



Proposta de Deliberação

N: M50/2023

DOT
DGD-SE

Serviço:	DMOTDU/DOTPU/DOT
Assunto:	Proposta da nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Dafundo e proposta discussão pública Operação de Reabilitação Urbana (ORU) enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Registo N.º	INT-CMO/2023/25742		
Descrição da Ação:			
Código do PDE:			
Classificação da Despesa:			
	Responsável	Económica	Projeto Ano/Nº.

I - Introdução

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

Recentemente, a Assembleia Municipal aprovou a delimitação da ARU do Dafundo, de modo a ficarem estabelecidos os instrumentos jurídicos, financeiros e urbanísticos, que visam a promoção, a reabilitação e a revitalização dessa área. 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.

II – Análise

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.

Procedeu-se agora à nova delimitação da ARU do Dafundo e ao desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Dafundo. 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). Os elementos gráficos e escritos que constituem e fazem parte integrante do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Dafundo, encontram-se de acordo com o expresso no n.º 2 do art.º 33.º do RJRU.

No âmbito do desenvolvimento do PERU do Dafundo, surgiu a necessidade de proceder a ajustes ao limite da respetiva ARU, aprovada 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.

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, no presente caso, um 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.

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 cerca e estado de conservação. A zona da encosta é dominada por alguns edifícios de maior 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 cerca.

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

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.

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.

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) descritos nas fichas que integram o Anexo IX – Intervenções Municipais do PERU. 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.

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, 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.

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.

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.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, com a aprovação da delimitação de ARU e respetiva ORU, através de instrumento próprio, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do RJRU. A ORU e respetivo PERU do Dafundo encontram-se em condições de ser submetidos ao respetivo período de discussão pública, nos termos expostos nos arts.º 17.º do RJRU e ponto 2 do 89.º RJIGT, tendo em vista vir a apresentar à Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara, findo a ponderação da consulta pública, a versão final da ORU e PERU.

A ORU e respetivo programa estratégico de reabilitação urbana do Dafundo, deve ser enviado por via de meios eletrónicos, ao IHRU, para parecer não vinculativo, conforme exposto pelo ponto 5 do Art.º 13 do RJRU, no prazo de 15 dias úteis.

IV - Proposta

Face ao exposto, propõem-se à Câmara que:

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.

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 dias úteis.

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 conseqüente 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. 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.

V – Anexos

Inf_INT-CMO2023/25726-DOT

O Presidente

A large black rectangular redaction covers the signature area, obscuring the name and any handwritten notes or dates.

Isaltino Morais

Oeiras, 14 de dezembro de 2023

