade de atrair clientes de outras geografias.

É possível verificar que, na maioria dos edifícios construídos nos últimos 20 anos, não foi prevista a existência de áreas para comércio, situação esta que tem contribuído para reforçar as características enquanto “bairro dormitório”.

3.8 Demografia e caracterização socioeconómica

De acordo com os censos de 2021 o território correspondente à ARU do Dafundo contava com 3.954 habitantes, o que significa um aumento marginal relativamente a 2011 (nessa altura eram 3.920). É de registar que existe uma diferença significativa entre número de habitantes do género feminino (2.194, ou seja 55,5%) e do género masculino (1.760, ou seja 44,5%).

Considerando a área da ARU, a densidade é de 14.982 hab/km², comparada com os 3.765 hab/km² do concelho de Oeiras e os 966 hab/km² da Área Metropolitana de Lisboa.

Confrontando os dados dos censos de 2011 com os dos censos de 2021, verifica-se uma tendência ligeira de rejuvenescimento e um aumento da população empregada (41,0% para 44,7%) e estudantil (4,6% para 5,4%).

Ainda que estas diferenças sejam relativamente subtis, são um bom indicador de que se trata de um território com alguma atratividade.

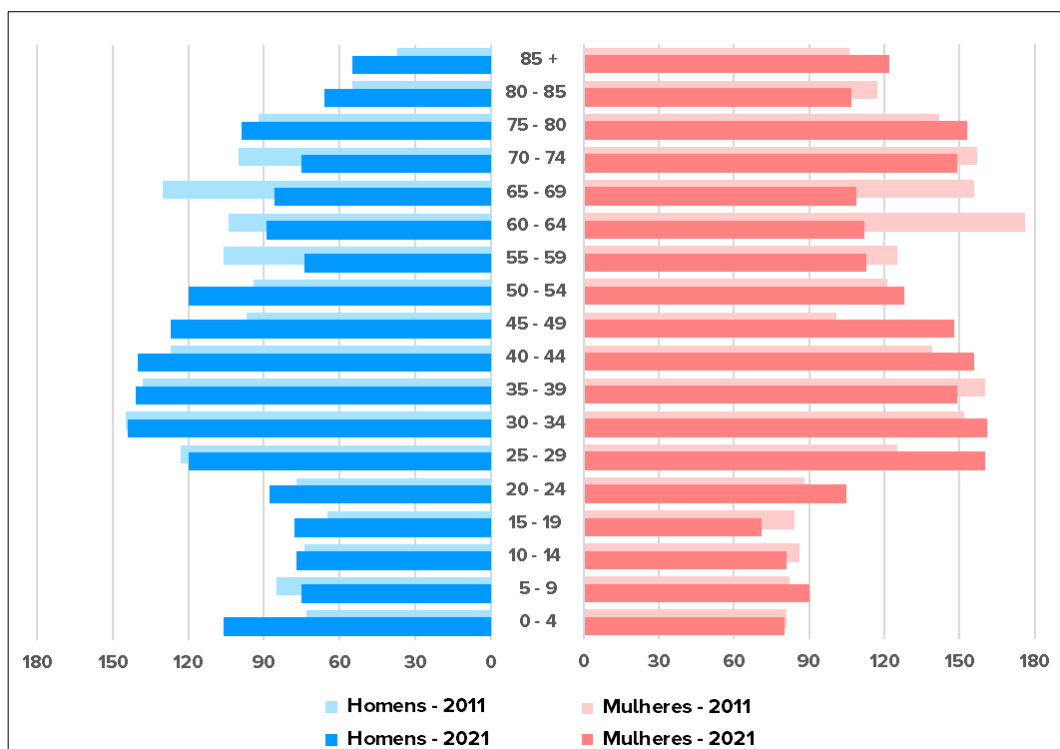


Figura 15 – Pirâmide etária da população da ARU do Dafundo

Fonte: INE, Censos de 2011 e de 2021

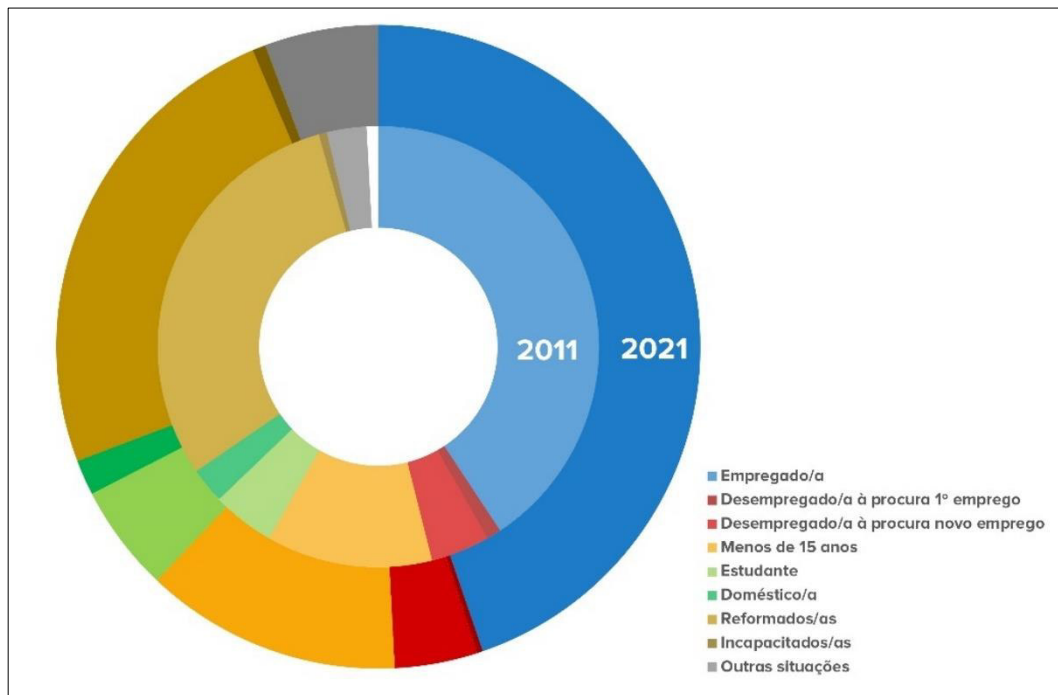


Figura 16 – Condição da população perante o trabalho

Fonte: INE, Censos de 2011 e de 2021

3.9 Mobilidade e transportes

A localização da ARU do Dafundo no contexto da Área Metropolitana de Lisboa é potenciadora de mobilidade. Com efeito, tanto a linha de comboio Lisboa/Cascais, como a Avenida Marginal, permitem assegurar uma ligação rápida ao centro de Lisboa e ao eixo Oeiras/Cascais. Para além disso, a proximidade com os nós da Circular Regional Interna de Lisboa (CRIL/IC17/A36) e da Circular Regional Externa de Lisboa (CREL/IC18/A9), garante uma ligação rápida a quase todo o território da Grande Lisboa.

Do ponto de vista dos transportes públicos, é ainda de referir a existência de um conjunto de carreiras, tanto da Carris como locais (COMBUS) que permitem assegurar a ligação com Algés e com a Cruz-Quebrada. A perspetiva de reativação do troço da carreira do elétrico n.º 15, entre Algés e o Complexo Desportivo do Jamor permitirá melhorar significativamente a rede de transportes públicos. No domínio dos transportes públicos, é sentida uma lacuna na ligação entre a parte baixa e parte alta do Dafundo, bem como entre este território a zona de Linda-a-Velha.

No que se refere à mobilidade suave, a ARU do Dafundo beneficia de uma grande proximidade com a Ciclovia do Passeio Marítimo, apenas prejudicada pelo facto de existir apenas uma ligação a esta junto da ETAR da Cruz Quebrada. A perspetiva de existirem novas passagens sobre a Estrada marginal e a linha ferroviária, bem como a extensão da ciclovia para Poente, deverá ter um grande impacto na sua utilização.

A Planta da Mobilidade (Anexo VII) ilustra os ajustes acima referidos e apresenta a nova delimitação da ARU do Dafundo

3.10 Análise SWOT

A análise SWOT (do inglês "Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats", ou seja "Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças") é uma ferramenta utilizada para efetuar um diagnóstico de ambiente, de modo a facilitar a tomada de decisão na gestão e planeamento estratégico de uma entidade.

Para operacionalizar esta análise é utilizada uma matriz que procura identificar os fatores mais relevantes, cruzando a sua origem (interna e externa) e a natureza do seu impacto (positivo e negativo). Neste pressuposto e, para um melhor planeamento estratégico dos objetivos e das ações a desenvolver no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo, procedeu-se à análise SWOT no território delimitado pela Área de Reabilitação Urbana. O resultado dessa análise, fundamental para estabelecer a estratégia de intervenção neste território encontra-se detalhado no quadro seguinte.

	CONTRIBUIÇÃO POSITIVA	CONTRIBUIÇÃO NEGATIVA
AMBIENTE INTERNO	<p style="text-align: center;">FORÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligação histórica do território ao Rio Tejo e à praia • Conjunto muito relevante de património edificado: <ul style="list-style-type: none"> - Aquário Vasco da Gama (em via de classificação) - Pavilhão de recreio (em via de classificação) - Núcleo Antigo do Dafundo (classificado pelo PSPCACO) • Conjunto de edifícios com interesse arquitetónico a preservar, nomeadamente as antigas casas de veraneio do Dafundo • Conjunto muito relevante de equipamentos para apoio à comunidade: <ul style="list-style-type: none"> - Aquário Vasco da Gama - Pavilhão Carlos Alberto Carvalho - Casa da Arquitetura - Escola Básica Pinheiro Chagas - Instituto Espanhol Giner de Los Rios - União Recreativa do Dafundo - SIMECO – Sociedade de Instrução Musical e Escolar Cruz Quebradense - Unidade de Saúde do Dafundo • Sistema de vistas • Ligação à zona ribeirinha e ao Passeio Marítimo através das novas passagens superiores sobre a linha férrea e a Avenida Marginal • Existência das infraestruturas da linha de elétrico (carris e catenárias) 	<p style="text-align: center;">FRAQUEZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efeito “barreira” criado pela Avenida Marginal e pela linha de comboio Lisboa/Cascais que dificulta o acesso à zona ribeirinha • Território muito vulnerável às alterações climáticas, nomeadamente à ocorrência de cheias • Áreas não edificadas com potencial de serem áreas verdes de utilização coletiva apresentando declives bastantes acentuados com perigo de derrocada • Intensidade do tráfego na Avenida Marginal e Rua Sacadura Cabral • Ligações “estranguladas” entre a baixa do Dafundo e as zonas acima da Mata de São Mateus • Ausência de locais identificáveis como centralidades (praças, ruas pedonais) • Espaço público muito desqualificado • Escassez de espaços verdes de utilização coletiva • Baixo nível de arborização dos arruamentos • Passeios estreitos sem condições de segurança • Ruas estreitas que dificultam a circulação dos transportes públicos de maior dimensão • Deficiente oferta de estacionamento que se reflete em estacionamento abusivo em cima dos passeios • Escassez de habitação a valores acessíveis, tanto para população em geral como para estudantes • Comércio local com franca necessidade de modernização e dinamização
AMBIENTE EXTERNO	<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proximidade a importantes equipamentos relacionados com o desporto: <ul style="list-style-type: none"> - Complexo Desportivo do Jamor - Centro Náutico de Algés - Faculdade de Motricidade Humana - Sede do Sport Algés de Dafundo • Proximidade a importantes infraestruturas verdes: <ul style="list-style-type: none"> - Parque Urbano do Alto de Santa Catarina - Jardim de Algés - Parque dos Anjos (Algés) • Integração na zona ribeirinha de Lisboa/Cascais • Proximidade à Fundação Champalimaud • Proximidade às zonas comerciais de Algés e de Linda-a-Velha • Previsão de um novo troço do Passeio Marítimo entre a Cruz Quebrada e Algés • Previsão da reativação da linha de elétrico (prolongamento da carreira n.º 15) • Proximidade à estação de comboio de Algés e ao apeadeiro da Cruz Quebrada • Proximidade a importantes infraestruturas viárias: A5, CRIL, CREL e Avenida Marginal (EN6) • Proximidade ao Eixo Verde e Azul (operação de requalificação da bacia do Rio Jamor) • Políticas e programas públicas (nacionais e municipais) de apoio à reabilitação urbana e arrendamento • Projeção do Concelho de Oeiras no panorama regional, nacional e internacional 	<p style="text-align: center;">AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestão por terceiros de grandes áreas envolventes: <ul style="list-style-type: none"> - Administração do Porto de Lisboa, S.A. - Infraestruturas de Portugal, I.P. • Ausência de uma rede ciclável • Poluição visual e poluição sonora provocada pela Avenida Marginal e pela linha de comboio Lisboa/Cascais • Obsolescência das estações da linha de comboio Lisboa/Cascais (Algés e Cruz-Quebrada) • Especulação imobiliária • Deterioração do poder de compra da população • Gentrificação generalizada • Alterações climáticas, em particular o risco de subida do nível do mar • Risco de Tsunami



Vista do troço ponte da Avenida Ivens (Avenida Marginal) com o Vale do Jamor em segundo plano

4. Estratégia

4.1. Objetivos estratégicos

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana posiciona-se com um instrumento específico de política urbanística orientado para responder aos principais desafios que se colocam no território da Área de Reabilitação Urbana do Dafundo, no que se refere à reabilitação urbana.

Assumindo integralmente os princípios enunciados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o Município de Oeiras pretende, com o presente PERU, criar um documento que, enquadrando um conjunto de operações de iniciativa municipal crie as condições para potenciar a intervenção dos proprietários privados.

Sendo a reabilitação dos edifícios privados uma incumbência dos respetivos proprietários, o Município assume a responsabilidade de reabilitar e qualificar o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas desta área, procurando que seja assegurada a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação neste território.

Por outro lado, a delimitação da ARU e a constituição da ORU são uma oportunidade para abrir novas possibilidades de intervenção dos proprietários privados através:

- a) da diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana;
- b) da criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas;
- c) do reforço dos apoios financeiros e benefícios fiscais.

O território da ARU do Dafundo corresponde a um território que tem vindo a acolher e a ser palco de um vasto conjunto de iniciativas promovidos pelo Município no sentido de reverter a situação de degradação física e perda de atratividade que a caracterizava no início dos anos 80 do Século XX. Estas iniciativas tiveram suporte numa estratégia faseada de regeneração urbana que tem vindo a ser

paulatinamente prosseguida pelo Município desde então, consubstanciando uma prática consistente de intervenção que este PERU virá consolidar e aprofundar. Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para o presente PERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua implementação, devidamente complementada/acompanhada por intervenções municipais de natureza diversa, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território desta ARU num horizonte temporal de médio/longo prazo. Estes objetivos são os seguintes:

OE.1 - Qualificar a rede de espaços públicos

OE.2 - Promover a reabilitação do parque edificado

OE.3 - Fomentar uma utilização sustentável

O objetivo estratégico **Qualificar a rede de espaços públicos** visa reforçar a capacidade de atração dos principais espaços públicos de referência do território do ARU. A prossecução deste objetivo assenta na concretização de intervenções que promovam a requalificação urbanística com vista a fomentar níveis acrescidos de utilização e apropriação por parte de residentes, agentes económicos e visitantes.

Por outro lado, o objetivo estratégico **Promover a reabilitação do parque edificado** pretende assegurar o pleno aproveitamento do potencial de uso dos edifícios existentes no território da ARU e, simultaneamente, evitar a progressão da degradação do edificado. A prossecução deste objetivo assenta na reabilitação e valorização do património público e na adoção de uma política ativa de incentivo e de responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património.

Por fim, o objetivo estratégico **Fomentar uma utilização sustentável** visa acelerar a transição para formas de habitar e de mobilidade que consigam incrementar soluções mais sustentáveis face ao modelo atual, incluindo a adoção de práticas de mobilidade mais saudáveis. A prossecução deste objetivo assenta na materialização das condições materiais e funcionais necessárias para viabilizar

a mudança de padrões de utilização e de mobilidade, combinando intervenções de natureza física com ações imateriais de sensibilização da população.

4.2. Investimento público

O Município de Oeiras estima um valor de investimento público total de cerca de 5.071.000.000 €, a que acrescerá o IVA à taxa em vigor.

A estimativa global de investimento prevista corresponde ao total das intervenções pelo Município de Oeiras - à exceção de 3 ações que não têm ainda estimativa de custo atribuída - mas sujeita à necessária aferição após desenvolvimento dos projetos, não podendo assim ser considerada definitiva.

O descritivo de cada uma das intervenções de iniciativa municipal consta das fichas que integram o Anexo IX – Intervenções Municipais.

Para além do investimento municipal, importa relevar uma outra componente do investimento público que se materializará na reativação da linha do elétrico n.º 25 entre Algés e a Cruz-Quebrada, intervenção absolutamente estruturante que será desenvolvida pela Carris - Companhia Carris de Ferro de Lisboa, E.M., S.A., em articulação com o Município de Oeiras, nomeadamente para o reperfilamento da Rua Sacadura Cabral e da Rua Direita do Dafundo.

4.3. Investimento privado

As características do tecido urbano e a natureza da propriedade implicam que o envolvimento do investimento privado seja determinante para o sucesso desta Operação de Reabilitação Urbana.

Só com a participação das entidades privadas é que será possível reabilitar grande parte do património edificado e proceder a um conjunto de operações de substituição de imóveis obsoletos e degradados por novos edifícios que permitam requalificar o espaço público envolvente.

Entre as operações de iniciativa privada com maior impacto neste território, e críticas para concretização dos objetivos estratégicos, destacam-se:

- a) Bairro Colmeias, na Travessa Pinto Correia, 1 a 8 [P.01]
- b) Prédio Correnteza, na Rua Sacadura Cabral, 74 e 75 [P.02]

- c) Quinta de Santa Catarina de Ribamar, na Rua Dr. Archer de Lima, 6 a 28 [**P.03**]
- d) Avenida Ivens, 70 a 72 [**P.04**]
- e) Villa Galão de Ouro, na Rua Sacadura Cabral, 43 a 49 [**P.05**]
- f) Antiga Gráfica, na Rua Sacadura Cabral, 8 a 26 [**P.06**]
- g) Antiga Motorpress, na Rua Sacadura Cabral, 25 [**P.07**]
- h) Avenida Ivens, 50 [**P.08**]
- i) Rua Paulo Duque, 5 a 17 [**P.09**]
- j) Quinta do Cedro, na Rua Paulo Duque, 36 e Rua Sacadura Cabral, 17 e 19 [**P.10**]
- k) Rua Joseph Bleck [**P.11**]
- l) Bairro Clemente Vicente, na Rua Clemente Vicente e Rua Pereira Palha [**P.12**]
- m) Rua Direita do Dafundo, 53 a 59 [**P.13**]
- n) Vogue Dafundo, na Alameda Hermano Patrone, 24 [**P.14**]

As operações acima elencadas encontram-se assinaladas na Planta das Ações Estruturantes (Anexo VIII).



Vista da Rua dos Bombeiros Voluntários do Dafundo e da encosta de Santa Catarina

5. Operacionalização

5.1. Modalidade da operação

Preende-se que esta operação de reabilitação urbana corresponda a uma intervenção integrada de reabilitação do Dafundo, com especial incidência na reabilitação do edificado e na qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva.

Deste modo, uma vez que se prevê um programa de investimento público associado ao processo de requalificação e revitalização do tecido urbano, a operação de reabilitação é classificada como **sistemática**, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 8.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

5.2. Modelo de gestão

Ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º e do n.º 1 do artigo 36.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, o **Município de Oeiras** constitui-se entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo.

O modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo compete à sua entidade gestora, no que se refere às ações nas infraestruturas urbanas, nos espaços verdes, nas infraestruturas e de determinados equipamentos de utilização coletiva.

Não obstante a execução da operação seja assumida pelo Município, será fundamental a harmonização com os proprietários dos edifícios privados, aos quais cabe o dever de reabilitar os respetivos imóveis.

Paralelamente, determinadas ações identificadas poderão vir a ser desenvolvidas por entidades terceiras, em concertação com a entidade gestora, nomeadamente:

- a) Junta de Freguesia da União das Freguesias de Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo;
- b) Oeiras Viva – Gestão de Equipamentos Culturais e Desportivos, E.M., S.A.
- c) Parques Tejo – Parqueamento de Oeiras, E.M., S.A.

5.3. Modelos de execução

Para efeitos de execução da presente Operação de Reabilitação Urbana, poderão ser adotados, conforme previsto no artigo 11.º do RJRU, os seguintes modelos de execução:

a) por iniciativa dos particulares:

- i) por iniciativa própria,
- ii) com apoio da entidade gestora,
- iii) através de administração conjunta;

b) por iniciativa da entidade gestora:

- i) por execução direta pela entidade gestora,
- ii) através de administração conjunta,
- iii) através de parcerias com entidades privadas.

5.4. Prazo de execução

Para efeitos do disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, o prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo é de **quinze anos**, contados a partir da data de publicação do respetivo Aviso no Diário da República, sem prejuízo de este prazo poder ser prorrogado nos termos do disposto no n.º 1 do referido artigo.

5.5. Benefícios fiscais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana pressupõe a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

No caso da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo serão aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho,

designadamente os previstos nos artigos 45.º e 71.º, na redação em vigor, bem como a aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas enquadradas no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, a ainda quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

Os benefícios fiscais são aplicáveis em sede dos seguintes impostos:

a) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

- i) na reabilitação de imóveis,
- ii) na reabilitação de imóveis para habitação ou arrendamento;

b) Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT):

- i) na aquisição de imóveis para reabilitar,
- ii) na aquisição de imóveis reabilitados para habitação,
- iii) na aquisição de imóveis reabilitados para arrendamento;

c) Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS):

- i) nos encargos com a reabilitação de imóveis,
- ii) na alienação de imóveis reabilitados,
- iii) no arrendamento de imóveis reabilitados;

d) Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA), nas empreitadas de reabilitação urbana, desde que alinhadas com o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Em cada uma das respetivas fichas, as quais se encontram no Anexo X - Benefícios Fiscais, são apresentados os termos e procedimentos para a aplicação destes incentivos, sendo que a sua leitura não dispensa a consulta da legislação e demais regulamentação aplicável, nem a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis.

Os imóveis objeto da aplicação destes benefícios tanto poderão ser prédios urbanos como frações autónomas.

Importa ter presente que, não obstante a alínea b) do n.º 1 do Artigo 45.º dos EBF refira que deverá ser cumprido o disposto no Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, este diploma foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro.

5.6. Reduções e isenções de taxas municipais

Ao abrigo do previsto no n.º 1 e na alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º dos EBF, os proprietários podem beneficiar de uma redução para 50 % da taxa devida pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel, nos termos do RDNC.

5.7. Instrumentos de financiamento

No caso das intervenções promovidas pelo Município, a principal fonte de financiamento será o orçamento municipal.

Relativamente às intervenções previstas a cargo de outras entidades, o financiamento deverá ser assegurado através dos respetivos recursos próprios, sem prejuízo do recurso a instrumentos de financiamento existentes, nomeadamente:

- a) IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (IEB) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). Os apoios correspondem a empréstimos com condições mais vantajosas para os promotores face às atualmente existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios para habitação ou outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito da reabilitação;
- b) Reabilitar para Arrendar cujo objetivo é proceder à reabilitação do património mediante o acesso a financiamento pelo IHRU e que pressupõe a devolução do empréstimo a longo prazo com período de carência. Este programa está atualmente orientado para a reabilitação de imóveis destinados a serem colocados no mercado de arrendamento.

5.8. Instrumentos de execução de política urbanística

O Município de Oeiras, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo, pode utilizar os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, no caso de imóveis aos quais seja atribuído um nível de conservação 3 ou inferior, nos termos do disposto no artigo 55.º do RJRU;
- b) Empreitada única, ou seja, a possibilidade de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma única empreitada, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- c) Demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável, nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- d) Direito de preferência, ou seja, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados nesta área de reabilitação urbana, nos termos do disposto no artigo 58.º do RJRU;
- e) Arrendamento forçado dos imóveis objeto de intervenção de obras coercivas, se o proprietário, no prazo de 20 dias, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU;
- f) Constituição de servidões administrativas, se estas forem imprescindíveis à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção, nos termos do disposto no artigo 60.º do RJRU;
- g) Expropriação de terrenos, edifícios ou frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana, na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses em presença, nos termos do disposto no artigo 61.º do RJRU;

- h) Venda forçada, caso os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar ou aleguem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos considerados, nos termos do disposto nos artigos 62.º e 63.º do RJRU;
- i) Reestruturação da propriedade, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, designadamente, faixas adjacentes contínuas, terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas e prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, nos termos do disposto no artigo 64.º do RJRU;
- j) Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração (independentemente de estarem, ou não, arrendados) para efeitos do agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos casos em que seja atribuído um nível de conservação 1 ou 2, nos termos do disposto no artigo 65.º do RJRU;
- k) Identificação de prédios ou frações devolutos, para efeitos de aplicação das previsões constantes do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, nos termos do disposto no artigo 66.º do RJRU.

5.9. Acompanhamento e avaliação da execução da operação

Conforme disposto no n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU, o Município de Oeiras, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo, elaborará anualmente um relatório de monitorização de operação curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Para além do disposto acima, a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Oeiras, submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, podendo, se se revelar necessário, apresentar igualmente uma proposta de alteração do presente Programa, conforme se encontra previsto no n.º 2 do artigo 20.º-A do RJRU.

O presente relatório, bem como os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município de Oeiras.



Vista da Rua D. Francisco de Almeida, na zona alta do Dafundo

6. Glossário

AML	Área Metropolitana de Lisboa
APA	Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.
ARU	Área de Reabilitação Urbana Conforme como definido nos artigos 7.º e 12.º a 15.º do RJRU
CCDRLVT	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual
CIMT	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis Anexo II do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual
CIRS	Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na redação atual
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação atual
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual
EEC	Estrutura Ecológica Complementar
EEF	Estrutura Ecológica Fundamental
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
ORU	Operação de Reabilitação Urbana Conforme como definido nos artigos 8.º e 16.º a 20.º-A do RJRU
PDMO	Plano Diretor Municipal de Oeiras Aprovado originalmente em 7 de outubro de 1993 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/94, de 22 de março), na versão aprovada em 25 de julho de 2022 (Aviso n.º 19629/2022, de 13 de outubro)
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Conforme como definido no artigo 33.º do RJRU

PMEPCO	Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Oeiras Aprovado pela Comissão Municipal de Proteção Civil de Oeiras, em 10 de maio de 2018
PSPCACO	Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras
RDNC	Regime de Determinação do Nível de Conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro
Reserva Ecológica Nacional	
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, na redação atual
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual
RPATORMO	Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras Regulamento n.º 364/2012, de 14 de agosto, na redação atual, com a atualização do valor das taxas dada pelo Edital n.º 499/2022, de 9 de dezembro
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



Vista da Rua Sacadura Cabral, junto à Quinta de São Mateus

7. Ficha técnica

Câmara Municipal de Oeiras

Isaltino Afonso Morais, Presidente da Câmara

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Luís Artur Simplício Baptista Fernandes, Diretor de Departamento

Divisão de Ordenamento do Território

Vera Madeira Freire, Chefe de Divisão

Departamento Projetos Especiais e Reabilitação Urbana

Pedro Gentil Carrilho, Diretor de Departamento

Divisão de Reabilitação Urbana

António Manuel Carvalho Abreu, Chefe de Divisão

Consultor externo

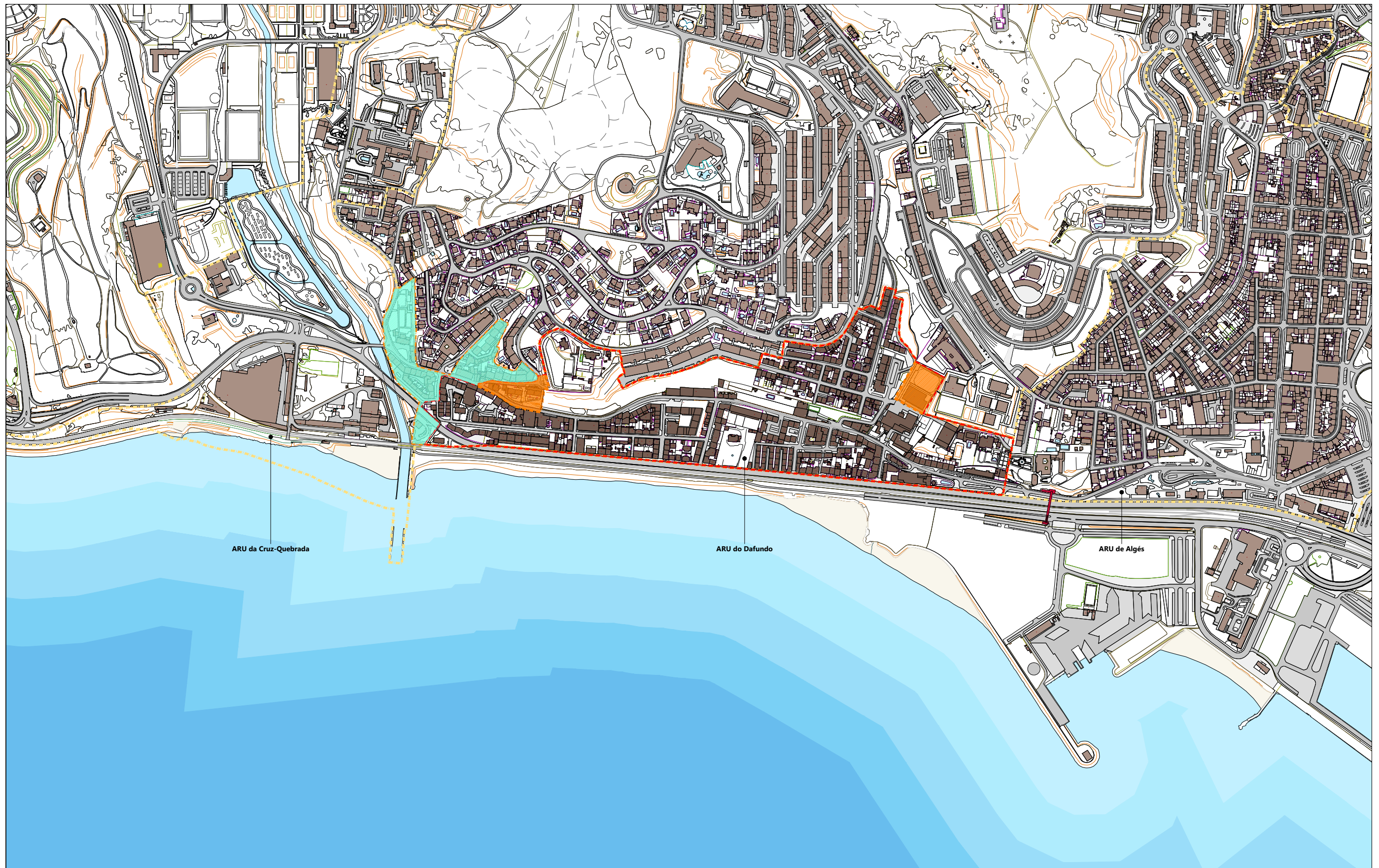
Luís Maria Vieira Pereira Roxo Gonçalves



Vista da Avenida Ivens (Avenida Marginal), junto ao Aquário Vasco da Gama

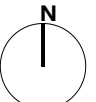
8. Anexos

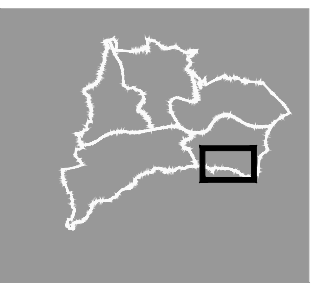
- Anexo I** Planta de Enquadramento
- Anexo II** Planta Geral
- Anexo III** Planta do Edificado – Usos Predominantes
- Anexo IV** Planta do Edificado – Número de Pisos
- Anexo V** Planta do Edificado – Estado de Conservação
- Anexo VI** Planta do Património – Condicionantes e Salvaguardas
- Anexo VII** Planta da Mobilidade
- Anexo VIII** Planta das Ações Estruturantes
- Anexo IX** Intervenções Municipais
- Anexo X** Benefícios Fiscais




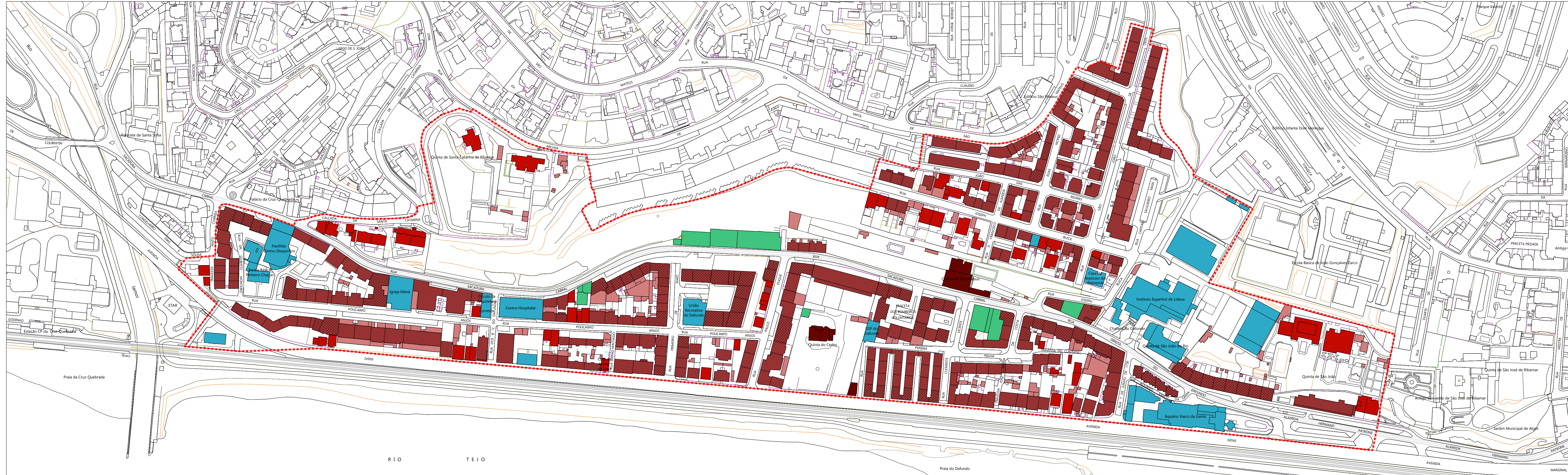
LEGENDA

- Limite da ARU do Dafundo, conforme a delimitação constante do Aviso n.º 2763/2023 (28,02 ha)
- Limites da ARU da Cruz-Quebrada e da ARU de Algés, conforme a delimitação constante do Aviso n.º 2763/2023
- Limite da ARU do Dafundo, com os ajustes introduzidos pelo presente PERU (26,39 ha)
- Zonas incorporadas na ARU do Dafundo pelo presente PERU (1,25 ha)
- Zonas retiradas da delimitação da ARU do Dafundo pelo presente PERU, a incorporar na ARU da Cruz-Quebrada (2,88 ha)





DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO			
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO			
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO			
ESCALA	1:7.500	DATA	Dezembro de 2023
		REVISÃO	00
DIRETOR DO DOTPU Arq.º Luís Baptista Fernandes		CONSULTOR EXTERNO Arq.º Luís Maria Pereira Gonçalves	
DIRETOR DO DPERU Arq.º Pedro Gentil Carrilho			
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT Arq.º Vera Madeira Freire		DESIGNAÇÃO DO PROJETO Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo	
CHEFE DE DIVISÃO DA DRU Arq.º António Manuel Carvalho Abreu		TÍTULO DO DESENHO Planta de Enquadramento	
			DESENHO N.º ANEXO I



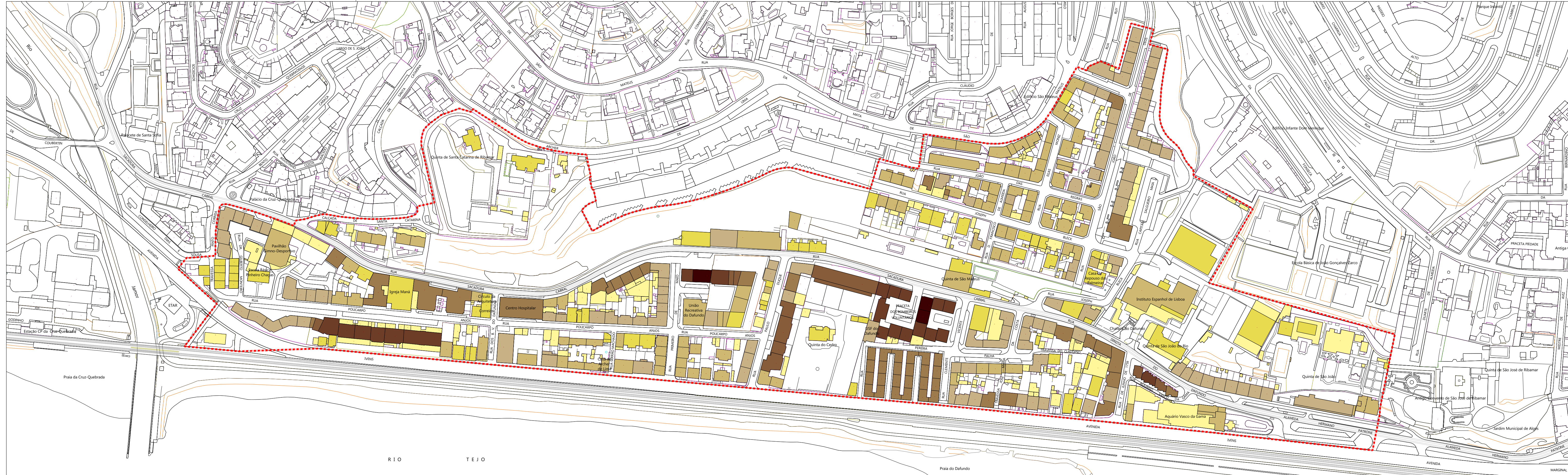
LEGENDA

- Edifício singular
- Habitação unifamiliar
- Habitação coletiva
- Habitação coletiva com comércio no piso térreo
- Equipamento coletivo
- Indústria / Armazém
- Anexo
- Limite da ARU do Dafundo

N



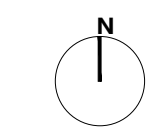
DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO			
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO		ANEXO Nº III	
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO		Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo	
ESCALA: 1:2.000	DATA: Dezembro de 2023	REVISÃO: 00	DESIGNAÇÃO DO PROJETO: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo
DIRETOR DO DOTPU: Arq.º Luis Baptista Fernandes		CONSULTOR EXTERNO: Arq.º Luis Maria Pereira Gonçalves	
DIRETOR DO DOPUR: Arq.º Pedro Gentil Carvalho		TÍTULO DO DESENHO: Planta do Edifício - Usos Predominantes	
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT: Arq.º Vera Madeira Freire			
CHEFE DE DIVISÃO DA DOPUR: Arq.º António Manuel Carvalho Abreu			



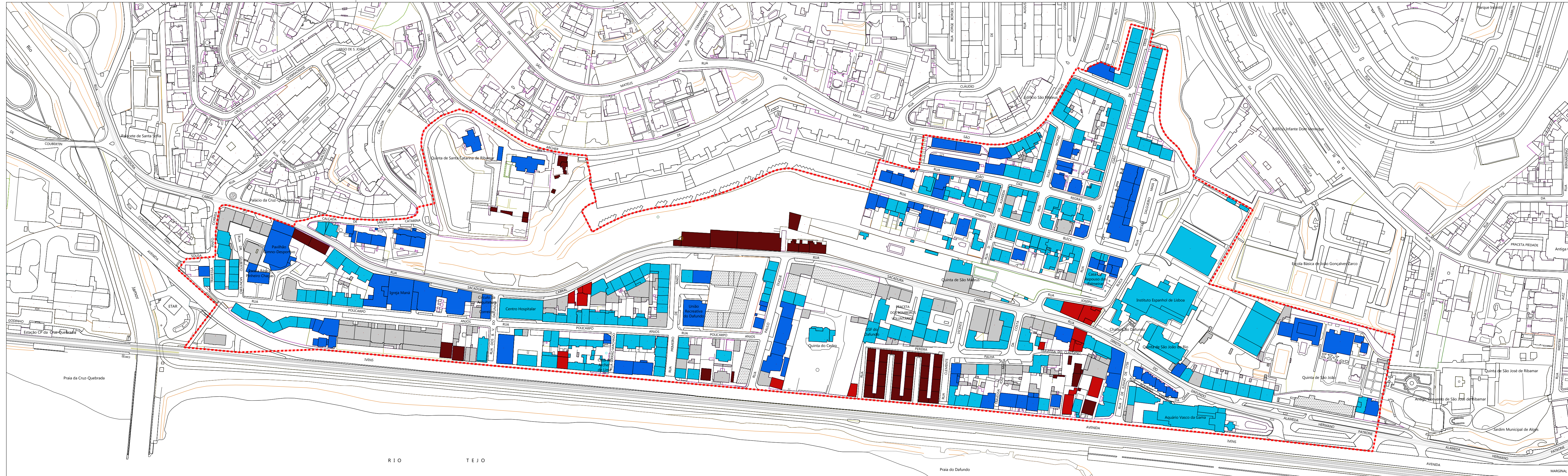
LEGENDA

- 1 piso
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos
- 5 pisos
- 6 pisos
- 7 pisos
- 8 pisos
- 9 pisos

▬ Limite da ARU do Dafundo



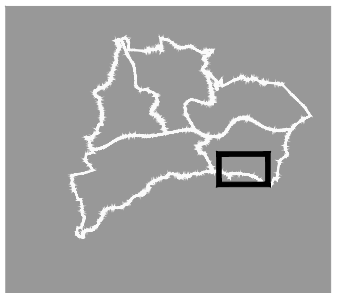

DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO		OEIRAS PORTUGAL	
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO			
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO			
ESCALA	1:2.000	DATA	Dezembro de 2023
REVISÃO	00	DESIGNAÇÃO DO PROJETO	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo
DIRETOR DO DOTPU	Arq.º Luis Baptista Fernandes	CONSULTOR EXTERNO	Arq.º Luis Maria Pereira Gonçalves
DIRETOR DO DEPTU	Arq.º Pedro Gentil Carrilho	TÍTULO DO DESENHO	Planta do Edificado - Número de Pisos
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT	Arq.º Vera Madeira Freire	ANEXO Nº	IV
CHEFE DE DIVISÃO DA DEU	Arq.º António Manuel Carvalho Abreu		



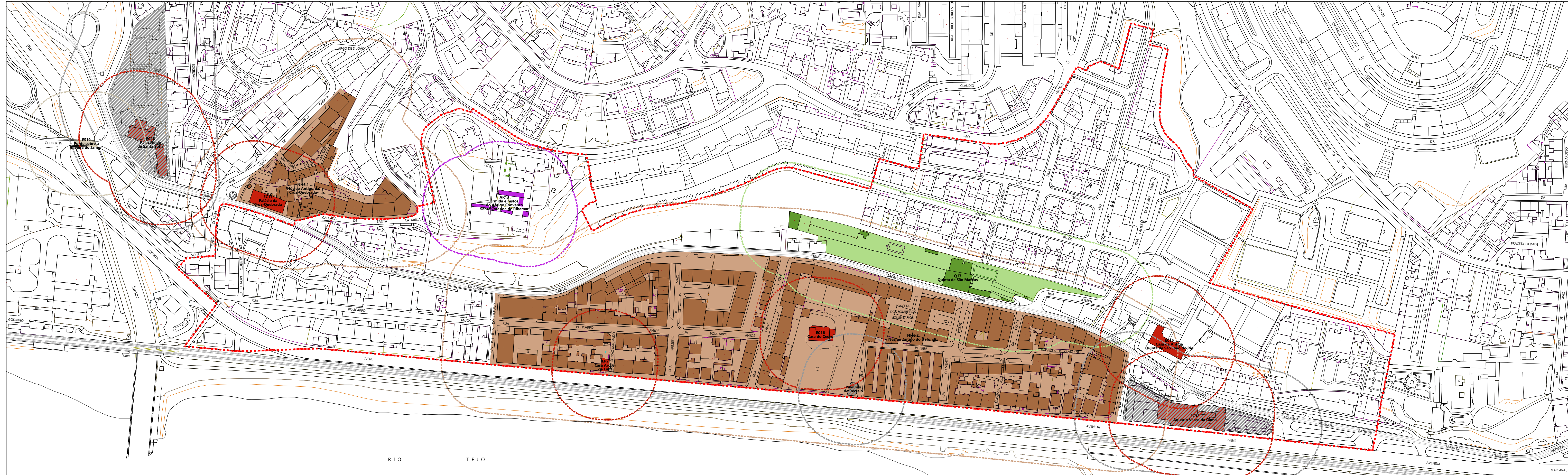
LEGENDA

- Muito bom
- Bom
- Razoável
- Mau
- Muito mau / ruína
- Em obra
- Limite da ARU do Dafundo

N



DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO			
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO		ANEXO Nº V	
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO		DESENHO Nº V	
ESCALA	1:2.000	DATA	Dezembro de 2023
REVISÃO	00	DESIGNAÇÃO DO PROJETO	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo
DIRETOR DO DOTPU	Arq.º Luis Baptista Fernandes	CONSULTOR EXTERNO	Arq.º Luis Maria Pereira Gonçalves
DIRETOR DO DEPTU	Arq.º Pedro Gentil Carrilho	TÍTULO DO DESENHO	Planta do Edifício - Estado de Conservação
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT	Arq.º Vera Madeira Freire		
CHEFE DE DIVISÃO DA DEU	Arq.º António Manuel Carvalho Abreu		



PDM de Oeiras - Planta de Condicionantes - Património edificado

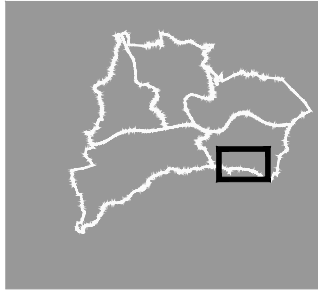
Património em vias de classificação
 Património em vias de classificação - Limite da área de proteção

Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras

Núcleo Histórico (edificado / não edificado)
 Núcleo Histórico - Limite da área de proteção
 Quintas (edificado / não edificado)
 Quintas - Limite da área de proteção
 Edifício Representativo
 Edifício Representativo - Limite da área de proteção
 Arquitetura Religiosa
 Arquitetura Religiosa - Limite da área de proteção
 Elementos Sinalizadores
 Elementos Sinalizadores - Limite da área de proteção
 Limite da ARU do Dafundo

LEGENDA

N



DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO

DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO

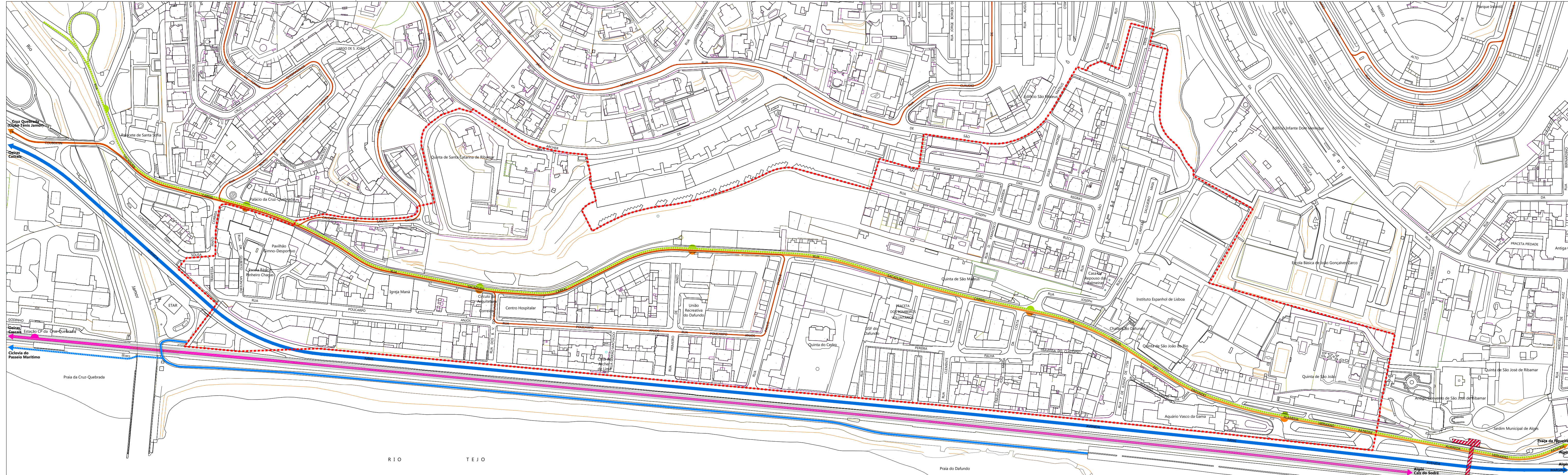
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA: 1:2.000 DATA: Dezembro de 2023 REVISÃO: 00

DIRETOR DO DOTPU: Arq.º Luís Baptista Fernandes CONSULTOR EXTERNO: Arq.ª Vera Maria Pereira Gonçalves
 DIRETOR DO DOTPU: Arq.º Pedro Gentil Carilho
 CHEFE DE DIVISÃO DA DOT: Arq.ª Vera Madeira Freire
 CHEFE DE DIVISÃO DA DOT: Arq.º António Manuel Carvalho Abreu

DESIGNAÇÃO DO PROJETO: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
 Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo
 TÍTULO DO DESENHO: Património - Condicionantes e Salvaguardas

ANEXO Nº: VI

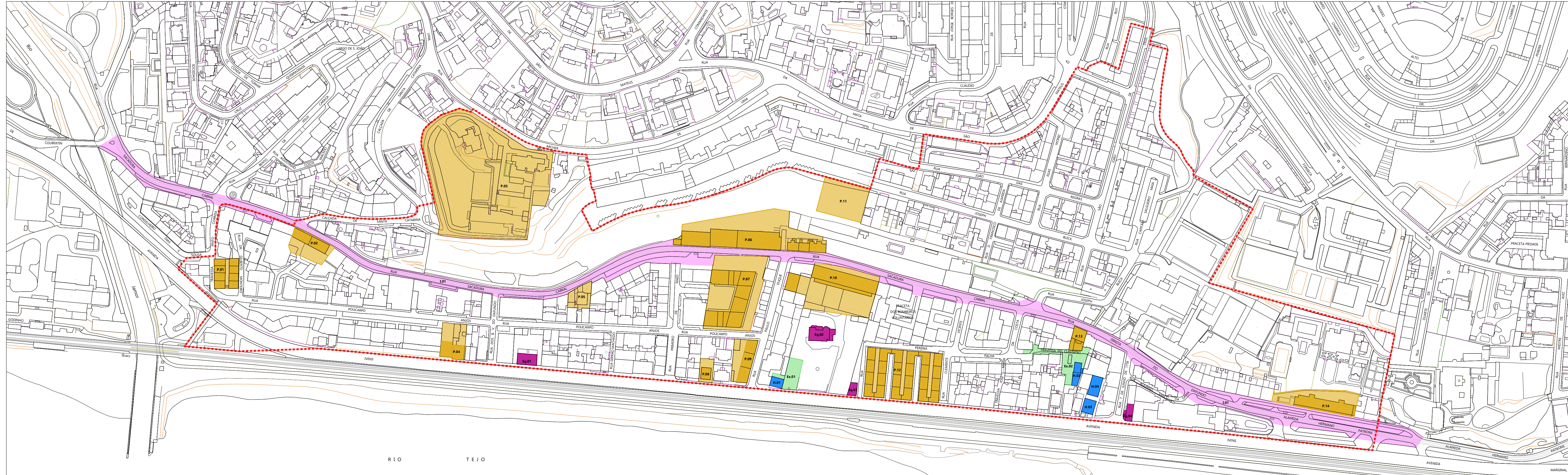


LEGENDA

- Linha ferroviária (comboio Lisboa/Cascais)
- Linha do elétrico (a reativar)
- Paragem do elétrico (a reativar)
- Percurso autocarro Carris
- Paragem autocarro Carris
- Percurso autocarro COMBUS
- Ciclovia (existente/a criar)
- Passagem superior (a criar, fora da ARU)
- Estrada Nacional
- Limite da ARU do Dafundo



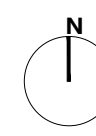
DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO			
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO		ANEXO Nº VII	
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO		PROGRAMA Nº 00	
ESCALA: 1:2.000	DATA: Dezembro de 2023	REVISÃO: 00	DESIGNAÇÃO DO PROJETO: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
DIRETOR DO DOTPU: Anq.º Luís Baptista Fernandes	CONSULTOR EXTERNO: Anq.º Luís Maria Pereira Gonçalves	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO DAFUNDO	
DIRETOR DO DOPRU: Anq.º Pedro Gentil Carriho	TÍTULO DO DESEMNHO: Mobilidade		
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT: Anq.º Vera Madeira Freire			
CHEFE DE DIVISÃO DA DOPRU: Anq.º António Manuel Carvalho Abreu			



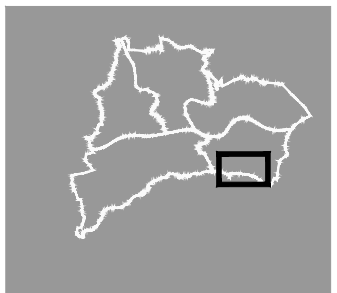
LEGENDA


- Intervenções públicas - Habitação
- Intervenções públicas - Equipamento
- Intervenções públicas - Espaço público
- Intervenções públicas - Infraestruturas e arruamentos
- Intervenções privadas

Limite da ARU do Dafundo



N



DMOTDU DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO			
DOTPU DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO		Anexo VIII	
DOT DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO		TÍTULO DO DESENHO Ações Estruturantes	
ESCALA	1:2.000	DATA	Dezembro de 2023
REVISÃO	00	DESIGNAÇÃO DO PROJETO	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo
DIRETOR DO DOTPU	Arq.º Luís Baptista Fernandes	CONSULTOR EXTERNO	Arq.ª Vera Maria Pereira Gonçalves
DIRETOR DO DOTPU	Arq.º Pedro Gentil Carvalho		
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT	Arq.ª Vera Madeira Freire		
CHEFE DE DIVISÃO DA DOT	Arq.º António Manuel Carvalho Abreu		



PORTUGAL


—
MUNICÍPIO
OEIRAS

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO
DAFUNDO**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA


ANEXO IX


INTERVENÇÕES MUNICIPAIS

H.01	VIVENDA SYLVIA
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Habitação (Habitação Jovem)
Localização	Avenida Ivens, 45
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Esta ação visa integrar-se no desenvolvimento urbano sustentável do núcleo em que se insere, com vista à sua reconversão e valorização, numa perspetiva de proximidade com a população residente.</p> <p>A proposta assenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na desocupação do jardim para afetação aos jardins da Casa do Cedro • na recuperação da construção pré-existente • no enquadramento espacial do edifício no contínuo edificado
Investimento	320.000 €
Início da obra	Março de 2025
Conclusão da obra	Dezembro de 2025


H.02	VILLA CARLOTA
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Habitação (Habitação Jovem)
Localização	Travessa do Claudino, 13, 14 e 16
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Esta empreitada prevê promover a reabilitação deste conjunto edificado degradado e devoluto com vista ao futuro arrendamento a jovens de forma a revitalizar este fragmento de espaço público e privado de modo a integra-lo neste núcleo de formação histórica</p> <p>A proposta assenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na intervenção urbanística que resolverá o espaço envolvente destas duas "villas" do Dafundo enquadrando-o e qualificando-o, de modo a promover a valorização do espaço público envolvente • na manutenção da volumetria e traçados originais, embora com reconstrução e renovação completa dos materiais • na reformulação de toda a compartimentação do edifício, dotando-o de duas habitações e de um espaço de restauração
Investimento	500.000 €
Início da obra	Março de 2024
Conclusão da obra	Março de 2025

H.03	AVENIDA IVENS, 5
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Habitação (Habitação Jovem)
Localização	Avenida Ivens, 5
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Esta empreitada enquadra-se no plano de requalificação do Núcleo Antigo do Dafundo e prevê promover a reabilitação deste edifício degradado e devoluto com vista ao futuro arrendamento a jovens de forma a revitalizar o tecido urbano deste núcleo de formação histórica</p> <p>A proposta assenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na demolição de todos os interiores e alçado tardoiz, com a reconstrução, recorrendo a tecnologias atuais e a compartimentações funcionais • na manutenção da volumetria geral, e altura do telhado, embora com reconstrução do tardoiz e renovação completa dos materiais • na reformulação de toda a compartimentação dotando-o de mais fogos, de tipologias pequenas
Investimento	1.870.000 €
Início da obra	Março de 2024
Conclusão da obra	Junho de 2025


H.04	VILA SHORE
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Habitação (Habitação Jovem)
Localização	Avenida Ivens, 3A e 3B
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Esta empreitada prevê promover a reabilitação deste conjunto edificado degradado, com vista ao futuro arrendamento a jovens de forma a revitalizar este núcleo de formação histórica</p> <p>A proposta assenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na demolição de alguns dos interiores e reconstrução parcial, recorrendo a tecnologias atuais e a compartimentações funcionais; • na manutenção da fachada, empena e geometria e altura do telhado, embora com reconstrução e renovação completa do tardoz; • na reformulação de todos os fogos, mantendo-se o mesmo número de fogos, mas com a modificação de apartamentos T2 obsoletos – com quartos interiores - por T1 mais espaçosos, num total de oito fogos
Investimento	sem estimativa
Início da obra	
Conclusão da obra	

Eq.01	AVENIDA IVENS, 63
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Equipamento - Residência universitária
Localização	Avenida Ivens, 63
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Trata-se de um projeto de reabilitação da antiga escola primária no Dafundo, promovendo a sua transformação em residência universitária.</p> <p>A reabilitação do edifício envolve a recuperação e a reposição das características iniciais do edifício, visto se tratar de um imóvel do início do século XX, nomeadamente novas infraestruturas de águas, esgotos, eletricidade, ITED, gás, AVAC, bem como, a introdução de novas valências funcionais ao nível dos balneários, cozinhas, espaços comuns e áreas de trabalho.</p>
Investimento	720.000 €
Início da obra	Setembro de 2024
Conclusão da obra	Junho de 2025

Eq.02	CASA DO CEDRO
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Equipamento
Localização	Avenida Ivens, 43
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>- A Casa do Cedro encontra-se presentemente na fase final de execução do seu programa preliminar, para submissão à consideração superior.</p> <p>Previamente apenas havia sido avançado um valor para a reabilitação do Rés-do-chão.</p>
Investimento	Sem estimativa
Início da obra	
Conclusão da obra	

Eq.03	CASA DO MAR
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Equipamento
Localização	Avenida Ivens, 42
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	<p>Esta empreitada prevê promover a reabilitação deste edifício degradado e devoluto com vista a promover a sua reutilização de forma a revitalizar o tecido urbano deste núcleo de formação histórica.</p> <p>A proposta assenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na reconstrução da cobertura, recorrendo a tecnologias atuais, e materiais contemporâneos dos originais • na manutenção do traçado original, removendo os caixilhos, entretanto adicionados à grande varanda, prevendo a substituição de um painel de azulejos em falta • na reformulação da compartimentação do rés de chão, removendo as alterações adicionadas ao longo do tempo, assim como reabilitação dos espaços funcionais, da Instalação sanitária e cozinha
Investimento	373.000 €
Início da obra	Setembro de 2024
Conclusão da obra	Junho de 2025

Eq.04	TORREÃO POENTE DO AQUÁRIO VASCO DA GAMA
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Equipamento
Localização	Avenida Ivens / Rua 7 de Junho de 1759
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	Esta empreitada tem como programa a reabilitação do Torreão poente do Aquário Vasco da Gama de modo a corrigir diversas patologias, com indícios muito relevantes de laminação de betão e corrosão de armaduras, conforme determinado no relatório técnico de inspeção efetuado em maio de 2021.
Investimento	788.000 €
Início da obra	Junho de 2025
Conclusão da obra	Dezembro de 2025

Ex.01	JARDIM DA VIVENDA SYLVIA
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Espaço público - Jardim
Localização	Avenida Ivens, 44
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	O jardim no N ^o 44 da Avenida Ivens será desafetado do edifício N ^o 45, e integrado nos jardins da Casa do Cedro, sendo que o programa preliminar apresentado propõe uma alternativa à mera demolição integral do muro que separa ambas as frações; reutilizando-o enquanto mobiliário de exterior, e preservando a memória desse fracionamento original.
Investimento	Em fase de consulta preliminar de mercado.
Início da obra	Prevista para o 2 ^o Trimestre de 2024.
Conclusão da obra	

Ex.02	JARDIM DA VILLA CARLOTA
	
Promotor	Município de Oeiras
Programa	Espaço público - Jardim
Localização	Travessa do Claudino, 13, 14 e 16
Tipo de intervenção	Reabilitação
Descrição	Intervenção urbanística envolvendo os três edifícios reabilitados, considerando o contínuo edificado, enquadrando-o, qualificando-o, de modo a promover a valorização do espaço público envolvente.
Investimento	500.000,00 €
Início da obra	1.º trimestre 2024
Conclusão da obra	



PORTUGAL

—
MUNICÍPIO
OEIRAS

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO
DAFUNDO**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ANEXO X

BENEFÍCIOS FISCAIS

Benefícios fiscais em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMI.1	REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS
Objeto de aplicação	Imóvel reabilitado, quando, por aplicação do RDNC resulte, cumulativamente, um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente) e haja lugar a uma subida de, pelo menos, 2 níveis acima do nível atribuído antes da intervenção
Benefício	Isenção do imposto por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação
Beneficiário	Proprietário
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas •Comunicação pelo Município, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área de localização do imóvel, da certificação das obras de reabilitação realizadas •Notificação do proprietário, por parte do Município e em simultâneo com o procedimento anterior, da comunicação ao serviço de finanças, cabendo a este serviço promover, no prazo de 15 dias, a dispensa do pagamento do imposto ou, se for o caso, a anulação da liquidação do imposto e a subsequente restituição do mesmo ao proprietário
Enquadramento	N.º 1, alínea a) do n.º 2 e n.ºs 3, 4 e 5 do Artigo 45.º dos Estatuto dos Benefícios Fiscais

Benefícios fiscais em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMI.2	REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO OU ARRENDAMENTO
Objeto de aplicação	Imóvel afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente e reabilitado, quando, por aplicação do RDNC resulte, cumulativamente, um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente) e haja lugar a uma subida de, pelo menos, 2 níveis acima do nível atribuído antes da intervenção
Benefício	Isenção do imposto por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo a isenção ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos
Beneficiário	Proprietário
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas •Notificação do proprietário, por parte do Município e em simultâneo com o procedimento anterior, da comunicação ao serviço de finanças, cabendo a este serviço promover, no prazo de 15 dias, a dispensa do pagamento do imposto ou, se for o caso, a anulação da liquidação do imposto e a subseqüente restituição do mesmo ao proprietário
Enquadramento	N.º 1, alínea a) do n.º 2 e n.ºs 3, 4, 5 e 6 do Artigo 45.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

IMT.1	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA REABILITAR
Objeto de aplicação	Imóvel cujas respetivas obras de reabilitação se iniciem no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição, quando, da intervenção de reabilitação e por aplicação do RDNC, resulte, cumulativamente, um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente) e haja lugar a uma subida de, pelo menos, 2 níveis acima do nível atribuído antes da intervenção
Benefício	Restituição do imposto pago aquando da aquisição do imóvel, após certificação, pelo Município, das obras de reabilitação realizadas
Beneficiário	Adquirente
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas •Comunicação pelo Município, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área de localização do imóvel, da certificação das obras de reabilitação realizadas •Notificação do proprietário, por parte do Município e em simultâneo com o procedimento anterior, da comunicação ao serviço de finanças, cabendo a este serviço promover, no prazo de 15 dias, a dispensa do pagamento do imposto ou, se for o caso, a anulação da liquidação do imposto e a subsequente restituição do mesmo ao adquirente.
Enquadramento	N.º 1, alínea b) do n.º 2 e n.ºs 3, 4 e 5 do Artigo 45.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

IMT.2	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA HABITAÇÃO
Objeto de aplicação	Imóvel a afetar a habitação própria e permanente, quando, por aplicação do RDNC resulte, cumulativamente, um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente) e haja lugar a uma subida de, pelo menos, 2 níveis acima do nível atribuído antes da intervenção
Benefício	Isenção do imposto na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
Beneficiário	Adquirente
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas •Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção deste benefício, devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas, devendo este requerimento ser anterior ao ato que origina a transmissão e da liquidação deste imposto
Enquadramento	N.º 1, alínea c) do n.º 2 e n.ºs 3, 4 e 5 do Artigo 45.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

IMT.3	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA ARRENDAMENTO
Objeto de aplicação	Imóvel a afetar a arrendamento para habitação permanente, quando, por aplicação do RDNC resulte, cumulativamente, um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente) e haja lugar a uma subida de, pelo menos, 2 níveis acima do nível atribuído antes da intervenção
Benefício	Isenção do imposto na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
Beneficiário	Adquirente
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas •Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção deste benefício, devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas, devendo este requerimento ser anterior ao ato que origina a transmissão e da liquidação deste imposto
Enquadramento	N.º 1, alínea c) do n.º 2 e n.ºs 3, 4 e 5 do Artigo 45.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

IRS.1	ENCARGOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS
Objeto de aplicação	<p>Encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação do imóvel, desde que essa reabilitação tenha sido efetuada nos termos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e desde que, por aplicação do RDNC:</p> <p>a) da intervenção resulte um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente), ou</p> <p>b) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início</p>
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30 % dos encargos suportados, até ao limite de 500 €
Beneficiário	Sujeito passivo (proprietário)
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação [aplicável apenas na opção b)] • Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e certificação das mesmas • Requerimento do proprietário ao serviço de finanças local para obtenção deste benefício, devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas, devendo este requerimento ser anterior à liquidação deste imposto
Enquadramento	N.ºs 4, 23 e 24 do Artigo 71.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

IRS.2	ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS REABILITADOS
Objeto de aplicação	Alienação de imóvel reabilitado, desde que, por aplicação do RDNC: a) da intervenção resulte um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente), ou b) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção, sem prejuízo da opção pelo englobamento
Beneficiário	Sujeito passivo residente em território português (vendedor)
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação [aplicável apenas na opção b)] • Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras e para certificação das mesmas • Requerimento do proprietário ao serviço de finanças local para obtenção deste benefício, devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas, devendo este requerimento ser anterior ao ato que origina a transmissão e da liquidação deste imposto
Enquadramento	N.ºs 5, 23 e 24 do Artigo 71.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

IRS.3	Arrendamento de imóveis reabilitados
Objeto de aplicação	Arrendamento de imóvel recuperado, desde que essa reabilitação tenha sido efetuada nos termos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e desde que, por aplicação do RDNC: a) da intervenção resulte um estado de conservação final de nível 4 (Bom) ou 5 (Excelente), ou b) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5 % dos rendimentos prediais auferidos, sem prejuízo da opção pelo englobamento
Beneficiário	Sujeito passivo residente em território português (senhorio)
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação [aplicável apenas na opção b)] • Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização [aplicável nas opções a) e b)] • Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras certificação das mesmas [aplicável nas opções a) e b)] • Requerimento do proprietário ao serviço de finanças local para obtenção deste benefício, devidamente acompanhado pela certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas [aplicável nas opções a) e b)]
Enquadramento	N.ºs 7, 23 e 24 do Artigo 71.º dos EBF

Benefícios fiscais em sede do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)

IVA.1	EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA
Objeto de aplicação	Empreitada de reabilitação urbana nos termos do disposto no RJRU e de acordo com presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na Área de Reabilitação Urbana do Dafundo
Benefício	Aplicação da taxa reduzida nas faturas respeitantes às obras realizadas no âmbito da empreitada
Beneficiário	Proprietário, enquanto entidade adjudicante da empreitada
Procedimento	<ul style="list-style-type: none"> •Requerimento do proprietário ao Presidente da Câmara Municipal para emissão de declaração de localização do imóvel na Área Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo e da integração da operação urbanística na respetiva Operação de Reabilitação Urbana. •Comunicação do proprietário aos serviços municipais da data de início das obras, até 5 dias antes da mesma, com identificação do encarregado pela a sua realização
Enquadramento	<ul style="list-style-type: none"> •Alínea a) do n.º 1 do Artigo 18.º do CIVA •Verba 2.23 da Lista I do CIVA •Artigo 2.º do RJRU