

**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2023/25726

Assunto: Proposta da nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Dafundo e aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

PARECER

DESPACHO

*Concluiu-se  
Com as conclusões finais  
os trabalhos de  
elaboração, e  
disponibilidade e positivo  
Problemas Estratégico  
de Reabilitação  
Urbanas, reestruturação  
A ORU do Dafundo e a sua  
reabilitação é o processo mais adequado*

*Concluiu-se  
Temos de  
gloriar-se  
P.D.  
14/223*



**IBALTINO MORAIS**  
PRESIDENTE

**INTRODUÇÃO**

1. A reabilitação urbana é hoje um fator primordial de competitividade da cidade, permitindo a conservação da sua memória, identidade e cultura local. A estratégia de reabilitação urbana do Município de Oeiras visa a requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, designadamente das áreas mais degradadas, do espaço público, e da

*Como  
Tal se submeterá a Câmara  
Municipal nos termos do Decreto  
de 20/01/2011 e os seus efeitos*

14-2023-25726

conservação e modernização das suas infraestruturas, tendo em vista a promoção da sustentabilidade, e a qualidade de vida dos seus cidadãos.

2. Neste quadro, desde 2015 que o município tem vindo a proceder à delimitação de um conjunto de áreas de reabilitação urbana, e a desenvolver os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana. Mais recentemente, a Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara, aprovou a delimitação da ARU do Dafundo, que foi publicitada através do Aviso n.º 2763/2023, publicado no Diário da República n.º 34, Série II, de 17 de fevereiro, de modo a ficarem estabelecidos os instrumentos jurídicos, financeiros e urbanísticos, que visam a promoção, a reabilitação e a revitalização dessa área.
3. Com a finalidade de dar cumprimento ao RJRU, e dar resposta às dinâmicas socioeconómicas e territoriais, procedeu-se ao desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Dafundo, bem como a nova delimitação da ARU do Dafundo, pelo que, cabe agora propor ao executivo, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana do Dafundo e respetivo PERU, e a nova delimitação da ARU, as quais terão impacto significativo na atividade económica local, pessoas e bens.



Fig. 1 - Limite da nova delimitação da ARU do Dafundo (linha vermelha), no Dafundo. Fonte: DOTPU/ DOT – extrato do anexo II do PERU do Dafundo (Dezembro 2023)

## **ENQUADRAMENTO**

### **4. ARU do Dafundo**

A 28 de setembro de 2015, foi aprovada em sede de Assembleia Municipal de Oeiras, a delimitação da ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo, que ficou eficaz após a

respetiva publicação em DR através do Aviso n.º 4427/2016, de 31 de março. Decorridos 3 anos do início da sua eficácia, a ARU caducou, pelo que a 9 de abril de 2019, foi aprovada pela Assembleia Municipal de Oeiras, a delimitação da nova ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo. 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 face do tempo decorrido, a 10 de janeiro de 2023, a Assembleia Municipal de Oeiras aprovou nova delimitação da ARU de Algés e Cruz-Quebrada/Dafundo, tendo sido publicitada através do Aviso n.º 2763/2023, publicado no Diário da República n.º 34, Série II, de 17 de fevereiro, encontrando-se a ARU do Dafundo atualmente em vigor.

## **ANÁLISE**

5. O presente assunto respeita à nova delimitação da ARU e ao processo de aprovação da ORU do Dafundo através de instrumento próprio: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.
  
6. 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<sup>1</sup>. O RJRU estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos: (i) área de reabilitação urbana (ARU); (ii) operação de reabilitação urbana (ORU). A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, com a aprovação da delimitação de ARU e respetivas ORU, através de instrumento próprio (n.º 1 do artigo 7.º do RJRU). Com a aprovação da ORU, a entidade gestora fica a dispor de um conjunto instrumentos de política urbanística que permite acelerar e potenciar a concretização da estratégia (artigos 54.º a 68.º do RJRU).

---

<sup>1</sup> RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e, com as alterações introduzidas por: 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.

7. Os elementos gráficos e escritos que constituem e fazem parte integrante do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Dafundo, que se juntam como anexo à presente informação, e que se encontram de acordo com o expresso no n.º 2 do art.º 33.º do RJRU, são os seguintes:

- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Dafundo (de sublinhar que inclui: as opções estratégicas de reabilitação compatíveis com o desenvolvimento do município; prazo de execução; objetivos; programa com ações estruturantes, modelo de gestão e execução, (...));
- 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 de Mobilidade;
- Anexo VIII – Planta das Ações Estruturantes
- Anexo IX – Intervenções Municipais;

#### **8. Novo Limite da Área de Reabilitação Urbana do Dafundo**

No âmbito do desenvolvimento do PERU do Dafundo, surgiu a necessidade de proceder a alguns ajustes ao limite da respetiva ARU, aprovada através do Aviso n.º 2763/2023 do DR, sem prejuízo da área que ficou agora fora da ARU, ser reintegrada, futuramente, na ARU da Cruz-Quebrada.

O novo limite reflete uma área de 26,39 ha (cf. ponto 2 do art.º 7.º do RJRU anexo II da presente informação), e corresponde a uma zona que se caracteriza pelo seu património edificado e quintas de recreio, 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.

#### **9. ORU do Dafundo e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**

Nos termos do artigo 15.º do RJRU, as ARU caducam, se ao fim de 3 anos da sua delimitação, não forem aprovadas a respetivas ORU. Neste contexto, pretende-se a aprovação da ORU do Dafundo, do tipo sistemática, uma vez que se prevê um programa de investimento público associado ao processo de requalificação e revitalização do tecido urbano para efeitos do disposto no n.º 1 alínea b) e 3 do artigo

8.º do RJRU, seja baseada em instrumento próprio<sup>2</sup>, ou seja, em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), cuja competência da aprovação é da Assembleia Municipal, conforme preceitua o n.º1, do art.º 17.º do RJRU. A ORU corresponde 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.

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 como entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo, sendo que a execução da ORU deve ser fortemente promovida por essa entidade.

Para efeitos de execução da presente Operação de Reabilitação Urbana, poderão ser adotados, conforme previsto no artigo 11.º do RJRU, o modelo de execução por iniciativa dos particulares, ou por iniciativa da entidade gestora.

### **9.1 Planos territoriais municipais e outros instrumentos estratégicos**

A ORU do Dafundo encontra-se abrangida por dois planos territoriais municipais em vigor, o Plano Diretor Municipal de Oeiras<sup>3</sup>, e o Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras<sup>4</sup>, que fazem parte do quadro de referência estratégico da presente ORU, em conjunto com os seguintes instrumentos de natureza estratégica municipal:

- Plano Municipal de Habitação Oeiras 20/ 30
- Oeiras 21+: Agenda para a Sustentabilidade em Oeiras
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Oeiras (2019)
- Estudo de Avaliação de Riscos Sísmico e de Tsunami no Concelho de Oeiras (2021)

### **9.2 Caracterização Geral da ARU do Dafundo**

A ARU é dividida em três áreas com características distintas. A zona baixa caracteriza-se pela sua heterogeneidade, tanto a nível da idade dos edifícios como da cêrcea e estado de conservação. A zona da encosta é dominada por alguns edifícios de maior

---

<sup>2</sup> Segundo o art.º 16 do RJRU, as ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de Plano de Pormenor.

<sup>3</sup> PDM de Oeiras - Aviso n.º 19629/2022, publicado na 2.ª série do DR n.º 198, de 13/10.

<sup>4</sup> PSPCACO – Edital n.º 184/2004, publicado na 2.ª série do DR n.º 64, de 19/03.

porte, como instalações de carácter industrial envelhecidas, novos condomínios habitacionais e antigas quintas. A generalidade das quintas foi reconvertida para novos usos. A zona alta, de urbanização mais recente, apresenta uma maior homogeneidade, ao nível da idade dos edifícios e da cêrcea.

Com base nos Censos de 2011 e 2021, verifica-se que de um modo geral, o estado de conservação do edificado é preocupante, existindo um número considerável de edifícios degradados a necessitar de grandes ou médias reparações. Refira-se também a existência de situações de sobreocupação e de subocupação dos imóveis.

Relativamente à população na zona da ARU verifica-se um aumento pouco significativo de habitantes que passam de 3.920 para 3954. Confirma-se também uma tendência pouco acentuada do aumento da população empregada e estudantil.

Ao nível do espaço público é de relevar a existência de ruas estreitas e com largura de passeios e faixa de rodagem insuficientes, arborização praticamente inexistente, deficiente e escassa oferta de estacionamento, e inexistência de pontos de encontro, em resultado da densidade do edificado, e da escassez de espaço público

As atividades económicas prendem-se sobretudo com as lojas tradicionais de bairro, no piso térreo dos edifícios de habitação coletiva, sobretudo na zona baixa.

Quanto aos transportes públicos, é sentida a falta de ligação entre a parte baixa e parte alta do Dafundo, bem como entre este território e a zona de Linda-a-Velha.

No que se refere à mobilidade suave, a ARU do Dafundo beneficia da proximidade à Ciclovia do Passeio Marítimo, sendo que a perspetiva de existirem novas passagens sobre a Estrada marginal e a linha ferroviária, bem como a previsão da extensão da ciclovia para poente, deverá vir a ter um impacto na sua utilização

- 9.3** Como se sabe, o território da ARU do Dafundo tem vindo a acolher um vasto conjunto de iniciativas promovidas pelo Município, no sentido de reverter a situação de degradação física e perda de atratividade que o caracterizava no início da década de 80 do Século passado. Estas iniciativas tiveram suporte numa estratégia faseada de regeneração urbana que tem vindo a ser prosseguida pelo Município através da prática consistente de intervenções que este PERU virá consolidar e aprofundar, e que

pressupõe uma intervenção coordenada dos elementos que constituem o tecido urbano: edifícios; espaços verdes e/ ou de utilização coletiva; e infraestruturas.

#### **9.4 Objetivos Estratégicos**

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, orientado para responder aos principais desafios da ARU do Dafundo, é definido para um horizonte temporal de 15 anos (a contar a partir da data de publicação do respetivo Aviso no DR), que é consubstanciado num conjunto de intervenções públicas e privadas. O PERU tendo como objetivos estratégicos:

OE.1 - Qualificar a rede de espaços públicos;

OE.2 - Promover a reabilitação do parque edificado;

OE.3 - Fomentar uma utilização sustentável.

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. A reativação do elétrico até ao Estádio Nacional vai envolver uma intervenção de requalificação profunda do espaço público, designadamente no que toca ao reordenamento viário e pedonal.

#### **9.5 Investimento**

O Município de Oeiras estima um valor de investimento público total de cerca de 5.071.000,00 € (acrescido do IVA à taxa em vigor) – não foram contabilizadas 3 ações por não estarem ainda disponíveis as respetivas estimativas orçamentais - que se encontra descrito nas fichas que integram o Anexo IX – Intervenções Municipais. A principal fonte de financiamento do município será o orçamento municipal.

Não obstante, as características do tecido urbano e a natureza da propriedade implicam que o envolvimento do investimento privado seja determinante para o sucesso da Operação de Reabilitação Urbana do Dafundo, pelo que a delimitação da

ARU e constituição da ORU do Dafundo, assume-se como uma oportunidade para a intervenção dos privados, designadamente através da:

- a) Diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana;
- b) Criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas;
- c) Reforço dos apoios financeiros e benefícios fiscais.

#### **9.6 Benefícios Fiscais, Reduções e isenções de taxas municipais**

A delimitação de uma ARU subentende o estabelecimento de benefícios fiscais associados aos impostos municipais no que toca à reabilitação urbana. No caso da ORU Sistemática do Dafundo, são 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<sup>5</sup>, 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 aplicam-se em suma, aos seguintes impostos:

- a) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):
- b) Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT):
- c) Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS):
- d) Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA), nas empreitadas de reabilitação urbana, desde que alinhadas com o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Conforme prevê o n.º 1 e na alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º dos EBF, os proprietários podem ainda beneficiar de uma redução de 50 % da taxa devida pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel, nos termos do RDNC.

---

<sup>5</sup> Designadamente, a recente alteração do EBF pela Lei n.º 56/2023, publicado na 1.ª série do DR, n.º 194, de 6/10. Fonte: [https://pessoas2030.gov.pt/wp-content/uploads/sites/19/2023/10/Lei\\_56.2023\\_06.10.2023.pdf](https://pessoas2030.gov.pt/wp-content/uploads/sites/19/2023/10/Lei_56.2023_06.10.2023.pdf) e [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx) (consultado a 11/12/2023)

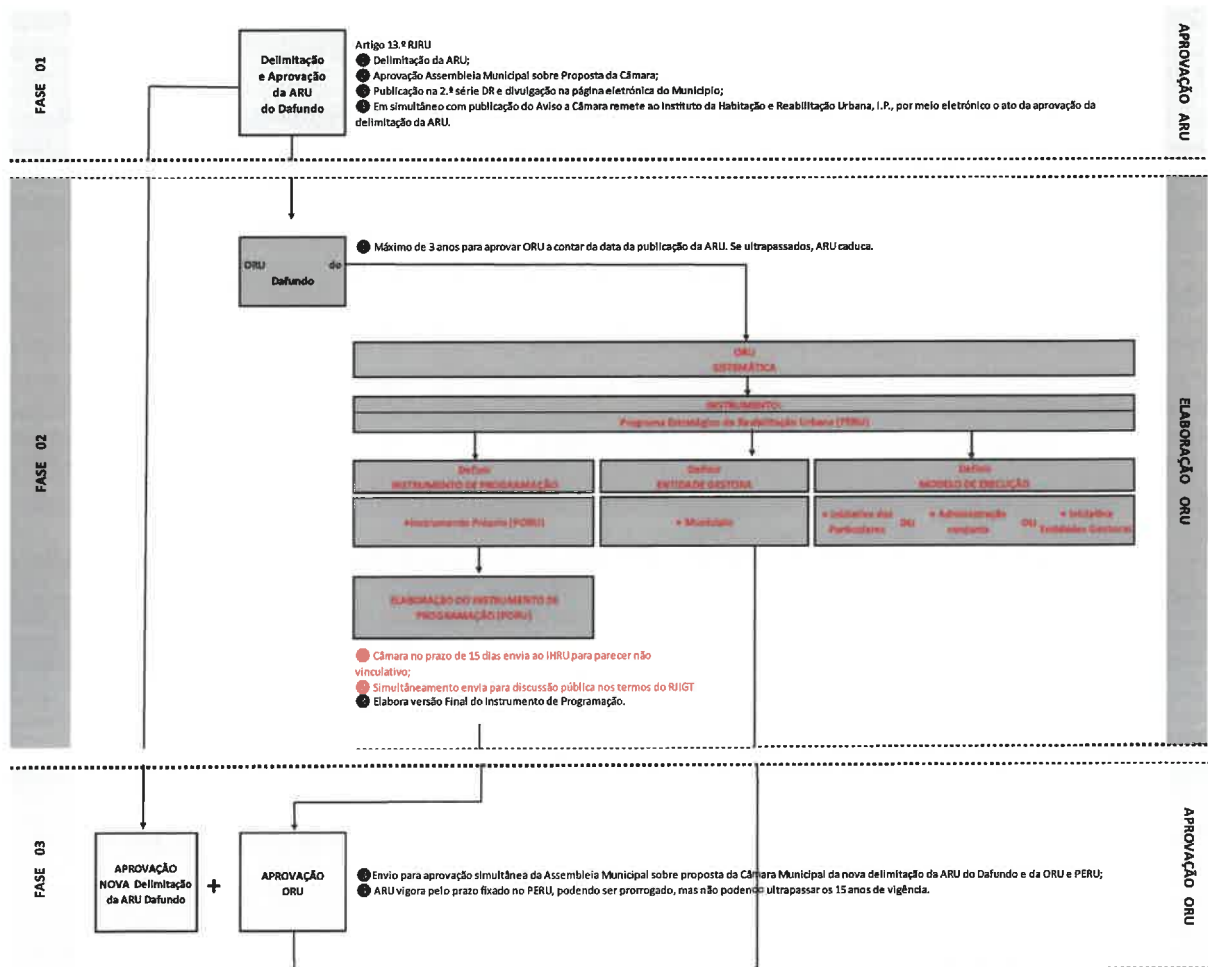


9.7 O Município de Oeiras, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Dafundo, pode utilizar os instrumentos de execução previstos pelos artigos 55.º a 66.º do RJRU.

9.8 Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU, o Município de Oeiras, elaborará anualmente um relatório de monitorização de ORU, que será submetido à apreciação da Assembleia Municipal, e a cada cinco anos de vigência ORU, a Câmara Municipal de Oeiras, submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação.

### 10. Organograma de procedimentos de ARU+ORU do Dafundo

A figura 02, reflete o conjunto de etapas e procedimentos tendentes à aprovação do novo limite da ARU do Dafundo e da ORU do Dafundo e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.



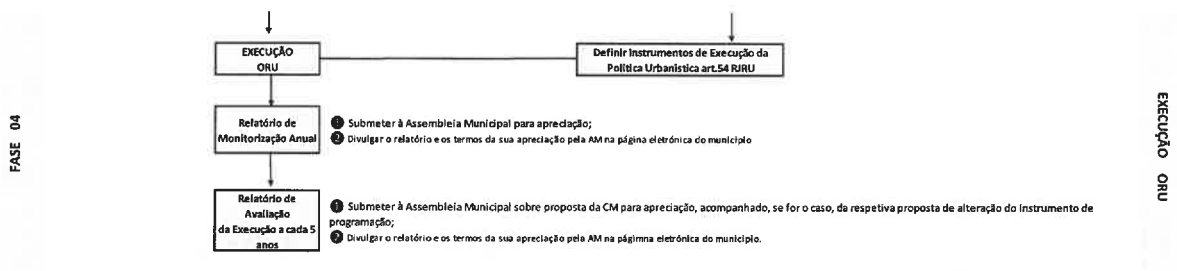


Fig. 2 - Organograma de procedimentos da ARU e ORU do Dafundo. Fonte: DOTPU/ DOT (Dezembro 2023)

Encontramo-nos presentemente na Etapa 2 - Elaboração da ORU e respetivo PERU do Dafundo - dos procedimentos, tendo sido concluído os estudos do PERU da ORU do Dafundo, encontrando-se o mesmo em condições de ser submetido ao respetivo período de discussão pública, nos termos expostos nos arts.º 17.º do RJRU e ponto 2 do 89.º RJIGT.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

11. Face ao exposto, propõem-se à Câmara que:

- a) Aprove o envio da ORU sistemática do Dafundo através de instrumento próprio de programação - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Dafundo - a que correspondem os anexos à presente informação, a ser submetido a um período de discussão pública de 20 dias, nos termos expressos pelos arts.º 17.º do RJRU e ponto 2 do 89.º RJIGT, anteriormente à aprovação final da ORU pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara, em cumprimento do n.º 1 do art.º 17 do RJRU.
- b) Aprove o envio dos documentos em anexo, relativos à ORU e respetivo programa estratégico de reabilitação urbana do Dafundo, por via de meios eletrónicos, ao IHRU, para parecer não vinculativo, em cumprimento do preceituado pelo ponto 5 do Art.º 13 do RJRU, no prazo de 15.

12. Nos termos do art.º 7.º e n.º 1 do art.º 13.º do RJRU, na sua redação atual, em fase posterior à ponderação da discussão pública e consequente elaboração da versão final do PERU e ORU do Dafundo, deverá ser enviado à Assembleia Municipal, sobre

proposta da Câmara, a aprovação da nova alteração à delimitação da ARU do Dafundo com enquadramento e fundamento que consta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Dafundo e respetivos anexos. De sublinhar que o envio da nova delimitação da ARU para aprovação pela Assembleia Municipal deve ser feita em simultâneo com proposta de aprovação da versão final da ORU, após a discussão pública. A aprovação da nova delimitação da ARU terá de ser objeto de publicação em DR, e ser divulgada na página eletrónica do município, conforme preceitua o n.º 4 do art.º 13.º do RJRU.

**Documentos em anexo:**

- Programa Estratégico e respetivos anexos

À Superior consideração,

À superior consideração,

Oeiras, 14/12/2023

A Técnica,

a Chefe de Divisão de Ordenamento do Território,

Concordo. Proceda-se conforme proposto no ponto 11: a) Deve a Câmara aprovar a abertura de um período destinado à discussão pública da ORU do Dafundo, por um prazo de 20 dias úteis, nos termos do artº 17º do RJRU e artº 89º, nº 2 do RJIGT; b) Aprovar o envio dos documentos referentes à ORU do Dafundo para parecer não vinculativo do IHRU, I.P., conforme disposto no artº 13º, nº 5 do RJRU, no prazo de 15 dias úteis, após deliberação de Câmara. À consideração do sr. D. DOTRU.

(Vera Freire, arquiteta Pais.)

14/12/2023.



(Ana Gago, arquiteta)

